

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Arbeitstitel: „Pastor-Wolff-Straße in Köln-Niehl“

A. Planung

1.0 Anlass und Ziel der Planung

Mit Schreiben vom 02.06.2009 hat die TBB GmbH & CO KG, Xantener Straße 133, 50735 Köln, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Hans-Klemens Essmann, bei der Verwaltung die Einleitung eines Verfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) beantragt.

Ziel der Planung ist es, 42 barrierefreie, zweigeschossige Satteldachgebäude mittels öffentlicher Förderung zu errichten und zu vermieten.

Durch den VEP kann dem Bedarf nach innenstadtnahem Wohnen Rechnung getragen werden.

Im Südosten des Plangebietes ist ein Kinderspielplatz vorgesehen.

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Weiterführung der Pastor-Wolff-Straße nach Süden durch eine öffentliche Erschließungsstraße (Planstraße A), die dann in einem Wendehammer endet. Die notwendigen Stellplätze (Carports) mit integrierten Abstellräumen für Fahrräder und Abfallbehälter werden nördlich dieser Planstraße A angeordnet. Die innere Erschließung des Baugebietes soll durch zwei private Wohnwege (Spielstraßen) erfolgen. Motorisierter Individualverkehr soll bewusst im inneren Bereich vermieden werden.

Durch die Aufstellung des VEP soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für das Vorhaben geschaffen werden.

Im Stadtteil Niehl gibt es erhebliche Engpässe bei der Versorgung mit Kindergartenplätzen. Aus diesem Grunde soll eine Teilfläche des westlich an das Plangebiet grenzenden städtischen Grundstückes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen werden um hier eine Kindertagesstätte zu realisieren.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der Pastor-Wolff-Straße bzw. der Straße Im Grund in Köln-Niehl und umfasst die Flurstücke 2855, 1637, 1979, 2060, 2872 und eine Teilfläche aus dem Flurstück 1916, alle Flur 99, Gemarkung Longerich.

2.2 Heutige Nutzung, Bestand

Bei der Fläche handelt es sich im Wesentlichen um eine ruderale Wiese mit einzelnen Gehölzstrukturen. An der südlichen Abgrenzung befindet sich eine kompaktere baumheckenartige Struktur.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Pastor-Wolff-Straße sowie die Franz-Denhoven-Straße an den Niehler Nahversorgungsbereich angebunden. Hier sind alle Infrastruktureinrichtungen vorhanden und in fußläufiger Entfernung gut zu erreichen.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan.

Das Plangebiet ist im planungsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche (geplante Wohngebäude) bzw. Grünfläche (geplante Kindertagesstätte) dargestellt. Eine FNP-Änderung ist nicht erforderlich, da die Darstellungsgröße des FNP von 5000 m² unterschritten wird. In einem späteren FNP-Anpassungsverfahren wird diese Fläche aufgenommen.

3. Grundzüge der Planungsinhalte

Geplant sind die Errichtung von 42 Gebäuden als Hausgruppen bzw. Reihenhäusern. Die Häuser sind als barrierefreie, zweigeschossige Satteldachgebäude konzipiert und sollen mittels öffentlicher Förderung errichtet und vermietet werden. Die Gärten im rückwärtigen Bereich werden durch einen schmalen Fußweg, den sogenannten „Mistweg“, an den die Kellerersatzräume der Mittelhäuser angrenzen, erschlossen. Endhäuser verfügen über seitliche Kellerersatzräume.

Im Südosten des Plangebietes ist ein Kinderspielplatz vorgesehen.

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Weiterführung der Pastor-Wolff-Straße nach Süden durch eine öffentliche Erschließungsstraße (Planstraße A), die dann in einem Wendehammer endet. Die notwendigen Stellplätze (Carports) mit integrierten Abstellräumen für Fahrräder und Abfallbehälter werden nördlich dieser Planstraße A angeordnet. Die innere Erschließung des Baugebietes soll durch zwei private Wohnwege (Spielstraßen) erfolgen. Motorisierter Individualverkehr soll bewusst im inneren Bereich vermieden werden.

Alle Medien zur Versorgung des Plangebietes (Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation) bzw. zur Entsorgung werden über die Planstraße A in das Gebiet und über die privaten Wohnwege zu den Häusern geführt. Die Häuser selbst sind mit Sonnenkollektoren ausgestattet.

Im Stadtteil Niehl gibt es erhebliche Engpässe bei der Versorgung mit Kindergartenplätzen. Aus diesem Grunde soll eine Teilfläche des westlich an das Plangebiet grenzenden städtischen Grundstückes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen werden um hier eine fünfgruppige Kindertagesstätte zu realisieren.

B. Umweltprüfung

Für das Bebauungsplan-Verfahren ist die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB notwendig. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt.

Nach Durchführung des Scopings zeichnet sich für folgende Umweltbelange/ Schutzgüter eine erhebliche Betroffenheit ab:

Pflanzen: Im Rahmen des erforderlichen landschaftspflegerischen Fachbeitrages wird eine Aufnahme der vorhandenen Vegetation mittlerer ökologischer Wertigkeit vorgenommen. Weiterhin wird der Zustand nach Planung einschließlich Pflanzmaßnahmen im Plangebiet und im Rahmen einer wahrscheinlich erforderlichen externen Ausgleichfläche dargestellt.

Tiere: Zur ausreichenden Berücksichtigung der vermuteten Vogelarten werden Begehungen an drei Terminen im Zeitraum Anfang März bis Ende Juli im Plangebiet vorgesehen. Die Ergebnisse werden hinsichtlich der Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die angetroffenen Vogelarten zu interpretieren sein.

Eingriff- / Ausgleich: Im Rahmen des erforderlichen landschaftspflegerischen Fachbeitrages wird eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz auf der Basis der Köln-Liste erstellt. Die Eingriffe sind auszugleichen.

Lärm: Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung werden Straßen-, Schienen- sowie Sport- und Freizeitlärm untersucht. Dabei finden die westlich des Plangebietes gelegenen Sportplätze und der südlich gelegene Schießplatz ausreichend Berücksichtigung. Evtl. erforderliche Minderungsmaßnahmen werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Energieeffizienz / Energieeinsparung: Das Planungskonzept weist unter passiv-solaren Aspekten Schwächen auf insbesondere aufgrund der ungünstigen Ausrichtung der geplanten Einfamilienhäuser. Hierzu sind eine digitale Überprüfung und das Aufzeigen von Optimierungsmöglichkeiten sinnvoll.

Bodenschutz: Aufgrund der Schutzwürdigkeit des anstehenden Bodens werden die Auswirkungen der Planung dargestellt und Minderungsmaßnahmen im Rahmen des erforderlichen landschaftspflegerischen Fachbeitrages aufgezeigt.

Grundwasser: Es wird geprüft, ob im Plangebiet eine Pflicht zur Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 51 a Landeswassergesetz besteht und wie die Entsorgung des Niederschlagswassers bewältigt wird.

Bodendenkmalpflege: Im Plangebiet ist eine archäologische Sachstandsermittlung mittels Baggerschnitten notwendig, da frühmittelalterliche Gräberfunde auch im Plangebiet nicht ausgeschlossen sind.

Die im Zuge der laufenden Integrierten Raumanalyse (IRA) Nippes erhobenen Umweltdaten sprechen nicht gegen eine Umsetzung der im FNP ausgewiesenen Wohnbaufläche.