

Erläuterungsbericht

Erläuterungen zum städtebaulichen Planungskonzept; Arbeitstitel: "Waldbadviertel Langendahlweg" in Köln – Ostheim

Allgemeines:

Der seit dem 07.09.1981 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 72439/05, Bereich östlich Vingster Ring, südlich Schwetzingen Straße, westlich Konstanzer Straße, nördlich Alter Deutzer Postweg soll in seinem Kernbereich neu aufgestellt werden. Die bestehende Planung setzt im Kern ein Sondergebiet für Sozial- und Gesundheitseinrichtungen, Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0 sowie dreigeschossige Bebauung fest. Um diesen herum sind private und öffentliche Grünflächen festgesetzt (Wald, Parkanlage, Spielplatz und Dauerkleingärten).

Das Planungsziel für das Sondergebiet ist überholt. Es soll auf diesen Bereich bezogen ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Für das Gebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplanes ist eine Teilaufhebung des bisherigen Bebauungsplanes beabsichtigt. Die äußere Erschließungssituation wird gemäß den bestehenden Festsetzungen unverändert bleiben und mit Planrealisierung umgesetzt werden. Der neue Bebauungsplan enthält Mietwohnungsbau im Kern, eine Einfamilienhauszone am südlichen, westlichen und nördlichen Rand sowie die Planung sozialer Einrichtungen im Osten. Die Neuplanung soll als investorenfinanzierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Hierzu wird eine Planungsvereinbarung mit dem im Gebiet auftretenden Vorhabenträger, der GAG, abgeschlossen werden.

Derzeitige Nutzungen:

Das Gelände ist zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet. Südlich grenzt Wald, westlich das Vingster Waldbad, Kleingärten und ein Kinderspielplatz, nördlich und östlich Wohngebiete an der Schwetzingen Straße, Konstanzer Straße und Saarbrücker Straße an.

Bestehende Bauleitplanung:

Der bestehende Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet "soziale Einrichtungen", GFZ 1,0 sowie dreigeschossige Bebauung fest. Eine entsprechende Darstellung enthält der gültige Flächennutzungsplan. Das Sondergebiet ist von Grünflächen umgeben. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden. Für den Kernbereich ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit dem Ziel einer allgemeinen Wohngebietsfestsetzung (WA) vorgesehen.

Künftige Bauleitplanung:

Im künftigen Bebauungsplan ist die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet, im Osten zusätzlich der besondere Nutzungszweck "Soziale Einrichtungen" und Kita (Kindertagesstätte) vorgesehen. Der innere, verdichtete Wohnungsbaubereich erhält eine durchgehend 3-geschossige Bebauung zzgl. Dachgeschoss. Punktuell sind im Eingangsbereich der äußeren Zufahrtsstraße auch zwei fünfgeschossige Gebäudeteile zzgl. Dachgeschoss vorgesehen. Die Einfamilienhausbebauung entlang der südlichen, westlichen und nördlichen Gebietsränder ist als Zeilenbebauung, zweigeschossig zzgl. Dachgeschoss, geplant. Es sind dort Reihenhäuser und Doppelhäuser vorgesehen,

zum Teil um Wohnhöfe gruppiert und mit zentralen Stellplatzanlagen entlang der Ringstraße versehen. Die innere Durchgrünung des Neuplanungsbereiches erfolgt kammartig zwischen den einzelnen Quartieren. Ein inneres Wegenetz dient der fuß- und radläufigen Vernetzung des Planbereiches abseits der Erschließungsstraßen. Zum Wohngebiet an der Konstanzer Straße ist ein 50,00 m breiter Grünstreifen als zusätzliche Abstandsfläche zu den derzeit bestehenden hinteren Grundstücksgrenzen geplant. Für den verdichteten Kernbereich ist die geschlossene Bauweise mit Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 (berücksichtigt wurde dabei auch die Unterbauung mit Tiefgaragen) vorgesehen. Die Einfamilienhausbebauung erhält eine GRZ 0,5. Für die sozialen Einrichtungen und die Kindertagesstätte ist die zulässige Grundfläche entsprechend GRZ 0,6 zu berücksichtigen.

Erschließung:

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt von Süden; die bestehende rechtsgültige Planung wird diesbezüglich nicht geändert. Fuß- und Radwege dienen der Vernetzung des Plangebietes mit der südlichen, westlichen, nördlichen und östlichen Nachbarschaft. Hinsichtlich "Alter Deutzer Postweg" werden verkehrssichernde Maßnahmen im Einmündungsbereich der Planstraße erforderlich. Es wird eine Prüfung hinsichtlich der Abbiegesituation und Radwegekreuzung frühzeitig erfolgen. In die Prüfung einbezogen werden auch die von der Planung berührten Teile der "Velo-Netz-Route".

Die innere Erschließung im Neuplanungsgebiet erfolgt als Ringstraße. Es sind beidseitig Gehwege vorgesehen. Im Neuplanungsbereich der vorgesehenen Kindertagesstätte wird ein Haltestreifen am Straßenrand berücksichtigt werden. Vorhandene Wege, die nur nachrichtlich übernommen werden, werden im neuen Bebauungsplan nicht als Verkehrsflächen festgesetzt werden. An zentralen Stellen werden Sammelstandplätze für Abfallgefäße im Zuge der weiteren Planung in Betracht gezogen. Es handelt sich bei dem Gebiet um ein so genanntes Teil-Service-Gebiet (die Abfallbehälter sind am Tage der Leerung am Straßenrand bereit zu stellen).

Im Zuge der Planung wird ein Versickerungsgutachten erstellt. Im Übrigen erfolgt die Ableitung von Abwässern über das vorhandene Netz der Abwasserbetriebe. Die Erschließung im Hinblick auf Telekommunikation, Trink- und Brauchwasser sowie Elektroenergie erfolgt über die in der Umgebung vorhandenen Systeme, an die angeschlossen werden kann. Auf Privatwegen sind ggf. entsprechende Leitungsrechte einzutragen.

Soziale Infrastruktur:

Grundschulstandorte im Nahbereich befinden sich an der Edisonstraße und der Zehnthofstraße. Ein eigener Grundschulstandort ist für das Plangebiet nicht vorgesehen. Gegenstand der Neuplanung ist aber eine 4-gruppige Kindertagesstätte in Abstimmung mit der Jugendhilfeplanung der Stadt Köln. Kinderspieleinrichtungen sind vorhanden. Es sind im Zuge der Planung insgesamt rd. 3.360 qm Spielfläche für Kinder im Alter zwischen 6 und 18 Jahren nachzuweisen.

Vorhandene Sportanlagen befinden sich bei der Gesamtschule, an der Lustheimer Straße und der Servatiusstraße in Ostheim. Diese reichen aus. Ergänzend wird auf das Vingster Naturbad verwiesen. Für die Schießsportanlage am Alten Deutzer Postweg, deren Vertrag gekündigt wurde, bestehen Standortalternativen zur Verlagerung außerhalb des Stadtgebietes.

Grünflächen, Kinderspielplätze und Bolzplatz:

Öffentliche Grünflächen mit differenzierten Zweckbestimmungen (Parkanlage und Kinderspielplatz) sind als Begrenzung des Planbereiches im Norden vorgesehen. Östlich sind private Grünflächen beabsichtigt. Im Einzugsbereich des Plangebietes ist ein Kinderspielplatz östlich der Frankfurter Straße vorhanden. Es werden rd. 3360 qm Spielfläche für Kinder im Alter zwischen 6 und 18 Jahren neu benötigt. Welche Funktion und Widmung der im nordöstlichen Teil des Plan-

gebietes innerhalb der vorgenannten Grünfläche ergänzend bestehende Kinderspielplatz hat, wird noch geprüft. Ebenso wird geprüft, in wie weit die Planung eines im rechtsgültigen Bebauungsplan ebenfalls in der öffentlichen Grünfläche festgesetzten Bolzplatzes in Zukunft umgesetzt werden kann und soll.

Umweltbericht

Für das Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt.

Vorbehaltlich der noch durch zu führenden Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping) lässt sich eine Erheblichkeit der Planung für die folgenden Umweltbelange erkennen:

- **Lärm:** Im Zuge der Planung wird die Einholung eines Lärmgutachtens erfolgen. Darin wird die Situation hinsichtlich Fluglärm, Straßenverkehrslärm sowie Freizeitlärm (geplanter Bolzplatz, vorh. Naturfreibad) untersucht.
- **Energieeffizienz:** Das Planungskonzept wird solar-energetisch untersucht und ggf. optimiert.
- **Pflanzen:** Die aktuelle Biotopstruktur wird im Zuge der Planung erfasst; der derzeitige Rechtsstatus ist der einer landwirtschaftlichen Stilllegungsfläche. Eingriffe sind nur dann auszugleichen, falls das neue Planungsrecht über das vorhandene hinausgeht.
- **Tiere:** Das Plangebiet und dessen Umfeld ist voraussichtlich als Nahrungshabitat von Bedeutung. Eine Begehung des Plangebietes und der angrenzenden Waldbereiche im Hinblick auf Vögel und Fledermäuse wird im Zuge der Planung erfolgen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Artenschutzthematik zu bewältigen ist.
- **Landschaft:** Die umgebenden Freiflächen, insbesondere die unter Landschaftsschutz (L 26) stehenden Flächen werden berücksichtigt.
- **Boden / Altlasten:** Auf den sachgerechten Umgang mit schutzwürdigem Boden (hohe Ertragsfähigkeit) ist im Zuge der Planung zu achten. Auf die Altgrabung "Vingster Bad" wird ergänzend hingewiesen, erforderliche Abstände werden eingehalten.
- **Grundwasser:** Das Erfordernis und die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser werden im weiteren Verfahren geprüft.

Planungsrealisierung:

Die Planung wird als investorenfinanzierter Bebauungsplan aufgestellt. Die rechtliche Sicherung der Erschließung insgesamt erfolgt im Rahmen eines noch abzuschließenden Erschließungsvertrages mit dem Vorhabenträger. Der Vertrag wird rechtzeitig mit dem Bauverwaltungsamt auf der Grundlage des Bebauungsplanes abgestimmt werden.