

# WOHNUNGSBAU IN KÖLN

Bund für  
Umwelt und  
Naturschutz  
Deutschland



## Umweltgerechtes Bauen in Köln

Köln, Mai 2016

**Mai 2016, aktualisiert November 2016**

**Impressum:**

**Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND)**

**Kreisgruppe Köln**

**Melchiorstraße 3**

**50670 Köln**

**Tel.: 0221/724710**

**e-mail: [bund.koeln@bund.net](mailto:bund.koeln@bund.net)**

## Inhaltsverzeichnis

<b>Umweltgerechtigkeit, Wohnungsbau und Stadtnaturschutz.....</b>	<b>4</b>
<b>Informationslücken.....</b>	<b>4</b>
<b>Leitlinien der Bauplanung.....</b>	<b>4</b>
<b>Klimatische Auswirkungen und Wohnquartiere.....</b>	<b>5</b>
<b>Flächenverbrauch.....</b>	<b>6</b>
<b>Ressource "Fläche" ist nicht wiederherstellbar.....</b>	<b>8</b>
<b>Wir fordern.....</b>	<b>10</b>

# UMWELTGERECHTIGKEIT, WOHNUNGSBAU UND STADTNATURSCHUTZ

In den letzten Jahren wurde der Begriff der Umweltgerechtigkeit geprägt und erlangt immer mehr Bedeutung. Er steht, vereinfacht gesagt, für den wohnortnahen Zugang aller Bürger zu einer gesunden Umwelt; unabhängig von Einkommen und sozialer Situation. Um dieses Ziel zu erreichen, ist eine behutsame, durchdachte Planung von Wohnbebauung notwendig, die beispielsweise Frei- und Erholungsflächen, Schutz vor Schadstoffbelastungen und extremen Wetterlagen bietet. Die Stadt Köln mit ihren Planungsbehörden trägt die Verantwortung, Umweltgerechtigkeit umzusetzen.

Stadtnaturschutz und Umweltgerechtigkeit zeigen bei der Umsetzung von großen Bauvorhaben große Parallelen, denn gedankenlose auf schnelles Wachstum und Profit ausgerichtete Planungen zerstören, zerschneiden und degradieren nicht nur Lebensräume von Fauna und Flora. Sie sind oft auch nicht in Einklang mit der Umweltgerechtigkeit zu bringen.

## INFORMATIONSLÜCKEN

Viele Bürger stehen beim Thema Wohnbebauung in der Stadt Köln vor einem Informationschaos. Unterschiedliche Angaben aus verschiedenen Quellen zur Entwicklung des Wohnungsmarktes verunsichern zusätzlich; die Projektierung von großen Baugebieten bleibt undurchsichtig und berücksichtigt noch immer nicht in angemessenem Maße die Belange von Natur und Umwelt.

## LEITLINIEN DER BAUPLANUNG

In den Planungsempfehlungen "Klimawandelgerechte Metropole Köln, Abschlussbericht, LANUV-Fachbericht 50" wird deutlich angesprochen, dass eine Bebauung von klimaaktiven Freiflächen und sehr klimaaktiven Freiflächen unterbleiben sollte.

"Auf den Flächen der Kassen 4 und 5 sollte wegen ihrer oben beschriebenen Ausprägungen auf eine Bebauung und sonstige Nutzungsänderungen verzichtet werden."

Erklärtes Ziel der Landesregierung ist den Flächenverbrauch einzudämmen.

Flächenverbrauch ist häufig mit dem unumkehrbaren Verlust von Landschaftsräumen verbunden. Er beeinträchtigt landwirtschaftliche Produktionsmöglichkeiten, wirkt sich nachteilig auf Biotop-, Landschafts- und Naturschutz aus, verringert Erholungs-, Ruhe- und Frischluftbereiche und trägt durch ausufernde Siedlungsstrukturen zum Klimawandel bei.

(<https://www.umwelt.nrw.de/umweltschutz-umweltwirtschaft/umwelt-wirtschaft-und->

Das Baugesetzbuch beinhaltet mit der Novelle 2013 das Gebot städtebauliche Entwicklungen vorrangig als Innenentwicklung zu betreiben. Die Planungsträger sind nach Baugesetzbuch sogar verpflichtet, die Möglichkeiten zur Innenentwicklung zu ermitteln bevor Freiflächen in Bauland verwandelt wird.

Diese Vorschriften werden in Köln schlicht missachtet. Neben dem bereits erwähnten Vorschriften des Baugesetzbuches wird der - naturgemäß höhere Flächenverbrauch - durch Einfamilienhaussiedlungen in Kauf genommen. Doch der grüne Eindruck solcher Siedlungen täuscht, denn insgesamt benötigen sie größere Flächen für die Infrastruktur. Oft werden diese Siedlungen als eintönig empfunden und sind durch einen schlechten öffentlichen Nahverkehr trotz Zugehörigkeit zur Stadt von dieser abgeschnitten. Die Attraktivität der Einfamilienhaussiedlungen besteht für viele Familien nur für eine begrenzte Zeit.

Dem Leitbild der "Dezentralen Konzentration", das auf Bundesebene per Raumordnungsgesetz und im raumordnungspolitischen Orientierungsrahmen verankert wurde, steht die Kölner Wohnungsbaupolitik entgegen. Mit der sogenannten Arrondierung von kleineren Siedlungen im Außenbereich wird eine Zersiedlung der Landschaft gefördert.

## • KLIMATISCHE AUSWIRKUNGEN UND WOHNQUARTIERE

Um verdichtete Wohnquartiere gegen die klimatischen Auswirkungen zu schützen, sind sogenannte Klimafolgeanpassungen notwendig. Beispiele und Anregungen dafür existieren schon seit Jahren. So werden im "Klimaschutz in der integrierten Stadtentwicklung, Handlungsleitfaden für Planerinnen und Planer" aus dem Jahre 2009 (ehemaliges Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW) Maßnahmenpakete für eine solche Anpassungen aufgelistet. Diese können selbstverständlich auch für die Neuplanung genutzt werden und so zu einer "Klimavorsorgeanpassung" erhoben werden.

Weitere Beispiele für Aktivitäten, die auf eine sinnvolle Stadtplanung abzielen sind in anderen Großstädten auf dem Weg. Ein Beispiel ist der "Städtebauliche Rahmenplan Klimaanpassung Anpassungskomplex „Hitze“ (Stadtplanungsamt Karlsruhe, Karlsruhe, April 2015 ). In diesen Planungen und Leitfäden werden konkrete Maßnahmen und -pakete genannt:

- Grüne Parkstreifen,
- Einrichtung von Pocket-Parks,
- Erhöhung der Oberflächen-Albedo,
- Fassadenbegrünung,
- offene Wasserflächen,

- Innen-/Hinterhofbegrünung,
- Reduktion anthropogener Wärmeemissionen,
- Verkehrsberuhigung,
- Dachbegrünung,
- geringe Versiegelung der Verkehrsflächen,
- Setzen von Nutzungseinschränkungen für besonders gefährdete Areale (z. B. Flussrandgebiete im Rahmen des vorbeugenden Hochwasserschutzes),
- Erhalt und Schaffung von Kaltluftentstehungsgebieten und Kaltluftschneisen,
- die Freihaltung von Flächen bzw. das Festsetzen von Bebauungsgrenzen für den Wärmeausgleich über innerstädtische Gewässer-, Grün- und Waldflächen,
- die Förderung von Dach- und Wandbegrünung als Kleinstgrünflächen,
- die Begrünung von Straßenzügen, eine effiziente Freiraumplanung mit Umsetzung einer guten Balance zwischen kompakter Siedlungsstruktur und der Anlage von Grünflächen,
- die Entwicklung von Sicherheitskonzepten für essenzielle Infrastruktur,
- eine Hitzeschutzaspekte einbeziehende Gebäudeplanung usw.

Ergänzend zu den vielen bereits genannten Maßnahmen können klimagasneutrale Techniken geprüft und in die Festsetzungen eines Bebauungsplans eingearbeitet werden. Ein Beispiel hierfür wäre die Integration von Klimaschutzkonzepten während der Gebäudeplanung, wie Klimabrunnen, Luftbrunnen, Windtürme oder Ausrichtung der Bebauung nach vorherrschenden Windströmen.

Doch die Stadt handelt angesichts der Probleme weiterhin unangemessen. Beispiele sind die Pferderennbahn in Weidenpesch und der Grünzug vom Gremberger Wäldchen hin zum Deutzer Friedhof. In Weidenpesch soll einer der Parkplätze bebaut werden. In Poll und Gremberg wurden Bebauungspläne für Erweiterungen des TÜV-Rheinland sowie des Industriegebietes an der Poll-Vingster Straße aufgelegt. Weitere Vorhaben dieser Art sind leicht zu finden.

Damit werden wichtige Grünzüge beschnitten und die weitere Verschlechterung der Wohnqualität in Kauf genommen.

# FLÄCHENVERBRAUCH

Die Zahlen zum Baugeschehen in Zusammenhang mit dem Flächenverbrauch in Köln belegen die sehr große Zerstörung von grüngeprägten und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Mit dem Wohnungsbauprogramm 2015 sollen insgesamt ca. 4km<sup>2</sup> Freifläche "in Anspruch genommen" werden. In Teilen wurden die Baugebiete bereits fertiggestellt. Andererseits wurden Konversionsflächen bisher kaum genutzt. Dabei wird in Ziel 5 des Stadtentwicklungskonzept Wohnen formuliert:

Köln soll sich nachhaltig entwickeln: Die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum befinden sich im Einklang mit seinen ökologischen Funktionen. Die Kölner Wohnungspolitik orientiert sich bei der Inanspruchnahme von Fläche an dieser Zielstellung.

Der Einklang mit der ökologischen Funktion wurde bisher in keiner Weise hergestellt. Im Gegenteil zur Zeit drängt sich der Eindruck auf Ziel der Planungen in Köln ist es, möglichst wenig Einklang zu produzieren.

Auch der soziale Aspekt, der zugleich die Umweltgerechtigkeit beinhaltet, wurde in den letzten Jahren nicht berücksichtigt. In Köln wurde der Bau von freien und geförderten Wohnungen über Jahre sträflich vernachlässigt. Mit einem entsprechenden Programm zur Veränderung der Situation könnte die Stadt einen Meilenstein setzen. Die Integration modernster Bauweisen in Verbindung mit einem sinnvoll geplanten grünen Umfeld, dass auch dem Naturschutz in der Stadt seinen Platz einräumt ist möglich und schafft die Chance umweltgerechtes Wohnen in Köln auf den Weg zu bringen.

Die Formulierung der Leitlinie 2 des Stadtentwicklungskonzept Wohnen lautet:

Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Die Kölner Wohnungspolitik intensiviert die Innenentwicklung. Darunter ist die vorrangige Entwicklung von Wohnbauflächen in bereits erschlossenen Lagen der Stadt zu verstehen. Die Innenentwicklung erfüllt dabei besonders das Bedürfnis der Bevölkerung nach entsprechenden Wohnlagen.

Die Kölner Wohnungspolitik betreibt damit auch eine nachhaltige Stadtentwicklung. Sie versucht also, die Ziele und Leitlinien der Kölner Wohnungspolitik sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang zu bringen.

Damit einhergehend strebt sie eine sich verringemde Inanspruchnahme von Fläche an"

Die reell stattfindende Bautätigkeit konterkariert dieses Ziel und wieder einmal zeigt sich: Papier ist geduldig.

Oben wurde bereits gezeigt, wie sehr der angebliche Wohnungsdruck auf Freiflächen in Randlagen fokussiert ist. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung werden nicht ausgeschöpft und flächenschonende Ziele nicht verfolgt.

Die weitere Ausweisung von Flächen soll nach dem Willen einiger Lokalpolitiker sogar noch forciert werden. Diese ungezügelte, auf wirtschaftlichen Interessen gründende Bauorgie der Stadt zerstört aber wichtige Kaltluftentstehungsgebiete. Zudem liegen diese oftmals, wie auch in Zündorf, im Bereich von Kaltluftflüssen mit einer regulierenden Wirkung für die stärker belasteten Innenstädte. Die Durchlüftung der Stadt wird dadurch

verschlechtert. Lebensräume für Tiere und Pflanzen werden unnötig zerstört und zerschnitten.

Eine wachsende Stadt sollte sich zur Rolle einer Stadt bekennen. Dies erfordert eine Verdichtung der Bebauung im Innenbereich mit neuen Konzepten und familienfreundlicher Planung. Denn tatsächlich würden viele Familien auch weiterhin gerne in der Stadt wohnen. Dazu muss die Stadtplanung die städtische Lebensqualität erhöhen.

Neu ist der Anklang an das Thema "gesundes Wohnen" der Leitlinie 5 in den Ausführungen der Stadt.

### **Bestandsentwicklung unterstützen und sichern**

Die Kölner Wohnungspolitik versucht auch in problematischen Wohnungsbeständen das Recht auf gesundes Wohnen durchzusetzen.

Das Wort Umweltgerechtigkeit selbst wird (noch nicht) verwendet. Es soll lediglich "versucht" werden ein gesundes Wohnen durchzusetzen. Damit lässt die Formulierung alle Möglichkeiten zur Untätigkeit offen. Was überhaupt damit gemeint ist wird nicht definiert. Klar ist, dass bereits heute ein sehr starker Druck auf die Freiflächen in Köln besteht. Aufgrund der schlechten und verfehlten Planung im ÖPNV sind viele Bürger von der Naherholung im Kölner Umland ausgeschlossen. Eine wachsende Stadt muss Erholungsmöglichkeiten für die Bevölkerung zur Verfügung stellen und in einen Konsens mit dem Naturschutz bringen.

## **RESSOURCE "FLÄCHE" IST NICHT WIEDERHERSTELLBAR**

Die Erstellung einer modernen städtebaulichen Rahmenplanung für Köln ist unerlässlich. Diese muss ökologische und gesundheitliche Aspekte für Natur und Mensch in der gesamten Stadt berücksichtigen. In die Planung sollten bekannte Forschungsergebnisse und Ansätze anderer Kommunen und Fachbehörden einfließen und schließlich zu einem verbindlichen Masterplan für eine "Klimavorsorgende Verwaltung" in der Stadt Köln führen.

Weiter sollte nach Vorlage dieser Fachplanung der Regionalplan für Köln generell überarbeitet und eine Neubewertung und Änderung des gesamten Flächennutzungsplanes erfolgen. Nur so können die Ergebnisse aus den Fachplanungen in die Realität transportiert werden. Denn die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes entsprechen nicht mehr den neuen Anforderungen einer sich veränderten Umwelt. Grünflächen zur Belüftung der Innenstadt müssen festgelegt, erhalten und neu ausgewiesen werden.

Die Stadt sollte sich freiwillig verpflichten auf Sondergebiete zu verzichten. Erweiterungen von Sportanlagen im LSG oder der Bau von Einzelhandelsbetrieben im Außenbereich sollten generell unterbleiben.

Die derzeit noch nicht umgesetzten Bebauungspläne in Stadtrandlage müssen bis zur Vorlage eines verbindlichen abgestimmten Konzeptes gestoppt werden.



Die Bebauung wichtiger Gebiete für Naturschutz und städtisches Klima, wie z.B. in Zündorf oder Esch/Auweiler, wird abgelehnt. Dies umso mehr, da mit der Bebauung in Zündorf eine der letzten größeren mehr oder minder zusammenhängenden Freiräume in Köln zerstört würde.

Dies betrifft auch die angedachte Änderung des Regionalplanes. Im "Teilabschnitt Region Köln, 23. Planänderung: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) Esch und Auweiler, Stadt Köln" wird der Tausch von ASB innerhalb von Kölner Bezirken vorgeschlagen. Der örtliche Lage innerhalb des Stadtgebietes ist jedoch unerheblich, da jedes dieser Baugebiete zur Vergrößerung der Zersiedlung in Randlagen und Außenbereich führen würde. Bebauungen in wichtigen Bereichen für Klimaschutz müssen generell unterbleiben.

Eine Zersiedlung und weitere Zerschneidung größerer zusammenhängender Freiräume mit ihren Potentialen für den Naturschutz lehnt die BUND Kreisgruppe Köln ab.

Alternativen zum hohen Flächenverbrauch am Stadtrand sind zum Beispiel sogenannte Blockrandbebauungen. Diese Bauweise stellt sich als kompakte energetisch günstige Bebauung dar, die einen hohen Wohnwert und eine hohe Flächennutzung aufweist. Durch moderne, an die Bedürfnisse vieler Generationen, anpassbare Architektur mit flexiblen Wohnungsgrundrissen werden diese Häuser noch attraktiver. Bauplanungen sollten sich an solchen Vorgaben orientieren. Die Attraktivität der Innenstadt für Familien wird so erhöht. Das Ausbauverhältnis (Quotient aus Brutto-Rauminhalt zur Wohnfläche) sollte möglichst niedrig ausfallen. Generell sollte auch versucht werden benötigte Stellflächen für PKW als integrierte Tiefgarage zu realisieren.

Der öffentliche Nahverkehr sowie der nichtmotorisierte Verkehr müssen konsequent zu Ungunsten des Individualverkehrs mit dem PKW gefördert werden. Statt des Ausbaus von U-Bahn Linien sollte die Stadt verstärkt in alternative Verkehrskonzepte investieren. Stadtplanung und Verkehr müssen stärker aufeinander abgestimmt werden.

Die Möglichkeiten zu Festsetzungen in Bebauungsplänen für den Natur- und Klimaschutz müssen ausgeschöpft werden. In Bebauungsplänen und bei Sanierungen müssen entsprechende Festsetzungen zu Grünflächen, Tierschutz, Nistmöglichkeiten etc. verbindlich ausgesprochen werden.

Bei der Bebauung innerhalb allgemeiner Siedlungsflächen sollten die Flächenpotentiale besser ausgenutzt und im Bebauungsplan festgesetzt werden. Flächenfressende den Individualverkehr fördernde Bebauungen, wie sie Aldi- und Lidl-Märkte besonders eindrucksvoll zeigen, müssen der Vergangenheit angehören.

Eingeschossige Bestandsbauten in der Innenstadt sollten verstärkt als Wohnbaupotential genutzt werden, indem eine Aufstockung forciert wird. Auch zeilenförmige Garagenhöfe könnten für Wohnbebauung genutzt werden

Bereits bekannte Kaltluftschneisen müssen erhalten bleiben. Beispiele sind die Pferderennbahn in Weidenpesch und der Grünzug vom Gremberger Wäldchen hin zum Deutzer Friedhof, der in diesem Jahr durch Bebauungspläne für eine Erweiterungen des TÜV-Rheinland sowie des Industriegebietes an der Poll-Vingster Straße weiter beschnitten wurde. Als Folge wird die schon bestehende Barrierewirkung für Kaltluftflüsse durch den Verkehrsübungsplatz noch weiter verstärkt.

# FORDERUNGEN

- Mobilisierung von Bauland und Neuausweisung darf nicht Priorität haben. Vorsichtig geschätzt würden in den nächsten Jahren 5-10 km<sup>2</sup> Flächen im Außenbereich bebaut, wegen der gesuchten "guten Lage" bevorzugt in Gebieten mit landschaftlichen Anreizen.
- Die Aufstockung bestehender Häuser und die Kopfbebauung ist immer noch zu wenig im Fokus der Stadtplaner. Besonders bei den Wohnungsbaugesellschaften bestehen hier gute Chancen. Da keine Erschließungsmaßnahmen benötigt werden und eine höhere Auslastung erreicht wird, stellt dieser Weg eine effektive nachhaltige Alternative zur Ausweisung neuen Baulandes dar. Allerdings fehlen bisher die Anreize aus der Politik. Weitere Infos: "Wohnraumpotentiale durch Aufstockungen" (TU Darmstadt, Pestel-Institut Hannover: 2016), Internet: <http://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/studien>
- "Auflagen und Restriktionen müssen geprüft werden", allerdings im Sinne einer nachhaltigen weniger Flächen fressenden Bauweise und nicht im Sinne von Investoren. Flächensparende Baumethoden müssen in den Vordergrund gerückt werden.
- Die Nachverdichtung durch das Baulückenprogramm ist angeblich weitgehend ausgeschöpft. Allerdings sind noch immer sehr viele eingeschossige Bebauungen oder Parkplätze in der Innenstadt vorhanden. Auch könnte Aufstockung zur Entspannung der Lage beitragen.
- Bei Neubau und Sanierung müssen entsprechende Festsetzungen zu Grünflächen, Tierschutz, Nistmöglichkeiten etc. erfolgen.
- Eine Konzeption mit Berücksichtigung klimatischer Veränderungen muss mit in die Maßnahmen eingehen.
- Umweltgerechtigkeit muss stärker berücksichtigt und in Bebauungsplänen verankert sein.
- Zöpfe wie das Höhenkonzept gehören abgeschnitten.
- Flächenfressende Bebauungen, wie sie Aldi und Lidl besonders eindrucksvoll zeigen, müssen der Vergangenheit angehören. In vielen Fällen könnten die Märkte in mehrgeschossige Bauten integriert werden, die ein erhebliches Potential für den Wohnbau darstellen.
- Vorerst keine Ausweisung von neuen Einfamilienhausbaugebieten und Vorrang für den geförderten Geschosswohnungsbau.
- Die Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl muss auch in bestehenden Siedlungsgebieten erhöht werden.
- Neue Baugebiete sollten nur in Verbindung mit einer guten ÖPNV ausgewiesen werden.
- Erhaltung von wertvollem ökologischen Stadtgrün (Blühstreifen, einheimische Bäume und Straßenbegleitgrün).