

Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Nr. 64477/02 "Äußere Kanalstraße / Ittisstraße in Köln-Neuheitenfeld"

1.0 Planungsanlass / Planungsziel

Die KD Stadtanierungsgesellschaft Bilderstöckchen hat das Grundstück Äußere Kanalstraße 282-288 zum Zwecke der Neubebauung erworben. Der Kaufvertrag beinhaltet eine Ankaufsoption für das Nachbargrundstück Äußere Kanalstraße 278-280. Nach Abbruch der Altbebauung soll das gesamte Areal städtebaulich neu geordnet und zu einer modernen Wohnanlage mit rund 150 Wohneinheiten entwickelt werden, vornehmlich im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Mithilfe des Vorhabens wird ein weiterer Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs im Sinne des städtischen Wohnungsgesamtplanes geleistet.

Zur Genehmigung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Aus diesem Anlass hat die Vorhabenträgerin am 01.12.2008 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB der Stadt einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vorgelegt und die Einleitung des Satzungsverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Mit Beschluss vom 05.03.2009 hat der Stadtentwicklungsausschuss diesem Antrag zugestimmt. Das eigentliche VEP-Gebiet umfasst nur das Baugrundstück Äußere Kanalstraße 282-288, da das Nachbargrundstück noch nicht verfügbar ist und daher lediglich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen wird. Demzufolge wird die Planung voraussichtlich in zwei Bauabschnitten realisiert.

Da die Planung dem städtebaulichen Gebot der Innenentwicklung durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen nach § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung trägt und die Vorgaben des § 13 a BauGB erfüllt, erfolgt die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren. Damit entfällt zugleich die Pflicht zur Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung und zum Ausgleich von Natureingriffen. Der fortfallende und erhaltenswerte Baumbestand wird auf der Grundlage der Kölner Baumschutzsatzung ersetzt.

2.0 Plangebiet

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von rund 1,7 ha und wird begrenzt durch die Äußere Kanalstraße im Westen und die Ittisstraße im Norden. Östlich grenzt die Wohnbebauung Jakob-Schupp-Straße an das Plangebiet, südlich eine ausgedehnte Grünfläche mit einer öffentlichen Parkanlage und einer Kleingartenanlage. Auf den gegenüberliegenden Straßenseiten der Äußeren Kanalstraße und Ittisstraße liegen gemischt genutzte Baugebiete.

Das Plangebiet ist durch die Äußere Kanalstraße und die Iltisstraße verkehrlich erschlossen. Für den Individualverkehr besteht über die Äußere Kanalstraße eine gute Verkehrsanbindung an das übergeordnete Straßennetz und die Autobahn A 57. Durch die Haltestellen des Stadtbahn- und Busverkehrs im Zuge der Iltisstraße bzw. Äußeren Kanalstraße verfügt das Plangebiet über zwei direkte Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr.

Das VEP-Grundstück Äußere Kanalstraße 282-288 besitzt eine Größe von rund 1,0 ha und ist mit zwei III-geschossigen Doppel-Mehrfamilienhäusern aus dem Jahre 1957 bebaut, die inzwischen leer stehen. Das mitbeplante Nachbargrundstück Äußere Kanalstraße 278-280 besitzt eine Größe von rund 0,7 ha. Dort steht ein drittes III-geschossiges Doppel-Mehrfamilienhaus, das derzeit noch bewohnt ist, aber nicht mehr neu vermietet wird und aus dem gleichen Baujahr stammt (ehemalige Belgierhäuser).

Das Wohngebiet ist durch den örtlichen Straßenverkehr stark lärmbelastet. Die großzügige Freifläche ist dicht begrünt und weist umfangreichen Baumbestand auf.

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 64479/02 aus dem Jahre 1972, in dem ein reines Wohngebiet in offener Bauweise und drei Baufenster mit maximal III zulässigen Vollgeschossen entsprechend den dort existierenden Baukörpern festgesetzt sind. Mit der Neuaufstellung werden die alten Planfestsetzungen aufgehoben. Die vorliegende Planung ist aus dem Flächennutzungsplan, der an dieser Stelle Wohnbaufläche vorgibt, entwickelt.

3.0 Planung

Die bauliche Mindernutzung der Grundstücksflächen sowie die schalltechnisch ungünstige Gebäudeplatzierung werden der aktuellen städtebaulichen Entwicklung nicht mehr gerecht. Die Neuplanung sieht daher entlang der Äußeren Kanalstraße und Iltisstraße aus Lärmschutzgründen eine geschlossene Randbebauung für den Geschosswohnungsbau und in deren Rückraum fünf kürzere Bauzeilen für den Bau von Stadt-Reihenhäusern vor, wodurch im Sinne einer Nachverdichtung das Wohnungsangebot von bisher 36 auf künftig 150 Wohneinheiten erhöht werden kann. Ein Großteil der Wohnungen ist für den öffentlich geförderten Wohnungsbau gedacht.

Die Planbebauung soll in zwei Bauabschnitten umgesetzt werden: Das VEP-Grundstück (WA 1) soll in einem ersten Bauabschnitt bebaut werden. Hier sind rund 100 Wohneinheiten geplant, davon 82 WE im Geschosswohnungsbau und 18 WE in Stadthäusern. In einem zweiten Bauabschnitt soll das Nachbargrundstück (WA 2) bebaut werden, das noch nicht im Besitz der Vorhabenträgerin ist und wo weitere 50 WE entstehen sollen.

Die städtebauliche Konzeption sieht neben der Wohnnutzung insbesondere im Eckbereich Äußere Kanalstraße / Iltisstraße Läden und Gaststätten mit Außengastronomie vor. Durch die zurückgenommene Bauflucht des Eckgebäudes entsteht dort ein kleiner einladender Platz, an dem ein Straßencafé liegen soll.

Der Stellplatzbedarf soll im Interesse durchgrünter Außenanlagen ausnahmslos in einer Tiefgarage mit Anbindung an die Äußere Kanalstraße gedeckt werden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der planerischen Zielsetzung wird als Art der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Neben der Wohnnutzung sind im WA-Gebiet nur noch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind hingegen ausgeschlossen, da hier vor allem innerstädtisches verdichtetes Wohnen entstehen soll. Gleiches gilt für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, auch wegen ihres hohen Flächenverbrauchs.

Um den Vorhabenbezug herzustellen sind als bedingte Festsetzung im VEP-Gebiet (WA 1) - im Rahmen der allgemein festgesetzten Nutzungen - nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag konkret verpflichtet. Vertragsänderungen oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der Obergrenze der BauNVO für WA-Gebiete. Die zulässige Grundfläche darf durch die Tiefgarage mit ihrer Zufahrt bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden, um insbesondere im Innenraum der neuen Wohnanlage eine weitgehend gärtnerische Gestaltung und verkehrliche Beruhigung zu erzielen.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,2 entspricht ebenfalls der Obergrenze der BauNVO für WA-Gebiete. Da der Bau der Tiefgarage den Grünflächenanteil des Plangebietes fördert, wird die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Stellplätze, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht. Dies kommt zudem der angestrebten städtebaulichen Verdichtung zugute.

Die Straßenrandbebauung im WA 1 setzt sich aus insgesamt neun Mehrfamilienhäusern zusammen: Die Bebauung beginnt an der Iltisstraße IV-geschossig und erhöht sich an der Ecke Äußere Kanalstraße auf VI Geschosse, um hier einen städtebaulichen Akzent zu setzen. Entlang der Äußeren Kanalstraße ist eine V-geschossige Bebauung geplant, die sich in den Bereich WA 2 fortsetzt. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der beiden WA-Gebiete sind insgesamt fünf Baufelder für jeweils III-geschossige Stadthäuser oder Mehrfamilien-Geschosswohnungen ausgewiesen.

Die maximalen Gebäudehöhen innerhalb der einzelnen Baufelder im VEP-Gebiet sind unterschiedlich festgesetzt und resultieren aus der städtebaulichen Konzeption, wonach das oberste Geschoss gegenüber den unterliegenden Geschossen konsequent zurückspringen soll. Der untere Bezugspunkt beträgt 49,48 m ü.NN und ist in der Planzeichnung bestimmt. Die ausgewiesenen Gebäudehöhen erlauben nur noch flache bzw. flachgeneigte Dachformen.

Dachaufbauten - wie haustechnische Anlagen, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenhäuser - dürfen auf bis zu 10 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses die maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten. Aus gestalterischen Gründen müssen die Aufbauten jedoch mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand Abstand halten.

Die festgesetzte Höhenentwicklung in den beiden Bauabschnitten WA 1 und WA 2 führt zu einem harmonischen Erscheinungsbild und trägt zu einer geschlossenen städtebaulichen Einheit bei.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, die im VEP-Gebiet eng um die geplanten Gebäudekanten gezogen wurden. Die Baufenster im WA 2 sind großzügiger bemessen, da hier kein konkreter Vorhabenbezug gegeben ist und ein flexiblerer Spielraum für die spätere Gebäudeplanung eingeräumt werden muss. Im Eckgebäude Äußere Kanalstraße / Iltisstraße ist aus Schallschutzgründen ein schmaler Gebäudevorsprung zum Bau von Wintergärten eingeplant.

Im Erdgeschoss können die festgesetzten Baugrenzen für Treppenhäuser und Hauseingänge ausnahmsweise um bis zu 2 m überschritten werden. Damit sind z.B. an den der Äußeren Kanalstraße und Iltisstraße zugewandten Fassaden vorspringende Bauteile möglich, um die Eingangsbereiche großzügig und ansprechend gestalten zu können.

3.4 Bauweise

Als Bauweise ist für das gesamte Plangebiet die geschlossene Bauweise festgesetzt. In Anlehnung an die benachbarten städtebaulichen Strukturen soll eine Straßenrandbebauung in Gestalt einer geschlossenen Raumkante entstehen, die zugleich als Lärmschutzriegel für die rückwärtigen Grundstücksflächen fungiert. Im Interesse der städtebaulichen Verdichtung sind die III-geschossigen Bauzeilen im Innenraum des Plangebietes ebenfalls in geschlossener Bauweise festgesetzt; offene Bauweisen - wie etwa freistehende Einzelhäuser - würden dieser Zielsetzung entgegenstehen.

3.5 Stellplätze / Nebenanlagen

Aufgrund der günstigen Anbindung an den ÖPNV wird für das gesamte Plangebiet ein um 25% reduzierter Stellplatzschlüssel ("ÖPNV-Bonus") angesetzt. Die rund 115 Stellplätze bei 150 Wohnungen sollen zentral in einer Tiefgarage untergebracht werden, um die oberirdischen Flächen vom ruhenden Verkehr zu entlasten und so die Grün- bzw. Freiraumqualität innerhalb des Plangebietes zu erhöhen. Aus gleichen Erwägungen sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis auf Spielplätze für Kleinkinder gemäß § 9 BauO NRW sowie notwendige Fahrradabstellplätze und Flächen zur Abfallentsorgung ausgeschlossen.

3.6 Erschließung

Verkehr

Der Bau öffentlicher Erschließungsanlagen ist aufgrund der Lage des Plangebietes an der Äußeren Kanalstraße bzw. Iltisstraße nicht erforderlich. Die Tiefgarage soll an die Äußere Kanalstraße über eine gemeinsame Zufahrt für die Bereiche WA 1 und 2 angebunden werden, die als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt ist. Da die Zufahrt abseits der Bushaltestelle liegt, wird der Busverkehr hierdurch nicht behindert.

Verkehrsprobleme auf der Äußeren Kanalstraße infolge der Neubebauung sind nicht zu erwarten: Bei geplanten 150 WE entstehen gegenüber den 36 WE der Altbebauung rund 114 zusätzliche Wohneinheiten. Diese lösen - in Anlehnung an Anhang 2 der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) - einen zusätzlichen Verkehr von rund 450 Kfz/24h aus, was bei 19.000 Kfz/24h auf der Äußeren Kanalstraße einer Zunahme des Verkehrs von lediglich 2,4 % entspricht.

Zur inneren Erschließung des Plangebietes ist ein privater Wohnweg als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner bzw. Leitungsträger ausgewiesen, welcher nur für Notfall- und Müllfahrzeuge befahren werden darf. Im ersten Bauabschnitt (WA 1) führt der Wohnweg von der Iltisstraße aus entlang der östlichen Grundstücksgrenze bis zu einer Wendemöglichkeit an der Grenze zum Bereich WA 2. Der Wohnweg dieses zweiten Bauabschnittes soll an die Äußere Kanalstraße angebunden und zweckmäßigerweise mit dem Wohnweg WA 1 verknüpft werden, so dass letztlich eine durchgängige Wegebeziehung entsteht und auf eine Wendeanlage verzichtet werden kann.

Versorgung / Entsorgung

Alle Neubauten werden an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Als Beitrag zur CO₂-Minderung ist eine zentrale Wärmeversorgung mit einem Holzhackschnitzel-Blockheizkraftwerk geplant. Die Versickerungspflicht des Niederschlagswassers nach § 51a LWG greift im vorliegenden Fall nicht, da die Grundstücksflächen nicht erstmalig bebaut oder an die Kanalisation angeschlossen werden. Flächen für Versickerungsanlagen stehen aufgrund der ausgedehnten Tiefgarage ohnehin nicht ausreichend zur Verfügung. Die öffentliche Kanalisation im Zuge der angrenzenden Straßen kann das gesamte Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) des Baugebietes aufnehmen.

3.7 Spielplatz

Außer der laut städtischer Satzung nachzuweisenden privaten Spielflächen für Kleinkinder entsteht Bedarf für einen öffentlichen Kinderspielplatz. An der Südgrenze des Plangebietes ist hierfür eine Fläche von rund 550 m² mit Anbindung an die Äußere Kanalstraße ausgewiesen. Der Spielplatz dient zwar der Allgemeinheit, verbleibt jedoch in Händen der Grundstückseigentümerin, die neben der Bereitstellung der Grundstücksfläche und den Baukosten auch die laufenden Kosten für die Pflege der Anlage trägt. Die Anlage wird vertraglich mit der Stadt abgesichert.

Der Spielplatz ist als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, das neben der eigentlichen Spielfläche auch deren Zuwegung erfasst.

3.8 Immissionsschutz

Die Lärmbelastung des Plangebietes durch Straßenverkehr und sonstige Emittenten wurde anhand einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt, um durch geeignete Schutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten.

Straßenverkehr

Das Plangebiet wird erheblich durch den Verkehrslärm der Äußeren Kanalstraße und Iltisstraße belastet, ferner durch die Autobahn A 57. Zur Ermittlung der Emissionen wurden an einem Werktag in der Zeit von 15:00 bis 19:00 Uhr Verkehrszählungen durchgeführt. Die Auswertung der Zählung ergab einen DTV-Wert von rund 19.000 Kfz/Tag für die Äußere Kanalstraße bzw. 5.000 Kfz/Tag für die Iltisstraße. Die Autobahn ging mit rund 93.000 Kfz/Tag in die Berechnung ein. Anhand dieser Verkehrsbelastungszahlen wurden gemäß RLS-90 Emissionspegel für die zu betrachtenden Straßenabschnitte ermittelt.

Im Ergebnis werden die nach DIN 18005 in WA-Gebieten einzuhaltenden Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts an den Fassaden entlang der Äußeren Kanalstraße um 16 dB(A) tags und nachts überschritten, entlang der Iltisstraße um 14 dB(A) tags und nachts. Im Innenraum des Wohngebietes werden die Orientierungswerte tags und nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Für den Fall, dass der erste Bauabschnitt bereits realisiert ist und der zweite noch nicht, wurde eine Variante geprüft, da in der Zwischenzeit die Abschirmung durch die südlich geplante Straßenrandbebauung entfallen und das dortige Bestandsgebäude schallreflektierend auf das VEP-Gebiet einwirken würde. Im Ergebnis würde sich die Lärmsituation jedoch nicht entscheidend verändern.

Schienerverkehr

Der Verkehrslärm durch öffentliche Schienenwege wird bestimmt durch die KVB-Linie auf der Iltisstraße, die hier am Tage mit 183 Zügen und nachts mit 30 Zügen verkehrt. Die errechneten Emissionspegel überschreiten die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 an den Fassaden zur Iltisstraße am Tage um 3 dB(A) und nachts um 8 dB(A). Der geplante Umbau der Haltestelle Iltisstraße zu einer Haltestelle mit Mittelbahnsteig hat nach Aussage des Lärmgutachters keine Auswirkungen auf die angrenzenden Gebäudefassaden.

Gewerbebetriebe

Entlang der Iltisstraße sind mehrere Läden, Gastronomiebetriebe sowie ein Autoteilehandel angesiedelt. Weiter östlich liegt eine Tankstelle; die zugehörige Waschanlage wird nur tagsüber betrieben. Südöstlich des Plangebietes steht ein Lagergebäude, dessen Pkw-Verkehr bei tagsüber 5-10 Fahrten ebenso wie das Kleingewerbe an der Iltisstraße lärmtechnisch vernachlässigt werden kann.

Es wird davon ausgegangen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm seitens des Autoteilehandels bzw. der Tankstelle bereits gegenüber den in ihrer direkten Nachbarschaft bestehenden Wohnnutzungen eingehalten werden. Die beiden Betriebsflächen wurden mit einer bestimmten flächenbezogenen Schalleistung belegt, um die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmpegel zu berechnen. Im Ergebnis werden die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55/40 dB(A) tags/nachts innerhalb des WA-Gebietes eingehalten. Die Berechnung wurde anhand einer orientierenden Immissionsmessung überprüft. Aufgrund der vorherrschenden Verkehrsgereusche waren jedoch messtechnisch keine eindeutigen Rückschlüsse auf die gewerblichen Geräusche möglich.

Sportanlagen

Im Nordosten des Plangebietes liegen in einer Entfernung von rund 220 m zwei Sportplätze. Gemäß 18. BImSchV sind den Anlagen sowohl Geräusche durch die Sporttreibenden als auch durch die Zuschauer und sonstige Nutzer zuzurechnen.

Die Sportplätze wurden ebenfalls mit einer bestimmten flächenbezogenen Schalleistung belegt, um die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmpegel zu berechnen. Dabei wurde vorausgesetzt, dass die Sportanlagen genehmigungskonform betrieben und zulässige Pegelwerte an bereits bestehenden schützenswerten Nutzungen eingehalten werden, was über eine orientierende Immissionsmessung nachgeprüft wurde. Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für WA-Gebiete innerhalb des Plangebietes eingehalten. Gleiches gilt für das Ossendorfer Bad, das auf der gegenüberliegenden Seite der Äußeren Kanalstraße liegt.

Lärmschutzmaßnahmen

Aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der angrenzenden Verkehrsflächen - etwa in Form einer Lärmschwand in entsprechenden Dimensionen - kommen schon aufgrund ihrer negativen stadtgestalterischen Wirkung nicht in Betracht. Durch die geschlossene Randbebauung wird jedoch der gleiche Effekt erzielt. Als Alternative wird daher für die geplante Wohnbebauung passiver Schallschutz nach DIN 4109 festgesetzt.

Der nach DIN 4109 erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist ein bestimmter Lärmpegelbereich nach dem maßgeblichen Außenlärmpegel zugeordnet, der sich aus Straßen- und Schienenverkehr sowie aus Gewerbe- und Sportbetrieb zusammensetzt. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind auf die jeweils höchsten, an den einzelnen Gebäudefassaden auftretenden Lärmpegel ausgelegt. Dabei wurde vorausgesetzt, dass der zweite Bauabschnitt (WA 2) noch nicht realisiert ist.

Bei Außenlärmpegeln von nachts über 45 dB(A) müssen die Fenster grundsätzlich geschlossen bleiben, um die Einhaltung der empfohlenen Innenpegel von 35 dB(A) zu gewährleisten. Hier muss die Belüftung über geeignete schallgedämmte Lüftungselemente oder mittels gleichwertiger Maßnahmen geregelt werden, um gesunden Schlaf zu ermöglichen. Da nahezu im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, ist für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau einer fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftung festgesetzt.

Im kritischen Wohnbereich des Plangebietes - an der Äußeren Kanalstraße / Ecke Iltisstraße - sind straßenseitige Fenster von Aufenthaltsräumen ausgeschlossen oder als Alternative straßenseitige Wintergärten oder vergleichbare Bauteile vorzusetzen.

Da sich die Pegelüberschreitungen auf den Freiflächen des Plangebietes noch im Rahmen der Orientierungswerte für Mischgebiete bewegen, ist auch hier von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen. Die straßenseitigen Grundstücksflächen bleiben zwar baulich ungeschützt, besitzen jedoch keine dauerhafte Aufenthaltsfunktion für die Anwohner.

3.9 Naturschutz

Die Belange des Naturschutzes wurden anhand einer gutachterlichen Einschätzung zum Arten- und Biotoppotenzial sowie zur artenschutzrechtlichen Eingriffserheblichkeit in die Planung eingestellt. Die unter die Kölner Baumschutzsatzung fallenden Bäume sind in einer Bestandsaufnahme einzeln erfasst worden.

Bäume

Das Plangebiet ist geprägt durch umfangreichen Baumbestand in Gestalt von Einzelbäumen und Baumreihen. Von der Planung betroffen sind rund 220 Bäume bzw. mehrstämmige Gehölze, die nach der Kölner Baumschutzsatzung zu ersetzen sind, plus 72 Neuanpflanzungen aus den letzten 6-8 Jahren.

Als Ersatz sind entlang der Äußeren Kanalstraße und Iltisstraße zur Gestaltung des Straßenraumes mindestens 40 mittel- bis kleinkronige Bäume als Allee / Baumreihe zu pflanzen, die mit ihrem Wuchs und Wurzelwerk den Standortbedingungen angepasst sind. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 6 m² besitzen und sind mit Rasen oder bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Im Innenraum des Wohngebietes sind mindestens 80 weitere standortheimische Bäume anzupflanzen. Zum Zwecke der gärtnerischen Gestaltung ist eine vegetationsgerechte Mindestüberdeckung der Tiefgarage von 1,2 m für Bäume und im übrigen von 0,6 m festgesetzt.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen dienen neben der Wiederherstellung von Strukturen für Flora und Fauna der Neugestaltung des Ortsbildes und der Erhöhung der Wohnqualität. Die Grünplanung sieht neben den genannten Baumpflanzungen an der Südgrenze des Plangebietes eine zum Freiraum orientierte Spielplatzfläche vor. Im weiteren Verfahren wird ein konkreteres Freiflächenkonzept erarbeitet.

Flora und Fauna

Als Fachbeitrag zur Beurteilung der Belange des Arten- und Biotopschutzes wurde eine Einschätzung der faunistischen Bestandssituation, der Biotopstrukturen sowie eine Kurzbewertung der zu erwartenden artenschutzrechtlichen Eingriffserheblichkeit erarbeitet.

Das Areal unterliegt insgesamt den Vorbelastungen der bestehenden Siedlungsnutzung und der verkehrsbedingten Immissionen aus Richtung der Äußeren Kanalstraße und Iltisstraße. Die Biotopverluste betreffen im Hinblick auf die Ersetzbarkeit weit

überwiegend kurzfristig ersetzbare Vegetationsbestände der teils brachliegenden, teils ruderalisierten Gartenbrachen sowie mittelfristig ersetzbare Gehölzbestände von Gebüschern und durchgewachsenen Hainbuchenhecken mittleren Alters. Nur wenige ältere Einzelbäume betreffen Biotopstrukturen mit nur langfristig möglicher Ersetzbarkeit (Kirsche, Walnuss).

Die Verluste von Baumbeständen und Freiflächen betreffen Brut- und Nahrungshabitate von einheimischen Singvogelarten. Für die Brutvogelvorkommen wird aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Raumansprüche der Arten eine funktionale Verflechtung mit den umliegenden Siedlungs-, Kleingarten- und Gehölzflächen angenommen. Totalverluste von Brutrevieren sind daher nicht anzunehmen. Zudem werden keine essentiellen Habitate von regional seltenen und/oder überregional bestandsgefährdeten Brutvögeln zerstört.

Für die potenziell vorkommende Fledermausfauna entfallen baubedingt Gehölzbestände mit möglicher Nahrungshabitatfunktion. Diese Bestände sind jedoch aufgrund des großflächig im Umfeld vorhandenen Bestandes an baumreichen Grünflächen und halboffen bebauten Siedlungslagen und Kleingartenarealen nicht als essentielle Habitate anzusehen. Durch Etablierung von Gehölzstrukturen im Neubestand können zudem mittelfristig die Auswirkungen der Rodungen minimiert werden.

Der Abriss der bestehenden Wohnblöcke kann zur Beseitigung potenziell bestehender Quartiersstandorte führen. Aufgrund der durchgeführten Gebäudebewertung bezüglich der Quartiereignung wird jedoch angenommen, dass hier keine lokal bedeutsamen Wochenstubenquartiere, Paarungsquartiere oder Winterquartiere bestehen.

3.10 Sonstige Naturbelange

Durch die Planung wird eine bereits in Teilen bebaute Fläche im vollständig erschlossenen und dicht bebauten Siedlungsraum für eine Wohnnutzung in Anspruch genommen, wobei eine Fläche von rund 1,0 ha zusätzlich versiegelt wird. Die Umlagerung, Überbauung und Versiegelung von Boden führt zu einem Bodenverlust, der im Bereich der Planbebauung nachhaltig und damit erheblich ist. Der Verlust für den Naturhaushalt insgesamt ist aufgrund der relativ geringen Flächengröße nicht als erheblich zu werten. Im Rahmen der Baumaßnahmen sind die im Plangebiet vorgefundenen Aschen und Schlacken zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Hinsichtlich der sonstigen Naturbelange - wie Wasser, Luft, Klima - werden ebenfalls keine relevanten Auswirkungen durch die Planung verursacht.

4.0 Planverwirklichung

Die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb einer bestimmten Frist wird im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin geregelt. Die Ersatzpflanzungen bzw. Ersatzzahlungen gemäß Baumschutzsatzung sind ebenfalls Gegenstand des Durchführungsvertrages. Der in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integrierte zweite Bauabschnitt wird erst nach dem Erwerb des Grundstücks durch die Vorhabenträgerin realisiert.