

## **Erläuterungsbericht**

**zum städtebaulichen Planungskonzept;**

**Arbeitstitel: "Am Lusthaus" in Köln-Rath/Heumar**

---

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

Der Vorhabenträger, die GEG Rather Kirchweg GmbH & Co. KG, Köln, hat die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beantragt. Er beabsichtigt, eine Fläche von circa 15 800 m<sup>2</sup> mit circa 35 freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern planungsrechtlich zu sichern, die Erschließung durchzuführen und das Nettobauland an Erwerber zu veräußern. Eine weitere Fläche von circa 4 500 m<sup>2</sup> ist für den Grünausgleich vorgesehen. Hierfür ist es ihm gelungen, notariell die Mitwirkung aller Eigentümer zu sichern, deren Grundstücke Gegenstand des Vorhabens sind.

### **2. Erläuterung zum Plangebiet**

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

Das circa 15 800 m<sup>2</sup> große Plangebiet ist nördlich der Straßenrandbebauung Lützerathstraße, östlich der Straßenrandbebauung Rather Kirchweg, südlich der landwirtschaftlichen Fläche An der Leichten Hecke sowie westlich des Fichtenforstes "Am Lusthaus" in Köln-Rath/Heumar gelegen (Gemarkung Rath, Flur 77, Flurstücke: 182/1, 979/182, 978/182, 182/2, 237/133, 236/133, 278/132, 277/132, 276/132, teilweise 358/129, 129/2).

#### **2.2 Vorhandene Struktur**

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage zu Rath, parallel zur südlich gelegenen Lützerathstraße. Die städtebauliche Eigenart der Umgebung ist westlich und südlich geprägt durch Wohnbebauung und in geringerem Umfang durch nicht störende gewerbliche Nutzungen. Dieses wurde anhand einer Konfliktanalyse untersucht. Die Bebauung ist überwiegend ein- bis zweigeschossig in offener Bauweise. Nördlich sind ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzflächen.

Auf dem Plangebiet selbst befinden sich zurzeit Anwohnergärten, Grabeland, Weideland und eine Pferdekoppel.

### **2.3 Erschließung**

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe einer Hauptverkehrsstraße. Das überörtliche Autobahnnetz ist auf kurzen Wegen erreichbar. Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) – Stadtbahn – befindet sich in 750 m Entfernung. Das Wohngebiet soll durch eine Stichstraße zum Rather Kirchweg erschlossen werden.

Im örtlichen Nahversorgungszentrum Rath/Heumar können sämtliche Bedarfe der Wohnbevölkerung in circa 600 m Entfernung gedeckt werden.

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in ausreichender Kapazität im Rather Kirchweg.

### **2.4 Alternativstandorte**

Es gibt für die geplante Wohnbaulanderweiterung in unmittelbarer Nähe keine Alternativstandorte.

### **2.5 Planungsrechtliche Situation**

Es liegen für dieses Gebiet keine Bebauungspläne vor. Die planungsrechtliche Situation sieht keine Bebauung nach § 34 BauGB vor.

### **2.6 Planungsvorgaben**

Das Plangebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellt. Das Vorhaben entspricht den Zielen des FNP.

#### **Landschaftsplan:**

Eine einzelne Parzelle des Plangebietes liegt im Landschaftsgebiet L 22 "Landschaftsraum Gut Leidenhausen und Freiräume um Brück", das übrige Plangebiet ist mit dem Entwicklungsziel EZ 8 "zeitliche Erhaltung bis zur Realisierung der Bauleitplanung" belegt. Die Entwicklungs- und Pflegemaßnahme 8.2 - 22 (Pflanzung von Obstbäumen am Ortsrand von Brück) könnte teilweise auf der Fläche der geplanten Ortsrandeingrünung umgesetzt werden.

### **3. Begründung der Planinhalte (Festsetzungen nach § 9 BauGB)**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der städtebauliche Entwurf nimmt die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung auf und entwickelt mit der geordneten Bebauung entlang der Ackerflächen einen abrundenden Abschluss der vorhandenen heterogenen Hinterlandbebauung an der Lützerathstraße zur nördlich angrenzenden Feldmark. Die bisher mindergenutzten Grundstücksflächen sollen in ein allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt, in dem maximal 35 Einfamilienhäuser entstehen können. Entlang der Planstraße werden überwiegend freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser vorgesehen.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen gewährleisten eine den Planungszielen angemessene und flexible Ausnutzung der Baugrundstücke. Die städtebauliche Eigenart der Umgebung wird durch das Konzept mit einer niedrigen Überbauung (GRZ 0,28) aufgegriffen. Insoweit werden sich die zukünftigen Grundstücke als locker bebauter, stark begrünter Wohnstandort darstellen.

#### **3.3 Bauweise, überbaubarer Grundstücksflächen**

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung sollen die Dachflächen als Satteldach festgesetzt werden. Ziel ist eine homogene Einheit, die sich in die bestehende Bebauung einfügt.

#### **3.4 Erschließung**

Die notwendigen Stellplätze können auf den Grundstücken untergebracht werden.

Eine Haltestelle des ÖPNV (Stadtbahn) befindet sich in 750 m Entfernung. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über den Rather Kirchweg und erfordert einen Kreuzungsbau. Die Planstraße wird als Wohnstraße/Anlieger ausgebildet. Die zur Versorgung der Wohnbebauung erforderlichen Medien werden in der Planstraße verlegt.

#### **3.5 Private Grün- und Freiflächen**

Die städtebauliche Eigenart der Umgebung wird durch das Konzept mit einer niedrigen Überbauung (GRZ 0,3) aufgegriffen. Insoweit werden sich die zukünftigen Grundstücke als locker bebauter, stark begrünter Wohnstandort darstellen.

### **3.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Wasserschutzzone 3 b. Der Versorgungsträger wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingebunden. Eventuelle Sicherungsmaßnahmen werden Gegenstand der Planfestsetzung. Entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

### **3.7 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Einflugschneise des Flughafens Köln/Bonn. Die Einwirkungen sind darzustellen und entsprechende schallschutztechnische Maßnahmen vorzusehen. Im Übrigen sind die Auswirkungen von Verkehrslärm als vergleichsweise gering einzustufen.

Gewerbliche Lärmentwicklung ist im Umfeld des Plangebietes nicht zu erwarten.

Für das Plangebiet sind aufgrund seiner Nähe zum Landschaftsschutzgebiet und den Ackerlandflächen keine nennenswerten Beeinträchtigungen durch Immissionen zu erwarten.

### **3.8 Gestalterische Festsetzungen**

Die gestalterischen Festsetzungen auf Grundlage der Bauordnung Nordrhein-Westfalen werden im laufenden Verfahren genau ausgearbeitet und festgesetzt.

## **4. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB**

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

Vorbehaltlich des Scopings und der Abstimmung mit den Umweltordnungsbehörden zeichnet sich für folgende Umweltbelange/Schutzgüter eine erhebliche Betroffenheit ab:

**Pflanzen:** Im Rahmen des erforderlichen landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LPF) wird eine Aufnahme der vorhandenen Biotoptypen mittlerer ökologischer Wertigkeit - überwiegend Gartenfläche im Übergang zu freien Feldflur - vorgenommen. Weiterhin wird der Zustand nach Planung einschließlich Pflanzmaßnahmen im Plangebiet und im Bereich der erforderlichen externen Ausgleichsfläche dargestellt.

**Tiere:** Es wurden zwei Begehungen zur Abschätzung des Vogel- und Fledermausvorkommens im Plangebiet durchgeführt. Sich daraus ergebende Maßnahmen werden im weiteren Verlauf mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt und in den landschaftspflegerischen Fachbeitrag integriert.

**Eingriff/Ausgleich:** Eine erste Eingriffs-/Ausgleichsabschätzung auf der Basis der Köln-Liste zeigt, dass für einen vollständigen Ausgleich die Anlage einer externen Ausgleichsmaßnahme erforderlich ist. Die Größe der externen Fläche bestimmt sich nach der Intensität der Eingriffe im Plangebiet, der erforderlichen Pflanzmaßnahmen und des Ausgangszustandes der Ausgleichsfläche. Im Bereich des Friedhofs am Lehmbacher Weg stehen ausreichend Flächen für den externen Ausgleich zur Verfügung. Die genauen Ausarbeitungen zur Integration des Ausgleichs für Natur- und Landschaftsschutz, Arten- und Bodenschutz erfolgen im Rahmen der Erstellung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages.

**Lärm:** Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung werden Straßen-, Gewerbe- und Fluglärm untersucht. Im Gutachten werden Minderungsmaßnahmen aufgezeigt, die in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

**Energieeffizienz/Energieeinsparung:** Varianten 1 und 2 - unter passiv-solaren Aspekten zeigt die südliche Gebäudezeile eine gute Orientierung auf, während für die nördliche Zeile eine Süderschließung mit ungünstiger Ausrichtung der geplanten Einfamilienhäuser nicht ausgeschlossen ist. Hierzu sind eine digitale Überprüfung und das Aufzeigen von Optimierungsmöglichkeiten sinnvoll. In der reduzierten Variante 3 sind alle Baukörper optimal orientiert.

**Bodenschutz:** Im Plangebiet liegt weniger schutzwürdiger Gley- beziehungsweise Braunerdeboden vor. Die Umsetzung der Planung führt zu einer nachhaltigen Störung der Bodenfunktionen im Plangebiet. Weitere Daten zum Bodenschutz werden im Verlauf des Bebauungsplan-Verfahrens ermittelt, Minderungsmaßnahmen werden nach Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen des erforderlichen landschaftspflegerischen Fachbeitrages aufgezeigt.

**Grundwasser:** Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Erker Mühle. 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.

**Planungsalternativen:** Aufgrund der relativ geringen Flächengröße weisen die unterschiedlichen Planungsvarianten nur geringfügig unterschiedliche Auswirkungen auf die Umweltbelange auf. Variante 3 ist unter passiv-solarenergetischen Aspekten etwas günstiger als die Varianten 1 und 2. Auch führt Variante 3 zu geringfügig geringen Bodeneingriffen. Die vorhandenen Biotopstrukturen (und damit Tierlebensräume) werden durch alle drei Varianten gleichermaßen stark beeinträchtigt. Die in Variante 3 fehlenden Baufelder müssten zukünftig möglicherweise an anderer Stelle ausgewiesen werden und würden dort zu weiteren Eingriffen führen.

Weitere Umweltbelange sind möglicherweise nach der Behördenabstimmung (Scoping) näher zu untersuchen.

## **5. Nachrichtliche Übernahme, § 9 Absatz 6 BauGB**

keine

## **6. Planverwirklichung**

Die GEG Rather Kirchweg GmbH & Co. KG, Köln, bietet Gewähr für die sach- und fachgerechte Umsetzung des aufzustellenden Bebauungsplanes für das vorliegende Plangebiet. Zur Beratung und Begleitung des Bebauungsplan-Entwurfes und der Planungssteuerung wurden vom Investor in Abstimmung mit der Stadt Köln die Büros IBK Management für Baufragen und ASTOC GmbH & Co KG, Architects & Planners, Köln, beauftragt.

Die GEG Rather Kirchweg GmbH & Co. KG beabsichtigt, nach Inkrafttreten des beantragten Bebauungsplanes, die Realisierung der geplanten Erschließung und Bebauung nach spätestens bis zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan abzuschließenden städtebaulichen - und Erschließungsverträgen mit der Stadt Köln vollständig vorzunehmen.