

Erläuterungen zum städtebaulichen Planungskonzept

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Vorentwurf

Arbeitstitel: Heidelweg 42 - 50 in Köln-Sürth

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit Schreiben vom 17.02.2009 hat die GAG Immobilien AG, Josef-Lammerting-Allee 20 - 22, 50933 Köln, für eine ca. 3 900 m² große Grundstücksfläche im Bereich des Heidelweges 42 - 50 einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt.

Städtebauliches Ziel ist die Realisierung von sechs bis sieben Doppelhäusern in drei- bzw. zweigeschossiger Bauweise und zugehöriger Erschließung auf heute noch unbebauten Grundstücksflächen.

In der gewachsenen und dörflich geprägten Ortsstruktur im Stadtteil Sürth ist vorgesehen, ein Straßenkarree mit Wohnhäusern in aufgelockerter Bauweise zu verdichten. Das Straßenkarree wird begrenzt durch den Heidelweg im Nordwesten, den Holzweg im Nordosten und die Hammerschmidtstraße im Südwesten. Im Südosten befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 m und durch die Planungsmaßnahme unbeeinflusst die Hauptstraße. Im Karree befinden sich in lockerer Bauweise entlang des Heidelweges zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser. Im Blockinnenbereich schließen sich sehr tiefe Hausgärten an.

Die Planung sieht vor, den Straßenzug Heidelweg auf mehreren freien Grundstücken mit zwei Doppelhäusern zu ergänzen, die sich in Baumasse und in ihrer Dreigeschossigkeit an der nachbarlich vorhandenen Straßenrandbebauung orientieren. Zwischen diesen beiden Häusern erfolgt die Erschließung für den Blockinnenbereich, wo vier bis fünf weitere Doppelhäuser geplant sind. Diese Häuser sind zweigeschossig mit Staffelgeschoss vorgesehen. Sie ordnen sich damit der Bebauung am Heidelweg unter und orientieren sich in Geschossigkeit und Ausrichtung an den Häusern, die die beiden anderen Straßen flankieren.

2. Städtebauliche Erforderlichkeit

Ein Bebauungsplan existiert nicht. Um die beabsichtigte Wohnnutzung und die geplante Bebauung zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Für die geplante Bebauung mit Doppelhäusern sind entsprechende Baufenster festzusetzen. Ferner soll am Heidelweg eine dreigeschossige und im Blockinnenbereich eine zweigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss festgesetzt werden.

In der Variante 1 der Planung ist im Blockinnenbereich eine private Grünfläche als "Gemeinschaftsfläche" vorgesehen, die den Häusern gemeinschaftlich zugeordnet werden soll. In der Variante 2 soll diese Fläche für eine zusätzliche Bebauung mit einem Doppelhaus genutzt werden.

3. Beschreibung des Vorhabens

Die Doppelhäuser haben eine Grundfläche von ca. 140 m². Je nach Erschließungssituation und Grundriss können sie von vorne oder vom Giebel erschlossen werden. Sie sind alle nach Südosten oder Südwesten ausgerichtet. Im Erdgeschoss schließt sich eine offene Terrasse und ein privater Garten an. Die einzelnen Grundstücke haben eine Größe von ca. 195 m² bis ca. 375 m². Alle Doppelhäuser haben eine geschlossene Garage auf dem Grundstück in der seitlichen Abstandsfläche des Hauses. Vor der Garage ist ein zweiter Stellplatz möglich. Die Doppelhäuser erhalten ein ausgebautes oberstes Geschoss, das im Blockinnenbereich als allseitig zurück versetztes Staffelgeschoss ausgebildet ist. An der Südseite ist jeweils eine offene Dachterrasse geplant.

Die beiden Häuser am Heidelweg werden, wie die Nachbarhäuser, direkt und ohne Vorgartenzone von der Straße erschlossen. Die Erschließung der Häuser im Blockinnenbereich erfolgt über einen privaten Wohnweg mit einer Breite von 5,50 m, der von Baumpflanzungen begleitet wird. Auf diesen Weg sind die Hauszugänge und Garagen ausgerichtet. Auf dem Wohnweg sind zwei Stellplätze für Besucherverkehr möglich. Am Ende des Wohnweges weitet sich der Weg auf, so dass Pkw wenden können. Hier sind noch einmal zwei Zufahrten und vier Besucherstellplätze angeordnet. Von hier gibt es einen ca. 4,00 m breiten Stichweg zum Holzweg, der als Fuß- und Radweg vorgesehen ist. Poller verhindern eine Durchfahrt für Pkw. Es ist vorgesehen, die Durchfahrt zum Holzweg für Rettungs- und Müllfahrzeuge zu ermöglichen, so dass die Fahrzeuge nicht wenden oder zurückstoßen müssen.

4. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Heidelweg. Alle ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen sind im Heidelweg vorhanden.

5. Umweltbelange

Da es sich hier um eine Planungsmaßnahme der Innenentwicklung handelt, die den geschützten Außenbereich verschont, bedarf es keiner förmlichen Umweltprüfung sowie keines Ausgleichs von Natureingriffen.

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

Es liegt kein Lärmgutachten vor. Die Notwendigkeit eines solchen Gutachtens wird im weiteren Planverfahren noch geprüft.

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.

Die Eingriffe in die übrigen Faktoren des Naturhaushaltes – Luft, Klima, Boden, Wasser – sind als unerheblich einzustufen. Entsprechendes gilt für das Landschaftsbild und die sonstigen Umweltaspekte.

Die passiv-solare Qualität des städtebaulichen Planungskonzeptes ist zu untersuchen.

Hinsichtlich des § 51a des Landeswassergesetzes 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. Sofern die Versickerungspflicht im Einzelfall nicht erfüllt werden kann, steht der Abwasserkanal des Heidelweges zum Zwecke der Einleitung zur Verfügung.