

1. Lage, Begrenzung und Gebietszustand

Das Plangebiet liegt im nördlichen linksrheinischen Köln im Stadtbezirk Lindenthal und Stadtteil Widdersdorf.

Es wird durch folgende Grenzen und Straßen begrenzt:

- im Nordwesten durch die Stadtgrenze zum Erftkreis (Pulheim),
- im Nordosten von der Wohnbebauung am Buchenweg,
- im Südosten von der Wohnbebauung Unter Gottes Gnaden,
- vom Kindergarten und von der Straße Dachsweg,
- im Südwesten von dem Wohnweg Dachsweg.

Das Gelände im Plangebiet umfasst im östlichen Bereich eine Ackerfläche; höherer Aufwuchs ist nur entlang der Straße Im Kamp als randständige Gehölzstruktur vorhanden.

Im Gebiet westlich der Straße Im Kamp umfasst die Fläche eine ehemalige Kläranlage, die inklusive der Fundamente freigestellt ist. Der Bereich des ehemaligen Klärwerkes ist derzeit bis auf randständigen Restbewuchs gerodet. Im Südosten befindet sich ein circa 4,0 m hoher Erdwall mit größeren, hochwertigen Gehölzbeständen.

Das Plangebiet umfasst insgesamt circa 5,1 ha Fläche.

2. Planungsrechtliche Zusammenhänge

Das Gelände der ehemaligen Kläranlage wurde schon vor längerer Zeit freigestellt, um es einer Nutzung als Wohnbebauung zuzuführen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Köln weist die Plangebietsflächen als Fläche der Kläranlage sowie östlich der Straße Im Kamp als Grünfläche Sportanlage aus. Im Rahmen der Gesamtentwicklung der Neubauf Flächen im Stadtteil Widdersdorf wird der Flächennutzungsplan derzeit fortgeschrieben. Die 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sieht für den Planbereich Wohnbauflächen vor, so dass vorbehaltlich der Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Köln der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Der Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung eines Bebauungsplanes wurde 2005 gefasst und veröffentlicht.

3. Städtebaulicher Entwurf (drei Alternativen)

Vorbereitende Konzepte und vorbereitende Arbeiten

In Vorbereitung der Neubebauung dieser Fläche wurden im Rahmen einer Angebotseinholung mehrere Alternativen untersucht. Im Jahr 2004 wurde ein Investorenwettbewerb durchgeführt, um auf diese Weise unterschiedliche Bebauungsalternativen zu erhalten und zu prüfen. Bei der Beurteilung dieser Alternativen wurden die Belange der städtebaulichen Gesamtidée, die ökologischen Belange und die wirtschaftlichen Aspekte gewichtet und in die Auswahlkriterien einbezogen. Das Entwurfsprinzip, das den hier vorgelegten Alternativen zu Grunde liegt, wurde im Rahmen dieses Investorenwettbewerbes als beste Möglichkeit bewertet. Die vorliegenden Vorentwürfe, die den Siegerentwurf der Kläranlagenfläche mit dem Siegerentwurf der Fläche nordöstlich der Straße Im Kamp kombinieren, basieren auf diesen Vorarbeiten.

Mit Schreiben vom 14.02.2011 hat der Maßnahmenträger, die Firma Wilma Wohnen Köln-Bonn GmbH, Pempelfurtstraße 1 in 40880 Ratingen, der Verwaltung vorgeschlagen, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen.

Der Rat der Stadt Köln hat am 01.02.2011 den entsprechenden Grundstücksverkauf beschlossen. Der Termin zur Beurkundung des Kaufvertrages zwischen der Stadt Köln und der Firma Wilma ist für Mitte Juli 2011 vorgesehen.

Grundsätzliche Entwurfsansätze

Mit der geplanten Bebauung des ehemaligen Kläranlagengeländes am Dachsweg und der innerörtlichen Ackerfläche an der Straße Im Kamp erwächst die Chance, den Widdersdorfer Siedlungskörper an der nordwestlichen Außengrenze zu schließen.

Im Gebiet westlich der Straße Im Kamp wird die vorhandene nordwestliche Bebauungskante deshalb geradlinig fortgeführt. Die Ausrichtung von Baugruppen aus Doppel- und Reihenhäusern nimmt die umgebenden Siedlungsstrukturen auf und bildet klare Raumkanten zu allen Seiten. Zusammenhängend nordwest-südöstlich und rechtwinklig dazu ausgerichtete Hauszeilen erzeugen ein geschlossenes Gefüge. Doppelhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen entlang des Randkanals und Doppelhäuser oder Hausgruppen mit geneigten Dächern im Kern des Quartiers übernehmen zweigeschossig ausgebildet den Höhenmaßstab der umgebenden Siedlungen. Die hochwertigen Gehölzbestände sollen erhalten werden.

Bereits heute ist der Stadtteil Widdersdorf geprägt von markanten Straßenschleifen (zum Beispiel Unter Gottes Gnaden und Fliederweg/Buchenweg), die kleine Hausgruppen erschließen. Dieses erkennbare Strukturprinzip soll auch im Baugebiet östlich der Straße Im Kamp zu Grunde gelegt werden. Als besondere ortstypische Qualität sollen die hochwertigen Gehölzbestände erhalten werden und zwar als parkartig gestaltete "Grüne Mitte" und als grüne Verbindung zum freien Landschaftsraum nach Nordwesten auf dem vorhandenen Erdwall. Eine halbkreisförmige verkehrsberuhigte Sammelstraße schließt an die Straße Im Kamp an und umschließt die grüne Mitte ringförmig. Die straßenbegleitende Bebauung und eine Baumreihe markieren diesen Ring als unverwechselbare Identität des Quartiers. Die Gärten der Häuser sind zu dem öffentlichen Grünraum hin, der nach Nordosten als Spielplatz erweitert wird, ausgerichtet. Die Wohnseiten der Gebäude sind nach Süden oder Westen ausgerichtet und profitieren von der großzügigen grünen Mitte.

Ausgehend von den dargelegten Grundüberlegungen wurden drei alternative städtebauliche Entwürfe erarbeitet, die im Folgenden erläutert werden.

Variante 1

Auf dem Areal der ehemaligen Kläranlage sind kurze Stichstraßen mit kleinen überschaubaren Hauszeilen, zumeist Doppelhäusern, so angeschlossen, dass die Erschließung im Nordosten oder Nordwesten liegt und die Wohnseiten und Gärten nach Südwesten oder Südosten ausgerichtet sind.

Im Südwesten und im Bereich Dachsweg bilden die großzügigen öffentlichen Grünflächen einen breiten grünen Puffer zur anschließenden vorhandenen Bebauung.

Auf der Fläche östlich der Straße Im Kamp sind eine straßenbegleitende Bebauung um die zentrale Erschließungsschleife und nach Nordosten ausgerichtete Häuserzeilen aus Doppelhäusern, die wie "Finger" in Richtung Landschaftsraum weisen, vorgesehen. Diese Hauszeilen werden durch Fuß-/Radwege an den Weg auf der Südseite des Kölner Randkanal angeschlossen, so dass sich ein fußläufig durchlässiges und vielfältig mit dem alten Ort vernetztes Fußwegesystem ergibt.

Hinsichtlich der Gebäudetypen und des Höhenmaßstabes setzt sich auch östlich der Straße Im Kamp die zweigeschossige mit ausgebautem Dachgeschoss errichtete Bebauung aus Doppelhäusern und kurzen Reihenhäuserzeilen fort.

Die südöstliche Hausgruppe wird an die östlich vorhandene Hausgruppe am Buchenweg angeschlossen und hat nur eine Fuß-/Radwegverbindung zur neuen Straßenschleife Im Kamp. Im Norden schließt ein Fuß-/Radweg an den Buchenweg an, so dass auch hier das Wohngebiet fußläufig an die östlich angrenzenden bestehenden Wohngebiete angeschlossen ist.

Insgesamt werden im Plangebiet

	51	Reihenhäuser
	76	Doppelhaushälften
	1	freistehendes Einfamilienhaus
insgesamt	128	Wohneinheiten

errichtet.

Zur Versorgung des Gebietes kann ein Blockheizkraftwerk errichtet werden, das in der zentralen Grünfläche im Bereich östlich der Straße Im Kamp eingebunden und gestaltet wird.

Variante 2

Im Unterschied zu Variante 1 wird der nordwestliche Siedlungsrand durch eine Doppelhausbebauung gebildet, die sich parallel zum Randkanal entwickelt.

Die Erschließung erfolgt durch ein Schleifensystem, das im nördlichen Teil rechteckig ergänzt wird. Auf diese Weise entsteht ein sehr vernetztes Erschließungssystem, an dessen Westseite zumeist die Gebäude angeordnet werden, so dass sie im Wesentlichen eine Südwestausrichtung der Gärten erhalten. Im nördlichen Teil werden die kurzen Reihenhäusergruppen im Inneren der Erschließungsschleifen durch Doppelhäuser blockartig zusammengefasst. Der so geschaffene bauliche Rahmen bildet ein klar erkennbares Grundgerüst, das diese Entwurfsalternative prägt.

Ein wesentliches Entwurfsmerkmal, die grüne Mitte, wird wie bei Variante 1 durch Reihen- und Doppelhäuser markiert. Es entsteht so ein klar erkennbarer zentraler Straßenraum, der mit kurzen Wegen mit der inneren Grünfläche vernetzt ist.

Die südöstliche Hausgruppe ist über eine kurze Stichstraße mit Wendemöglichkeit an den zentralen Ring angeschlossen und weist zum Buchenweg nur eine Fuß-/Radwegeverbindung auf.

Insgesamt werden im Plangebiet

	56	Reihenhäuser
	74	Doppelhaushälften
insgesamt	130	Wohneinheiten

errichtet.

Die Anbindung an den Fuß-/Radweg südlich des Kölner Randkanals erfolgt ausschließlich über die Straße im Kamp.

Das Blockheizkraftwerk ist auch in dieser Variante vorgesehen.

Variante 3

In der Variante 3 wird die schleifenartige Erschließung aus Variante 2 beibehalten, jedoch wird die leiterartige Untererschließung reduziert. Die Bebauung orientiert sich eher blockrandartig. Dadurch entsteht im inneren nördlichen Teil eine klare Ausrichtung von in Südwest-Nordost-Richtung ausgerichteten Häuserzeilen. Diese leichte innere Verdichtung wird zu den Rändern hin in Form von Doppelhäusern wieder gelockert.

Zum Randkanal sind die Doppelhäuser so ausgerichtet, dass sie ihre Gärten nach Südwesten hin ausrichten und gleichzeitig den Blick von der Straße in den Landschaftsraum freigeben.

Die südöstliche Baugruppe ist wie in Variante 1 oder 2 möglich. Zwei Fuß-/Radwege schaffen nach Osten hin Anbindungen in Richtung Buchenweg. Des Weiteren verbinden verschiedene Erschließungswege das Erschließungssystem mit dem Fuß- und Radweg südlich des Kölner Randkanals.

Insgesamt sieht der Entwurf im Plangebiet

	55	Reihenhäuser
	76	Doppelhaushälften
	1	freistehendes Einfamilienhaus
insgesamt	132	Wohneinheiten

vor.

Das Blockheizkraftwerk ist auch in dieser Variante vorgesehen.

Soziale Einrichtungen

Über die Straße Im Kamp werden die vorhandenen sozialen Einrichtungen (Kindergarten, Sport-halle und Schule) direkt angeschlossen.

Ein neuer Kleinkinderspielplatz in der "Grünen Mitte" bildet einen Kommunikationsplatz. An die Parkanlage angeschlossen werden familien- und kindgerechte Einfamilienhäuser errichtet, die sich um den Grünraum gruppieren.

Ökologische Qualitäten

Im Bereich der grünen Mitte kann das Großgrün erhalten bleiben.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerks Weiler. Daher ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nur mit Einschränkungen möglich. Das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen, Garagen und privaten Wohnwegen soll daher dezentral auf den privaten Grundstücksflächen versickert werden. Die Niederschlagswässer der Haupt- und gegebenenfalls der Nebenerschließungswege sollen in einem modifizierten Mischsystem in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Mit diesem Konzept wird die Kanalisierung des Plangebiets auf ein unvermeidbares Minimum reduziert. Dem Hochwasserschutzkonzept der Stadt Köln wird entsprochen.

Die Häuser sind fast alle nach Süden oder Südwesten ausgerichtet, so dass nahezu überall Sonnenenergienutzung möglich ist; dieses kann unterstützt werden durch die Gestaltung der Fassaden und durch die Grundrissanordnung der Häuser. Die Zulässigkeit von Wintergärten bildet einen weiteren Baustein zur optimierten Sonnenwärmenutzung. Geneigte Dachflächen und Dachaufbauten ermöglichen den Einsatz solarthermischer Kollektorflächen zur Warmwasserbereitung und unterstützenden Beheizung.

Darüber hinaus werden die Häuser bautechnisch so errichtet, dass sie Wärmeschutzverordnungen nicht nur entsprechen, sondern darüber hinaus in der Planung und Realisierung die technischen Möglichkeiten zur Verbesserung des Klimaschutzes ausgeschöpft werden (KfW Effizienzhaus 70 (EnEV 2009)).

Eine angemessene Verdichtung durch zweigeschossige Reihenhausergruppen und maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser ermöglichen eine ökologisch verträgliche Bodennutzung.

Im Grünraum wird ein Blockheizkraftwerk (BHKW) als zukunftsweisender Energie- und Wärmeerzeuger errichtet.

4. Gebietserschließung, Ver- und Entsorgung

Die Zu- und Ausfahrt des motorisierten Individualverkehrs soll von der öffentlichen Straße Im Kamp nach Westen entweder in einer u-förmigen Schleife oder mit einer Stickerschließung erfolgen. Östlich der Straße Im Kamp soll eine Schleifenerschließung mit weiteren eingehängten Schleifen oder Stichen vorgesehen werden. Dieses Straßensystem schafft eine leichte Orientierung und eine besondere Identität dieses Siedlungsbereiches.

Für den ruhenden Verkehr stehen Carportanlagen sowie Garagen und Stellplätze auf den Privatflächen zur Verfügung.

Im Straßenraum werden öffentliche Stellplätze geschaffen, so dass ausreichend öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen. Dieses ist möglich, da die Straßen ein ausreichendes Regelprofil aufweisen, so dass dort, wo keine Ein- und Ausfahrten dem entgegenstehen, öffentliche Längsparkstreifen vorgesehen werden können, ohne dass zu starke Einengungen des Fahrverkehrsraumes entstehen.

Die Gebietsentwässerung ist hinsichtlich der Schmutzwasserabführung über die vorhandene Kanalisation vorgesehen. Die verunreinigten Niederschlagswässer der Haupt- und gegebenenfalls der Nebenerschließungsstraßen sollen in einem modifizierten Mischsystem ebenfalls in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen, Garagen und privaten Wohnwegen soll hingegen dezentral auf den privaten Grundstücksflächen versickert werden, wenn die geohydrologischen Voraussetzungen hierzu gegeben sind. Hierzu werden gesonderte Untersuchungen durchgeführt und in das Planverfahren integriert.

Eine Einleitung der Niederschlagswässer in den Kölner Randkanal erfolgt nicht.

Die erforderlichen Leitungen für die Gebietsversorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität und Telekommunikation können im geplanten Straßen- und Wegenetz problemlos verlegt werden. Die entsprechenden Anschlüsse sind ortswärts vorhanden.

Im Plangebiet liegen vorhandene Ver- und Entsorgungstrassen, die im Rahmen der Vorentwurfsplanung berücksichtigt wurden und dort, wo erforderlich, durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden.

5. Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Erschließung und Bebauung des Plangebietes erfolgen, sind in den in Bearbeitung befindlichen landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu erfassen und zu bewerten. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Plangebiet selbst durch Festsetzung von ökologisch wertvollen Pflanzungen auf öffentlichem und privatem Grund getroffen. Sollten darüber hinaus Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, so werden diese in geeigneter Form in Abstimmung mit der Stadt Köln erfolgen.

6. Umweltverträglichkeitsprüfung/Umweltbericht

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Dachweg/Im Kamp" durchgeführt und wird als gesonderter Teil II Umweltbericht der Begründung beigefügt.