Erläuterungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hyazinthenweg / Dellbrücker Steinstraße in Köln-Dellbrück

Bestand und Umgebung

Das Plangebiet (Anlage 1) am nördlichen Siedlungsrand von Dellbrück ist ein Bestandteil der Heidesiedlung, die durch die belgischen Streitkräfte bewohnt wurde. Sie lässt sich in drei Bereiche gliedern.

- In der östlich angrenzenden "Heidesiedlung" werden die Reihenhauszeilen zwischen Dellbrücker Steinweg, Diepeschrather Straße, Krokusweg und Hyazinthenweg derzeit modernisiert.
- Darüber hinaus befindet sich der Baublock des "Heide-Karrees" zwischen Diepeschrather Straße/Hyazinthenweg und Krokusweg. Hier werden Geschosswohnungen modernisiert, die Dachgeschosse ausgebaut und der Blockinnenbereich behutsam nachverdichtet.
- Im Bereich "Hyazinthenweg" (Anlage 1) weist die Siedlung derzeit eine geringe Ausnutzung auf. Die Gebäude befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand. Im Plangebiet befindet sich ein Kinderspielplatz mit Bolzplatz, der erst kürzlich saniert wurde.

Die Siedlung setzt sich in ihrer städtebaulichen Struktur im südlichen angrenzenden Wohngebiet bis zur S-Bahn fort. Im Norden grenzt sie an zwei bedeutende Erholungsräume an:

- Den Höhenfelder See, einer renaturierten Auskiesungsfläche (R 912) und ein geschützter Landschaftsbestandteil (LB 9.30) sowie
- an den Diepeschrather Wald, ein Landschaftsschutzgebiet (L 27).

Dellbrück selbst ist ein gut ausgebautes, qualifiziertes Mittelbereichszentrum und in fußläufiger Entfernung von circa 900 m Entfernung zu erreichen.

Die Entfernung zur Kölner Innenstadt beträgt circa 10 km. Das Plangebiet ist über die Diepeschrather Straße an die Bergisch Gladbacher Straße (B 506) und im Weiteren an das übergeordnete Autobahnnetz angeschlossen. Die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz mit der S-Bahn-Haltestelle Dellbrück (S 11) und der Bushaltestelle an der Kreuzung Dellbrücker Steinweg/Diepeschrather Straße/ Waltherstraße (Buslinie 154) ist ebenfalls sehr gut.

Anlass und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) hat nach Abzug der belgischen Streitkräfte die Liegenschaften der Heidesiedlung in Köln-Dellbrück übernommen und an einen Investor veräußert.

Angesichts der hervorragenden Lagequalitäten in Köln-Dellbrück besteht die Notwendigkeit, diese Fläche gemäß veränderter Wohn- und Bedarfsansprüche sowie der Lagegunst städtebaulich neu zu ordnen. Zur städtebaulichen Qualifizierung wurde ein kompaktes Gutachterverfahren durchgeführt. Das Ergebnis dieses Plangutachtens soll die Grundlage für die Aufstellung eines Bauleitplanes bilden.

Die Grundlagensammlung im April 2010 diente dazu, für das kompakte Gutachterverfahren bisherige Erkenntnisse und zu berücksichtigende Vorgaben abzufragen. Die Ergebnisse wurden der Auslobung des Gutachterverfahrens zu Grunde gelegt.

Nach der Durchführung des Verfahrens, an dem sechs Planungsgemeinschaften beteiligt waren, beabsichtigt die Vorhabenträgerin, "Ihr Haus Sahle Massivbau GmbH", Bismarckstraße 34, 48268 Greven, auf der Grundlage der Ergebnisse des Gutachterverfahrens gemäß der Empfehlung des Preisgerichts (Anlage 2) ein Wohngebiet mit einer Kindertagesstätte zu entwickeln. Zur Schaffung der Voraussetzungen ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Vorhandenes Planungsrecht

Für den geplanten Geltungsbereich besteht ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (Bekanntmachung 11.08.2003) mit dem Arbeitstitel "Dellbrücker Steinweg" (Anlage 1 a). Ziel ist es, die Heidesiedlung in ihrer gewachsenen städtebaulichen Struktur zu sichern und eine maßvolle Nachverdichtung mit Wohnungsbau in drei Abschnitten zu realisieren.

- Abschnitt 1 betrifft den mittleren Teil des Plangebietes. Hier ist mittlerweile unter dem Arbeitstitel "Heidesiedlung" eine Gestaltungssatzung rechtskräftig geworden.
- Abschnitt 2 liegt im Bereich zur Diepeschrather Straße hin. Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Heide-Karree" werden im Blockinnenbereich fünf Punkthäuer ergänzt.
- Abschnitt 3 umfasst den Bereich "Hyazinthenweg".

Mit dem Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Abschnitt 3 sind die Ziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel "Dellbrücker Steinweg" auch für den letzten Teilbereich sichergestellt, so dass dessen Aufstellungsbeschluss aufgehoben werden kann.

Der vorhandene Flächennutzungsplan (FNP) stellt Wohnbaufläche dar.

Planinhalte und Erschließung

Geplant sind etwa 82 III-geschossige Reihenhäuser in verdichteter Bauweise, die den Bedarf an preisgünstigen, familiengerechten Einfamilienhäusern decken und etwa 39 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, die im geförderten Wohnungsbau erstellt werden und im Bestand des Investors verbleiben. Um eine ausreichende Durchgrünung zu gewährleisten, müssen Grundstücke Mindestgrößen einhalten. Darüber hinaus soll durch Eingrünungen der Gemeinschaftsanlagen, Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenland und Vorschriften über Einfriedungen eine hohe Qualität des öffentlichen und halböffentlichen Raumes gewährleistet werden. Ein Teil des alten Baumbestandes bleibt erhalten.

Wie eine tabellarische Auflistung der städtebaulichen Kennziffern zeigt (Anlage 9), bewegen sich die Dichtewerte des bei dem kompakten Gutachterverfahren auf den ersten Rang gekommenen Entwurfes (wie auch der weiteren) im Rahmen der gemäß Baunutzungsverordnung zulässigen Werte. Die geplante Ausnutzung entspricht den bereits heute vorhandenen angrenzenden Baugebieten.

Die bestehende Erschließung des Gebietes vom Hyazinthenweg und vom Dellbrücker Steinweg ist ausreichend dimensioniert und kann die zusätzlichen Verkehre aufnehmen. Die innere Erschließung des Plangebietes soll über Mischverkehrsflächen sowie nicht befahrbare Wohnwege erfolgen. Öffentliche Fußwege und Platzaufweitungen gliedern die Bebauung in Nachbarschaften und vernetzen das Quartier mit den angrenzenden Grünzonen.

Die privaten Stellplätze sind oberirdisch in Form von Sammelstellplätzen und Carports angeordnet und so konzentriert, dass große Teile des Plangebietes nahezu autofrei werden. Dem Geschosswohnungsbau am Kalkweg ist eine Tiefgarage zugeordnet.

Der Standort einer viergruppigen Kindertagesstätte ist in direkter Nachbarschaft des bestehenden und kürzlich sanierten Spiel- und Bolzplatzes geplant.

/ 3

Umweltbelange

Gemäß den Vorschriften des § 2 Absatz 4 BauGB ist für diese Planung die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß Anlage zum BauGB dargestellt.

Nach Durchführung des Scopings und Auswertung erster gutachterlicher Unterlagen sind die folgenden Umweltbelange erheblich betroffen:

Pflanzen: Die im Plangebiet vorhandenen großflächigen Ziergärten mit Scherrasenflächen und mittlerem bis altem Baumbestand werden vollständig überplant und durch Reihenhäuser mit kleinen Hausgärten und Erschließungsanlagen ersetzt. Die Baumstandorte, die in der Neuplanung erhalten werden können, werden planungsrechtlich gesichert. Der nördliche Rand der Siedlung ist geprägt durch den angrenzenden zusammenhängenden Baumbestand. Die neue Bebauung soll mindestens 15 m Abstand dazu wahren. Die Thematik wird im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages bearbeitet.

Tiere: Das Vorkommen streng geschützter Tierarten ist im Plangebiet nicht ausgeschlossen. Über eine faunistische Kartierung ist abzufragen, ob Lebensräume streng geschützter Tierarten und Tierarten der Roten Liste betroffen sind und welche Eingriffsfolgen zu erwarten sind.

Eingriffsregelung: Die Planung unterliegt der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB, damit im Hinblick auf das Schutzgut "Boden" eine fachgerechte Abstimmung erfolgen kann. Die durch die Planung ausgelösten Eingriffe sowie gegebenenfalls erforderliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind im Einzelnen im Umweltbericht darzustellen und zu beurteilen.

Lärm: Im Plangebiet ist nicht mit einer stark erhöhten Lärmbelästigung zu rechnen. Der im städtebaulichen Wettbewerb ausgewählte Entwurf reagiert durch eine Gebäudeorientierung auf die Straßenlärmbelastung am Kalkweg. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung sind im weiteren Verfahren die Höhe des passiven Schallschutzes und die Auswirklungen der Planung zu ermitteln.

Luftschadstoffe: Durch die Nachverdichtung ist keine grundlegende Veränderung der Klimatoptypen im Plangebiet oder seinem Nahbereich zu erwarten.

Energieeffizienz: Der aus dem städtebaulichen Wettbewerb mit dem ersten Rang hervorgegangene Entwurf orientiert einen großen Teil der Baukörper, die nicht aus Gründen des Lärmschutzes entlang der Straßen ausgerichtet sein müssen, optimal in Südausrichtung. Ob eine Untersuchung zum solarenergetischen Potenzial erforderlich ist, wird nach der Überarbeitung des Entwurfes geprüft.

Bodengüte/Grundwasser: Diese Schutzgüter sind erheblich betroffen (Bodenschutz, Wasserschutzzone III B, Versickerung von Niederschlagswasser) und werden im weiteren Bebauungsplan-Verfahren im Rahmen der Umweltprüfung untersucht.

Planverwirklichung

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch geschaffen werden. Ein Durchführungsplan wird Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Planungskosten werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Dasselbe gilt für die Erschließungskosten innerhalb des Planungsgebietes.