

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sinersdorfer Straße/Mottenkaul" in Köln-Roggendorf/Thenhoven

1. Anlass und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die RIS-Bau GmbH mit Sitz in Leverkusen (Vorhabenträger) beabsichtigt, den etwa 11 000 m² umfassenden Planbereich, der derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, einer baulichen Nutzung zuzuführen. Vorgesehen ist die Errichtung von 42 Wohneinheiten in Form von Doppelhäusern.

Da das Plangebiet planungsrechtlich als Außenbereich zu bezeichnen ist, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan stellt für die Plangebietsflächen Wohnbaufläche (W) dar.

2. Vorhandene Struktur und Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Roggendorf/Thenhoven im Stadtbezirk Chorweiler. Das Plangebiet ist identisch mit dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und wird begrenzt durch

- die Sinnersdorfer Straße im Nordwesten,
- die Wohnbebauung und den Kindergarten im Nordosten,
- die Straße Mottenkaul im Osten,
- die landwirtschaftlichen Flächen im Süden.

Der Geltungsbereich des Plangebietes erstreckt sich auf die Flurstücke 98 und 99 der Gemarkung Thenhoven, Flur 41.

Das Plangebiet mit einer Größe von circa 11 000 m² stellt gegenwärtig eine landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, die an der nordöstlichen Grenze an bestehende Wohnbebauung (zwei bis dreigeschossig) und einen Kindergarten angrenzt. Südlich des Plangebietes besteht in einem Abstand von circa 80 m ein landwirtschaftlicher Betrieb (Reiterhof).

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Sinnersdorfer Straße sowie die Straße Mottenkaul. Über die Widdersdorfer Landstraße (L 183 n) ist das Plangebiet an das überörtliche Straßenverkehrsnetz (BAB 57) angebunden.

Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr bestehen über Bushaltestellen innerhalb der Ortslage.

3. Vorhandenes Planungsrecht

Der vorhandene Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Städtebauliches Planungskonzept

Grundgedanke des städtebaulichen Konzeptes ist es, die Siedlungsentwicklung am südwestlichen Rand von Thenhoven durch eine zweireihige Wohnbebauung zum Abschluss zu bringen. Zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem südlich gelegenen Reiterhof im Außenbereich verbleibt ausreichend räumliche Distanz.

Das architektonische Konzept sieht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in Form von Doppelhäusern (42 Hauseinheiten) in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldächern vor. Die Gebäude bilden einen abgestuften Übergang von der dreigeschossigen (Nachbar-)Bebauung zur freien Landschaft. Durch die Stellung der Gebäude ergibt sich eine fast durchgehende Ausrichtung der Gärten in südlicher oder südwestlicher Richtung. Daher liegen die Voraussetzungen für solarenergetische Optimierungsmaßnahmen vor.

Vorgesehen ist eine moderne Architektursprache mit hell verputzten Fassaden und farblich abgesetzten Teilflächen. In der Mitte des Baugebietes ist die Anlage eines Kinderspielplatzes geplant.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes soll über eine 6,50 m breite Anliegerstraße (Fahrbahn: 4,50 m; Längsparkstreifen: 2,00 m) erfolgen, die die Sinnersdorfer Straße und die Straße Mottenkaul verbindet. Durch den Anschluss an beide bestehenden Erschließungsstraßen werden die mit der Bebauung verbundenen Ziel- und Quellverkehre verteilt.

Der Ausbau der Verkehrsfläche ist im Mischprofil geplant; auf eine Trennung Fahrbahn/Bürgersteige wird verzichtet. Durch die Gestaltung der Verkehrsfläche soll der Charakter einer Wohnstraße, die von allen Verkehrsteilnehmern genutzt wird, erreicht werden. Die Anliegerstraße soll als öffentliche Straßenverkehrsfläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden.

Alle Hauseinheiten verfügen über Garagen/Stellplätze im Bauwuch. Je Wohneinheit ist ein Stellplatz vorgesehen. Der durch die Planung ausgelöste zusätzliche Bedarf an Besucherparkplätzen erfordert öffentliche Stellplätze, die vom Vorhabenträger nachgewiesen werden.

5. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sinnersdorfer Straße/Mottenkaul in Köln-Roggendorf/Thenhoven" wird eine formale Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt.

Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Durch die Inanspruchnahme der Flächen durch die Wohnnutzung werden zukünftig Auswirkungen von dem Vorhaben ausgehen. Darüber hinaus können von außen (Lärm-)Immissionen (Verkehrslärm BAB 57/Worringer Landstraße, Sportlärm durch benachbarte Sportanlage) auf das geplante Vorhaben einwirken.

Es werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens folgende Fachplanungen erarbeitet:

- schalltechnische Untersuchung (Verkehrs-, Sport- und Freizeitlärm),
- Umweltbericht,
- Grüngestaltungsplan.

Im Rahmen der weiteren Klärung des Untersuchungsumfanges (Scoping) wird festgelegt werden, ob und welcher gutachterlicher Untersuchungsbedarf neben den vorgenannten Fachplanungen besteht.

6. Planverwirklichung

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB geschaffen werden. Planungs- und Erschließungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Kosten für die Stadt Köln entstehen nicht.