

Erläuterung des Planverfassers:**Begründung zum städtebaulichen Planungskonzept
Arbeitstitel: Sigwinstraße in Köln-Höhenhaus**

1. Anlass und Ziel der Planung**1.1 Anlass der Planung/Ziel der Planung**

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Einfamilienhausbebauung mit circa zwölf Wohneinheiten in Form von sechs Einzel- und drei Doppelhäusern mit zugehöriger Stickerschließung mit Wendemöglichkeit geschaffen werden. Weiterhin soll östlich neben der geplanten Wohnbebauung ein circa 20 m breiter Grundstücksstreifen als öffentliche Grünfläche mit einer Baumallee und einem Fuß- und Radweg festgesetzt, ausgebaut und an die Stadt Köln abgetreten werden. Diese vorgenannte öffentliche Grünfläche soll Bestandteil des geplanten Grünzuges von der Sigwinstraße bis zum Hülsenweg werden. Aufgrund der entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 72499/05 ist die Schaffung von neuem Planungsrecht in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) erforderlich.

Die Planung trägt dem städtebaulichen Gebot der Innenentwicklung durch die Nachverdichtung erschlossener Siedlungsräume Rechnung und soll dem hier gegebenen Bedarf nach Einfamilienhäusern Rechnung tragen.

1.2 Abgrenzung, Lage und Eigentumsverhältnisse des Plangebietes

Das städtebauliche Planungskonzept umfasst die Flächen der Grundstücke Gemarkung Wichheim-Schweinheim, Flur 9, Flurstücke 4862 und 368/2. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt 5 104 m². Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Ortsteiles Höhenhaus und liegt nördlich der Sigwinstraße. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

1.3 Vorhandene Struktur-, Nutzung, Bebauung, Begrünung

Das Grundstück ist momentan unbebaut. Konkret handelt es um Brachland. Der circa 1 300 m² große Vegetationsbestand ist bedingt durch seine Einzäunung nur aus nordwestlicher Richtung zugänglich. Infolge dessen hat sich hier ein eher ungestörter Vegetationsbestand auf einem unebenen Gelände entwickelt. Das Gebiet ist durch mehrere Trampelpfade, stellenweise Entsorgungen von Hausabfällen und zum Teil auch von Sperr- und Haushaltsmüll gekennzeichnet. Es handelt sich um Gebüsch- und extensive Wiesenflächen durchsetzt mit Vorkommen einzelner Gehölz- und Strauchbestände.

Die Nachbarbebauung ist durch eine zweigeschossige Wohnbebauung in Form von Hausgruppen und Doppelhäusern mit Satteldach geprägt.

1.4 Erschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Sigwinstraße.

1.5 Planungsrechtliche Situation

Im Bebauungsplan 72499/05 von 1999 ist das Plangebiet überwiegend als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt worden. Entsprechend M 2 der textlichen Festsetzungen soll die Fläche der freien Sukzession überlassen werden. Weiterhin unterliegt die Fläche dem Landschaftsschutz. Auch liegt das Plangebiet innerhalb eines gekennzeichneten Bereichs, dessen Böden als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet gelten. Im östlichen Bereich des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche - Parkanlage - in einer Breite von circa 10 m mit Anschluss an die Grünverbindung zwischen Sigwinstraße und Hülsenweg festgesetzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Grünfläche dargestellt. Die geplante öffentliche Grünfläche mit der Allee ist somit als entwickelt anzusehen. Die geplante Wohnbebauung mit der zugehörigen Erschließung liegt mit einer flächenmäßigem Größe vom circa 3 366 m² unterhalb der im Flächennutzungsplan darstellbaren Größe von 0,5 ha.

2.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel 1 – Erhaltung und Weiterentwicklung einer weitgehend naturnahen Landschaft – festgesetzt.

2.3 Altlasten

Das Plangebiet ist im bestehenden Bebauungsplan zwar altlastenmäßig gekennzeichnet, jedoch hat eine Untersuchung ergeben, dass hier kaum Belastungen vorhanden sind. Dies resultiert daraus, dass das jetzige Plangebiet nicht Teil der eigentlichen Deponiegrube war, sondern dass dort sich die Hauptzufahrt zur ehemaligen Deponie befand. Demnach ist der Bereich der geplanten Wohnbebauung so gut wie gar nicht belastet und weist überwiegend gewachsenen Boden auf.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Wohnbebauung soll im späteren Rechtsplan eine Baugebietsfestsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung soll eine zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt werden. Dies entspricht auch der bereits vorhandenen Nachbarbebauung. Die heute vorhandene Höhenlage des Plangebietes muss gegebenenfalls durch die teilweise Unebenheit des Geländes angepasst werden.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch Baugrenzen gebildet werden. Als Bauweise ist eine aufgelockerte Anordnung der Gebäude vorgesehen, die keine Riegelbildung zur Folge hat. Es werden sechs Einzel- und drei Doppelhäuser geplant. Als Dachform werden ortstypische Satteldächer vorgesehen, die auch der vorhandenen Nachbarbebauung entsprechen.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Anbindung an die Sigwinstraße. Die geplante innere Erschließung soll als öffentliche Erschließungsstraße mit 5,0 m Breite als Mischverkehrsfläche mit ausreichender Wendemöglichkeit ausgebaut werden. Im Profil der Mischverkehrsfläche sollen öffentliche Parkplätze in ausreichender Anzahl vorgesehen werden. Die notwendigen privaten Stellplätze gemäß Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) werden auf den Grundstücken nachgewiesen.

Das Plangebiet soll entwässerungstechnisch an das vorhandene Kanalnetz in der Sigwinstraße angebunden werden. Das vorhandene Kanalnetz ist nach vorläufiger Prüfung ausreichend für die Aufnahme des anfallenden Schmutz- und Regenwassers.

Es ist vorgesehen, das Plangebiet an das vorhandene Netz der Versorgungsträger (Strom, Wasser, Telefon) in der Sigwinstraße anzubinden. Es ist geplant, die Gebäude über eine Erdwärmepumpe heizungstechnisch zu versorgen. Die Stromversorgung soll über eine Photovoltaikanlage unterstützt werden.

Die Zugänglichkeit des Plangebietes durch die Entsorgungsunternehmen wird berücksichtigt.

Das Plangebiet ist über die Buslinie 155 der Kölner Verkehrs-Betriebe AG (KVB) an das Netz des öffentlichen Personen-Nahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Die nächste Haltestelle an der Sigwinstraße liegt in Höhe des Jasminweges und ist circa 200 m in östlicher Richtung vom Einmündungsbereich der Planstraße auf die Sigwinstraße entfernt. Weiter südlich verläuft die S-Bahnstrecke Köln - Bergisch Gladbach. Deren nächster Haltepunkt liegt circa 400 m vom Plangebiet entfernt.

3.5 Öffentliche Grünfläche

Das Planungskonzept beinhaltet eine öffentliche Grünfläche mit einem als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzenden Fuß- und Radweg, der beidseitig von einer Baumallee mit einheimischen Laubbäumen (Eichen) eingerahmt werden soll. Diese öffentliche Grünfläche einschließlich der Verkehrsfläche hat eine Breite von 20 m und dient der Sicherung des geplanten Grünzugs von der Sigwinstraße bis zum Hülsenweg als Verlängerung des rechtsrheinischen Grünzugs von der Merheimer Heide über Holweide/Isenburg bis zum Hülsenweg/Weidenbruch. Die vorgenannte Fläche soll in das Eigentum der Stadt Köln übertragen werden.

4. Umweltbelange

Bestandsbeurteilung der Umweltaspekte auf der Freifläche zwischen den Bebauungen der Sigwinstraße beziehungsweise der Lindelaufstraße in Köln-Höhenhaus (Teilfläche der Flurstücke 4862, 368/2 der Flur 9, Gemarkung Wichheim-Schweinheim)

Projekt:

Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplanes)
–Arbeitstitel: Sigwinstraße in Köln-Höhenhaus–



Abbildung 1 Untersuchungsgebiet

Anlass:

Das Untersuchungsgebiet ist gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan 72499/05 als Kompensationsfläche festgesetzt worden. Zum Teil soll dieser Bestand durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) überplant werden. Nachfolgend werden die durch die Planung tangierten Umweltaspekte beschrieben und den Auswirkungen des Vorhabens gegenübergestellt werden.

Planerische Vorgaben:

Bauleitplanung

Bebauungsplan

Laut dem rechtskräftigen Bebauungsplan 72499/05 ist das Plangebiet als Kompensationsfläche festgesetzt. Durch die Einleitung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) wird ein Teilbereich dieser Ausgleichsfläche überplant.

Landschaftsplanung

Landschaftsplan Köln

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Köln beziehungsweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) 27 "Dellbrücker Wald, vorgelagerte Freiräume und verbindende Grünbereiche".

Die Schutzfestsetzungen beziehen sich insbesondere auf die Sicherung stadtklimatischer Ausgleichsräume und Durchlüftungszonen sowie von Lebensräumen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten.

Gemäß § 29 Absatz 4 Landschaftsgesetz treten die widersprechenden Festsetzungen des Landschaftsplanes mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes außer Kraft, wenn der Träger der Landschaftsplanung der entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

Sonstige planerische Vorgaben:

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange sind bei einer Überplanung des Gebietes zu beachten. Für das Plangebiet liegen keine faunistischen Untersuchungen vor. Mit der Gebietsausprägung ist jedoch ein hoher Artenbestand der Fauna, der die Fläche als Rückzugshabitat nutzt, auch aufgrund der Anbindung zur nördlichen Freifläche hin (Biotopverbund) wahrscheinlich. Um den Artenschutzbelangen bei der Planung gerecht zu werden, ist zu prüfen, ob eine Veränderung der Ausgleichsfläche zur Erfüllung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) führt. Nachfolgend ist eine faunistische Untersuchung des Gebietes empfehlenswert.

Wasserschutzzonen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III beziehungsweise III A Leidenhausen. Jegliche Vorhaben in diesem Gebiet dürfen den entsprechenden wasserrechtlichen Schutzfestsetzungen nicht entgegenstehen. Andernfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Des Weiteren ist der Maßnahmenkatalog für Bauarbeiten in Wasserschutzzone III, III A und III B zu beachten.

Gefahrenschutz

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie der Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden.

Kultur- und Sachgüter, Boden- und Denkmalpflege

In die Denkmalliste eingetragene Objekte sind im Plangebiet nicht bekannt. Ferner gibt es keinerlei Hinweise auf schützenswerte Sach- oder Kulturgüter innerhalb beziehungsweise im angrenzenden Bereich des Plangebietes. Sofern archäologische Funde gemacht werden, sind diese unverändert zu erhalten und umgehend der zuständigen Behörde anzuzeigen. Für Zufallsfunde gelten die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) NRW.

Umweltgüter:

Vegetationsbestand im Untersuchungsgebiet

Der circa 1 300 m² große Vegetationsbestand ist bedingt durch seine Einzäunung nur aus nordwestlicher Richtung aus erschließbar. Infolgedessen hat sich ein eher ungestörter sukzessiver Vegetationsbestand auf einem unebenen Gelände entwickelt. Das Gebiet ist durch mehrere Trampelpfade, stellenweise Entsorgungen von Hausgartenabfällen und zum Teil auch von Sperr- und Haushaltsmüll gekennzeichnet.

Die Vegetationstypen bestehen aus verbrachten Vorwaldbiotopstrukturen mit Gebüsch- und Wiesenflächen sowie diversen Gehölzgruppen sowie Einzelgehölzen. Ferner sind die Wiesenflächen stellenweise durch Hochstaudenfluren, Vorkommen von Seggen- und Binsenarten und kleinen Blänken unterbrochen.

Vereinzelt gibt es stehende und liegende Totholzvorkommen.

Die Gehölzvegetation ist innerhalb der Kraut-, Strauch- und Baumschicht vertreten und zum Teil mittelmäßig beziehungsweise gut ausgeprägt. Die natürliche Alterstufe der Gehölzvorkommen erstreckt sich über das Stadium des Jungwuchses bis hin zum Stangenholz, stellenweise auch bis zur Altersstufe des jungen Baumholzes (Brusthöhendurchmesser 21 bis 35 cm Durchmesser in einer Höhe über GOK). Nördlich steht ein Überhälter mit mittlerem Baumholz.

Die Gehölze zeichnen sich durch die Vorkommen folgender Arten aus:

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Malus in Sorten	Apfelbaumsorten
Populus x canescens	Grau-Pappel
Robinia pseudoacacia	Gewöhnliche Robinie
Rubus fruticosus	Brombeere

Die Vegetationsflächen des Untersuchungsgebietes sind durch ein Vegetationsstadium der Sukzession geprägt. Die gesamte Fläche ist überwiegend durch eine hohe Strukturvielfalt beziehungsweise einer hohen Artenvielfalt der Flora gekennzeichnet. Es gibt keine eindeutigen Anzeichen ehemaliger Bepflanzungsmaßnahmen oder Initialpflanzungen. Der Vegetationsbestand ist trotz einiger Vorkommen von Unrat (Hausmüll etc.) größtenteils als hochwertige und strukturreiche Fläche einzuordnen, die folglich eine hohe Biotopwertigkeit vorweist.

Eingriff und Ausgleich:

Außerhalb des Plangebietes ist der vorhandene Vegetationsbestand stellenweise durch großräumige Brombeergebüschflächen ohne überlagernde Gehölze gekennzeichnet. Diese Teilflächen besitzen eine mittlere Biotopwertigkeit. Mit der Anlage standortgerechter Gehölzgruppen würde sich an diesen Stellen beziehungsweise auch weiteren Stellen mit mittlerer Biotopwertigkeit (zum Beispiel Wiesenbrache) eine Aufwertung erzielen lassen. Mit großflächigen Verbesserungsmaßnahmen des Vegetationsbestandes könnten Eingriffe durch das Vorhaben innerhalb der Ausgleichsfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes kompensiert werden.

Die zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen dürfen keinen planerischen Rahmenfestsetzungen (zum Beispiel Artenschutz) entgegenstehen. Hierzu erfolgt eine Prüfung im weiteren Verfahren.



Das typische Erscheinungsbild der verbrachten Wiese mit Blick auf einen angrenzenden Hochstaudensaum beziehungsweise den Gehölzgruppen der Vorwaldstrukturen.
(Perspektive von Norden nach Süden)



Blick über die verbrachte Wiese mit kleineren Blänken sowie Seggen- und Binsenarten in Richtung der sukzessiven Vorwaldflächen.
(Perspektive vom Zentrum des Untersuchungsgebietes in südöstliche Richtung)



Dichtes Gebüsch in Anbindung an die Vorwaldstrukturen.
(Perspektive vom Zentrum des Untersuchungsgebietes in nordwestliche Richtung)

5. Weitere Angaben zum Vorhaben

Das Planungskonzept sieht vor, alle Gebäude entsprechend der ENEC 2009 KfW 70 Standards zu errichten.

Es ist geplant, die Gebäude über eine Erdwärmepumpe heizungstechnisch zu versorgen sowie die Warmwasserversorgung mit einer Solaranlage zu unterstützen.

Die Stromversorgung soll möglichst über eine Photovoltaikanlage gewährleistet werden.

6. Planverwirklichung

6.1 Durchführungsvertrag

Die Vorhabenträgerinnen werden mit der Stadt Köln einen Durchführungsvertrag vor Satzungsabschluss abschließen, in dem sie sich unter anderem verpflichten, ihr Vorhaben in einem noch festzulegenden Zeitraum zu realisieren.

6.2 Kosten für Stadt Köln

Die Vorhabenträgerinnen tragen sämtliche Kosten für die Erstellung des VEP sowie für notwendige Fachplanungen, Gutachten und öffentliche Bekanntmachungen.