

# Anlage 3

## Städtebauliches Planungskonzept Erlenweg in Köln-Bickendorf

### Ausgangslage

Das Plangebiet Erlenweg in Köln-Bickendorf ist Bestandteil des Wohnungsbauprogramm 2015 und soll als Wohnbaufläche entwickelt werden. Hierzu ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes (§ 13a BauGB, beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung) vorgesehen.

Das Grundstück befindet sich im städtischen Besitz und hat eine Größe von ca. 5.000 m<sup>2</sup>. Der Flächennutzungsplan weist die Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

### Heutige Situation

Das zu bebauende Grundstück wird gemeinsam mit dem benachbarten Spielplatz als modellierte Grünfläche (großzügiger Baumbestand, Wiesenflächen) wahrgenommen. Die umliegende Bebauung ist locker angeordnet und besteht aus überwiegend zwei- und dreigeschossigen Gebäuden, wobei die dreigeschossige Bebauung den Bereich dominiert.

Westlich des Grundstückes liegt das kleinteilig strukturierte Gewerbegebiet „Grüner Brunnenweg“ und eine Schienentrasse der HGK (Hafen und Güterverkehr Köln AG) in Hochlage.

### Planung

Die ursprüngliche Idee auf dem Grundstück eine zweigeschossige Reihenhausbebauung mit 20 Reihenhäusern zu errichten wurde zwischenzeitlich verworfen. Ziel ist es, das offene und grüne Erscheinungsbild dieses Bereiches (lockere Bebauung, hohe Bäume, Spielplatz, Allee Erlenweg) zu erhalten. Eine Reihenhausbauung würde wie ein „Riegel“ diese Offenheit stören und wäre auch von der Höhe städtebaulich nicht angepasst.

Vorgeschlagen wird deshalb eine Bebauung mit fünf dreigeschossigen Punkthäusern (plus Staffelgeschoss) die sich in die leicht modellierte Landschaft einfügen. Die vorhandenen Bäume sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben. Der bestehende Wall zum Spielplatz soll aus Lärmschutzgründen zur Bahn hin erweitert werden.

Vorgeschlagen wird eine Tiefgarage mit einer Einfahrt im nördlichen Grundstücksbereich (Ausnutzung des natürlichen Geländeverlaufes). Auf dem Grundstück ist keine öffentliche Erschließung notwendig.

Die dargestellten Punkthäuser haben eine Grundfläche von 15 x 15 m; insgesamt sind ca. 40 Wohneinheiten möglich.

Folgende Umweltbelange sind zu beachten bzw. zu überprüfen:

Lärm: Lärmemissionen sind zum einen durch den Schienenverkehr, den benachbarten Spiel- und Bolzplatz, Gewerbeeinrichtungen im Süden und den Verkehr auf dem Erlenweg zu erwarten. Minderungsmaßnahmen sind die Errichtung eines L-förmigen Lärmschutzwalls mit Wand im Süden und Westen sowie passive Lärmschutzmaßnahmen. Im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung erforderlich.

Tiere und Pflanzen: Zurzeit liegt im Plangebiet eine Rasenfläche vor, die auf drei Seiten von jungen bis mittelalten Gehölzreihen eingfasst ist. Die Rasenfläche wird komplett überplant. Durch die Errichtung der Schallschutzmaßnahme wird in den Baumbestand eingegriffen. Aufbauend auf eine Baumbewertung wird der Bedarf an Ersatzbaumpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung Köln ermittelt. Lebensräume streng geschützter Tierarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Boden / Altlasten: Im Plangebiet liegt ein schützenswerter Parabraunerdenboden (L4) vor. Durch die geplante Wohnbebauung und die Wallaufschüttung kommt es zu erheblichen Veränderungen des Bodens. Im Plangebiet selbst sind keine Altlasten vorhanden. Die Fläche liegt im Nahbereich eines Schadensfalls, daher sind am Westrand des Plangebietes Boden-Luft-Untersuchungen notwendig.

Energieeffizienz: Zur Minderung der Emission aus Hausbrand und zur Erhöhung der Wohnqualität wird eine passiv-solarenergetische Untersuchung durchgeführt.