

## **Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept Vorhabenbezogener Bebauungsplan Arbeitstitel: Lerchenweg/Schaffrathsgasse in Köln-Bocklemünd/Mengenich**

---

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

#### **1.1 Ausgangslage**

Das Plangebiet Lerchenweg im Stadtteil Köln Bocklemünd befindet sich in einer Innenlage zwischen Schaffrathsgasse, dem Lerchenweg und der Militärringstraße. Das Umfeld in Bocklemünd ist dörflich strukturiert. Neben vereinzelt Handels- und Kleingewerbenutzungen ist der Ort durch Wohnnutzung geprägt. Insofern bildet das Grundstück heute eine große Ausnahme im Gesamtumfeld, da es jahrelang von einem metallverarbeitenden Betrieb genutzt wurde, der aber seine Produktion im Sommer 2017 eingestellt hat. Die alten Betriebsgebäude dienen heute noch für diverse kleingewerbliche Zwischennutzungen und als Lagerstätten, sind aber dauerhaft nicht nachhaltig zu erhalten. Die PE Lerchenweg GmbH & Co. KG hat im Jahr 2018 das Grundstück erworben und möchte hier nun dringend benötigten Wohnungsbau realisieren.

#### **1.2 Planungsziel**

Das heute noch gewerblich genutzte Grundstück soll zukünftig einer Wohnnutzung dienen, die auch dem gesamten Umfeld entspricht. Das Ziel ist, in diesem zurückliegenden Bereich eine moderat dichtere, aber zur Nachbarschaft abgestaffelte Bebauung zwischen zweieinhalb und vier Geschossen entstehen zu lassen, die durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan baurechtlich gesichert wird. Durch das Projekt sollen circa 160 Wohnungen im Geschosswohnungsbau entstehen. Das kooperative Baulandmodell kommt zur Anwendung.

### **2 Verfahren**

Da es sich um einen Bebauungsplan zur Nachverdichtung von bebauten innerstädtischen Flächen handelt, somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB), soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) innerhalb des Geltungsbereiches wird bei einer Plangebietsgröße von circa 13.000 qm, weniger als 20.000 qm betragen und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13 a Absatz 1 Nummer 1 BauGB.

Mit der Planung wird auch 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 Absatz 6 Nummer 7 b BauGB genannten Schutzgüter – Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – nicht zu erwarten. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Da die Voraussetzungen des § 13 a Absatz 1 Nummer 1 BauGB vorliegen, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dabei

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

Der Bebauungsplan soll gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird jeweils der Vorhaben- und Erschließungsplan. Des Weiteren wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung der Planung verpflichtet.

### **3. Plangebiet**

#### **3.1 Lage und Größe**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bocklemünd in der Innenlage eines „Bebauungsdreiecks“, welches durch Schaffrathsgasse, Lerchenweg und Militärringstraße begrenzt wird.

Das Areal ist derzeit zu großen Teilen versiegelt und mit Gewerbebauten bebaut. Der westliche Teilbereich (Flurstücke 179 und 484) ist begrünte Freifläche mit Baumbestand.

Schaffrathsgasse und Lerchenweg sind für den Individualverkehr nicht an die Militärringstraße angebunden, sondern nur Fuß- und Radwege werden bis dorthin herangeführt. Das Plangrundstück selbst hat jeweils einen Erschließungsstich von Schaffrathsgasse und Lerchenweg. Ein ca. 60 m breiter bewaldeter Streifen liegt zwischen Grundstück und Stadtbahntrasse bzw. Militärringstraße. Das Grundstück hat eine Fläche von knapp 12.870 m<sup>2</sup>. Keines der noch bestehenden Gewerbegebäude ist erhaltenswert. Daher werden diese komplett zurückgebaut.

#### **3.2 Städtebauliches Umfeld**

Das Plangrundstück befindet sich im Altort Bocklemünd, einer gewachsenen Straßendorfstruktur, die sich als Wohnstandort mit einzelnen Handels-, Kleingewerbe- und Handwerkerkernutzungen darstellt. Die Hausstruktur besteht fast vollständig aus aneinander gebauten Einzelhäusern mit Satteldächern, die maximal dreigeschossig sind. Einige Baulücken oder auch Abrisse wurden in den letzten Jahren mit modernen Wohnformen aufgefüllt bzw. ersetzt. Östlich verläuft die Militärringstraße mit parallel verlaufender Stadtbahntrasse der Linie 3, die kürzlich noch bis zum Görlinger Zentrum verlängert wurde. Östlich an die Militärringstraße schließt sich der Westfriedhof an.

Im Norden des Altorts Bocklemünd schließt das Görlinger Zentrum an, eine Großsiedlung aus den 60er/70er Jahren, bestehend aus Geschosswohnungsbauten mit zahlreichen Hochhäusern, aber auch grundgebundenen Wohnformen wie Reihen- und Kettenhäusern und einem Versorgungszentrum.

Im Süden von Bocklemünd liegen mit dem Arnoldshof und dem Fettenhof zwei Hofanlagen, die zu Wohnen umgebaut wurden.

Im Plangebiet und in der direkt angrenzende Umgebung liegen keine Hinweise zu Denkmälern vor. In der weiteren Nachbarschaft unterliegt das Haus Schaffrathsgasse 4 und der östlich des Militärrings befindliche Westfriedhof dem Denkmalschutz.

### **3.3 Erschließung**

Die Stadtbahnhaltestellen der Linie 3 „Schaffrathsgasse“ und „Ollenhauerring“ sind mit ca. 300 bis 350 m Entfernung fußläufig erreichbar. Weiterhin liegt die Bushaltestelle „Grevenbroicher Straße“ der Buslinie 126 ca. 200 m vom Plangebiet entfernt.

Übergänge über die Militärringstraße und die Stadtbahntrasse gibt es an den Kreuzungspunkten Militärring / Venloer Straße im Süden sowie Militärring / Hugo-Eckener-Straße.

Die Militärringstraße stellt eine der großen ringförmigen Verbindungsstraßen dar, über die im Individualverkehr schnell die benachbarten Stadtteile, Müngersdorf und Longerich erreicht werden, die weiter sowohl in den Kölner Süden bis Marienburg als auch in den Kölner Norden bis Niehl führt. Über die unmittelbar südlich vom Plangebiet an den Militärring anschließende Radiale Venloerstraße gelangt man in östlicher Richtung über Ehrenfeld in die Innenstadt, in westlicher Richtung in den Rhein-Erft-Kreis nach Stommeln und Rommerskirchen. Westlich von Bocklemünd befindet sich die Anschlussstelle „Bocklemünd“ der Autobahn A1.

## **4 Planungsvorgaben**

### **4.1 Regionalplan**

Im Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Auch im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist der Großteil des Plangebietes als Wohnfläche (W) – ein ganz kleiner Zipfel im Osten als Grünfläche von dem benachbarten Waldstück ausgewiesen. Dieser ist aber auch schon heute mit einem Bestandsgebäude und einer vollversiegelten Zufahrt belegt.

### **4.3 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Stadt Köln macht keine Aussagen zum Plangebiet. An das Plangebiet grenzt östlich das Landschaftsschutzgebiet 11 „Äußerer Grüngürtel Nüssenberger Busch bis Müngersdorf“.

### **4.4 Bebauungsplan**

Für das Plangebiet gibt es keinen Bebauungsplan. Das Vorhaben wird als planbedürftig angesehen. Zum einen stuft sich die angedachte Bebauungsstruktur zwar deutlich zur benachbarten Bestandsbebauung hin ab, dennoch gibt es im Inneren des Plangebiets einen deutlichen Maßstabssprung im Vergleich zum Bestand. Zum anderen erfordern die Verkehrsstraßen Militärring und Stadtbahn und die damit zu bewältigende Lärmproblematik die Aufstellung eines Bebauungsplans. Da sich das Vorhaben nach heutigem Kenntnisstand zunächst einmal nur auf das erworbene Grundstück beschränkt, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan angestrebt.

### **4.5 Kooperatives Baulandmodell**

Für das Vorhaben – circa 160 Wohneinheiten – kommt das kooperative Baulandmodell Köln (KoopBLM) – Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren in der Fassung vom 10.05.2017 – zur Anwendung.

Die Vorhabenträgerin hat am 07.05.2019 die Anwendungszustimmung zur Anwendung des KoopBLM unterzeichnet.

## **5 Städtebauliches Konzept**

Während des Ankaufprozesses der Fläche hat die Vorhabenträgerin PE Lerchenweg GmbH & Co. KG das Büro ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH aus Köln beauftragt, für die neu geplante Wohnentwicklung ein städtebauliches Konzept zu entwerfen. Dieses Konzept wurde dann nach Ankauf des Grundstücks mit der Verwaltung abgestimmt. Dieses städtebauliche Konzept geht vom Abriss der Bestandsgebäude und einer vollständig neuen Entwicklung des Plangrundstückes im Geschosswohnungsbau aus.

### **5.1 Erschließung**

Es gibt jeweils einen Erschließungsstich von der Schaffrathsgasse und vom Lerchenweg auf das Grundstück. Beide Erschließungsstiche sollen zur Andienung genutzt werden, wobei der individuelle Autoverkehr an den beiden Eingängen zum neuen Quartier schnellstmöglich in die Tiefgaragen geleitet wird, so dass im Inneren ein autofreies Quartier entsteht. Die neuen Gebäude werden aus der Mitte des Quartiers fußläufig erschlossen. Die Zufahrt von Rettungs- und Feuerwehrwagen sowie Anlieferungsverkehr, wie Möbellaster, wird gewährleistet.

### **5.2 Städtebauliche Figur**

An der östlichen Grundstücksgrenze wird zum Militärring hin eine viergeschossige, etwa 145 m lange, gegliederte Lärmschutzbebauung errichtet, die den Verkehrslärm vom übrigen Quartier und dem gesamten Großblock abschirmt. Sollte es nach Lärmgutachten nötig sein, können die Aufenthaltsräume der Wohnungen in diesem Gebäudekomplex alle nach Westen ausgerichtet werden.

Westlich vor der Lärmschutzbebauung gelegen, werden insgesamt sieben Stadtvillen angeordnet, die sich um einen großen Quartiersplatz gruppieren. Sie haben jeweils eine Abmessung von 16 m auf 22 m bzw. 23 m. Sechs dieser Stadtvillen sind dreigeschossig plus ein Staffelgeschoss, die siebte Stadtvilla, die am nächsten zur Bestandsbebauung steht, hat eine reine Dreigeschossigkeit.

An der Schaffrathsgasse integriert sich ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach in die Bestandszeile und bildet den Auftakt zum Plangebiet.

Insgesamt würde mit dieser Konzeption in dem Quartier eine Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 15.900 m<sup>2</sup> entstehen.

Abzüglich der zentralen Freifläche, die als öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Spielplatz - ausgewiesen werden soll, verbleiben 12.010 m<sup>2</sup> Nettobauland. Unter Berücksichtigung der Vollgeschossregeln des § 20 (3) BauNVO, kann mit einer baurechtlichen Dichte von 1,1 GFZ gerechnet werden, was unter der Obergrenze von 1,2 des § 17 BauNVO für ein WA liegt. Mit einer GRZ1 von 0,36 liegt die Planung ebenfalls im Bereich der zulässigen WA-Werte gem. § 17 BauNVO. Die GRZ2 liegt aufgrund der Tiefgaragen- und Kellerflächen sowie den notwendigen Zuwegungen bei einem Wert von 0,79.

Die Vorhabenträgerin wird im weiteren Verfahren eine Mehrfachbeauftragung mit mehreren geeigneten Büros durchführen, um den Hochbau und den Freiraum zu qualifizieren. Dabei wird das vorliegende städtebauliche Konzept von astoc architects and planners als Grundlage dienen.

### **5.3 Soziale Infrastruktur**

Derzeit geht das Fachamt von keinem Bedarf für eine Kindertagesstätte im Gebiet aus. Sollte im weiteren Verfahren der Bedarf im Stadtteil doch eine Kindertagesstätte erfordern, so würde diese in den Erdgeschossen der beiden südlichen Stadtvillen am Quartierseingang an der

Schaffrathsgasse untergebracht. Ein eingeschossiger Verbindungsbau würde die beiden Erdgeschosse der Stadtvillen verbinden. Ausreichend Freifläche für die Außenbereiche der Kita ist um die Gebäude herum vorhanden. Alternativ wird die Unterbringung einer Großtagespflegeeinrichtung an dieser Stelle geprüft.

#### **5.4 Freiraumstruktur**

Das autofreie Quartier bietet eine hohe Qualität für die Freiraum- und Erholungsbereiche. Wie bereits erwähnt, soll die Platzfläche als öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Spielplatz - im Bebauungsplan ausgewiesen werden. Sie dient nicht nur als Spielfläche, sondern als Aufenthalts- und Erholungsfläche für das gesamte Quartier, seine Bewohner, aber auch die benachbarten Anlieger. Sie ist nicht unterbaut und hat eine Größe von ca. 860 m<sup>2</sup>. Die zusätzlich notwendigen Kleinkinderspielflächen werden direkt an den einzelnen Gebäuden nachgewiesen. Hinzukommen weitere private Grün und Freiflächen, die den Bewohnern als Aufenthalts- und Erholungsflächen zur Verfügung stehen. Zudem ist der Bezug des neuen Quartiers zum angrenzenden Waldstück gegeben. Der Freiraum wird im Zuge einer Mehrfachbeauftragung zusammen mit dem Hochbau weiter qualifiziert.

#### **5.5 Öffentlich geförderter Wohnungsbau**

Die Vorhabenträgerin plant einen Teil der geplanten Geschossfläche für Wohnen im Bereich des geförderten Wohnungsbaus zu realisieren. Die genaue Geschossfläche des öffentlich geförderten Wohnungsbaus wird im Zuge der Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes durch eine Mehrfachbeauftragung ermittelt, beträgt jedoch mindestens 30%.

Die Vorhabenträgerin hat am 07.05.2019 die Anwendungszustimmung zur Anwendung des KoopBLM unterzeichnet.

### **6 Auswirkungen der Planung / Umweltbelange**

Da ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist eine separate Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Im Bebauungsplanverfahren sind jedoch die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt und als Abwägungsgrundlage werden im weiteren Verfahren u. a. folgende Fachgutachten erstellt:

- Verkehrsuntersuchung mit Mobilitätskonzept,
- schalltechnische Untersuchung insbesondere in Bezug auf Verkehrs- und Gewerbelärm
- artenschutzrechtliche Untersuchung
- Bodengutachten (derzeit kein Altlastenverdacht)
- Grünordnungsplan (GOP) inklusive einer Freiraumplanung
- Bewertung und Kartierung des Baum- und Gehölzbestandes entsprechend der Baumschutzsatzung
- Energiekonzept

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Weiler. Die Bestimmungen der Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Weiler und Worringen/Langel der Gas-, Elektrizitäts- und Wasserwerke Köln AG sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist nach der FNP- Anlagenkarte zu hitzebelasteten Wohngebieten als hitzebelastetes Wohngebiet einzustufen (vgl. auch Vorlage Nr. 1081/2017). Für diese sind besondere Anforderungen zu berücksichtigen wie u.a. Schaffung von begrünten Freiflächen mit Bodenanschluss und/oder Versickerung, Schaffung von Möglichkeiten zur Verdunstungskühlung (z.B. Tiefgaragenbegrünung, Innenhofbegrünung) etc.

Zudem grenzt das Plangebiet an klimaaktive Flächen an. Die bestehende Freiflächenvernetzung ist zu erhalten und zu schützen.

## 7 Kenndaten

Grundstücksgröße	~12.870 m <sup>2</sup>
davon öffentlicher Spielplatz	860 m <sup>2</sup>
verbleibendes Nettobauland:	12.010 m <sup>2</sup>
Grundfläche	4.300 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche (BGF)	15.895 m <sup>2</sup>
davon Vollgeschosse:	14.335 m <sup>2</sup>
davon Nicht-Vollgeschosse:	1.560 m <sup>2</sup>
Anteil geförderter WoBau (30%)	4.770 m <sup>2</sup>
GRZ	0,36
GRZ II	0,79
GFZ	1,11
WE rechnerisch (90m <sup>2</sup> )	177
WE zeichnerisch	157
Einwohner rechnerisch (2,3/WE)	407
Einwohner zeichnerisch (2,3/WE)	361
Nach rechnerisch ermittelten Werten:	
Öffentliche Grünfläche (10m <sup>2</sup> )	4.070 m <sup>2</sup>
Öffentliche Spielfläche (2m <sup>2</sup> )	814 m <sup>2</sup>
Kleinkinderspielfläche	905 m <sup>2</sup>
Tiefgarage (27,5m <sup>2</sup> )	4.868 m <sup>2</sup>
Kellerfläche (20m <sup>2</sup> )	3.540 m <sup>2</sup>