

Begründung

**zum städtebaulichen Planungskonzept –Arbeitstitel: Sinnersdorfer Straße/
Mottenkaul in Köln-Roggendorf/Thenhoven– und zum städtebaulichen Pla-
nungskonzept –Arbeitstitel: Östlich Mottenkaul in Köln-Roggendorf/Thenhoven–**

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Köln hat im Zuge der 4. Flächennutzungsplan-Fortschreibung den Bereich "Thenhoven Süd" Sinnersdorfer Straße/Mottenkaul in Köln-Roggendorf/Thenhoven als Wohnbaufläche dargestellt. Dieser wird zurzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche ist aufgrund der Standortqualitäten, wie die Nähe zur vorhandenen sozialen Infrastruktur (Kindergärten, Grundschule), die verkehrsgünstige Lage (Nähe zur Bundesautobahn A 57 sowie zur S-Bahn-Haltestelle Worringen) und der damit verbundenen Anbindung an wichtige Zentren in der Region, sehr gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet.

Ein Vorhabenträger, die RIS BAU GmbH, mit Sitz in Leverkusen, beabsichtigt, eine circa 1,1 ha große Teilfläche des städtebaulichen Gesamtkonzeptes im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für eine Einfamilienhausbebauung zu entwickeln. Die Stadt Köln plant eine circa 1,8 ha große Teilfläche östlich der Straße Mottenkaul, die sich überwiegend in städtischem Eigentum befindet, im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ebenfalls für eine Einfamilienhausbebauung zu entwickeln. Hierbei dient die Entwicklung der Ortsrandarrondierung und der Verbesserung der Angebotsstruktur von Einfamilienhäusern.

1.2 Ziel der Planung

Die Ortslage Thenhoven hat in ihrer städtebaulichen Entwicklung ihren ländlich-dörflichen Charakter bewahrt und ist geprägt durch eine kleinmaßstäbliche Gebäudestruktur. Ziel der Planung ist es, eine qualitätsvolle, nachhaltige Wohnstruktur zu entwickeln, die sich in das Ortsbild einfügt und Raum für moderne Wohnansprüche bietet.

Das vorliegende städtebauliche Konzept, in zwei Entwurfsvarianten, folgt dem Planungsleitbild, den Charakter des Stadtteils Roggendorf/Thenhoven bezüglich seiner aufgelockerten Bauweise zu erhalten und weiter zu entwickeln. Es soll eine hochwertige und durchgrünte Ortsrandbebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern entstehen.

Das städtebauliche Gesamtkonzept soll die Voraussetzungen schaffen, den südlichen Ortsrand Roggendorf/Thenhoven in drei Bebauungsplanverfahren adäquat zu arrondieren.

Die Planbereiche des VEP "Sinnersdorfer Straße/Mottenkaul" und des Bebauungsplanes "Östlich Mottenkaul" umfassen hierbei die ersten beiden Teilbereiche des städtebaulichen Planungskonzeptes. Südlich des Plangebietes des VEP "Sinnersdorfer Straße/Mottenkaul" ist eine weitere Fläche als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt, die mehreren privaten Eigentümern gehört und auf der Grundlage des Gesamtkonzeptes von diesen Eigentümern entwickelt werden könnte. Voraussetzung hier ist allerdings, dass die Problematik einer an einen Pferdehof heranrückende Wohnnutzung konfliktfrei gelöst werden kann.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Die Plangebiete des VEP "Sinnersdorfer Straße/Mottenkaul" und des Bebauungsplanes "Östlich Mottenkaul" liegen im Südwesten des Stadtteiles Köln-Roggendorf/Thenhoven. Das Plangebiet des VEP wird nordwestlich begrenzt durch die Sinnersdorfer Straße, südöstlich durch die Straße Mottenkaul, südwestlich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und nordöstlich durch die südliche Bebauung der Further Straße. Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt zwischen der Straße Mottenkaul und der Quettinghofstraße beziehungsweise des Feldweges in Verlängerung der Quettinghofstraße, südlich der bebauten Grundstücke Am Feldgarten 1 bis 13.

2.2 Vorhandene Struktur

Das Plangebiet liegt im Kölner Stadtteil Roggendorf/Thenhoven und gehört zum Stadtbezirk Chorweiler.

Das gesamte Plangebiet des städtebaulichen Gesamtkonzeptes dient derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche. Es grenzt teilweise an ländlich geprägte Wohnstrukturen und weitere landwirtschaftliche Flächen.

Die Straße Mottenkaul teilt das städtebauliche Gesamtkonzept in zwei Teilbereiche. Im Nordosten wird das Plangebiet von den rückwärtigen Grundstücken der Further Straße begrenzt. Diese sind zum großen Teil mit Einfamilienhäusern bebaut. Des Weiteren befindet sich eine Kindertagesstätte innerhalb dieser nördlichen Grenze. Im Südosten wird das Gesamtkonzept durch die Quettinghofstraße begrenzt. Südlich der Flächen befinden sich zum einen landwirtschaftlich genutzte Flächen und zum anderen ein Reiterhof. Der Nordwesten wird begrenzt durch die Sinnersdorfer Straße. Im weiteren Verlauf grenzt die Bezirksportanlage an sowie die L 183 n, welche das Plangebiet beziehungsweise den Stadtteil an die Bundesautobahn A 57 anbindet.

Verkehr

Die Plangebiete des VEP und des Bebauungsplanes werden über die Sinnersdorfer Straße, die Straße Mottenkaul und die Quettinghofstraße erschlossen. Von diesen Straßen besteht die Möglichkeit, sowohl nach Norden als auch nach Süden eine Erschließungsstraße in die Plangebiete beziehungsweise das städtebauliche Gesamtkonzept zu führen.

Die Sinnersdorfer Straße führt zum Straberger Weg, der das Plangebiet unmittelbar an die neue Ortsumgehung, der L 183 n anbindet. Von hier aus besteht die Zufahrtmöglichkeit zur A 57 in Fahrrichtung Köln sowie Krefeld. Nördlich führt die Umgehungsstraße weiter in Richtung Worringen/Dormagen.

Das Plangebiet liegt in circa 1,2 km Entfernung zur S-Bahn-Haltestelle Köln-Worringen, die von der S 11 angefahren wird. Die S 11 fährt zwischen dem Flughafen Düsseldorf im Norden und Bergisch Gladbach im Süden über Köln. Zudem ist eine Bushaltestelle an der Quettinghofstraße/Further Straße vorhanden, die durch die Linie 120 angefahren wird.

Abwasserentsorgung

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Langel und entwässert im Mischsystem.

Der Schmutzwasserkanal innerhalb der Straße Mottenkaul kann nur das Schmutzwasser der neuen Bebauung aufnehmen. Die Kapazität für das voraussichtlich anfallende Niederschlagswasser reicht nicht aus.

In der Sinnersdorfer Straße liegt ein Schmutzwasserkanal, der bis in die Further Straße hineinführt. Hier bestünde die Möglichkeit, an den Kanal anzuschließen. Es ist beabsichtigt, das Niederschlagswasser auf den Grundstücken über belebte Bodenzonen zur Versickerung zu bringen. Ein öffentlicher Abwasserkanal im weiteren südlichen Verlauf der Sinnersdorfer Straße ist derzeit noch nicht geplant.

Da noch nicht alle Variablen abgestimmt sind liegt noch kein endgültiges Entwässerungskonzept vor. Nach Abstimmung aller Variablen wird ein Entwässerungskonzept erstellt.

3. Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet gibt es derzeit keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Es ist in Gänze als Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten. Daher ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich.

4. Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan der Bezirksregierung Köln als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt. Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB wird die Bauleitplanung somit aus den übergeordneten Planungen entwickelt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan sieht in seiner 4. Fortschreibung die Darstellung der Fläche als Wohnbaufläche vor. Die Bebauungspläne werden somit gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Landschaftsplan

Die Plangebiete liegen im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Köln. Für den Bereich "Thenhoven Süd" ist im Landschaftsplan die Schutzfestsetzung L 2 Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

Die Schutzfestsetzung umfasst Teilflächen der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbau-Reserveflächen am Ortsrand von Thenhoven sowie von Gewerbe- und Wohnbauflächen nördlich von Worringen. Soweit die Schutzgrenze südlich Thenhoven nicht entlang von Parzellengrenzen verläuft, ist sie identisch mit der Begrenzungslinie für das Entwicklungsziel 8. Die Schutzfestsetzung gilt insofern entsprechend dem Entwicklungsziel 8 nur bis zur Realisierung der Bauleitplanung.

5. Verfahren

Zur Umsetzung der Planungsabsichten ist die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich. Die Plangebietsflächen werden heute landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich in Gänze um Außenbereichsflächen.

Für die Belange des Umweltschutzes ist im Rahmen des Planverfahrens gemäß § 2 Absatz 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, die auch die Lärmimmissionssituation von außen durch den Verkehrslärm BAB 57/Worringer Landstraße und den Sportlärm durch benachbarte Sportanlagen mit einschließt. Die Umweltauswirkungen sind zu ermitteln und jeweils im Rahmen eines Umweltberichtes zu bewerten. Weiterhin wird eine Artenschutzprüfung vorgenommen. Durch die vorgesehene Planung werden des Weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die gemäß § 1a BauGB im Rahmen der Bauleitplanung auszugleichen sind.

Im Rahmen der Aufstellungsverfahren werden folgende Fachplanungen erstellt:

- schalltechnische Untersuchung (Verkehrs-, Sport- und Freizeitlärm),
- Umweltbericht mit Artenschutzgutachten,
- landschaftspflegerischer Begleitplan.

Bei der weiteren Klärung des Untersuchungsumfangs (Scoping) wird festgelegt, ob und welcher gutachterlicher Untersuchungsbedarf neben den vorgenannten Fachplanungen besteht.

6. Städtebauliches Planungskonzept

Das städtebauliche Gesamtkonzept dient der zukünftigen Ortsrandarrondierung und ermöglicht eine abschnittsweise Entwicklung. Dabei beinhaltet es eine kleinmaßstäbliche Bebauungsstruktur und führt den dörflichen Charakter des Ortes fort.

Das städtebauliche Gesamtkonzept kann in drei Teilbereichen entwickelt werden, wobei der erste Bereich das Plangebiet des städtebaulichen Planungskonzeptes des VEP mit dem Arbeitstitel "Sinnersdorfer Straße/Mottenkaul" umfasst. Das Plangebiet des VEP hat eine Fläche von circa 1,1 ha. Der zweite Bereich umfasst das Plangebiet des Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel "Östlich Mottenkaul". Das Plangebiet des Bebauungsplanes hat eine Fläche von circa 1,8 ha. Im Rahmen des Gesamtkonzeptes wurden zwei Varianten entwickelt. Dabei wurde auf einen Mix von dichterem Bebauung in Form von Reihen- und Doppelhäusern sowie einer lockeren Einzelhausbebauung geachtet. Die dichtere Bebauung orientiert sich vor allem zu den nördlich und südlich liegenden Straßen, Sinnersdorfer Straße, Mottenkaul und der Quettinghofstraße als auch im Innenbereich des Geltungsbereiches und reagiert damit auf die Bestandsbebauung in den nördlichen Lagen. Die lockere Einzelhausbebauung ist in den südlichen Lagen angesiedelt um die Bebauungsstruktur zum Landschaftsraum zu öffnen.

Die Entwicklungsperspektive des städtebaulichen Planungskonzeptes für den Bereich des VEP "Sinnersdorfer Straße/Mottenkaul" umfasst in der Variante 1 circa 38 Wohneinheiten in Form von Einfamilienhäusern und die Variante 2 circa 39 Wohneinheiten. Der Bereich des Bebauungsplanes mit dem –Arbeitstitel: Östlich Mottenkaul in Köln-Roggendorf/Thenhoven– beinhaltet in der Variante 1 circa 24 Wohneinheiten und in der Variante 2 circa 25 Wohneinheiten. Insgesamt umfasst das Gesamtkonzept in der Variante 1 circa 80 Wohneinheiten und in der Variante 2 circa 81 Wohneinheiten. In der Variante 1 wird der Bereich des städtebaulichen Planungskonzeptes für den VEP über eine Haupterschließungsstraße erschlossen, die die Sinnersdorfer Straße mit der Straße am Mottenkaul verbindet. Südlich der Erschließungsstraße sind 12 Doppelhaushälften mit Nordost-/Südwest-Ausrichtung geplant. Im Zentrum des Plangebietes befindet sich eine Spielfläche, welche nach Süden erweitert werden kann, und die südlichen Flächen des Gesamtkonzeptes (3. Teilbereich) mit dem städtebaulichen Planungskonzept – Arbeitstitel: Sinnersdorfer Straße/Mottenkaul– verbindet. Nach Norden führen zwei Erschließungsstiche die ebenfalls 12 Doppelhaushälften erschließen. Die Doppelhaushälften reagieren in ihrer Ausrichtung auf die nördlich liegende Bestandsbebauung. Zur Straße Mottenkaul und zur Sinnersdorfer Straße sind jeweils fünf Reihenhäuser angesiedelt, welche damit eine klare Raumkante zu den beiden Haupterschließungsstraßen Sinnersdorfer Straße und Mottenkaul bilden. Stellplätze sind in Form von Garagen auf den jeweiligen Grundstücken als auch in Form von Carports entlang der Erschließungsstraße nachgewiesen. Besucherparkplätze finden sich innerhalb der geplanten Erschließungsstraße.

Die Entwicklungsperspektive des städtebaulichen Planungskonzeptes der Variante 2 unterscheidet sich vor allem über die Erschließung des Plangebietes. Hier wird das Plangebiet des städtebaulichen Planungskonzeptes "Sinnersdorfer Straße/Mottenkaul" (Stufe 1) verkehrlich über einen Erschließungsstich an die Straße Mottenkaul angebunden. Zur Straße Mottenkaul orientieren sich fünf Reihenhäuser und zwei Doppelhaushälften. Südlich des Erschließungsstichs ist eine dichtere Bebauung mit acht Doppelhaushälften geplant. Dabei sind die privaten Freibereiche in südwestliche Richtung orientiert. Nördlich des Erschließungsstichs sind insgesamt acht Doppelhaushälften geplant, welche die bestehende Bebauung aufnehmen und über kleinere Erschließungswege erschlossen werden. Im weiteren nördlichen Verlauf sind insgesamt acht Doppelhaushälften sowie acht Reihenhäuser geplant. Hier werden sowohl vier Reihenhäuser als auch vier Doppelhaushälften über die interne Erschließung als auch die Sinnersdorfer Straße erschlossen. Die notwendigen Stellplätze sind in Garagen als auch Carports nachgewiesen.

Der zweite Bereich des Gesamtkonzeptes betrifft die südöstlich der Straße Mottenkaul liegenden Grundstücksflächen. Hier wird das Gebiet in der Variante 1 über eine geschwungene Erschließungsstraße erschlossen, welche die Straße Mottenkaul mit der Quettinghofstraße verbindet. Die Variante 2 verfügt im Zentrum zusätzlich über eine Spielfläche. In beiden Varianten ist entlang der Erschließungsstraße eine lockere Bebauungsstruktur in Form von Einzelhäusern geplant. Hier-

durch soll sich die Bebauung zum südlich liegenden Landschaftsraum öffnen. Lediglich zur Straße Mottenkaul sind vier Doppelhaushälften geplant, welche einen Abschluss zur Straße Mottenkaul darstellen. Diese nehmen die Bestandsbebauung in Richtung Süden auf.

Der dritte Bereich des Gesamtkonzeptes befindet sich südlich des Plangebietes des VEP-Verfahrens "Sinnersdorfer Straße/Mottenkaul". Hier wird in beiden Varianten die Erschließungsstraße des zweiten Planungsbereiches "Östlich Mottenkaul" nach Norden fortgeführt und verbindet die Straße Mottenkaul mit der Sinnersdorfer Straße. Zur Sinnersdorfer Straße sind in beiden Varianten zwei Doppelhaushälften und ein Einzelhaus angesiedelt. Auch zur Straße Mottenkaul sind zwei Doppelhaushälften als auch ein Einzelhaus angesiedelt. Entlang der Erschließungsstraße ist die Bebauung durch eine lockere Einzelhausbebauung zu den südlich liegenden Freiflächen geöffnet. Wobei hier beide Varianten auf die jeweilige Bebauung des nördlich liegenden Entwurfes reagieren. Im Zentrum der Variante 1 wird die in dem Vorhabenbereich geplante Spielfläche fortgeführt und verbindet das Plangebiet des städtebaulichen Planungskonzeptes "Sinnersdorfer Straße/Mottenkaul" mit dem dritten Planbereich des Gesamtkonzeptes. Die Variante 2 verfügt ebenfalls über eine im Zentrum gelegene Spielfläche, welche von beiden Gebieten zugänglich und genutzt werden kann.

Wie eingangs der Begründung dargelegt, soll der dritte Planbereich erst dann entwickelt werden, wenn die Eigentümer einvernehmlich die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens (VEP) beantragen und die Problematik einer an den bestehenden Reiterhof heranrückenden Wohnbebauung konfliktfrei gelöst werden kann.