

Erläuterung zum städtebaulichen Konzept Bebauungsplanverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Arbeitstitel: „Quartier Schlebuscher Weg“ in Köln - Höhenhaus

1. Anlass und Ziel der Planung

Die LEG Rheinland Köln GmbH, im Folgenden Vorhabenträgerin genannt, ist im Stadtteil Höhenhaus im Bereich Schlebuscher Weg Eigentümerin einer Siedlung mit 204 Wohnungen, verteilt über ein Areal von rund 4 Hektar in 43 Gebäuden. Das Areal wird aktuell nicht zeitgemäß genutzt, der Bestand weist eine Vielzahl von baulichen Mängeln auf und kann als abgängig bezeichnet werden. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere für Familien und ältere Menschen können aktuell nicht ausreichend berücksichtigt werden. Auch die Belange des Umweltschutzes, unter anderem die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie werden vernachlässigt. Unter wohnungswirtschaftlichen Aspekten ist die Nutzung aktuell ebenfalls nicht nachhaltig.

Um zukünftig eine nachhaltige Nutzung des Areals zu gewährleisten, wurden verschiedene Handlungsoptionen untersucht. Weder eine durchgreifende Modernisierung des Bestandes, noch ein Rückbau und Neubau innerhalb vorhandener Kubaturen haben sich als realistische Planungsvarianten erwiesen. Schließlich wurde ein flächendeckender Abbruch und nachverdichtender Neubau der Gebäude als weiterzuerfolgende Handlungsstrategie ausgewählt. Ziel ist die Schaffung eines zukunftsfähigen Wohnquartiers, das die Bedürfnisse der Kölner Bevölkerung nachhaltig berücksichtigt und erfüllt. Dieses Vorhaben bedingt die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Kooperation mit der Stadt Köln.

Darüber hinaus erfordert die ausgewählte Handlungsstrategie die Umsetzung der heutigen Mieterschaft. Für die Vorhabenträgerin stellen hierbei der sozialverträgliche Umgang mit den Bewohnern sowie eine durch Transparenz gekennzeichnete Kommunikationsstrategie bedeutende Handlungsmaximen dar. Sie werden als wesentlich für eine erfolgreiche Umsetzung des Projektes angesehen. Oberstes Ziel der Vorhabenträgerin ist die Herbeiführung einvernehmlicher Lösungen mit sämtlichen Mietparteien. Die Struktur der Mieterschaft wurde bereits analysiert. Zudem haben bereits Gespräche zum Erfahrungsaustausch im Sinne „best practice“ zwischen GAG, Vorhabenträgerin und Stadt Köln stattgefunden. Die Erkenntnisse werden in ein detailliertes Konzept zur Umsetzung der Mieterschaft einfließen. Die wesentlichen Eckpunkte des Konzepts sind bereits erarbeitet.

Der Bau und die Übernahme sowohl der freifinanzierten als auch der öffentlich geförderten Wohnungen in das eigene Portfolio der Vorhabenträgerin wird angestrebt. Diese Bewirtschaftung bietet langfristig Perspektive und Sicherheit für die Mieterschaft. Im Falle einer Realisierung der öffentlich geförderten Wohnungen durch einen Projektpartner wird die Vorhabenträgerin die dafür notwendigen Grundstücke (etwa 25 % der Liegenschaft) an den Projektpartner veräußern.

Es liegt eine Grundzustimmung der Vorhabenträgerin zur Anwendung des kooperativen Baulandmodells der Stadt Köln vor.

2. Verfahren

In der Zeit vom 04.01. - 06.02.2019 hat die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Dazu hat es 15 Stellungnahmen gegeben.

Zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität wird ein Qualifizierungsverfahren vorbereitet und durchgeführt. Die bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung sollen in Abstimmung zwischen der Stadt Köln und der Vorhabenträgerin in einem kooperativen Planungsverfahren entwickelt werden. Zu diesem Zweck plant die Vorhabenträgerin unmittelbar nach dem Einleitungsbeschluss ein Qualifizierungsverfahren mit bis zu fünf renommierten Stadtplanungs- und Architekturbüros durchzuführen.

Für das Qualifizierungsverfahren ist ein zweistufiger Verfahrensablauf mit Zwischenpräsentation vorgesehen. Dabei soll sich die Entwurfsabgabe in eine Ideenphase und eine Realisierungsphase gliedern. Erstere dient dazu die Vorüberlegungen weiterzuentwickeln, letztere zielt darauf ab, die Ergebnisse und Empfehlungen der Ideenphase in konkrete Architekturentwürfe zu übertragen. Der prämierte Entwurf wird die Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren bilden.

Da es sich um einen Bebauungsplan zur Nachverdichtung einer bebauten innerstädtischen Fläche, d. h. um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird bei einer Plangebietsgröße von ca. 4 ha und einer angenommenen GRZ von 0,4 bei 16.000 m² liegen und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Dabei werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wäre.

Mit dem vorliegenden Planungskonzept wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen. Zudem ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter - Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes - nicht zu erwarten. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB können in Anspruch genommen werden. Von der formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB wird abgesehen; § 4 c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden untersucht und in die Abwägung eingestellt.

3. Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten Kölns im Stadtteil Höhenhaus am Schlebuscher Weg. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden vom westlichen Teil des Schaberger Weges,

das nordwestliche Ende des Plangebietes wird von der Grünverbindung am Donauweg sowie nordöstlich vom Dierather Weg begrenzt. Weiter im Osten in Richtung Süden wird das Plangebiet von der am Lützenkircher Weg und am Birkenweg gelegenen Wohngrundstücken sowie am südöstlichen Ende vom Birkenweg selbst, begrenzt. Im Süden und Südwesten wird das Plangebiet von mit Reihenhäusern bebauten Grundstücken begrenzt und im Westen in Richtung Norden von der Straße Schlebuscher Weg.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1/101, 348, 349, 391, 420 und 600 der Flur 60 der Gemarkung Dünnwald und hat eine Größe von ca. 4 ha.

3.2 Bestandssituation/ Vorhandene Struktur

Die Wohngebäude der Vorhabenträgerin aus den 1960er Jahren sind in Zeilenbebauung errichtet und weisen zwei Vollgeschosse sowie geneigte Dächer auf. Die Erdgeschosse sind im Hochparterre ausgebildet. Das Areal ist durch umfangreiche Freiflächen gekennzeichnet. Die durchschnittliche GRZ liegt bei circa 0,2 die GFZ bei etwas über 0,4. Die aktuelle Wohnfläche umfasst derzeit rund 12.000 m².

Der Bestand weist einen hohen Sanierungsbedarf und Instandhaltungsstau auf. Zentrale Heizungsanlagen fehlen, das Leitungsnetz (Elektro, Wasser, Abwasser) ist veraltet, Wärmedämmungen sind nicht vorhanden und die Balkone sind sanierungsbedürftig. Die Wohnflächen sind für heutige Verhältnisse zu klein, die Grundrisse nicht mehr zeitgemäß, die Barrierefreiheit ist allein schon durch das Hochparterre nicht gegeben.

Das Umfeld des Plangebiets ist durch Wohnbebauung geprägt, die überwiegend aus eingeschossigen, teilweise zweigeschossigen Einfamilien-, Doppel- sowie Reihenhäusern besteht. Im Flächennutzungsplan ist hier Wohnbaufläche ausgewiesen. Auch Grünflächen prägen das Umfeld des Plangebiets. Westlich an das Areal angrenzend liegt der geschützte Landschaftsbestandteil LB 9.32 „Grünverbindung Donauweg, Höhenhaus“. Östlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet L27 „Dellbrücker Wald, vorgelagerte Freiräume und verbindende Grünbereiche“. Im Südosten des Plangebiets befindet sich das Gelände der Willy-Brandt-Gesamtschule ausgewiesen im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche. Unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzt die unter Denkmalschutz stehende „Finnensiedlung“ an.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet ist sowohl an das öffentliche Straßen- und Wegenetz sowie an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Köln angeschlossen.

Die verkehrliche Erschließung des Areals erfolgt hauptsächlich über die Straßen Schlebuscher Weg und Birkenweg. Kleinere Zufahrtsstraßen sind Dhünner Weg, Höhscheider Weg, Dierather Weg und Schaberger Weg. Eine Fuß- und Radwegeverbindung zieht sich durch die „Grünverbindung Donauweg, Höhenhaus“. Die Buslinien 155, 157, sowie 434 verlaufen entlang des Birkenwegs und bilden somit den nächstgelegenen ÖPNV-Anschluss. Der nächste Stadtbahnanschluss befindet sich an der Berliner Straße ca. 900 m westlich des Plangebiets. Hier verläuft die Linie 4, die die Kölner Stadtteile Dünnwald, Höhenhaus, Mülheim, Deutz, Altstadt, Ehrenfeld, Bickendorf und Bocklemünd miteinander verbindet. Über die Kölner Stadtgrenze hinaus ist der Leverkusener Stadtteil Schlebusch erreichbar.

Das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz soll grundsätzlich beibehalten werden, die äußere Erschließung auf ihre Mehrbelastung hin überprüft werden.

4. Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln stellt im Bereich des Plangebiets allgemeinen Siedlungsbereich dar. Außerdem weist er die Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz aus.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Köln als Wohnbaufläche dargestellt. Die aktuelle Plandarstellung entspricht der zukünftig gewünschten Nutzung, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan macht keine Aussagen zum Plangebiet. Unmittelbar westlich an das Flurstück 1/101 grenzt der geschützte Landschaftsbestandteil LB 9.32 „Grünverbindung Donauweg, Höhenhaus an. Östlich des Birkenwegs befindet sich das Landschaftsschutzgebiet L27 „Dellbrücker Wald, vorgelagerte Freiräume und verbindende Grünbereiche“.

4.4 Bebauungsplan

Aufgrund der tatsächlichen Nutzung lässt sich das Areal nach § 34 Abs. 2 BauGB sowie in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) einstufen. Für den Planbereich liegt kein Bebauungsplan vor.

5. Planungs- und Nutzungskonzept

Das Konzept sieht die Errichtung von Wohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von rund 38.000 m² BGF vor. Dies entspricht einer GFZ von knapp 1,0. Je nach Wohnungsmix und Wohnungsgröße werden dem Kölner Immobilienmarkt ca. 400 neue Wohnungen zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus wird die Errichtung einer Kindertagesstätte geprüft.

Die standortverträgliche Realisierung wurde durch zwei im Auftrag der Vorhabenträgerin durchgeführte Machbarkeitsstudien nachgewiesen. Diese sehen überwiegend Geschosswohnungsbau vor, in untergeordnetem Umfang auch Reihenhäuser. Die Geschossigkeiten liegen in beiden Konzepten bei II-III Vollgeschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses, die Grundflächenzahl (GRZ) unter 0,4.

Die Planung sieht ein Stadtquartier mit gemischter Bevölkerungsstruktur vor, das den Wohnbedürfnissen der Kölner Bevölkerung entspricht und insbesondere auch die Wünsche von Familien, Senioren und wirtschaftlich benachteiligten Menschen einbezieht. Daher werden auch besondere Wohnkonzepte, beispielsweise für Wohngruppen, für generationsübergreifendes Wohnen, für Wohnen eingeschränkter und kranker Menschen grundsätzlich berücksichtigt. Die Realisierungsfähigkeit wird dabei einzeln geprüft. Freiraumqualitäten auch zur Vernetzung der westlich liegenden zentralen „Grünverbindung Donauweg, Höhenhaus“ mit dem östlich des Quartiers angrenzenden „Dellbrücker Wald“ werden soweit wie möglich offengehalten. Ein Mobilitätskonzept wird erarbeitet, um umweltfreundliche nachhaltige Mobilität sicherzustellen und den Stellplatzschlüssel zu reduzieren.

Den aktuellen Bestandsmietern soll es ermöglicht werden, im Quartier zu verbleiben. Daher umfasst das Vorhaben eine Mischung aus ca. 70 % freifinanziertem und ca. 30 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau. Bei angenommenen ca. 400 geplanten Wohneinheiten werden somit ca. 120 Wohneinheiten öffentlich gefördert. Dies deckt die aktuelle Anzahl an Mietern mit Wohnberechtigungsschein komplett ab (insgesamt 91 Mietparteien, Stand Oktober 2018). Auch den übrigen Bestandsmietern ohne Wohnberechtigungsschein wird im Bedarfs-

fall weiterhin vergünstigter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Die Miete der preisgedämpften Wohnungen wird deutlich unter dem ortsüblichen Mietpreisniveau liegen. Somit wird sichergestellt, dass allen Mietparteien auch zukünftig kostengünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Die Regularien des Kooperativen Baulandmodells (Koop BLM) werden beachtet.

6. Auswirkungen der Planung/ Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wird ggf. eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Welche Umweltbelange in welchem Umfang und Detailierungsgrad für die Abwägung erforderlich zu ermitteln sind, wird im weiteren Verfahren von den Fachdienststellen abgefragt und mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt. Folgende Auswirkungen der Planung sind zu erwarten:

6.1 Verkehr

Die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrsbelastung der Straßen und Knotenpunkte im Umfeld werden im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht und bewertet.

6.2 Immissionsschutz

Die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet und die Auswirkungen der Planung auf schützenswerte Nutzungen im Umfeld werden im weiteren Verfahren untersucht und im Rahmen eines Immissionsschutzkonzeptes berücksichtigt. Die für den Schutz vor Lärmemissionen erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

6.3 Flora und Fauna

Auf Grundlage der Darstellung nachgewiesener oder potentieller Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten und der Darstellung der vorhabenbedingten Auswirkungen wird im weiteren Verfahren eine gutachterliche Untersuchung der Betroffenheit dieser Arten sowie gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zu deren Schutz erarbeitet (Artenschutzprüfung).

Gegebenenfalls. werden in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag die geplanten Eingriffe beschrieben und bewertet und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe vorgeschlagen.

6.5 Klima

Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche Maßnahmen festgesetzt werden können, um dem Klimawandel entgegenzuwirken oder um der Anpassung an den Klimawandel zu dienen.

6.6 Boden und Gewässer

Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit anfallendes Niederschlagswasser versickert werden kann. Gegebenenfalls können Dachbegrünungen zu einem verzögerten Niederschlagswasserabfluss beitragen.

7. Umzugsmanagement

Ein sozialverträgliches Umzugsmanagement ist wesentlicher Bestandteil des Vorhabens. Ziel ist es, den heutigen Bestandsmieter auch zukünftig eine Wohnung im Quartier anbieten zu können, ohne dass die Mieter dadurch schlechter gestellt werden. Die Wahrung der Mieterinteressen hat dabei für den Vorhabenträger hohe Priorität. Einer transparenten, verbindlichen und kontinuierlichen Kommunikationsstrategie gegenüber der Mieterschaft wird eine hohe Bedeutung beigemessen. Diese beinhaltet eine frühzeitige Information aller Mie-

ter vor dem Einleitungsbeschluss. Ab dem Einleitungsbeschluss ist zudem ein Neuvermietungsstopp geplant, um Wohnungsreserven für die Übergangszeit bis zur Fertigstellung des letzten Bauabschnittes zu schaffen.

Die Vorhabenträgerin wird zeitnah eine Informationsstelle für Mieteranfragen einrichten, so dass die individuellen Lebenssituationen und Interessen der Mieter bestmöglich berücksichtigt werden können. Dort steht den Mietern auch ein Mieterbetreuer als zentraler Ansprechpartner zur Verfügung, der u.a. Übergangsvereinbarungen mit jedem einzelnen Mieter fixieren wird. Bei Bedarf leistet er auch Unterstützung beim Umgang mit Ämtern und Behörden sowie bei der Organisation und Durchführung des Umzugs. Mieter, die ihren Umzug in Eigenleistung abwickeln, erhalten eine pauschale Einmalzahlung. Mietern, die zeitlich befristet eine Ausweichwohnung beziehen, wird für diese Zeit keine höhere Miete berechnet.

Zur Sicherstellung der Transparenz sind weitere Informationsveranstaltungen jeweils vor und nach dem Qualifizierungsverfahren sowie vor Baubeginn der einzelnen Bauabschnitte vorgesehen. Öffentlich geförderte Wohnungen werden im ersten Realisierungsabschnitt errichtet. Allen Bestandsmietern, die Anspruch auf eine öffentlich geförderte Wohnung haben, soll eine entsprechende Wohnung im neuen Quartier angeboten werden. Sofern nicht allen berechtigten Bestandsmietern eine Sozialwohnung zur Verfügung gestellt werden kann, erhalten diese die Möglichkeit eine preisgedämpfte Wohnung zu beziehen.

8. Planverwirklichung

Das Planungsrecht soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden. Die Vorhabenträgerin strebt die städtebauliche Entwicklung des Geländes an. Mit ihr soll eine Planungsvereinbarung über die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes getroffen werden, in der unter anderem die Kostenübernahme der Planungskosten sowie notwendiger Gutachten verbindlich geregelt werden.

Der Stadt Köln entstehen durch das Qualifizierungsverfahren und die Planung keine Kosten. Nach Abschluss des Qualifizierungsverfahrens und des Bebauungsplanverfahrens ist eine kurzfristige Umsetzung der Planung vorgesehen. Zur Realisierung der Planung sind keine Bodenordnungsverfahren erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Darüber hinaus sind öffentliche Flächen von der Planung nicht betroffen. Zwischen der Stadt und der Grundstückseigentümerin wird ein städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag) geschlossen, in dem sich die Vorhabenträgerin gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB verpflichtet, das im VEP festgelegte Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen.

9. Kenndaten

Größe des Plangebiets in ha	4 ha
BGF über alle Baufelder in m²	38.000 m ²
Geschossigkeit	II-III zuzgl. ein Staffelgeschoss
GRZ	0,4
GFZ	1,0
Anzahl der geplanten WE	400 (ehemals 204)

davon öffentlich gefördert	30 %
davon freifinanziert	70 %
Soziale Infrastruktur	6-gruppige Kita
öffentliche Spielplatzfläche	$\geq 2.400 \text{ m}^2$