

Begründung zum städtebaulichen Planungskonzept vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) “Thujaweg in Köln-Volkhoven/Weiler“

Anlass und Ziel der Planung

Herr Hans Dieter Munckler, vertreten durch den beauftragten Architekten Anton Harff, Kasseler Weg 88, 50769 Köln, plant auf seinem Grundstück Thujaweg 28 in Köln-Volkhoven/Weiler, das heute überwiegend als Betriebsgelände für einen Garten- und Landschaftsbetrieb genutzt wird, die Errichtung von 16 Einfamilienhäusern, um das Grundstück nach Aufgabe des Betriebes einer neuen Nutzung zuzuführen. Durch das beantragte VEP-Verfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dieses Projektes geschaffen werden.

Mithilfe dieses Projektes kann ein weiterer, wenn auch geringer, Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs an Einfamilienhäusern im Kölner Stadtgebiet gedeckt werden.

Plangebiet

Das Plangebiet liegt östlich des Thujaweges in Köln-Volkhoven/Weiler. Es umfasst das Grundstück Gemarkung Worringen, Flur 45, aus 809 und 816 sowie 128/8, Grundstücksgröße ca. 7.300 qm. Die Flurstücke 809 und 816 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Flurstück 128/8 befindet sich im Eigentum der Stadt Köln und soll vom Vorhabenträger erworben werden.

Heutige Nutzung

Die im Eigentum des Vorhabenträgers stehende Grundstückfläche wird heute noch als Betriebsgrundstück einer Garten- und Landschaftsbaufirma genutzt. Die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Schuppen werden als Lager und Unterstand für gartenbauliche Geräte und Maschinen genutzt. Der vorhandene private Tennisplatz wird nicht mehr als solcher genutzt und dient heute als Abstellplatz. Das Grundstück ist überwiegend durch Asphalt- und Pflasterflächen und die vg. baulichen Anlagen versiegelt. Der Grünflächenanteil beträgt ca. 10 %. Straßenseitig außerhalb des Plangebietes ist eine Wohnbebauung mit zwei Doppelhäusern genehmigt; mit der Realisierung soll demnächst begonnen werden. Südlich der geplanten Doppelhäuser besteht ein Einfamilienhaus, das vom Betriebsinhaber des Garten- und Landschaftsbetriebes bewohnt wird. Nördlich angrenzend an das Plangebiet besteht eine Wohnbebauung mit I-II-geschossigen Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppe), die von der Blockstraße aus erschlossen wird. Östlich angrenzend verläuft die DB-Strecke Köln-Düsseldorf. Südlich angrenzend besteht ein Gärtnereibetrieb.

Planungsvorgaben

Der Bebauungsplan Nr. 61540/03 vom 30.05.1983 setzt östlich des Thujaweges gegenüber dem Friedhof Chorweiler ein Mischgebiet fest, das der Ansiedlung von Gartenbaubetrieben dient und den Umfang der Wohnnutzung auf die jeweiligen Betriebsinhaber beschränkt. Zu diesem Zwecke wurde für die straßenseitig ausgewiesene Wohnbebauung eine GFZ von lediglich 0,15 festgesetzt. Die Realisierung dieser Zielsetzung ist bis heute nur zum Teil erfolgt. Da der Flächenbedarf für Friedhofsgärtnereien geringer ist als erwartet, der allgemeine Bedarf an Wohnbauflächen hingegen weiterhin gedeckt werden muss, sind die baulich minder genutzten straßenseitigen Grundstücksflächen zur Erhöhung des Wohnungsangebotes im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes, die am 19.04.2006 in Kraft getreten ist, städtebaulich nachverdichtet worden. Im Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist das Plangebiet des VEP als Mischbaufläche dargestellt.

Inhalt des städtebaulichen Planungskonzeptes / Vorhaben

Das Vorhaben besteht aus vier Hausgruppen mit jeweils drei Einfamilienhäusern und zwei Doppelhäusern in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Satteldach und insgesamt 16 Wohneinheiten. Die geplanten Baugrundstücke werden eine durchschnittliche Größe von ca. 380 qm haben. Der private Stellplatzbedarf soll überwiegend auf den einzelnen Grundstücken nachgewiesen werden. Die Erschließung der geplanten Einfamilienhäuser erfolgt über eine private Verkehrsfläche, mit einer Breite von 6,5 m als Mischverkehrsfläche mit Wendepflaster und abgehenden befahrbaren Wohnwegen mit einer Breite von 4,5 m. An der östlichen Plangebietsgrenze ist der Bau einer Lärmschutzwand geplant, um die Wohnnutzung gegenüber dem Schienenverkehrslärm der DB-Strecke Köln-Düsseldorf abzusichern.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Tujaweg. Alle ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen sind im Tujaweg vorhanden.

Umweltbelange

Da es sich hier um eine Planungsmaßnahme der Innenentwicklung handelt, die den geschützten Außenbereich verschont, bedarf es keiner förmlichen Umweltprüfung sowie keines Ausgleichs von Natureingriffen.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete gemäß der EU-Richtlinien (FFH- und Vogelschutzrichtlinien) sind durch die Planung nicht betroffen.

Es liegt ein Lärmgutachten zum Straßen- und Verkehrslärm aus 2005 vor, das im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes erstellt worden ist. Die Aktualität der zugrundeliegenden Daten und die Übertragbarkeit der Aussagen auf das städtebauliche Planungskonzept sind zu prüfen.

Das Baugebiet besitzt aufgrund seiner anthropogenen Ausprägung durch Gewerbe und Wohnen eine nur geringe Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Der Vegetationsbestand ist aufzunehmen und die Auswirkungen der Planung sind darzustellen.

Die Eingriffe in die übrigen Faktoren des Naturhaushaltes - Luft, Klima, Boden, Wasser - sind als unerheblich einzustufen. Entsprechendes gilt für das Landschaftsbild und die sonstigen Umweltaspekte.

Die passiv-solare Qualität des städtebaulichen Planungskonzeptes ist zu untersuchen.

Hinsichtlich des § 51a des Landeswassergesetzes steht das städtebauliche Planungskonzept auch der örtlichen Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers nicht entgegen. Die Bodenstruktur innerhalb des Änderungsgebietes ist hierzu laut Versickerungsstudie jedoch nur bedingt geeignet. Außerdem ist aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone IIIB die entsprechende Schutzverordnung einzuhalten. Sofern die Versickerungspflicht im Einzelfall nicht erfüllt werden kann, steht der Mischwasserkanal im Zuge des Thujaweges zum Zwecke der Einleitung zur Verfügung.