

„wohnen am strom“-cönnenhofstrasse

659544



orkonzept



„wohnen am strom“ heißt in unserem Kontext Wohnen in Ländchen, einem bestehenden Ort und seiner Geschichte, die im unmittelbaren Zusammenhang zum Rhein stehen.

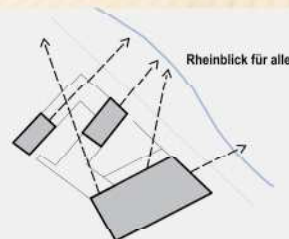
Die Planung orientiert sich an der Maßstablichkeit an den bestehenden und vorgelagerten Strukturen. Die allmählich physische und sozial in eine geordnete und integrierte Struktur. Dabei steht sie sich in der Einbettung der Gestalt in die bestehende Struktur des Ortes an den ersten Schritt.

Der wichtigste Kopfbau bildet mit der Ausrichtung eine städtebauliche Marke aus. Als räumlicher Akzent schließt diese Gestalt den Straßenraum in Richtung Rheinkanal optisch ab. Der Kopfbau bildet den Übergang von der bestehenden städtischen Struktur zum neuen Ländchen. Seine Ausrichtung räumt auf den Richtungswechsel der Cornetstraße und akzentuiert den Übergang zum Dörsenweg über den geschlossenen Platz.

Die Platzgestaltung vermittelt zwischen den verschiedenen städtebaulich wirksamen Richtungen und führt auf den Untereingang der Hochwasserschutzanlage. Hier ist über eine Treppenanlage

und einen Steigung eine Anbindung an den bestehenden Außenweg vorgesehen.

Die Anlieger werden die Grundstücke- und Bebauungsgrößen sowie die entsprechenden Vorgaben eingehend, bis hin zur von 1:0 wird das Grundstück maximal ausgebaut, dennoch werden durch die körnige Gestaltung des Volumens, während städtebauliche Wohnsituationen geschaffen.



Rheinblick für alle



Fassadenstruktur versetzter Verband

Ortseingang - Ortsausgang



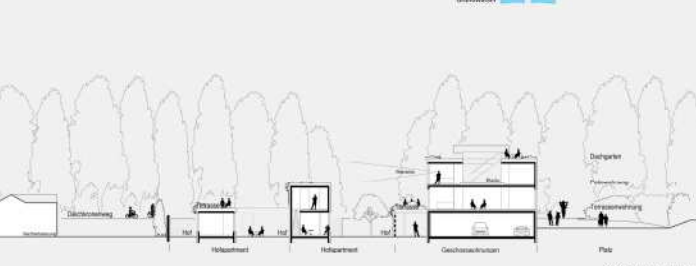
Lageplan M: 1/500



Isometrie



Flexible Grundriss EG M: 1/200



Schnitt A-A M: 1/200

Qualität hochwertige Sichtbeziehungen aus jeder Wohnfläche zur Rheinaue und zum Fluss ist ein Ziel und werden bestimmt bei der Formgebung. Das Projekt bietet insgesamt sechs Wohnsituationen, wobei jeweils zwei davon typologische Merkmale aufweisen.

Hofparcours Die zwei Höfe bieten jeweils einen Wohnhof mit geschützten, individuell gestaltbaren Außenräumen. Über eine Treppe werden die Wohnungen um jeweils einen großzügigen Raum erweitert, der einen Ausblick über die Hochwasserschutzanlage in die Rheinaue erlaubt und gleichzeitig eine Benutzung der angrenzenden Dachgärten ermöglicht.

Wohnsituationen Die Planung bietet sechs unterschiedlich orientierte Wohnsituationen. Jedes ist eine Freifläche auf dem Dachgarten der angrenzenden Bebauung zugeschnitten und durch die Höhenlage besitzen die Wohnungen einen ausgezeichneten Blick zum Rhein hin.

Platzwohnungen Als Krone des Projekts sind die zwei Wohnungen in

in zweiten Obergeschoss konzipiert. Der unregelmäßige Ausblick in die Rheinaue zusammen mit dem großzügigen Flächenangebot schafft einen qualitativ hochwertigen Wohnraum. Platz als geschützte Außenfläche ist ein Merkmal der angrenzenden Bebauung.

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Beschluss über die Einleitung betr. die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65569/03
 Arbeitstitel: rhein - "wohnen am strom", Cohnenhofstraße in Köln-Merkenich/-Langel,
 3. Änderung**

Beschlussorgan
 Stadtentwicklungsausschuss

| Beratungsfolge | Abstimmungsergebnis | | | | | | | |
|-------------------------------------|---------------------|--------------------------|--|--------------------------|-------------------------------|--------------|--------------------------|----------------------------|
| | Gremium | Datum/ Top | zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr. | abge- lehnt | zu- rück- ge- stellt | verwiesen in | ein- stim- mig | mehr- heitlich gegen |
| Stadtentwicklungsausschuss | 08.06.2009 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | |
| Bezirksvertretung 6 (Chorweiler) | 09.06.2009 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | |
| Stadtentwicklungsausschuss | 30.06.2009 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | <input type="checkbox"/> | |

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65569/03 gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB für das Grundstück Gemarkung Worringen, Flur 66, Flurstücke 684 und 685 –Arbeitstitel: rhein - "wohnen am strom", Cohnenhofstraße in Köln-Merkenich/-Langel, 3. Änderung– einzuleiten und die Öffentlichkeit über Ziel und Zweck der Planung zu informieren.

Ziel der Änderung ist die Umwandlung einer öffentlichen Grünfläche in eine Baufläche zur Realisierung einer Wohnbebauung im Sinne des 1. Preisträgers des Architekturwettbewerbs: rhein – "wohnen am strom".

Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen

| | | | | |
|---|---|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nein | <input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme _____ € | Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ % | <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja _____ € | Jährliche Folgekosten a) Personalkosten b) Sachkosten _____ € _____ € |
| Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro) _____ | | Einsparungen (Euro) _____ | | |

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Im Rahmen der Regionale 2010 wurde unter dem Projekttitel: rhein –"wohnen am strom" ein internationaler Architekturwettbewerb für mehrere Standorte im Stadtgebiet ausgelobt. Für den Standort "Cohnenhofstraße" in Köln-Merkenich/-Langel entschied sich die Jury im Dezember 2007 für den Wettbewerbsentwurf der Architekten "arge rheindenken" als 1. Preisträger.

Der Stadtentwicklungsausschuss beschloss am 11.09.2008 - nach Vorberatung und Entscheidung der Bezirksvertretung Chorweiler zugunsten des 2. Preisträgers - die Realisierung des 1. Preisträgers und beauftragte die Verwaltung mit der Erarbeitung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Die betroffenen Grundstücke sind im Bebauungsplan Nr. 65569/03 (Rechtskraft 04.02.1974) als "öffentliche Grünfläche" festgesetzt und werden mehr oder weniger als Grün- und Aufenthaltsfläche genutzt. Der Standort ist unmittelbar erschlossen.

Als Voraussetzung zur Realisierung des Wohnungsbauprojektes ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Im Sinne der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches kann die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Durch Bekanntmachung gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB wird der Öffentlichkeit mitgeteilt, wo sie sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Auswirkungen informieren kann. Informationen können beim Stadtplanungsamt während der allgemeinen Öffnungszeiten eingeholt werden. Die Äußerungsfrist soll zwei Wochen ab Bekanntmachung, analog der üblichen Eingabefristen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB), betragen.

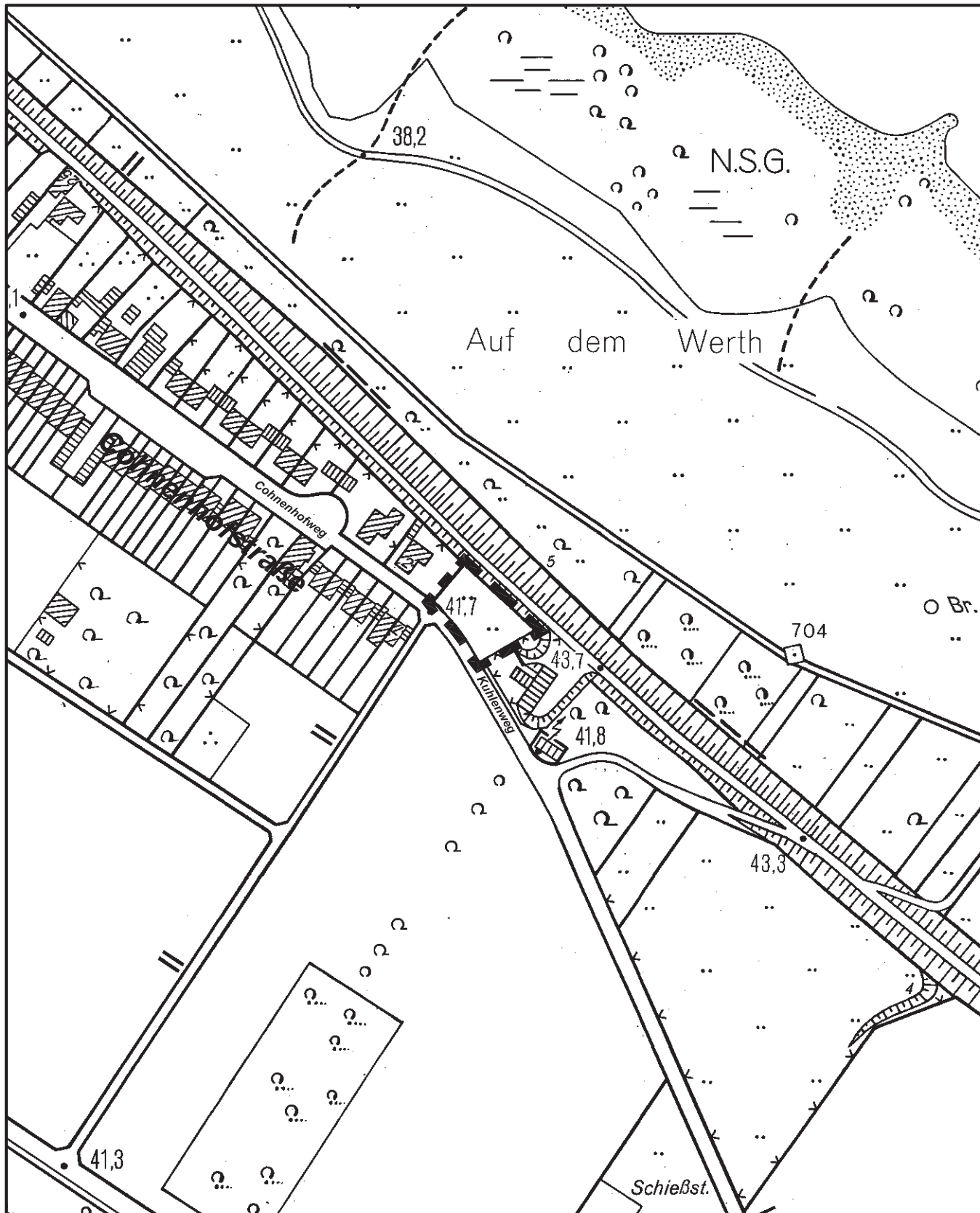
Die im Zuge dieser Öffentlichkeitsunterrichtung eingehenden Stellungnahmen werden dem Stadtentwicklungsausschuss und der Bezirksvertretung Chorweiler spätestens bei der Beratung über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes vorgelegt.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nrn. 1 - 4

Bebauungsplan Nr.65569/03

Cohnenhofstraße, 3. Änderung

in Köln - Merkenich / Langel



Maßstab 1 : 2500

50 0

100 Meter

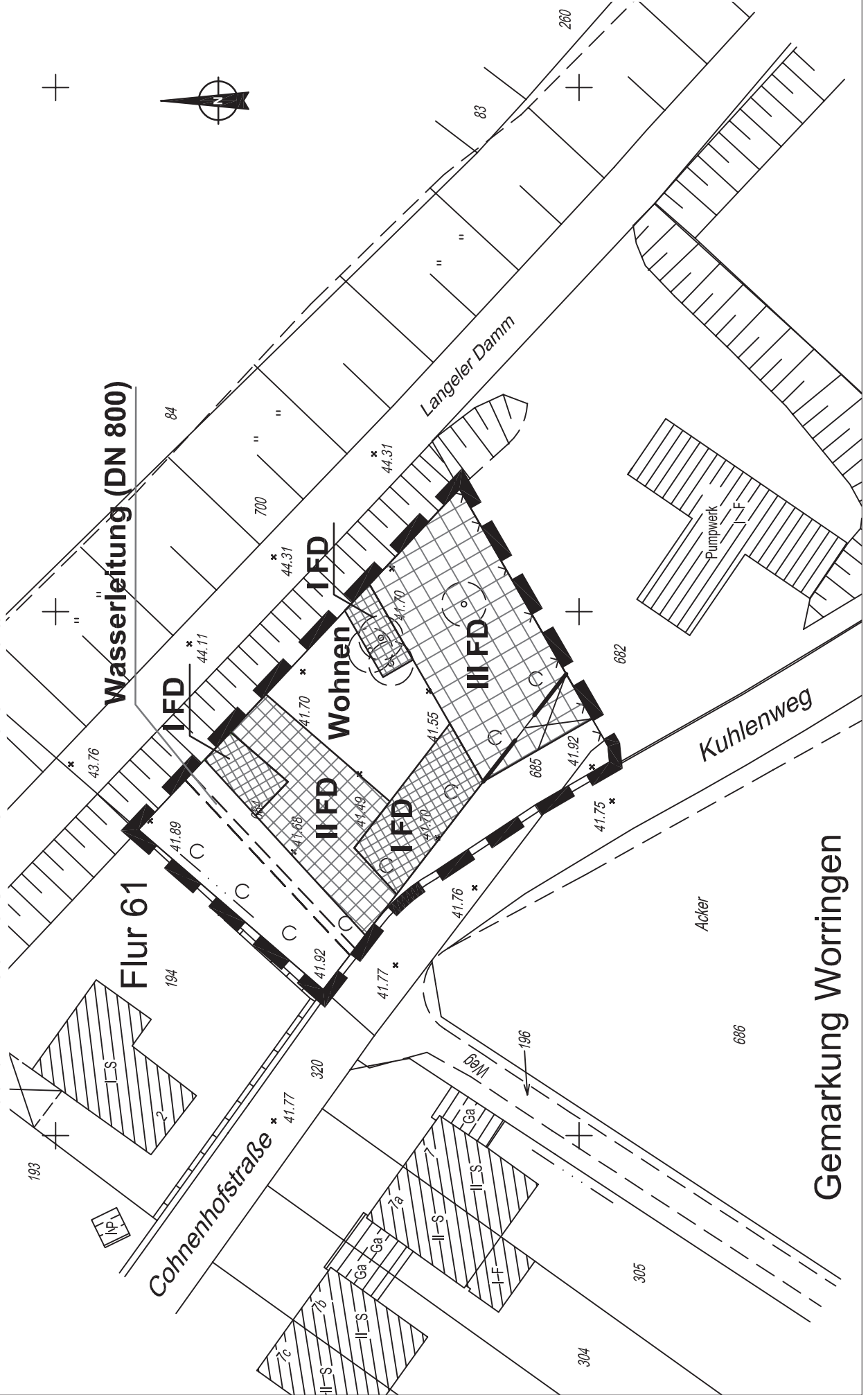


Planwirkungsbereich der Vorlage zur Orientierung von Mitgliedern des Rates, der Ausschüsse und der Bezirksvertretungen, die wegen Befangenheit an den Beratungen zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teilnehmen dürfen.

Städtebauliches Planungskonzept

Cohnenhofstraße, 3. Änderung, in Köln-Merkenich / Langel

Anlage 2



Gemarkung Worringen

Begründung

**zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65569/03;
Arbeitstitel: rhein - "wohnen am strom", Cohnenhofstraße
in Köln-Merkenich/-Langel, 3. Änderung**

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Planungsanlass

Gemäß einem Auftrag des Rates sollten entlang des Rheines attraktive Grundstücke für eine Wohnbebauung ermittelt und bereitgestellt werden.

Nach einer umfassenden Standortuntersuchung mit Überprüfung der Hochwasserproblematik und der Verträglichkeit mit dem Hochwasserschutz wurde vom StEA am 26.04.2007 beschlossen, einen internationalen Architekturwettbewerb für sechs Standorte, darunter auch für den Standort "Cohnenhofstraße" in Köln-Merkenich/Langel, auszuloben.

Das Planen und Bauen am und mit dem Hochwasserschutz wurde dabei zentrales und grundsätzliches Thema der Planungen und so entstand daraus ein Projekt der Regionale 2010.

Für den Standort "Cohnenhofstraße" in Köln-Merkenich/Langel entschied sich die Jury im Dezember 2007 für den Wettbewerbsentwurf der Architekten "arge rheindenken" als 1. Preisträger.

Der StEA beschloss am 11.09.2008 - nach Vorberatung und Entscheidung der BV 6 zugunsten des 2. Preisträgers - die Realisierung des 1. Preisträgers und beauftragte die Verwaltung mit der Erarbeitung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen.

1.2 Planungsziel

Die für eine Wohnbebauung grundsätzlich notwendige Änderung des Bebauungsplanes soll nun, konkret abgestimmt auf einen etwas modifizierten Entwurf des 1. Preisträgers, eingeleitet werden. Die Modifizierung ist erforderlich geworden, da im nordwestlichen Teil des Grundstückes eine, das Grundstück querende und nicht verlegbare Wasserleitung zu berücksichtigen ist.

Ziel ist es, mit dem Entwurf den Ortsein- bzw. -ausgang durch eine markante Wohnbebauung unmittelbar am Deich bzw. am Hochwasserschutz zu betonen. Auf einem Grundstück von ca. 1 200 m² sollen ca. sechs Wohneinheiten in einer hofähnlichen Anlage entstehen.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Planänderungsbereich liegt im Stadtteil Köln-Merkenich, am südlichen Rande des Ortsteils Langel, an der Cohnenhofstraße/Kuhlenweg und umfasst in der Gemarkung Worringen die Grundstücke Flur 66 , Flurstücke 684 und 685. Nordwestlich angrenzend schließt sich eine ein- und zweigeschossige Wohnbebauung an, während südöstlich das eingegrünte Gelände mit einem alten Pumpwerk angrenzt.

2.2 heutige Nutzung, Bestand

Die v. g. Parzellen liegen einerseits unmittelbar an den Straßen Cohnenhofstraße/ Kuhlenweg, andererseits unmittelbar am Deichfuß und sind gekennzeichnet durch eine mehr oder weniger frequentierte Wiesenfläche, umgeben mit dichtem Brombeer – und Buschbestand und insbesondere randlich kleinen Bäumen.

2.3 Erschließung

Das Gelände ist durch die angrenzende Straße voll erschlossen. Vorhanden und an dem Grundstück angrenzend bestehen der Entwässerungskanal im Mischsystem, Strom-, Gas- und Wasseranschlüsse sowie ein Nachrichtenkabel.

3. Planungsrecht und Planungsvorgaben

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65569/03 vom 04.02.1974. Der Änderungsbereich ist als "Öffentliche Grünfläche" und der südlich angrenzende Bereich als "Fläche für die Ver- und Entsorgung –Hochwasserpumpwerk– festgesetzt. Der Bereich nordwestlich angrenzend liegt im Bebauungsplan Nr. 64570/05 und ist als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche als "Grünfläche (mit teilw. Nutzung für die Landwirtschaft)" dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes zu einem Wohngebiet erfordert jedoch keine FNP-Änderung und ist aus der generalisierenden Darstellung des FNP als entwickelt anzusehen, da die geplante Wohnbaufläche weit unter der darstellungsrelevanten Grundstücksgröße von 0,5 ha liegt und die Grundzüge des FNP nicht beeinträchtigt werden.

4. Städtebauliches Planungskonzept

Der 1. Preisträger-Entwurf vermittelt mit seiner hofartigen Gebäudestruktur einen Übergang zwischen der dörflich und ebenfalls mit alten Hofanlagen geprägten Ortslage und der freien Landschaft. Mit der unmittelbaren Nähe am Hochwasserdeich und der Gebäudeorientierung zur Deichanlage, mit Blickbeziehungen über den Deich zum Rhein und zum Rheinvorland hin, wird ein insgesamt markanter Ortsrandabschluss hergestellt.

Unterschiedlich hohe Baukörper mit ein bis drei Geschossen orientieren und öffnen sich um einen Innenhof, während das äußere Erscheinungsbild eine geschlossene, durch Mauern umgebene Hofanlage, darstellt.

Die bauliche Nutzung wird als "Allgemeines Wohngebiet", die Geschosszahl auf I bis III Geschosse und die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Den nordwestlichen Teil des Grundstückes durchquert eine Wasserleitung (DN 800) von West nach Ost, die mit entsprechendem Schutzstreifen (beidseitig jeweils 1,00 m) im Bebauungsplan durch ein entsprechendes Leitungsrecht gesichert wird. Dieser Grundstücksteil kann genutzt werden, ist jedoch von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Umweltbelange

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 bzw. § 13 Abs. 3 BauGB kann auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Folgende Umweltbelange wurden vorab bewertet:

Natur und Landschaft:

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/Vogelschutzgebiete

FFH- oder Vogelschutzgebiete sind durch die Maßnahme weder direkt noch indirekt betroffen.

Landschaftsplan

Das Plangebiet selbst liegt im Landschaftsschutzgebiet L6 "Fühlinger See und Freiraum östlich Fühlingen". Es grenzt an das Landschaftsschutzgebiet L4 "Rhein und Rheinauen von Worringen bis Merkenich". Der Landschaftsplan wird durch den Bebauungsplan geändert.

Pflanzen/Tiere/Eingriff-Ausgleich

Das ca. 0,12 ha große Planungsgebiet ist als Wiesenfläche angelegt. Neben einzelnen niedrigen Bäumen wachsen am Grundstücksrand einige kleinere Gehölze. Die Baumschutzsatzung der Stadt Köln findet Anwendung. Die Eingriffsregelung ist im Verfahren nach § 13 a BauGB nicht anzuwenden.

Landschaft/Ortsbild:

Das Grundstück befindet sich in exponierter Lage am Ortseingang des Kölner Stadtteils Langel. Es liegt auf der linken Rheinseite am Gleithang mit Blick auf die Rheinaue. Der Stadtteil Langel weist grundsätzlich einen dörflichen Charakter auf, hat sich in den letzten Jahren jedoch zunehmend großstädtisch entwickelt. Die Bebauung im Stadtteil Langel ist kleinteilig und heterogen bis ungeordnet.

Umgeben wird das Grundstück durch eine zweigeschossige Wohnbebauung im Nord-Westen, den Langeler Damm (ein mit Rasen bewachsener Erdwall, auf dem ein Rad-/Fußweg verläuft) und die angrenzenden weitläufigen Auenflächen im Nord-Osten, ein Hochwasserpumpwerk im Süd-Osten und die Cohnenhofstraße sowie eine dahinter gelegene landwirtschaftliche Nutzfläche im Süd-Westen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Cohnenhofstraße befindet sich eine zweigeschossige Wohnbebauung. Die Sicht auf den Rhein ist für den Fußgänger von der Cohnenhofstraße aus durch den ca. 3 m hohen Langeler Damm beeinträchtigt. Ein Gehölzstreifen in der Rheinaue gibt nur teilweise den Blick auf den Flusslauf frei.

Boden: Das Grundstück liegt in unversiegelter Form vor. Es weist weniger schutzwürdig eingestuftem Boden B5 (Braunerde, stellenweise Parabraunerde und Gley-Braunerde) auf.

Grundwasser: Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Weiler. Die Wasserschutz-Zonen-Verordnung ist zu beachten.

Hochwasser: Die Fläche befindet sich rechtlich im hochwassergefährdeten Bereich und grenzt unmittelbar an den gesetzlichen Überschwemmungsbereich. Die Fläche ist geschützt durch die neue Hochwasserschutzmaßnahme bis 11,90 KP = 200-jähriges Hochwasser. Keller und technische Einrichtungen sind gegen aufsteigendes Grundwasser zu sichern.

Luft: Der Planbereich befindet sich in einer Zone mit mittlerer Luftgüte (Luftgütezone II). Aufgrund von geringen DTV-Werten und der Entfernung zu emittierenden gewerblichen Betrieben sind geringe Luftschadstoff-Vorbelastungen (allenfalls in Verbindung mit dem Schiffsverkehr) anzunehmen.

Klima: Der bebaute Bereich von Langel weist den Klimatotyp Stadtklima II (mittlerer Belastungsgrad) auf, wobei die randlichen offenen Bereiche mit Freilandklima I (gute Ausprägung) bewertet sind. Das Plangebiet befindet sich durch seine Ortsrandlage im Grenzbereich zwischen Freilandklima I und Stadtklima II. Eine erhebliche Veränderung der Klimatotypen ist nicht zu erwarten.

Mensch – Lärm: Durch die periphere Lage Langels im Stadtgebiet ist eine lediglich geringe Lärmbelastung durch Verkehrslärm (Straße, Schiene, Luft) und Gewerbelärm anzunehmen. Eine weitere Lärmquelle ist der Schiffsverkehr auf dem Rhein.

Mensch – Altlasten: Für das Plangebiet selbst liegen keine Informationen über Altlastverdachtsflächen vor.

Im Rahmen des Scopings im weiteren Verfahren werden erheblich betroffene Umweltbelange und der Gutachtenbedarf ermittelt.