

## **Erläuterungsbericht**

### **zum städtebaulichen Planungskonzept mit dem Arbeitstitel "Innenentwicklung Heidelweg" in Köln-Sürth**

---

#### **1. Vorbemerkungen**

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtteils Sürth im Blockinnenbereich zwischen den Straßen Heidelweg und Sürther Hauptstraße. Nach Osten wird es durch die Hammerschmidtstraße begrenzt. Das Gebiet umfasst eine Fläche von circa 6 000 m<sup>2</sup>.

Der Heidelweg ist durch zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung in offener Bauweise geprägt. Die Bebauung an der Sürther Hauptstraße ist in einer vorwiegend geschlossenen Bauweise zwei- bis fünfgeschossig ausgeführt.

Die Nahversorgung ist durch diverse Einzelhandlungseinrichtungen an der Sürther Hauptstraße gedeckt.

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Köln als Wohnbaufläche dargestellt.

#### **2. Planungsanlass**

Erste planerische Überlegungen wurden bereits 2006 an die Stadt herangetragen. Damals wurde vereinbart, dass alle Eigentümer des betroffenen Bereiches an der Planung beteiligt werden sollten. In der Folge wurden im Juni 2008 und im März 2009 zwei private Eigentümerversammlungen organisiert, um das Interesse an einer baulichen Umsetzung von Hochbauten in Eigenregie, einer privaten Umlegung oder einem Verkauf von Grundstücken zu erfragen. Hieraus entstand die Eigentümergemeinschaft, die anschließend die Planung weiter betrieb und die die GEBIG Immobilien- und Projektentwicklungsgesellschaft GmbH mit der weiteren Planbetreuung beauftragt hat.

Die Eigentümer der Grundstücke Heidelweg 22 bis 28 sowie der Sürther Hauptstraße 227, 235 und 237 beabsichtigen nun, auf dem jeweils rückwärtigen Teil ihrer Grundstücke eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

#### **3. Erschließung**

Das Plangebiet liegt zwischen dem Heidelweg und der Sürther Hauptstraße. Über die Sürther Hauptstraße, die Wesselingener Straße, die Straße An den Weiden, die Industriestraße und die Kerkrader Straße kann die Autobahn (A 555) in einer Entfernung von 5,0 km erreicht werden. Hierdurch besteht ein Anschluss an das überörtliche Straßenverkehrsnetz.

Bei allen Varianten erfolgt die Erschließung in Form einer neu anzulegenden Planstraße mit 5,50 m Breite, die als Stichstraße von nördlicher Seite zwischen den Gebäuden Heidelweg 22 und 24 in das Plangebiet einmündet. Die Häuser westlich der Planstraße sollen über einen 4,50 m breiten Privatweg angebunden werden, der auch die Möglichkeit einer späteren Erweiterung der Erschließungsflächen in südwestliche Richtung bietet. Die Gestaltung der Straßenräume soll durch eine abwechslungsreiche Bepflanzung mit Straßenbäumen erfolgen. Besucherparkplätze sind entlang der Anliegerstraße im Zusammenhang mit den oben genannten Baumpflanzungen vorgesehen. Im Bereich der Straße sind fünf bis sechs Stellplätze für Besucherverkehr möglich. In der

Variante 1 besteht eine Wendemöglichkeit auf der zentralen Platzfläche. Bei den weiteren Varianten ist die Wendemöglichkeit über die Ausbildung einer Wendeanlage am Ende der Straße gegeben. Bei der Variante 2 sind am östlichen Ende der Erschließung noch weitere drei Besucherstellplätze angeordnet.

Von den Investoren wird in Abhängigkeit der Wohnungsgröße die Herstellung von anderthalb bis zwei Stellplätzen pro Wohneinheit auf den privaten Grundstücken angestrebt. Diese sollen bei den beiden Investorenvarianten überwiegend in Tiefgaragen erfolgen. Die Verpflichtung zur Herstellung und auch Nutzung der Stellplätze sollen auch die späteren Grundstückseigentümer übernehmen.

In der weiteren Abstimmung ist zu klären, ob die geplante Mindestbreite der Planstraße in Form einer 5,50 m breiten Mischverkehrsfläche ausreichend ist oder ob ein Straßenquerschnitt von 6 m bis 7 m notwendig wird.

#### **4. Planungskonzept**

Die Grundstückseigentümer haben gemeinsam mit der GEBIG Immobilien- und Projektentwicklungsgesellschaft GmbH und dem Kölner Stadtplanungsbüro H+B Stadtplanung GbR zwei Varianten für die Bebauung des Plangebietes entwickelt, die als Anlagen 5 und 6 beigefügt sind.

In beiden Varianten wird hauptsächlich mit zwei in der Größe variierenden Gebäudetypen gearbeitet, die jeweils über zwei Vollgeschosse und ein um mindestens 1 m zurückspringendes Staffelgeschoss verfügen.

Typ 1 der Hochbauten hat Abmessungen von mindestens 13 x 18 m und kann fünf bis sechs Wohneinheiten (WE) aufnehmen, die jeweils eine Bruttogeschossfläche von mindestens 100 m<sup>2</sup> haben. Typ 2 der Hochbauten verfügt über Abmessungen von circa 15 x 15 m und kann vier bis fünf WE aufnehmen, die jeweils eine Bruttogeschossfläche von mindestens 150 m<sup>2</sup> haben. Die Gebäude werden in offener Bauweise ausgeführt.

Das Planungskonzept der Stadt sieht Doppelhäuser und Reihenhäuser vor (siehe Anlage 7).

##### **Variante 1 (Investoren)**

Die Entwurfsidee ist die Schaffung eines zentralen, gestalteten Platzraumes, auf den sich alle Gebäude beziehen. Dieser ist im östlichen Bereich als gemeinsame, verkehrssarme Aufenthaltsfläche gestaltet und fasst so alle Gebäude zu einem Ensemble zusammen. Der Platz ist für die Anlieger und wird durch einen umlaufenden 3,5 m breiten Weg begrenzt. Eine landschaftsplanerische Gestaltung mit kleinkronigen Bäumen und wassergebundenen Decken ist vorgesehen.

Die Wendeanlage wird im westlichen Teil des Plangebietes ausgeführt. Hierfür wird die Straße aufgeweitet, was auch die Möglichkeit einer späteren Erweiterung des Gebietes nach Westen offen hält.

Der Entwurf zeigt eine abwechslungsreiche Gestaltung der Grundstücke mit den Gebäuden des Typs 1 und 2. Die Stellung der Gebäude bezieht sich jeweils auf die Eigentumsverhältnisse der Grundstücke. In dieser Variante können insgesamt sieben Gebäude realisiert werden.

Die Mehrzahl der Gebäude verfügt jeweils über Tiefgaragen, deren Zufahrten auf den zugehörigen Grundstücken liegen.

##### **Variante 2 (Investoren)**

Diese Alternative geht sparsamer mit den Erschließungsflächen um, wodurch die Gebäude größere private Freiflächen erhalten. Die öffentliche Anliegerstraße wird als Stichstraße, die im östlichen Teil des Gebietes in einer Sackgasse endet, ausgeführt. Im westlichen Bereich wird die Privatstra-

ße leicht nach Süden verschwenkt, was die eventuelle spätere Erweiterung nach Westen sichert. Diese Alternative ist effizienter, hat jedoch auch eine geringere Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum, da gemeinschaftlich nutzbare Flächen nur bedingt zur Verfügung stehen.

Die Wendeanlage wird im östlichen Teil des Plangebietes ausgeführt. Hier ist die Straßenführung so geplant, dass die Erschließung später bei Bedarf auch nach Osten erweitert werden kann.

Der Entwurf zeigt eine abwechslungsreiche Gestaltung der Grundstücke mit den Gebäuden des Types 1 und Types 2, deren Stellung sich jeweils auf die Eigentumsverhältnisse der Grundstücke bezieht. In dieser Variante können insgesamt sechs Gebäude realisiert werden.

Die Mehrzahl der Gebäude verfügt jeweils über Tiefgaragen, deren Zufahrten auf den zugehörigen Grundstücken liegen.

### **Variante 3 (Stadt)**

Bei der Variante 3 soll das Erschließungssystem der Variante 2 mit einer Stichstraße, die im östlichen Teil des Gebietes in einer Sackgasse endet, im Wesentlichen beibehalten werden. Abweichend von dem Vorschlag der Eigentümer werden jedoch keine Mehrfamilienhäuser, sondern lediglich Einfamilienhäuser in Form von drei Reihenhäusern und zwei Doppelhäusern vorgeschlagen. Insgesamt können so 13 Baugrundstücke entwickelt werden, denen jeweils eine Garage und ein vorgelagerter Stellplatz zugeordnet werden. Die Bebauung soll auch hier auf zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss in Form eines Satteldaches oder eines Staffelgeschosses begrenzt werden. Im westlichen Planbereich wird eine Gemeinschaftsfläche in Form einer privaten Grünfläche als Spielplatz vorgeschlagen.

## **5. Umweltbelange**

Heute wird das Areal als Wiese und Gartenland genutzt. Sträucher und Bäume bereichern die Gärten. Die Auswirkungen auf Flora und Fauna sind noch zu prüfen. Die Baumschutzsatzung ist anzuwenden. Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist noch nicht abgeschlossen. Die Bebauung kann nur dann erfolgen, wenn keine artenschutzrechtlichen Bedenken bestehen.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete gemäß der EU-Richtlinien (FFH- und Vogelschutzrichtlinien) sind durch die Planung nicht betroffen.

Die Notwendigkeit eines Lärmgutachtens wird im weiteren Planverfahren noch geprüft.

Gemäß des § 51a des Landeswassergesetzes (LWG) steht das städtebauliche Planungskonzept auch der örtlichen Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers nicht entgegen. Eine Aussage zur Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im weiteren Planverfahren noch zu machen. Außerdem ist aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone III B die entsprechende Schutzverordnung einzuhalten.

Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich des Rheines.

Eine förmliche Umweltprüfung erfolgt im weiteren Verfahren.