

Erläuterungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hohenstaufenstraße / Steinstraße in Köln-Porz-Gremberghoven

Bestand und Umgebung

Das ehemals landwirtschaftlich genutzte, circa 1,9 ha große Plangebiet ist bisher unbebaut; auf dem östlichen Teil hat sich im Laufe der Jahre ein Birkenvorwald angesiedelt. Entlang der Hohenstaufenstraße befindet sich eine Lindenreihe.

Das Areal liegt im Süden des Stadtteils Porz-Gremberghoven und wird unmittelbar begrenzt durch die Steinstraße im Osten, die Hohenstaufenstraße im Süden und Westen sowie durch die Cimbernstraße im Norden. Auf der Westseite wird das Plangebiet von einer Zeile Kleingärten begleitet; daran schließt sich die höher gelegene Strecke der Deutschen Bahn mit dem S-Bahn-Haltepunkt Steinstraße und dem dahinter liegenden Verschiebebahnhof Gremberghoven an. Im Süden des Plangebietes setzen sich die Kleingärten fort und füllen den Zwickel, der durch die Steinstraße und die Bahnanlagen gebildet wird. Im Norden des Plangebietes liegt die Gremberghovener Eisenbahnersiedlung. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde die historische Gartenstadt-Siedlung (Talweg, Langobardenplatz) bis an die Cimbernstraße mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise erweitert. Im Osten grenzt das Plangebiet an den in den 1970er Jahren als "Demonstrativ-Bauvorhaben" errichteten Stadtteil Porz-Finkenbergr; auf der Ostseite der Steinstraße erheben sich bis zu 18-geschossige Wohnblöcke.

Anlass und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Seit 2005/2006 haben der Stadtentwicklungsausschuss (StEA) und die Bezirksvertretung Porz (BV 7) mehrfach über die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) für das Areal an der Hohenstaufenstraße/Steinstraße beraten, durch den die Voraussetzungen für eine Einzelhandels- und Wohnnutzung im Plangebiet geschaffen werden sollten. Diese Nutzungen sollten an die Stelle des planfestgestellten Zieles, auf dem Grundstück Ausgleichsmaßnahmen für Bahnanlagen zu schaffen, treten. Da die Ansiedlung von Einzelhandel im Stadtentwicklungsausschuss wegen einer befürchteten Gefährdung des benachbarten Nahbereichszentrums Finkenbergr nicht konsensfähig war, kam ein Einleitungsbeschluss nicht zustande.

Bei der Erstellung des Kölner Einzelhandelskonzeptes wurde die Gremberghovener Versorgungssituation, auch im Hinblick auf die Unterbringung von Lebensmitteleinzelhandel im Bereich Hohenstaufenstraße/Steinstraße, einer eingehenden Untersuchung unterzogen. Hierbei bestätigte sich, dass es dringend geboten ist, im Plangebiet keinen Konkurrenzstandort zu dem in der Nähe liegenden Nahbereichszentrum Finkenbergr zu schaffen, dessen Aufwertung nach vielen Anstrengungen gesichert werden konnte.

Am 15.06.2009 hat der Stadtentwicklungsausschuss einer Wohnungsbauentwicklung auf dem Areal zugestimmt. Somit kann die Fläche, die im unmittelbaren Anschluss an den Gremberghovener Siedlungsbereich liegt und durch die direkte Nähe zur S-Bahn-Haltestelle Steinstraße sowie eine an der Hohenstaufenstraße gelegene Bushaltestelle (KVB-Linie 152, Bayerwerk - Porz-Markt) sehr gut an den ÖPNV angebunden ist, dem familiengerechten Wohnungsbau zugeführt werden.

Es wurde ein kompaktes Gutachterverfahren, an dem fünf Planungsgemeinschaften beteiligt waren, durchgeführt. Auf der Grundlage der Ergebnisse dieses Verfahrens beabsichtigt die Deutsche Reihenhäuser, Köln, vertreten durch Herrn Stephan Schmidt, als Vorhaben- und Erschließungsträgerin ein Einfamilienhausgebiet mit einer Kindertagesstätte und einem Kinderspielplatz zu entwickeln. Zur Schaffung der Voraussetzungen ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Vorhandenes Planungsrecht

Das Plangebiet ist derzeit durch Planfeststellungsbeschluss als Ausgleichsfläche für Bahnanlagen festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind - bis auf eine Lindenreihe entlang der Hohenstaufenstraße - noch nicht umgesetzt. Der Standort für diese Ausgleichsmaßnahmen (Kleingärten) soll innerhalb von Porz-Gremberghoven auf eine Fläche im Hinterland der Straße Schwarzer Weg verlagert werden. Das Verfahren zur Änderung des Planfeststellungsbeschlusses wird derzeit durchgeführt.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) als Grünfläche dargestellt; der FNP soll in einem Parallelverfahren geändert werden. Des Weiteren ist das Plangebiet im Landschaftsplan der Stadt Köln enthalten (siehe Umweltbelange).

Planinhalte und Erschließung

Geplant sind etwa 64 zweigeschossige Reihenhäuser in verdichteter Bauweise, die den Bedarf an preisgünstigen, familiengerechten Einfamilienhäusern decken sollen. Um eine ausreichende Durchgrünung zu gewährleisten, müssen Vorgärten und Hausgärten Mindesttiefen einhalten. Darüber hinaus soll durch Eingrünungen der Gemeinschaftsanlagen, Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenland, Vorschriften über Einfriedungen und so weiter eine hohe Qualität des öffentlichen und halböffentlichen Raumes gewährleistet werden. Die Linden entlang der Hohenstaufenstraße bleiben erhalten; ebenfalls nimmt die geplante Bebauung Rücksicht auf den alten Lindenbestand entlang der Steinstraße.

Die Dichtewerte des bei dem kompakten Gutachterverfahren auf den ersten Rang gekommenen Entwurfes bewegen sich im Rahmen der gemäß Baunutzungsverordnung zulässigen Werte. Damit überschreitet insbesondere die Grundflächenzahl (GRZ) deutlich die in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Werte. Hierbei muss allerdings in Rechnung gestellt werden, dass sowohl die sehr locker bebaute Eisenbahnersiedlung der unmittelbaren Nachkriegszeit als auch das benachbarte Hochhausgebiet Finkenberg aus den 1970er Jahren unter Voraussetzungen zustande gekommen sind, die sich mit den heutigen Ansprüchen an familiengerechte und bezahlbare Eigentumsbildung nicht vergleichen lassen.

Die Erschließung des Gebietes soll von der Cimbernstraße aus erfolgen, da aus verkehrstechnischen Gründen weder eine Anbindung an die Steinstraße noch an die Hohenstaufenstraße möglich ist. Die Cimbernstraße soll zu Lasten des Plangebietes verbreitert und neu ausgebaut werden. Die innere Erschließung des Plangebietes soll über Mischverkehrsflächen sowie über nicht befahrbare Wohnwege erfolgen. Die aus der nördlich gelegenen Eisenbahnersiedlung auf die Cimbernstraße treffende Straße "Im Brücherfeld" soll als Haupterschließung in das Plangebiet geführt werden und sich als Fußwegverbindung nach Süden fortsetzen, wo eine in der Hohenstaufenstraße geplante Querungshilfe den Anschluss an die KVB-Bushaltestelle und den S-Bahn-Haltepunkt ermöglicht.

Die privaten Stellplätze sind oberirdisch in Form von Sammelstellplätzen und Carports angeordnet und so konzentriert, dass große Teile des Plangebietes nahezu autofrei werden.

Da in Gremberghoven der dringende Bedarf besteht, eine dreigruppige Kindertagesstätte zu errichten, ist im Plangebiet ein Standort für eine solche Einrichtung an der Cimbernstraße vorgesehen, um den mit dem Bringen und Abholen von Kindern verbundenen Fahrverkehr nicht in das Innere des neuen Wohngebietes zu leiten. Grundsätzlich wäre eine Kindertagesstätte im Zentrum Gremberghovens zu favorisieren. Wegen fehlender Raumangebote ergeben sich dort jedoch Schwierigkeiten, eine solche Einrichtung kurzfristig realisieren zu können. Deshalb soll der Standort im Planbereich vorgehalten werden. Sollte sich während des Bebauungsplanverfahrens herausstellen, dass die Kindertagesstätte an anderer Stelle in Gremberghoven schneller umsetzbar ist, wird die dafür im Planungsgebiet vorgesehene Fläche durch Einfamilienhäuser ersetzt. In der Mitte des geplanten Wohngebietes soll ein öffentlicher Kinderspielplatz angelegt werden, der ein für alle Altersklassen geeignetes Angebot bieten soll.

In der bisherigen Planung war auf der Ecke Hohenstaufenstraße/Steinstraße eine städtische Fläche für die Errichtung eines unterirdischen Regenrückhaltebeckens reserviert worden. Untersuchungen haben ergeben, dass auf diese Anlage verzichtet werden kann. Somit kann die Fläche in die Wohnbebauung einbezogen werden.

Umweltbelange

Gemäß den Vorschriften des § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist für diese Planung die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht zum BauGB dargestellt.

Nach Durchführung des Scopings und der Auswertung bereits vom Vorhabenträger vorgelegter gutachterlicher Unterlagen sind die folgenden Umweltbelange erheblich betroffen:

Landschaftsplan:

Das Plangebiet ist Teil des geschützten Landschaftsbestandteils 7.13 "Kleingärten und bahnbegleitende Brachflächen westliche Steinstraße, Gremberg". Im Bereich der Planung wird der Landschaftsplan an den Bebauungsplan angepasst.

Pflanzen:

Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen "Birkenvorwald" und "sonstige ausdauernde Ruderalfluren" werden vollständig überplant und durch Reihenhäuser mit kleinen Hausgärten, Erschließungsanlagen und kleinen Grünflächen ersetzt. Die vorhandenen Baumreihen entlang der Steinstraße und der Hohenstaufenstraße werden erhalten und die Baumstandorte planungsrechtlich gesichert.

Im Rahmen der Erstellung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurden erste grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet zur Gestaltung und zur Minderung der Eingriffe entwickelt wie Baumstandorte und private Grünflächen mit einem Spielplatz. Weiterhin wurde ein Suchraum für eine externe Ausgleichsfläche mit verschiedenen Pflanzmaßnahmen in der Zündorfer Rheinaue lokalisiert. Eine genaue Festlegung der Pflanzmaßnahmen im Plangebiet und im Bereich der externen Ausgleichsfläche erfolgt im weiteren Verfahren.

Tiere:

Der vorliegende artenschutzrechtliche Fachbeitrag ergibt folgende Ergebnisse: Libellen, Amphibien oder Reptilien sowie planungsrelevante Vogelarten treten im Plangebiet auf. Festgestellt wurden zwei Fledermausarten, die im Gebiet jagend beobachtet wurden. Erhebliche Störungen dieser Arten gehen vom Vorhaben nicht aus, Winterquartiere oder Wochenstuben sind nicht vorhanden oder nicht betroffen. Weiterhin wurden folgende, nicht streng geschützte Vogelarten beobachtet: Amsel, Blaumeise, Buchfink, Elster, Gartengrasmücke, Kohlmeise, Mauersegler, Mönchsgrasmü-

cke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilpzalp. Keine dieser Arten steht auf der "Roten Liste" NRW. Durch die Umsetzung der Planung werden die Brutplätze der vorgenannten Vogelarten im Plangebiet verloren gehen, die Vogelarten können jedoch im Umfeld geeignete Brutplätze finden.

Durch eine terminierte Baufeldräumung sollen Individuenverluste vermieden werden. Im Bereich der geplanten externen Ausgleichsfläche können langfristig neue Brutstätten für die betroffenen Vogelarten entstehen.

Eingriffsregelung:

Die Planung unterliegt der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB, alle durch die Planung ausgelösten Eingriffe sind auszugleichen. Die Biotope im Plangebiet weisen Wertigkeiten von 13 bis 15 Biotop-Punkten auf, während die Planung überwiegend eine Wertigkeit von 0 bis 3 Biotop-Punkten aufweisen wird. Im Rahmen der Erstellung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurde eine vorläufige Eingriffs-/Ausgleichbilanz erstellt. Danach löst die Umsetzung der Planung auf der 1,87 ha großen Fläche einen Eingriff von circa 282 000 Ökopunkten aus, dem die Planung mit einem Wert von circa 57 000 Punkten gegenübersteht. Durch Bepflanzung einer circa 2,48 ha großen externen Ackerfläche mit Wiese, Feldgehölz, Waldsaum und einer Baumreihe kann der Ausgleich vollständig erfolgen.

Lärm:

Das Plangebiet ist erheblich durch Verkehrslärm (Straße, Schiene, Flugzeuge) belastet. Der im städtebaulichen Wettbewerb ausgewählte Entwurf reagiert durch eine Gebäudeorientierung auf die Verkehrslärmbelastung. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung wurde an das aktuelle Planungskonzept angepasst, um die Höhe des passiven Schallschutzes und die Auswirkungen der Planung zu ermitteln. Danach treten am Tag an einzelnen Fassadenbereichen Lärmpegel von bis 70 dB(A) und nachts von bis zu 67 dB(A) auf und damit eine deutliche Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Entsprechend werden für die geplanten Gebäude Lärmpegelbereiche sowie teilweise lärmgeschützte Grundrisse (passiver Lärmschutz) ermittelt und später im Bebauungsplan umgesetzt.

Gemäß dem Prüfauftrag des Ausschusses Umwelt und Grün aus der Sitzung vom 20.01.2011 hat der Gutachter zusätzlich folgende aktive lärmmindernde Maßnahmen untersucht:

1. Verkehrsreduzierung um 50 % beziehungsweise Tempolimit von 30 km/h auf der Steinstraße, Tempolimit 30 km/h auf der Hohenstaufenstraße,
2. Auftrag von lärmminderndem Asphalt auf der Steinstraße,
3. Erhöhung der vorhandenen Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse der Deutsche Bahn AG.

Zu 1. Die damit erzielbare Reduzierung des Emissionspegels von jeweils circa 3 dB(A) macht sich nur an den unmittelbar straßenzugewandten Fassaden bemerkbar, ohne eine spürbare Auswirkung auf die Gesamtlärmsituation im Plangebiet zu erzielen. Die Kosten für eine Verkehrslenkung beziehungsweise Beschilderung liegen nicht vor.

Zu 2. Die damit erzielbare Reduzierung des Emissionspegels von circa 5 dB(A) macht sich nur an den unmittelbar straßenzugewandten Fassaden bemerkbar, ohne eine spürbare Auswirkung auf die Gesamtlärmsituation im übrigen Plangebiet zu erzielen. Die Kosten für das Aufbringen von sogenanntem "Flüsterasphalt" liegen nicht vor.

Zu 3. Um eine Reduzierung der nächtlichen Lärmpegel im gesamten Plangebiet zu erzielen, müsste die am Bahndamm vorhandene Lärmschutzwand auf einer Länge von 250 m von heute 3 m auf dann 7,5 m erhöht werden. Die Kosten dafür betragen schätzungsweise 750.000 €.

Die Umsetzungsmöglichkeit der Maßnahmen 1. bis 3. wird als schwierig beurteilt, da diese außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches liegen. Eine Abstimmung mit den zuständigen Behörden steht noch aus.

Luftschadstoffe:

Eine Voruntersuchung zeigt für den Bereich südlich der Kreuzung der Hohenstaufenstraße/Steinstraße am Rand des Plangebietes ein Erreichen des Grenzwertes der 39. BImSchV für Stickstoffdioxid (NO₂) durch Immissionen aus dem Straßenverkehr. Der Belang wird unter Verwendung aktueller Verkehrszahlen und Berücksichtigung des aktuellen Planungskonzeptes nochmals untersucht.

Energieeffizienz:

Der aus dem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangene Bebauungsplan-Entwurf orientiert diejenigen Baukörper, die nicht aus Gründen des Lärmschutzes entlang der Straßen ausgerichtet sein müssen, optimal in Südausrichtung. Die übrigen Baukörper sind aus Schallschutzgründen nicht nach Süden orientiert. Daher wird eine quantitative Untersuchung zum passiv-solarenergetischen Potenzial auch auf der Grundlage des überarbeiteten Entwurfes nicht für notwendig erachtet.

Bodengüte / Grundwasser:

Diese Schutzgüter sind erheblich betroffen (Bodenschutz, Wasserschutzzone III B, Versickerung von Niederschlagswasser) und werden im weiteren Bebauungsplan-Verfahren im Rahmen der Umweltprüfung untersucht. Die Lage von Rigolen zur Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen wurde im überarbeiteten Planungskonzept bereits berücksichtigt. Die Bodenfunktionen im Plangebiet sind aufgrund der früheren Nutzung einer Teilfläche als Baustelleneinrichtung der Deutsche Bahn AG bereits beeinträchtigt. Im Bereich der geplanten externen Ausgleichsfläche können sich die Bodeneigenschaften durch die geplante Extensivierung und Bepflanzung möglicherweise verbessern.

Im weiteren Verfahren wird die Umweltprüfung vertieft und ein Umweltbericht gemäß Anlage zum Baugesetzbuch erstellt.

Planverwirklichung

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB geschaffen werden. Ein Durchführungsplan wird Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Planungskosten werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Dasselbe gilt für die Erschließungskosten innerhalb des Planungsgebietes. Ob es in Bezug auf den Ausbau und die Erhaltung der Cimbernstraße zu einer Kostenteilung zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Köln kommen kann, wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden.