

Begründung

zum städtebaulichen Planungskonzept "Südlich Baptiststraße" in Köln-Roggendorf/ Thenhoven

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist ein Wohnsiedlungsvorhaben auf einer im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauland-Reservefläche sowie auf einer angrenzenden Erweiterungsfläche zum Zwecke der Deckung von Wohnbedarf nach Wohnungsgesamtplan.

1.2 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von ca. 47 Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäusern).

Zur Entwicklung einer städtebaulich geordneten Bodennutzung ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 79/1 und 151, Flur 43 in der Gemarkung Worringen – mit einer Gesamtfläche von ca. 2,15 ha – und liegt südlich der Baptiststraße im Stadtteil Roggendorf/Thenhoven. Im Westen grenzt es an den Friedhof und im Osten an einen unbefestigten Weg, der unmittelbar an das Gelände der Bahnstrecke Köln – Dormagen - Neuss anschließt.

2.2 Vorhandene Struktur

Das Grundstück wird derzeit als Ackerland landwirtschaftlich genutzt. Es ist kein geschützter Baumbestand vorhanden.

2.3 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Baptiststraße, die geeignet ist, den zusätzlichen Kfz-Verkehr aufzunehmen.

2.4 Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Planungsrechtlich handelt es sich um Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch).

3. Planungsvorgaben

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den nördlichen Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Der südliche Teil ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit zu einem Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden; für den südlichen Teil ist eine Flächennutzungsplan-Änderung erforderlich.

3.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Köln ist der südliche Bereich des Plangebietes, der außerhalb der Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes liegt, als Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel 3 - Ausgestaltung und Entwicklung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden Elementen, festgesetzt.

4. Geplante Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für die vorgeschlagene Bebauung soll - in Anlehnung an die Umgebungsstruktur - als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 17 BauNVO soll das Maß der baulichen Nutzung mit GRZ 0,4 festgesetzt werden. Für die Wohngebäude wird - in Fortführung der umgebenden Bebauung - eine Bebauung mit bis zu 2 Vollgeschossen angestrebt. Weiterhin soll für die Gebäude eine max. zulässige Höhenentwicklung festgesetzt werden, um eine Einfügung in die Umgebungsstruktur zu erzielen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Baukonzept sieht die Errichtung von Einfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern vor.

4.4 Erschließung

- Verkehr, ÖPNV
- Versorgung
- Stellplätze
- Technische Infrastruktur
- Müllentsorgung

Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes erfolgt von der Baptiststraße aus über zwei Stichstraßen.

Die Stichstraßen haben einem Querschnitt von 6,5 m mit einer Wendeanlage, die auch für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge geeignet ist. Es ist ein verkehrsberuhigter Ausbau als gemischte Verkehrsfläche mit öffentlichen Parkplätzen vorgesehen, so dass damit z.B. für Besucher neben den Stellplätzen auf privatem Grund ausreichend Parkraum vorhanden sein wird.

Die notwendigen privaten Stellplätze werden auf den einzelnen Grundstücksflächen nachgewiesen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes ausgebaut und in städtisches Eigentum übertragen werden.

Die Anbindung an das bestehende ÖPNV-Netz ist im Ortskern von Roggendorf/Thenhoven gegeben. Ein S-Bahn-Haltepunkt ist ebenso in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Netze zur Versorgung des Wohngebietes mit Strom, Gas und Wasser liegen bis angrenzend in der Baptiststraße, so dass die Versorgung sichergestellt ist.

Das Plangebiet soll an die vorhandene angrenzende Kanalisation angeschlossen werden.

Das Niederschlagswasser kann nach dem im Februar 2007 erstellten Gutachten zur Niederschlagsversickerung nicht auf dem Gelände versickert werden, da die angetroffenen Bodenschichten nach ATV A 138 keine ausreichende Durchlässigkeit besitzen. Es wird geprüft, ob das Niederschlagswasser in den unweit gelegenen Pletschbach eingeleitet werden kann.

Die Müllentsorgung ist wie im gesamten Ortsteil Roggendorf/Thenhoven über die AWB der Stadt Köln sichergestellt. Die Wendeanlagen der öffentlichen Erschließungsstraßen werden entsprechend für Müllfahrzeuge ausgelegt.

4.5 Grünflächen

Im östlichen Planbereich ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Kinderspielplatz vorgesehen.

5. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB i. V. m. der Anlage zum BauGB

Für das Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Beilage nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt.

Die Planungsziele einschließlich der Flächengröße sind in der vs. Begründung erläutert.

FFH- und Vogelschutzgebiete: Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische bzw. Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht unmittelbar betroffen. Östlich des Plangebietes bzw. der Eisenbahnlinie befindet sich das Natura 2000-Gebiet "Worringer Bruch". Der Abstand zum Plangebiet beträgt weniger als 300 m (120 – 160 m). Im Rahmen der Bauleitplanung wird eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in den Umweltbericht übernommen werden.

Landschaftsplan: Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes (LP) der Stadt Köln, der für den nördlichen Teil des Plangebietes das Entwicklungsziel 8 – zeitlich begrenzte Erhaltung bis zur Realisierung der Bauleitplanung (Bauflächendarstellung Flächennutzungsplan) und für den südlichen Teil Entwicklungsziel 3 – Ausgestaltung und Entwicklung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden Elementen beinhaltet. Das gesamte Plangebiet ist als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

Pflanzen: Bei dem Plangebiet handelt es sich um intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker). Ein aus ökologischer Sicht erwähnenswerter Ackerrandstreifen ist nicht vorhanden. Aufgrund des Fruchtwechsels kommen auf dem Acker sowohl Arten der Getreidekrautgesellschaften als auch Hackfrucht-Unkrautgesellschaften vor. Als typische Arten lassen sich Geruchlose Kamille, Acker-Feilchen, Ackerkratzdistel sowie Vogelmiere und Ackerwindhalm angeben. Vervollständigt wird das Arteninventar durch allgemein verbreitete Grünlandarten und nitrophile Saumarten (Bahnlinie). An dem schmalen, östlich verlaufenden Eisenbahndamm überwiegen nitrophile Stauden, kurzlebige Ruderalarten und kleinere Pioniergehölze, die augenscheinlich regelmäßig beseitigt werden. Ansonsten sind keine Gehölze vorhanden, die unter die Baumschutz-

satzung fallen. Grundsätzlich kann die Aussage getroffen werden, dass sich bei den Vegetationsflächen das Artenspektrum überwiegend aus Nutzpflanzen und untergeordnet aus allgemein verbreiteten Pflanzen zusammensetzt.

Tiere: Für die Tierwelt bietet dieser Bereich nur bedingt Lebensraum. Durch die intensiven Nutzungsstrukturen ist der ökologische Wert des Gebietes stark eingeschränkt. Für die Fauna hat Acker als Dauerlebensraum keinerlei Bedeutung. Wegen der intensiven Nutzung mit Düngung und regelmäßigem Umbruch weist die Ackerfläche nur eine sehr geringe Bedeutung für die Tierwelt auf. Als Nahrungsgäste treten u. a. Rabenkrähe, Ringeltaube, Mäusebussard oder Turmfalke auf.

Eingriff/Ausgleich: Es findet eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung statt. Eintretende Wertverluste sind durch Aufwertung von Teilflächen möglichst innerhalb, sonst außerhalb des Plangebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Landschaft/Ortsbild: Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Roggendorf/Thenhoven und ist bis auf den südlichen Bereich von Wohnbebauung, Friedhofsnutzung und Verkehrsanlagen umgeben. Der Bereich ist ländlich geprägt. Mit der geplanten Bebauung wird eine Siedlungslücke zwischen vorhandener Bebauung im Bereich der Baptiststraße und dem Bahnkörper geschlossen.

Boden: Das Plangebiet liegt im Bereich der pleistozänen Terrassensande des Rheins, die von jüngeren Hochflutsanden und Auenlehm mit geringer Mächtigkeit überlagert werden. Es sind anthropogen stark beeinträchtigte Braunerden vorhanden. Durch Rammkernbohrungen im Zusammenhang der Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurden unter einer geringmächtigen Mutterbodenschicht feinsandige Schluffe bzw. schluffige Feinsande angetroffen. Darunter folgen kiesig-schluffige Sande der Rheinterrasse. Die Böden des Planbereiches im Bestand können der Wertstufe/Kategorie **>mittel<** zugeordnet werden.

Wasser: Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Pletschbach, ein Gewässer III. Ordnung, verläuft rd. 150 m südlich der Grenze des Plangebietes. Das Plangebiet liegt zwar innerhalb des natürlichen Überschwemmungsbietes, aber außerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes des Rheins. Die Entfernung zum linksrheinischen Uferbereich beträgt rd. 3000 m Luftlinie.

Grundwasser/Versickerung: Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone. Im Plangebiet findet eine Grundwasserneubildung statt; die Rate ist nicht bekannt. Unter Berücksichtigung der mittleren Geländehöhe von ca. 44,0 m üNN liegt der mittlere Grundwasserspiegel bei rd. 10,0 m unter Geländeoberkante. Im Rahmen eines Versickerungsgutachtens wurde festgestellt, dass die vorhandenen Bodenschichten nicht für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet sind (gering durchlässig nach DIN 18 130). Die Versiegelung des Bodens durch die geplante Bebauung führt zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate bzw. zu einem verstärkten Oberflächenwasserabfluss bei Niederschlagsereignissen. Gravierende Veränderungen im Wasserhaushalt werden dadurch aber nicht erwartet.

Abwasser: Das Plangebiet soll im Trennverfahren entwässert werden. Das Schmutzwasser soll in die an das Plangebiet angrenzende Kanalisation eingeleitet werden. Es wird geprüft, ob das Niederschlagswasser in den unweit gelegenen Pletschbach eingeleitet werden kann.

Klima und Luft: Nach der Klimafunktionskarte von Köln befindet sich das Plangebiet innerhalb des Klimatyps "Stadtklima" mit einem mittleren Belastungsgrad, das sich durch eine aufgelockerte Bebauung und eine ausreichende Durchgrünung auszeichnet. Das Plangebiet ist heute Bestandteil eines kleinräumigen Kaltluftentstehungs- und -abflussgebiet mit lokalklimatischer Bedeutung für die angrenzenden Siedlungsbereiche. Die Kaltluftproduktion wird künftig eingeschränkt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist diese Einschränkung nicht erheblich. Eine lokale oder regionale Abfluss- und Ventilationsbahn wird nicht beeinträchtigt. Der Belastungsgrad des Stadtklimas wird sich durch die Planung nicht verschlechtern. Hinsichtlich Luftschadstoffe sind heute die Emissionsquellen Kfz-Verkehr, Gewerbe und Hausbrand vorhanden. Durch die Planung werden sich diese Emissionen geringfügig erhöhen. Der Luftgüteindex von 1,4 zeigt eine mäßig hohe

Immissionsvorbelastung auf. Als Hauptemittent von Schadstoffen im Plangebiet ist der Kfz-Verkehr. Es kann davon ausgegangen werden, dass die verkehrsbedingten Luftschadstoffe unterhalb der Grenz-, -Richt- und Vorsorgewerte liegen.

Erneuerbare Energien/Energieeffizienz: Durch die Vorgaben der geltenden Energieeinsparverordnung ist gewährleistet, dass die Wohnhäuser als Niedrigenergiehäuser realisiert werden.

Mensch und seine Gesundheit - Lärm:

Schienenverkehrslärm

Das Plangebiet ist durch die östlich angrenzende Bahnstrecke Köln – Dormagen - Neuss durch Schienenverkehrslärm vorbelastet.

Nach dem bereits vorliegenden Gutachten zum Schienenverkehrslärm werden im geplanten Wohngebiet "Südlich Baptiststraße" in Köln-Roggendorf/Thenhoven (TÜV Rheinland, 03/2007) die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005 für Allgemeine Wohngebiete < [55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts] und auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung/16. BImSchV [59 dB(A) tags, 49 dB (A) nachts] überschritten.

Folgende aktive Schallschutzmaßnahme soll als Minderungsmaßnahme vorgesehen werden:

- Weiterführung der bereits an der Südwestseite der Bahnstrecke vorhandenen Lärmschutzwand bis mindestens 40 m über die südöstliche Plangebietsgrenze hinaus. Die Höhe sollte wie bei der bereits bestehenden Wand mindestens 2,0 m über Gleisniveau betragen.

Andere oder ergänzende Maßnahmen für wirkungsvolle aktive Schallminderungsmaßnahmen stehen nicht zur Verfügung, Maßnahmen an der Geräuschquelle scheiden aus.

Im späteren Bebauungsplan wird eine Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 entsprechend des o. g. Gutachtens aufgenommen.

Als passiver Schallschutz sollen für die Lärmpegelbereiche III bis V besondere bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

Mensch und seine Gesundheit – Altlasten: Für den Planungsbereich liegen im städtischen Altlastenkataster keine Erkenntnisse über Altlasten und Altlastverdachtsflächen vor.

Kultur und sonstige Sachgüter: Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturgüter vorhanden. Boden – und Kulturdenkmale kommen nach vorliegenden Erkenntnissen im Plangebiet nicht vor. Die als Acker genutzten Flächen (rd. 2 ha) können aus landwirtschaftlicher Sicht als schützenswertes Sachgut bezeichnet werden.

Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen: Zu den Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern lassen sich keine generellen Aussagen treffen. Die vorstehenden Darlegungen zeigen jedoch, dass es potenzielle Schnittstellen zwischen den einzelnen Schutzgütern gibt, so sind derzeit sowohl positive wie negative Wechselwirkungen zwischen den vorhandenen Schutzgütern gegeben. So sind mit der landwirtschaftlichen Intensivnutzung negative Auswirkungen auf Boden, Grundwasser und biologische Vielfalt verbunden; gleichzeitig sind diese Flächen prägend für den ländlichen Raum und das Landschaftsbild und bilden als offene, unversiegelte Bodenflächen ein Potenzial für Kaltluftentstehung und Wasserspeicherung. Die Böden gelten zudem für eine ackerbauliche Nutzung als gut geeignet.

Ebenso bestehen potenzielle Schnittstellen bei Umsetzung der Planung; hierbei kann von positiven Effekten insbesondere bei der Eingriffs- und Ausgleichsbeurteilung zwischen Natur, Landschaftsbild, Boden, Wasserhaushalt und Naherholung ausgegangen werden.

Eine Wechselwirkung zu Gunsten des einen und Ungunsten des anderen Schutzgutes durch die geplanten Festsetzungen ist nicht erkennbar.