

Beschluss über die Aufstellung und Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 72439/06 - Arbeitstitel: "Waldbadviertel Langendahlweg" in Köln-Ostheim - Vorlage-Nr. 0701/2010

hier: Stellungnahme zum Beschluss der Bezirksvertretung Kalk vom 25.03.2010

Die Bezirksvertretung Kalk hat in ihrer Sitzung am 25.03.2010 über die Aufstellung und Offenlange des Bebauungsplan-Entwurfes "Waldbadviertel Langendahlweg" in Köln-Ostheim beraten. Zu den beschlossenen, ergänzenden elf Empfehlungen nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

1. Den geplanten 3-geschossigen Wohngebäuden zuzüglich dreiseitig gestaffelter Dachgeschosse wird zugestimmt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Empfehlung entspricht dem aktuellen Planungskonzept.

2. Dem breiten und geschwungenen Rad-/Fußweg von der Konstanzer Straße aus in das Baugebiet wird zugestimmt. Die Verwaltung wird gebeten, sicher zu stellen, dass die zu begrüßenden Baumpflanzungen einen großzügigen Durchblick der Wegebeziehung zulassen und eine ausreichend breite Verkehrsfläche für eine konfliktfreie Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer gewährleisten. Zusätzlich wird die Verwaltung gebeten, den im Grünordnungsplan vom 18.12.2009 in der Fassung vom 18.02.2010 vorgesehenen öffentlichen Grünzug mit durchgängiger Wegeführung in Ost-West-Richtung im Baufeld T nicht nur textlich sondern auch planerisch festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorgesehene Ausbaubreite von 4,00 m lässt eine konfliktfreie Nutzung von Fußgängern und Radfahrern zu. Im Grünordnungsplan und im städtebaulichen Vertrag werden Baumarten festgelegt, die die geforderten Durchblicke sicherstellen.

Die durchgängige Grünverbindung im Baufeld T ist über folgende textliche Festsetzung gesichert:

"Nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baufeld T und S

(3) 40 % der Baugrundstücksfläche in den Baufeldern T und S (bei festgesetzter GRZ max. 0,4 ist dies der Teil des Grundstückes innerhalb des Baulandes, der nicht durch bauliche Anlage überdeckt werden darf) sind in west-östlicher Ausdehnung zwischen Planstraße 8 im Osten und der Plangebietsgrenze im Westen parkartig als Grünanlage mit durchgängiger Wegeführung zu gestalten und wie folgt zu bepflanzen:

- a) Pflanzung von Einzelbäumen BF 42 (GH 7342),
 - 1 Baum 1. Ordnung pro angefangene 1 000 m² Fläche, Stammumfang mind. 20 - 25 cm,
 - 1 Baum 2. Ordnung pro angefangene 500 m² Fläche, Stammumfang mind. 20 - 25 cm,
- b) Anlage von Scherrasen – HM 51 (PA 122) auf ca. 70 % der Fläche
- c) Pflanzung von Ziergehölzen und Bodendeckern – HM 52 (PA 15) auf ca. 30 % der Fläche, verpflanzte Sträucher Höhe 125 - 150 cm

Die Mindestbreite des Grünzuges darf 15,00 m an keiner Stelle im gesamten ost-westlichen Verlauf zwischen Planstraße 8 im Osten und der Plangebietsgrenze im Westen unterschreiten.

Unterbauungen durch Tiefgaragen sind zulässig. Diese sind für die intensive Begrünung mit einer Substratüberdeckung von mindestens 80 cm, im Bereich von Baumpflanzungen mit 150 cm, auf einer Fläche von 5 m x 5 m pro Baum, herzustellen."

Da für die weitere städtebauliche und architektonische Gestaltung des Baufeldes Qualifizierungsverfahren durchgeführt werden sollen, würden durch weitergehende Festsetzungen des Grünzuges die städtebaulichen Spielräume deutlich eingeschränkt. Daher schlägt die Verwaltung vor, dieser Empfehlung nicht zu folgen.

3. Es ist sicherzustellen, dass die Verkehrserschließung der neuen Siedlung tatsächlich in angemessener Weise über den Alten Deutzer Postweg erfolgen kann. Dazu muss der notwendige Ausbau der Straße bis zum Bezug der Siedlung abgeschlossen sein. Aus diesem Grund werden Rat und Verwaltung aufgefordert, die Planungen zum Ausbau der Straße mit hoher Priorität zu beschleunigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Das für den Ausbau des Alten Deutzer Postwegs erforderliche Planungsrecht wird zurzeit von der Verwaltung vorbereitet. Aufgrund der geplanten Realisierung der Bebauung in mehreren Bauabschnitten ist aber ein endgültiger Ausbau vor Bezug der Siedlung nicht möglich.

4. Dabei soll berücksichtigt werden, dass der Alte Deutzer Postweg neben der Erschließungswirkung für das neue Waldbadviertel auch Umgehungsstraße für den Stadtteil Ostheim sein soll (im Zuge der Weiterführung über den Vingster Ring).
Im Einzelnen
 - 4.1 ist der im Plangebiet befindliche Kreisverkehr so zu bemessen, dass er auch Schwerlastverkehr abwickeln kann;
 - 4.2 ist zu prüfen, wie der Kreuzungsbereich zur Frankfurter Straße so geändert werden kann, dass überörtliche Verkehre über den Alten Deutzer Postweg abfließen;
 - 4.3 ist zu prüfen, ob im Einmündungsbereich zum Vingster Ring ein Kreisverkehr errichtet werden kann.Durch die Nutzung des Alten Deutzer Postweges als Umgehung für Ostheim ist auch eine Entlastung des Kreuzungsbereiches Frankfurter Straße/Ostheimer Straße/Rösrather Straße zu erwarten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Empfehlungen werden im Rahmen der Ausbauplanung geprüft.

5. Entsprechend der Bedeutung des Alten Deutzer Postweges als Teil einer durchgehenden Radwegverbindung sind ausreichende Radwege einzuplanen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Alte Deutzer Postweg ist Teil des landesweiten Radwegenetzes. Bei Planung und Ausbau wird ein entsprechender Radweg berücksichtigt.

6. Das Plangebiet ist mit einer Buslinie zu erschließen. Zudem wird um Erstellung eines Konzeptes für eine Busanbindung des Plangebietes zum S-Bahn-Haltepunkt Frankfurter Straße sowie zur Stadtbahnlinie 9 gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Erschließungsplanung berücksichtigt die für eine Busanbindung notwendigen Straßenquerschnitte. Aufgrund der Anbindung über den Alten Deutzer Postweg ergeben sich aber vergleichsweise ungünstige Linienführungen. Die KVB prüft zurzeit die Möglichkeiten einer Busanbindung.

7. Der Aussage des Verkehrsgutachters zur Abwicklungsmöglichkeit zusätzlicher Verkehre durch die Stadtbahnlinie 9 wird nachdrücklich widersprochen. Bereits jetzt sind in der Morgenspitze Kapazitätsengpässe vorhanden. Rat und Verwaltung werden aufgefordert, zügig ein Konzept zur Verdichtung der Taktung der Stadtbahnlinie 9 vorzulegen, um der wachsenden Spitzenbelastung gerecht zu werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Auslastung der Stadtbahnlinie 9 ist stichprobenartig analysiert und im Gutachten dargestellt worden (S. 6 f). Hierbei konnte auf Basis der Stichprobe keine Überlastung festgestellt werden, wobei eine umfangreiche Datenbasis seitens der KVB nicht zur Verfügung stand. Das Plangebiet selbst liegt jedoch, wie Anlage 3.1 des Gutachtens zeigt, räumlich ungünstig zu den Haltestellen. Der Einzugsbereich der Stadtbahnhaltestelle umfasst lediglich den nordöstlichen Bereich des Plangebietes. Daher ist die Erschließung im ÖPNV eher schwach zu bewerten, was sich auch letztlich in den weiteren Annahmen für den MIV-Anteil niedergeschlagen hat.

Insgesamt ergibt sich die schwierige Verkehrssituation im Kreuzungsbereich Ostheimer Straße/Frankfurter Straße nicht aus dem Bebauungsplanverfahren sondern aus der in engem räumlichen Zusammenhang erfolgenden Abwicklung von Straßen- und Schienenverkehr.

8. Die Verwaltung wird aufgefordert sicherzustellen, dass der Spielplatz zeitnah mit dem Einzug der ersten Bewohner der neuen Siedlung als Mehrgenerationenspielplatz angelegt wird. Im Planungsgebiet sollen auch Bouleplätze eingerichtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Ausgestaltung der Spielplätze erfolgt in Abstimmung der zuständigen Fachämter mit dem Vorhabenträger GAG. Vom Vorhabenträger wurde die Bereitschaft signalisiert die Empfehlungen der Bezirksvertretung Kalk bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Einzelheiten werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

9. Es sind geeignete Flächen für die Errichtung einer Grundschule oder die baulichen Erweiterungen bestehender Schulen im Bereich Vingst und Ostheim darzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung

Nach Prüfung durch die Verwaltung bestehen Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich Zehnthofstraße, welche langfristig die Nachfrage in Ostheim decken können.

10. Die städtebauliche Planung ist nach dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 06.06.2000 zur solar-energetischen Qualität auszurichten. Dazu soll eine GOSOL-Analyse erfolgen, die auch zu gegebener Zeit auf die Bebauung der Felder S 2 und T 2 sowie U und V angewandt wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Planungsstand zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung von Dezember 2008 wurde einer GOSOL-Analyse unterzogen. Die Ergebnisse sind in die Überarbeitung der Planung eingeflossen und werden im Rahmen der städtebaulichen und architektonischen Qualifizierung der Baufelder S 2, T 2, U und V berücksichtigt.

11. Für das Entree in das Baugebiet werden Gebäude mit 5 Geschossen abgelehnt. Festsetzung auf maximal 4 Geschosse ohne Dachgeschoss.

Stellungnahme der Verwaltung

Hiervon sind die beiden Kopfbauten in den Baufeldern W und X betroffen, für die bislang für untergeordnete Teilbereiche eine Fünfgeschossigkeit zur städtebaulichen Betonung der Eingangssituation vorgesehen ist. Der Bebauungsplan-Entwurf kann zur Offenlage entsprechend der Empfehlung der Bezirksvertretung Kalk angepasst werden.