

Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung  
Arbeitstitel: Pastor-Wolff-Straße in Köln-Niehl  
Vorlage-Nr. 5369/2009

**hier: Ergänzung der Beschlussvorlage durch die Anlagen 11 und 12**

## **Problemstellung, Begründung, ggf. Auswirkungen**

Am 29.04.2010 hat der Stadtentwicklungsausschuss die Beschlussvorlage zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Pastor-Wolff-Straße" in Köln-Niehl zur Überarbeitung an die Verwaltung zurückgegeben. Abweichend zu den vom Vorhabenträger vorgeschlagenen Planungsalternativen hat der Stadtentwicklungsausschuss gefordert, dass die Dichte der Bebauung noch stärker an die Umgebung anzupassen sei und eine solarenergetische Überprüfung erfolgen solle.

Der Vorhabenträger hat die bestehende Planung überarbeitet und ergänzend ein weiteres Bebauungskonzept entwickelt. Diese Planungen werden der bestehenden Beschlussvorlage als Anlagen 11 und 12 beigelegt.

Die Variante der Anlage 11 sieht die Fortführung der nördlich angrenzenden Reihenhauszeilen in gleicher Ausrichtung und Anzahl vor. Geplant ist die Errichtung von 28 Reihenhäusern sowie einer Kindertagesstätte.

Die Variante der Anlage 12 sieht ebenfalls die Fortführung der bestehenden Reihenhausbauung vor, allerdings mit sechs anstelle von vier Zeilen und einer nord-süd-ausgerichteten Bebauung im Süden der Siedlung. In dieser Variante sollen 46 Reihenhäuser und eine Kindertagesstätte im Osten des Plangebietes entstehen.

25 % der Wohnbebauung sollen in beiden Varianten als sozial geförderter Wohnungsbau errichtet werden, ein weiterer Anteil als freier Mietwohnungsbau.

Die Erschließung erfolgt ab dem Wendehammer an der geplanten Kindertagesstätte als Privatstraße. Dies ist möglich, da die Teilung der Grundstücke nicht als Realteilung erfolgt, sondern nach dem WEG durchgeführt wird. Als Privatstraße kann der Straßenquerschnitt auf ein Minimum reduziert und die Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden.

Da in Niehl ein hoher Bedarf an zusätzlichen Kindergartenplätzen besteht und so gut wie keine alternativen Standorte in unmittelbarer Nähe existieren, schlägt die Verwaltung vor, die Kindertagesstätte mindestens fünfgruppig auszuführen, zumal sich die großen Flächen südlich des geplanten Kindergartens als Freibereiche für die Kindergartennutzung anbieten.

Aus städtebaulicher Sicht fügt sich die Bebauung gemäß der Variante aus Anlage 11 am besten in die bestehende Umgebung ein. Dem ist gegenüberzustellen, dass die solarenergetische Nutzbarkeit zumindest für die südliche Reihenhauszeile in der Variante aus Anlage 12 besser gewährleistet ist. Allerdings ist bei dieser Variante auch die bauliche Dichte bedeutend höher.

Aus Sicht der Verwaltung überwiegt die städtebauliche Qualität des Entwurfes aus Anlage 11 die solarenergetischen Vorteile des Entwurfes aus Anlage 12. Die Nutzung regenerativer Energien könnte eventuell auch auf anderem Wege umgesetzt werden (zum Beispiel durch oberflächennahe Geothermie). Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor, den Entwurf aus Anlage 11 der weiteren Planung zugrunde zu legen.