

Ergänzende Erläuterungen zum Bebauungsplan-Entwurf

Die Verwaltung hat gemäß dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 31.03.2011 (Anlage 7) eine neue Variante entwickelt und dabei die beschlossenen Punkte soweit wie möglich bei dieser Ausarbeitung berücksichtigt.

Die Variante D war nicht explizit Gegenstand des Beschlusses, sondern eine der Grundlagen mit folgenden zu berücksichtigenden Punkten:

Punkt 1:

Die Gesamterschließung der geplanten Wohnbebauung für den motorisierten Individualverkehr soll nicht ausschließlich über eine Straße erfolgen. Dabei sind die Belange der Spielstraße besonders zu würdigen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan-Entwurf

Abweichend von der politischen Forderung soll die gesamte Wohnbebauung über die Verlängerung der Willi-Lauf-Allee erschlossen werden. Diese Entscheidung wurde insbesondere auf Grundlage der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung getroffen. Der Gutachter führt im Hinblick auf die zukünftige unter verkehrlichen Gesichtspunkten zu empfehlende Erschließungsregelung folgende Aspekte an:

- Der Stüttgerhofweg weist gegenüber der Erich-Deuser-Straße/Willi-Lauf-Allee eine um den Faktor 4 höhere Querschnittsbelastung auf.
- Der Straßenquerschnitt des Stüttgerhofweges ist teilweise durch am Straßenrand parkende Fahrzeuge eingeengt, so dass eine gewisse Unübersichtlichkeit die Verkehrssicherheit einschränkt.
- Am Stüttgerhofweg tritt der Konfliktfall mit dem Stadionverkehr auf.
- Von einer Anbindung des Gertrudenhofweges wird vor dem Hintergrund des engen Straßenquerschnittes abgeraten.
- Die Erich-Deuser-Straße/Willi-Lauf-Allee ist im Gegensatz dazu aufgrund der klaren, übersichtlichen und sichereren Gestaltung hinsichtlich der Erschließung positiver zu bewerten.
- Diese Erschließungsachse ist hinsichtlich ihrer Gestaltung und ihrer Vorbelastung gegenüber dem Stüttgerhofweg besser geeignet, die zusätzlichen Verkehrsmengen des Plangebietes aufzunehmen.

Für die geplante Nutzung ist mit dem konzipierten Erschließungssystem eine ausreichend leistungsfähige Verkehrsqualität auch in den Spitzenstunden gegeben.

Die Erschließung wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Punkt 2.:

Keine durchgängige Verbindung zwischen der Willi-Lauf-Allee und dem Stüttgerhofweg (Verhinderung von Durchgangsverkehren).

Berücksichtigung im Bebauungsplan-Entwurf

Eine durchgängige Verbindung zwischen Stütterhofweg und Willi-Lauf-Allee für Kfz-Verkehr wird nicht vorgesehen. Im Bebauungsplan-Entwurf ist nur ein Fuß- und Radweg festgesetzt. Dies begründet auch die Erschließung der Wohnbebauung über die Willi-Lauf-Allee, um Schleichverkehre auszuschließen.

Punkt 4.:

Die Kindertagesstätte soll sowohl von der Willi-Lauf-Allee als auch vom Stütterhofweg erschlossen werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan-Entwurf

Die Kindertagesstätte wird entsprechend der politischen Forderung von beiden Seiten, über die Willi-Lauf-Allee und über den Stütterhofweg erschlossen. Die Anfahrbareit über diese beiden Zulaufachsen ermöglicht eine direkte Verkehrsführung und vermeidet gegebenenfalls unnötige Zusatzbelastungen am Hauptstraßennetz, insbesondere in der morgendlichen Verkehrsspitze. Eine Verbindung zwischen diesen beiden Straßen ist nicht vorgesehen.

Punkt 5.:

Schaffung von Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer zu den benachbarten Wohnquartieren sowie Prüfung, ob eine Öffnung des Fußweges zum Junkersdorfer Friedhof möglich ist.

Berücksichtigung im Bebauungsplan-Entwurf

Im Plangebiet werden drei zentrale Fuß- und Radwegeachsen in Form von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" festgesetzt. Mit den Festsetzungen der Fuß- und Radwege entsteht ein vernetztes Wegesystem mit guter Anbindung an die umgebenden Quartiere.

Die westlich vom Stadtwald kommende Fußwegeverbindung endet heute ca. 150 m vor dem Friedhof. Geplant ist die Fortführung dieser Verbindung und -durch einen neuen Zugang zum Friedhof- die Verbindung weiter zu führen. Heute ist der Friedhof nur durch einen Zugang vom Statthalterhofweg geöffnet; durch die neue Öffnung würde dieses "Nadelöhr" beseitigt. Mit den im Bebauungsplan-Entwurf getroffenen Festsetzungen ist eine Öffnung des Fußweges zum Junkersdorfer Friedhof möglich.

Punkt 8.:

Im östlichen Bereich des Plangebietes soll eine Kindertagesstätte vorgesehen werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan-Entwurf

Im südöstlichen Planbereich ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" festgesetzt. Mit der Festsetzung kann die erforderliche fünfgruppige Kindertagesstätte im Planbereich realisiert werden. Der festgesetzte Standort ist aufgrund seiner guten Erreichbarkeit - Anbindung über Stütterhofweg und Willi-Lauf-Allee - und in unmittelbarem Anschluss an die geplante öffentliche Grünfläche für diese Nutzung geeignet. Zudem ist dieser Standort optimal an das vorhandene Fußwegenetz angeschlossen.

Punkt 9.:

Angrenzend an die Kindertagesstätte ist ein Spielplatz zu planen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan-Entwurf

Im östlichen Bereich des Plangebietes, nördlich der Kindertagesstätte, wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt. Dadurch soll dem erhöhten Bedarf an

Kinderspielplätzen im gesamten Gebiet ein Beitrag geleistet werden. Die von der Fachdienststelle geforderte Größe von 500 m² kann in diese Grünfläche integriert werden.

Punkt 10.:

Durch den Investor ist ein Verkehrsgutachten zu erstellen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan-Entwurf

Der Investor hat ein Verkehrsgutachten durch Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln erstellen lassen. In diesem Gutachten sind auch die Aspekte aus dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 31.03.2011 berücksichtigt worden. In Abstimmung mit dem Amt für Straßen- und Verkehrstechnik der Stadt Köln ist darüber hinaus das Arbeitsprogramm festgelegt worden. Es beinhaltet Verkehrserhebungen, die Abschätzung des Verkehrsaufkommens der geplanten Nutzungen, die Abschätzung der Verkehrsverteilung, die Analyse des maßgebenden Netzfalls mit Hilfe der Verkehrsumlegung für den Tagesverkehr sowie den Leistungsfähigkeitsnachweis für die Verkehrsspitzenzeiten mit Hilfe des Verfahrens nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen.

Zu prüfende Punkte gemäß dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 31.03.2011

Punkt 3.:

Für Notfälle kann eine Verbindung zwischen den Erschließungsstraßen und dem Gertrudenhofweg bzw. dem Stüttgerhofweg geschaffen werden.

Ergebnis der Prüfung:

Ist durch die Festsetzungen von Fuß- und Radwegen im Bebauungsplan-Entwurf grundsätzlich möglich.

Punkt 6.:

Im Stüttgerhofweg ist eine Buswendeanlage vorzusehen.

Ergebnis der Prüfung:

Der Standort wurde von der Verwaltung sowohl im Hinblick auf den städtebaulichen als auch auf den lärmtechnischen Aspekt untersucht.

Städtebaulicher Aspekt:

Planungsziel ist die Entwicklung dieses Bereiches für Wohnungsbau, angepasst an die vorhandene Situation. Die neue Bebauung soll ein Bindeglied zwischen den unterschiedlichen Bebauungstypologien bilden und hat die Aufgabe, hier ein städtebauliches Gleichgewicht herzustellen. Die Anlage einer Buswendeanlage würde - aufgrund der Größe - das städtebauliche Gesamtbild erheblich negativ beeinträchtigen, da von ihr eine zerschneidende Wirkung ausginge. Neben dem städtebaulichen Aspekt ist auch noch der Sicherheitsaspekt anzuführen, da die Buswendeanlage in unmittelbarer Nähe zu der geplanten Kindertagesstätte und dem Spielplatz liegen würde. Sie ist inmitten eines Siedlungsbereiches städtebaulich unverträglich.

Lärmtechnischer Aspekt:

Durch die Anlage einer Buswendeanlage wäre eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) gegeben. Die Firma ADU cologne hat untersucht, ob durch diese Maßnahme die Grenzwerte der 16. BImSchV an der Bestandsbebauung am Stüttgerhofweg überschritten würden. Die Berechnungen kommen zu dem

Ergebnis, dass durch eine Buswendeanlage vor den Fassaden der Bestandsgebäude Stütgerhofweg 13 und 42 die Grenzwerte der 16. BImSchV nachts um 2 bis 3 dB überschritten würden, so dass ein Anspruch auf Lärmschutz bestünde.

Aus den vorgenannten Gründen sollte dieser Standort nicht weiter verfolgt werden.

Aus verkehrlicher Sicht ist grundsätzlich die Einrichtung einer Wendemöglichkeit auch im Bereich der Freifläche südlich des Wiener Weges möglich. Diesem Alternativstandort kann auch aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden, da dieser am Rande des Siedlungsbereichs liegt und damit keine Trennwirkung entfaltet. Daher sollte dieser Standort in die weitere Planung zur Einrichtung einer Buswendeanlage aufgenommen werden. Dieser Standort entspricht auch dem Beschluss des Verkehrsausschusses vom 11.05.2010.

Punkt 7.:

Im Plangebiet soll möglichst als Obergrenze der Zahl der Wohneinheiten ca. 36 bis 37 ermöglicht werden, auf jeden Fall soll aber nur eine Anzahl aus dem unteren Spektrum der bisher vorgelegten Varianten (36 bis 39 Wohneinheiten) ermöglicht werden. Hierbei sollen für die Wohnbebauung nur Einzel- und Doppelhäuser geplant werden.

Ergebnis der Prüfung:

Der Bebauungsplan-Entwurf setzt für die Wohnbebauung ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser fest.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes können max. 44 Wohneinheiten und damit 5 mehr als nach dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses realisiert werden. Dies setzt jedoch voraus, dass auf den mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzten Grundstücken auch nur Doppelhäuser realisiert werden. Sollten sich Bauwillige für ein Einzelhaus entscheiden würde sich die Zahl der Wohneinheiten entsprechend verringern.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geschlossenen Siedlungsbebauung des Kölner Ortsteils Junkersdorf und ist eine der letzten Innenbereichsflächen. Für den dringend benötigten Wohnbedarf müssten ansonsten Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

Das Verkehrsgutachten ist von max. 50 Wohneinheiten ausgegangen.