

## **Begründung zum städtebaulichen Planungskonzept**

### **Arbeitstitel: Volkhovener Weg in Köln-Heimersdorf**

---

#### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Die Traumhaus Projekt beta GmbH, Bad Soden, ein Tochterunternehmen der Dirk van Hoeck GmbH, beabsichtigt, das Grundstücksareal eines ehemaligen Gärtnereibetriebes am Volkhovener Weg 117 in Köln-Heimersdorf zu erwerben und als Erschließungsträger einer Wohnbebauung mit Einfamiliendoppelhäusern und zugehöriger Erschließung zuzuführen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Aus diesem Anlass hat der Vorhabenträger am 03.02.2010 bei der Verwaltung der Stadt Köln einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt.

#### **2. Erläuterungen zum Plangebiet**

##### **2.1 Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von circa 1,6 ha. Es liegt zwischen dem Volkhovener Weg im Osten, der Wohnbebauung der Johannes-Albers-Straße im Norden beziehungsweise den bebauten Grundstücken an der Straße Am Eichelberg im Süden sowie der Eisenbahnstrecke Köln - Düsseldorf im Westen.

##### **2.2 Erschließung/vorhandene Struktur**

Das Plangebiet wird durch den Volkhovener Weg verkehrlich erschlossen. Über die Militärringstraße im Süden und die Autobahnanschlussstelle Köln-Chorweiler im Norden besteht eine gute verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßen- und Autobahnnetz.

Das Grundstück ist aufgrund der ehemaligen Gärtnereinutzung teilweise mit Treibhäusern bebaut; auf Teilflächen sind noch Pflanzkulturen vorhanden. Auf dem westlichen Grundstücksbereich ist in einem Teilbereich eine Vegetation in Form von Bäumen und

Sträuchern vorhanden. Im Zufahrtsbereich am Volkhovener Weg ist eine Tankstelle vorhanden; die sonstige straßenseitig orientierte Bebauung ist durch eine ein- bis zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägt. Im Bereich der Johannes-Albers-Straße und der Straße Am Eichelberg ist überwiegend eine ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel- und Reihenhäusern vorhanden.

### **3. Vorhandenes Planungsrecht**

#### **3.1 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich der Zufahrt am Volkhovener Weg als Wohnbaufläche; der überwiegende Teil des ehemaligen Gärterneibetriebes als Grünfläche dargestellt. Derzeit befindet sich die 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Verfahren, die hier eine Änderung von Grünfläche in Wohnbaufläche vorsieht. Die Flächennutzungsplan-Änderung hat bereits offen gelegen.

#### **3.2 Bebauungsplan**

Für die Flächen des Plangebietes besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6252 Sa/03 (62529/03) aus dem Jahre 1963. Straßenseitig des Volkhovener Weges ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen Bebauung festgesetzt, der überwiegende Teil des heutigen Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

### **4. Planung**

#### **4.1 Städtebauliche Entwürfe**

In enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt hat der Erschließungsträger drei unterschiedliche städtebauliche Entwürfe konzipiert, die in den beiliegenden Plänen erkennbar sind; sie werden im Folgenden kurz erläutert.

##### **4.1.1 Variante A - "Stichstraße mit Ästen"**

Diese Variante sieht die Errichtung von insgesamt 29 Doppelhäusern vor, die über eine ausreichend dimensionierte Zufahrt vom Volkhovener Weg im Osten aus erschlossen werden. Von der zentralen, in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungsachse zweigen Stichstraßen in nördliche und in südliche Richtung ab, die entweder als kurze (Privat-) Straßen zwei Häuser (mit ihren jeweiligen Stellplätzen und Garagen) anbinden oder aber als

längere (öffentliche) und nochmals verzweigte Straßen bis zu sechs weitere Häuser erschließen.

In der zentralen Stichstraße sowie am westlichen Ende der Hauptachse sind größere Plätze angeordnet, die nicht nur zum Wenden auch größerer Fahrzeuge dienen, sondern als kleine multifunktionale Grünzonen mit Nutzungsqualitäten (Begrünung, Spielen und so weiter) ausgestaltet werden sollen. Außerdem entsteht dadurch ein "Hof-Charakter" für die dort anliegenden Gebäude, mit identitäts- und kommunikationsstiftender Wirkung.

Die privaten Stichstraßen sollten jeweils nur so lang sein, dass die Müllbehälter unaufwendig an die öffentliche Straße gebracht werden können; die mögliche Vorhaltung eventueller Sammelplätze ist mit den Abfuhrunternehmen abzustimmen.

Die zentrale Grünfläche ist über 1 000 m<sup>2</sup> groß und mit der südlich folgenden Spielfläche verbunden. Sie ist leicht über die zentrale Achse sowie über Fußwege von den südlichen Stichen erreichbar.

#### Städtebauliche Kennwerte

- Doppelhausbebauung mit 29 Häusern;
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,27 - 0,4; Geschossflächenzahl (GFZ) 0,54 - 0,8;
- Grundstücksgrößen: pro Doppelhaushälfte 190 m<sup>2</sup> bis 280 m<sup>2</sup>, die mittlere Grundstücksgröße beträgt 263 m<sup>2</sup> (Nettobauland inklusive Grünflächenanteil);

#### **4.1.2 Variante B - "Ringerschließung"**

Bei dieser Variante wird das Plangebiet mit seinen insgesamt 32 Doppelhäusern über eine öffentliche Ringstraße erschlossen. Hier sind lediglich vier kurze (private) Stichstraßen zur jeweiligen Anbindung von Gebäuden "in zweiter Reihe" vorgesehen.

In der westlichen Hälfte verbinden Fußwege die beiden Ost-West-Trassen. Abweichend von der sonstigen direkten Zuordnung der Stellplätze zu den Häusern, sind hier für sechs Häuser Gemeinschafts-carports entlang der Erschließungsstraße vorgesehen.

Die zentrale Grünfläche ist circa 850 m<sup>2</sup> groß und liegt hier über ihre gesamte Breite in nördlicher Verlängerung der südlich vorhandenen Spielfläche und bildet mit dieser eine insgesamt über 90 m lange Grünachse, die nur an einer Stelle durch die Planstraße unterbrochen wird.

### Städtebauliche Kennwerte

- Doppelhausbebauung mit 32 Häusern;
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,27 - 0,4; Geschossflächenzahl (GFZ) 0,54 - 0,8;
- Grundstücksgrößen: pro Doppelhaushälfte 190 m<sup>2</sup> bis 280 m<sup>2</sup>, die mittlere Grundstücksgröße beträgt 235 m<sup>2</sup> (Nettobauland inklusive Grünflächenanteil);

#### **4.1.3 Variante C - "Linear-Achse"**

Diese Variante weist die mit Abstand geringste Verdichtung auf und sieht die Errichtung von insgesamt 20 Doppelhäusern auf lang gestreckten Grundstücken vor, die über eine linear ausgerichtete Zufahrt vom Volkhovener Weg aus erschlossen werden. Die Zufahrt mündet hinter der Tankstelle zunächst in einem kleinen Platz, welcher den Zu- und den Abfahrtsverkehr trennt und einen Eingang in das Neubaugebiet markiert; hier sollen auch circa sechs Besucherstellplätze platziert werden.

Am westlichen Ende dieser zentralen Straßenachse mündet sie in einen Wendekreis, an dem Wendekreis sind weitere Besucherstellplätze geplant, und dieser ist nach den einschlägigen Vorgaben für die Befahrung durch dreiaxlige Müllfahrzeuge dimensioniert. Lediglich zwei weitere Doppelhäuser am Nordwestrand werden durch eine schmale Anliegerstraße erschlossen, die vom Wendekreis aus parallel zur Bahnlinie verläuft; von diesen Grundstücken können die Müllbehälter relativ unaufwendig an den Wendeplatz gerollt werden. Die Erschließung ist mit der Abfallwirtschaftsbetriebe Köln GmbH & Co. KG bereits abgestimmt.

Auf halber Länge der Hauptstraße zweigt ein Fußweg ab, der zu dem vorhandenen öffentlichen Spielplatz südlich des Plangebietes führt.

Die beiderseits der Hauptverkehrsachse entstehenden Bauzeilen sind so angeordnet, dass die Gartenbereiche nach Süden ausgerichtet sind; dadurch werden die nördlich der Straße gelegenen Häuser erst in der rückwärtigen Hälfte der über 40 m langen Grundstücke errichtet.

Jedes Grundstück weist unmittelbar an der Straße einen Stellplatz sowie eine anschließende Garage auf, in die ein Gartengerätehaus integriert ist. Durch die Straßenführung, die einheitliche Nebengebäude-Anordnung sowie die Straßen begleitenden Baumreihen (Allee-Charakter durch die Pflanzung von einem Baum pro Doppelhaus) ergibt sich insgesamt eine harmonische Gesamtgestaltung.

### Städtebauliche Kennwerte

- Doppelhausbebauung mit 20 Häusern;
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,15 - 0,23; Geschossflächenzahl (GFZ) 0,30 - 0,46;
- Grundstücksgrößen: pro Doppelhaushälfte 330 m<sup>2</sup> bis 510 m<sup>2</sup>, die mittlere Grundstücksgröße beträgt 387 m<sup>2</sup> (Nettobauland);

### **5. Grundsätzliche Planungsinhalte**

Geplant ist ein Wohngebiet mit einer offenen Bauweise, das über eine ausreichend belastbare Zufahrt vom Volkhovener Weg im Osten aus (Anbindung auf Höhe der dortigen Tankstelle) erschlossen wird. Das in sich künftig geschlossene Gebiet weist infolge der südlich und nördlich folgenden Privatgrundstücke und der westlich liegenden Bahntrasse keine weiteren Verbindungen zu öffentlichen Straßen auf und kann somit auch nicht von Durchgangsverkehr belastet werden.

Im Zentrum des Gebietes soll - gemäß den Entwürfen der Varianten A und B - eine großzügige Grünfläche geschaffen werden, die nicht nur der ästhetisch und lokalklimatisch wirksamen Durchgrünung des Baugebietes dient, sondern Aufenthaltsqualität aufweisen soll. Auf dieser "Piazza" können Sitzgelegenheiten, Spiel- und andere Gestaltungselemente identitätsstiftende Funktionen für die Anlieger des Baugebietes vermitteln und Kontakte untereinander fördern. Hier soll ein Generationen verbindender Freibereich auch gemeinschaftsfördernde Funktionen erfüllen.

Eine geplante direkte fußläufige Verbindung zu dem südlich angrenzenden öffentlichen Spielplatz stellt eine zusätzliche Einbindung in die angrenzende Siedlungsstruktur "Am Eichelberg" dar. Außerdem wird dadurch eine ästhetisch wie auch lokalklimatisch wirksame Grünschneise geschaffen, die nicht nur dem Neubaugebiet, sondern auch der bestehenden Bebauung zugute kommt.

Der geplante Verdichtungsgrad orientiert sich an dem der näheren Umgebung, wo Einzel- und Reihenhaus-Bebauung vorherrschen, sowie an den infrastrukturellen Erfordernissen (vor allem des Fahrzeugverkehrs).

## **6. Umweltbelange**

Für das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan –Arbeitstitel: Volkhovener Weg in Köln-Heimersdorf– wird eine formale Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und 1 a BauGB erforderlich. Im Rahmen der Klärung des Untersuchungsumfangs (Scoping) wird noch dezidiert festzulegen sein, welcher gutachterliche Untersuchungsbedarf im Verfahren besteht.

Zum jetzigen Zeitpunkt stellt sich eine Erheblichkeit für die Umweltbelange

- Schienenverkehrslärm,
- Pflanzen (Bäume/Sträucher),
- Bodenschutz

dar.

## **7. Planverwirklichung**

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB geschaffen werden; ein Durchführungsvertrag wird Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## **8. Art und Qualität der geplanten Bebauung**

Die Häuser werden gemäß den KfW-Richtlinien erbaut und werden als Effizienzhaus 70 (ehemals KfW 40) errichtet. Der geforderte Primärenergiebedarfswert von maximal 71,1 kWh/m<sup>2</sup>\*a gemäß EnEV 2009 wird um 70 % unterschritten, erreichter Wert 19,7 - 21,1 kWh/m<sup>2</sup>\*a.

Diese hervorragenden Werte kommen insbesondere durch die Kombination der sehr gut gedämmten Häuser (Transmissionswärmeverlust mindestens 45 % unter den Forderungen der EnEV 2009) und mit dem Einsatz von regenerativen Heizsystemen (Pelletheizzentrale) zustande. Außerdem wird die Wärmeverteilung unter Beachtung der optimalen hydraulischen Verhältnisse möglichst kurz nur über Erdleitungen und hauptsächlich innerhalb der thermischen Hülle verteilt.

Die hohe Qualität der Baustruktur zeigt sich außerdem in folgenden Parametern:

- ökologische Baustoffe,
- Außen- und Innenwände massiv gemauert aus Kalksandstein,

- optimale Schalldämmwerte durch zweischalig gemauerte Haustrennwände,
- Niedrigenergiehaus (Effizienzhaus 70, ehemals KfW 40),
- hochwärmedämmendes Putzverbundsystem,
- Wohnraumlüftung,
- Fenster mit Isolierverglasung und Rollläden (ausgenommen Dachflächenfenster),
- hochwertige Innenausstattung,
- sieben Jahre Gewährleistungsgarantie (im Übrigen gelten die Gewährleistungsvorschriften des BGB),
- baubegleitendes Qualitätscontrolling durch den TÜV Süd,
- Zertifizierung des Gebäudes durch den TÜV Süd.

Sämtliche Nebenanlagen, wie Mülltonnen-Einhausungen, Gartengerätehäuser, Technik-/ Versorgungsanlagen und so weiter werden in einer einheitlichen Optik, gemäß Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Köln beziehungsweise den entsprechenden Beschlüssen der städtischen Entscheidungsgremien, errichtet.

Stellplätze, private Zuwegungen und Zufahrten sind mit versickerungsfähigem Ökopflaster geplant.

Die Holzpellets-Heiztechnik-Zentrale wird durch eine entsprechende Pflanzung optisch eingebunden.

Diese qualitativen und gestalterischen Mindeststandards werden, soweit dies nicht über die Bauleitplanung geregelt werden kann, in einem städtebaulichen beziehungsweise einem Durchführungsvertrag festgeschrieben und damit gesichert.