

Anlage 2

Erläuterungen zum Einleitungsantrag

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Arbeitstitel: Simonskaul in Köln-Weidenpesch

1. Anlass und Ziele der Planung

1.1 Anlass der Planung

Die Schaffung von Wohnraum ist ein wesentliches Ziel der Kölner Stadtentwicklung. Das Kölner Wohnbündnis vom 27.11.2017 zur Förderung des Wohnungsbaus bis 2030 geht von einem jährlichen Zusatzbedarf aus, der bei bis zu 6.000 Wohnungen liegt. Zur Deckung des Bedarfs wurden mit dem Ratsbeschluss vom 28.06.2016 über die Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen Potenzialflächen definiert, zu denen auch große Teile des Antragsgebietes gehörten. Aufgrund von zwischenzeitlich durchgeführten Untersuchungen, insbesondere zur Sanierung einer Altlast und zum erforderlichen Sicherheitsabstand zu einem Störfallbetrieb kann eine noch größere Fläche als Wohnbauland aktiviert werden.

Das Plangebiet ist eine am nördlichen Ortsrand von Weidenpesch gelegene Fläche von ca. 3,5 ha Größe. Den westlichen Rand des Gebietes bildet die Straße „Simonskaul“, der nördliche Rand wird durch das planfestgestellte neue Betriebsgleis des Betriebshofes Weidenpesch der KVB definiert. Am östlichen Rand liegt die Neusser Straße bzw. die auf der Westseite der Neusser Straße vorhandene, bis zu neugeschossige Bebauung. Im Süden liegt gemischt genutzte Bebauung an der Simonskaul und der Mönchgasse.

Die Grundstücke im Plangebiet wurden am 09.05.2017 größtenteils durch die Bonava Deutschland GmbH erworben. Für eine Teilfläche, die sich im städtischen Eigentum befindet, hat die Bonava ein Erstandienungsrecht und beabsichtigt, diese Fläche ebenfalls zu erwerben.

Die Bonava beabsichtigt, im Plangebiet eine Wohnbebauung mit ergänzenden Nutzungen (u. a. einer Kindertagesstätte) zu errichten und hat daher den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt.

1.2 Ziele der Planung

Die Planung erfüllt die Ziele und Leitlinien der Kölner Wohnungsbaupolitik, indem sie eine innerstädtische Fläche für die Schaffung von Wohnraum nutzt. Die Umgebung ist bereits überwiegend durch Wohnhäuser geprägt.

Auch die Lage des Grundstücks mit einer guten Anbindung an den ÖPNV durch die nahegelegene Stadtbahn-Haltestelle Wilhelm-Sollmann-Straße (ca. 300 m Fußweg) spricht für die Entwicklung einer Wohnbebauung.

Das Plangebiet besteht in Teilen aus dem Altstandort einer ehemaligen Kiesgrube, die nachfolgend als Hausmülldeponie verfüllt wurde. Das Gelände ist derzeit mit verschiedenen Behelfsbauten bebaut.

Vor Aufnahme einer Neubebauung ist die nutzungsbezogene Sanierung des Altstandortes geplant.

Für die Planung kommt das Kooperative Baulandmodell (Stand 2017) zur Anwendung.

Im Rahmen des Kooperativen Baulandmodells wird die Bonava in Abstimmung mit der Verwaltung ein Qualifizierungsverfahren als Mehrfachbeauftragung durchführen. An diesem Verfahren sollen sechs Teams teilnehmen, die jeweils aus einem Architekturbüro und einem Büro für Landschaftsarchitektur bestehen.

In diesem Qualifizierungsverfahren sollen die folgenden Planungsabsichten und Zielwerte berücksichtigt werden:

- Plangebiet ca. 35.000 qm
- Mindestens 35.000 qm Geschossfläche
- Ca. 330 Wohnungen
- Max. VI Geschosse einschl. Staffelgeschosse
- Nutzung der Flächen im Nordwesten des Plangebietes für den ökologischen Ausgleich, als öffentlich nutzbarer Grünbereich und für Sammelparkplätze (Besucherparken)
- Schaffung von gefördertem Mietwohnungsbau gem. Kooperativem Baulandmodell
- 4-zügige Kindertagesstätte im Plangebiet
- Öffentlicher Spielplatz
- Öffentlich nutzbare Grünanlagen/ Parkanlagen

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Städtebaulicher Bestand

Das ca. 3,5 ha große Plangebiet ist derzeit auf ca. 1,5 ha mit überwiegend gewerblich genutzten Behelfsbauten bzw. mit Bausubstanz von einfacher Qualität bebaut (s. oben). Die Gebäude sind eingeschossig. Weitere ca. 0,8 ha sind Hausgärten, die zum Teil nicht mehr bewirtschaftet werden. Ca. 1,2 ha sind ruderalisierte (Brach-) Flächen.

Das Gelände fällt von West nach Ost um ca. 2 m ab.

Nördlich angrenzend befinden sich große, zusammenhängende Freiflächen als Teil eines öffentlich nutzbaren Grünraums. Westlich grenzt eine Kleingartenanlage an. An der Simonskaul erstreckt sich eine ein- bis zweigeschossige, überwiegend aus Wohngebäuden bestehende Bebauung, in die auch einzelne Gewerbebetriebe eingestreut sind. Unmittelbar an der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich innerhalb der Wohnbebauung ein Tischlereibetrieb. Weiter in östlich Richtung liegt an der Mönchsgasse eine vier- bis neugeschossige Wohnbebauung mit einer Kindertagesstätte. Auch an der Neusser Straße ist eine vier- bis neugeschossige Bebauung vorhanden, hier sind die Erdgeschosse teils gewerblich genutzt.

2.2 Altlasten, Bodendenkmäler, Kampfmittel

Im Plangebiet war der nordwestliche Teilbereich der Kiesgrube durch die Stadt Köln als Deponie für Hausmüll verfüllt und genutzt (vgl. Lageplan, Anlage 3). Im Auftrag der Bonava hat das Ingenieurbüro HPC im Dezember 2017 ein nutzungsbezogenes Sanierungskonzept vorgelegt, das mit dem Umweltamt vorabgestimmt wurde und derzeit fortgeschrieben wird. Kernpunkt der Sanierung ist das Entfernen des kontaminierten Materials in dem Bereich, der zur Bebauung vorgesehen ist (Auskoffnung).

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Es bestehen aber Anhaltspunkte für mögliche archäologische Funde in den Teilflächen des Gebietes, die nicht innerhalb der ehemaligen Kiesgrube liegen. Daher soll vor Aufnahme einer Bautätigkeit eine archäologische Prospektion erfolgen.

Innerhalb des Bereiches, der nicht bereits bei der Auskiesung abgegraben wurde besteht ein konkreter Kampfmittelverdacht, hier wird vor Aufnahme von Bauarbeiten eine entsprechende Überprüfung erfolgen.

2.3 Immissionen

Das Grundstück liegt an der erheblich verkehrsbelasteten Neusser Straße. Es liegen Voruntersuchungen des Büros Accon Consulting zur Schallimmissionsbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehr vor. Diese berücksichtigen neben der Neusser Straße auch das geplante Betriebsgleis der KVB unmittelbar nördlich des Plangebietes sowie die weiter nördlich gelegene Trasse der HGK.

Die Voruntersuchung zeigt bei freier Schallausbreitung an der Neusser Straße Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) am Tag und 67 dB(A) in der Nacht. Hier ist deshalb angrenzend an die Neusser Straße im Erdgeschoss keine Wohnnutzung möglich, außerdem müssen passive Schallschutzmaßnahmen in Kombination mit einer Grundrissgliederung vorgesehen werden.

In westlicher Richtung nimmt die Lärmbelastung deutlich ab. Der westliche Teil des Plangebietes an der Simonskaul liegt schon bei freier Schallausbreitung tagsüber innerhalb des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A), nachts sind Beurteilungspegel von bis zu 52 dB(A) prognostiziert, passiver Schallschutz für Schlafräume ist erforderlich. Durch die Schallabschirmwirkung der geplanten Gebäude werden sich im Inneren des Plangebiets günstigere Beurteilungspegel ergeben.

Die vorhandene Tischlerei im Süden des Plangebiets und die KVB-Hauptwerkstatt werden als gewerbliche Lärmquellen berücksichtigt. Sie stehen einer Wohnnutzung voraussichtlich nicht entgegen, weil der Betrieb bereits jetzt in der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohngebäuden liegt.

Im Umfeld der geplanten KVB-Trasse sowie an der Neusser Straße ist der Erschütterungsschutz zu prüfen.

2.4 Störfallbetriebe

Das Plangebiet liegt im Achtungsabstand der Akzo Nobel Functional Chemicals GmbH/ Carbosulf Chemische Werke GmbH, beide mit gemeinsamem Standort Geestemünder Straße. Durch das Büro UCON (Münster) wurde ein Gutachten zum erforderlichen Sicherheitsabstand einer Wohnbebauung zu den o. g. relevanten Betrieben erstellt. Dieser muss mindestens 703 m betragen. Da das Plangebiet einen Abstand von mindestens 900 m aufweist, sind weitere Vorkehrungen im Bebauungsplan nicht erforderlich.

2.5 Verkehrserschließung und Infrastruktur

Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt in ca. 300 m Fußwegentfernung zur Stadtbahnhaltestelle Wilhelm-Sollmann-Straße (Longerich) und verfügt damit über eine gute ÖPNV-Erschließungsqualität.

Die angrenzende Straße Simonskaul hat den Charakter einer innerörtlichen Anliegerstraße für den Kfz-Verkehr. Die Neusser Straße ist eine Hauptverkehrsstraße. Es ist beabsichtigt, die unmittelbar an der Neusser Straße gelegene Bebauung über eine Grundstücks-/ Tiefgaragenzufahrt als reine Rechtsabbiegebeziehung von dort zu erschließen, sofern dies verkehrlich umsetzbar ist. Die Erschließung soll ansonsten über die Simonskaul erfolgen.

Zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung im bestehenden Straßennetz wird ein Verkehrsgutachten erstellt. Dieses Gutachten soll auch Lösungsvorschläge für den Fall entwickeln, dass die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte verbessert werden muss.

Soziale Infrastruktur/ Nahversorgung

Alle Schulformen sind im Umfeld des Plangebietes vorhanden. Kindertageseinrichtungen sind ebenfalls vorhanden, eine Ergänzung des Angebots durch eine vierzügige KiTa soll im Plangebiet erfolgen. Nahversorgungsangebote sind in unmittelbarer Nähe an der Neusser Straße vorhanden.

Entwässerung

Die Baugebietsentwässerung soll durch einen Anschluss an den bestehenden Hauptsammler in der Neusser Straße erfolgen. Dazu sind voraussichtlich Maßnahmen für die Drosselung des Regenwasserabflusses erforderlich (Staukanal). Eine Versickerung wird in Bereichen, die geeignete Bodenverhältnisse aufweisen, ergänzend angestrebt.

Versorgung

Die Energie-, Wasser- und Telekommunikationsversorgung des Gebietes soll von der Neusser Straße aus erfolgen.

3. Bestehendes Planungsrecht und Fachrecht

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) im südlichen Teil als Wohnbaufläche (W), sowie im nördlichen Teil als Grünfläche dargestellt. Durch das Plangebiet verläuft zudem die Darstellung eines örtlichen Hauptverkehrszuges für die Verlängerung der Äußeren Kanalstraße.

Eine Änderung des FNP ist im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Landschaftsplan weist im Plangebiet teilweise Landschaftsschutzgebiet (LSG) sowie Teilflächen eines Geschützten Landschaftsbestandteils (GLB) aus. Gemäß bereits erfolgter Vorabstimmungen mit dem Träger der Landschaftsplanung kann im Rahmen der FNP-Änderung auch eine Änderung der Schutzausweisungen erfolgen. Das LSG ist hier de facto bebaut. Der vorgesehene Eingriff in die Teilfläche des GLB ist ebenfalls grundsätzlich möglich, da der im Plangebiet gelegene Teil des GLB dem ursprünglichen Schutzzweck nicht mehr entspricht. Aufgrund der Abtrennung durch die geplante KVB-Trasse bestehen auch keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten.

4. Qualifizierungsverfahren

Die Bonava beabsichtigt, gemäß den Regelungen des Kooperativen Baulandmodells ein Qualifizierungsverfahren in Form einer Mehrfachbeauftragung durchzuführen. Es werden sechs interdisziplinäre Teams aus Architekturbüros und Landschaftsarchitekturbüros teilnehmen. Das Verfahren wird derzeit in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt vorbereitet und soll unmittelbar nach dem Einleitungsbeschluss beginnen.

Die Sitzung der Jury ist für Oktober 2018 vorgesehen, die Ergebnisse werden anschließend der Öffentlichkeit vorgestellt. Auf der Grundlage der Ergebnisse wird die Verwaltung die Vorlage für den Vorgabenbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellen.

5. Städtebauliches Vorkonzept

Zur Vorbereitung des Qualifizierungsverfahrens wurde ein städtebauliches Vorkonzept erstellt, das in zwei Varianten beispielhaft die Umsetzung der städtebaulichen Zielwerte (s. oben Nr. 1.2) zeigt.

Die bis zu sechsgeschossige Bebauung ergänzt die bis zu neugeschossige Umgebungsbebauung und bildet einen klar ablesbaren Siedlungsrand als Stadtkante nach Norden aus. Im östlichen Teil wird eine geschlossene Front zu den Schallquellen geschaffen. So entstehen zwei begrünte Innenhöfe, die als Freifläche für die KiTa bzw. als öffentlicher Spielplatz angelegt werden. Im westlichen Teil ist neben dem Geschosswohnungsbau auch eine Bebauung mit Stadthäusern denkbar, für die hier eine mögliche Variante dargestellt ist.

Die notwendigen Stellplätze werden vorwiegend in Tiefgaragen vorgesehen. Aufgrund der guten Anbindung des Gebietes wird jedoch ein reduzierter Stellplatzschlüssel mit einem ÖPNV-Bonus von 0,7 Stellplätzen je Wohneinheit angestrebt. Besucherstellplätze sind mit einem Schlüssel von 20% der Zahl der Wohnungen oberirdisch im Straßenraum, teilweise auch durch eine Verbreiterung der Simonskaul auf das Grundstück, sowie auf der nördlichen Fläche auf einem Parkplatz vorgesehen. Im weiteren Verfahren soll ein Mobilitätskonzept entwickelt werden, das eine Reduzierung des Autoverkehrsanteils zum Ziel hat.

Die Haupteinschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeanlage von der Simonskaul aus. Ergänzend ist die Anbindung der Tiefgarage des östlichen Blocks an die Neusser Straße als reine Rechtsabbiegebeziehung dargestellt. Sollte sich im weiteren Verfahren ergeben, dass diese Anbindung aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist, kann auch diese Tiefgarage von der Simonskaul aus erschlossen werden.

6. Umweltbelange

Die Umweltbelange werden im Planverfahren ermittelt und in einem Umweltbericht zusammenfassend betrachtet. Soweit erforderlich, werden Fachgutachten als Planungs- und Abwägungsgrundlage erstellt. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand ist dies für folgende Belange erforderlich:

- Artenschutzprüfung (ASP 1 liegt bereits vor)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz (Fachgutachten zur Einschätzung der Schutzwürdigkeit im LSG/ GLB liegt vor)
- Schallimmissionsgutachten (Voruntersuchung liegt vor)
- Nutzungsbezogenes Sanierungskonzept für die Altlast (Vorabstimmung der Umsetzbarkeit mit dem Umweltamt ist erfolgt, derzeit wird das Konzept konkretisiert)
- Störfallgutachten (liegt vor)

Weiterer Untersuchungsbedarf soll im Planverfahren berücksichtigt werden.