

Erläuterungen zur Planaufstellung

Bebauungsplan

Arbeitstitel: Südlich Friedensstraße in Köln-Porz-Elsdorf

1. Planungsanlass

Die Ziele der Kölner Wohnungsbaupolitik sind im Wohnungsbauprogramm 2015 niedergelegt. Mit der Bezeichnung W 708-003 ist im Stadtteil Porz-Elsdorf ein Gelände südlich der Friedensstraße aufgeführt, das nun im Rahmen der Bauleitplanung konkret entwickelt werden soll. Dabei wurde der Planungsraum hinsichtlich seines Zuschnitts verändert. Dies scheint aus mehreren Gründen geboten:

- Ausreichender Abstand zur BAB 59 aus Immissionsschutzgründen,
- Ausbildung eines ablesbaren Ortsrandes im unmittelbaren Übergangsbereich zwischen den Stadtteilen Porz-Elsdorf und -Grenel,
- Optimierung des Flächenumgriffs, um unterschiedliche Gebäudetypologien (Geschosswohnungsbau, Einfamilienhäuser) zu platzieren,
- Reduzierung der verkehrlichen Anbindungen an die Friedensstraße.

Der so entstandene Planungsraum hat sich von circa 1,7 ha für circa 25 Einfamilienhäuser auf nunmehr circa 4,5 ha (inklusive umfangreicher Ortsrandeingrünung von circa 1,2 ha) für circa 140 Wohneinheiten (WE) in Form von Geschosswohnungsbau (circa 95 WE) und Einfamilienhäusern (circa 45 WE) verändert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel, Planungssicherheit für die Umsetzung des vergrößerten Wohnungsbaupotentials sicherzustellen. Hierbei soll der gesamte Geschosswohnungsbau für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgesehen werden.

Es ist geplant, das Verfahren gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

2. Verfahren

Es ist vorgesehen, dass Bebauungsplanverfahren nach dem zweistufigen Planungsverfahren durchzuführen. Als erster Planungsschritt soll nun der Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet zum Bebauungsplan "Südlich Friedensstraße" in Köln-Porz-Elsdorf umfasst eine Fläche von circa 45 000 m². Im Norden grenzt unmittelbar die Friedensstraße an. Im Westen grenzt das Wohngebiet "Tiergartenstraße" an. Im Süden und im Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die genaue Lage kann dem Lageplan entnommen werden.

3.2 Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Folgende Flurstücke (alle Gemarkung Elsdorf) liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- Flur 1, Flurstücke Nummer 565 und 566
- Flur 2, Flurstücke Nummer 5, 6, 503, 506, 525, 526, 567, 566, 561 sowie 499, 502, 521, 522, 495, 507, 9, 10/1, 11 (alle teilweise)

3.3 Baustruktur und Nutzung

Das Plangebiet wird heute landwirtschaftlich genutzt.

Die umgebende Nutzung ist durch Wohnbebauung geprägt, deren Baustruktur ist äußerst heterogen. Es sind nördlich der Friedensstraße bis zu 14-geschossige Solitärbauten mit Wohnnutzung vorzufinden, westlich des Planbereiches sind 2- bis 3-geschossige Wohngebäude mit Flach- beziehungsweise Satteldächern realisiert.

3.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet stellt sich als eine ausgeräumte landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Gehölzstrukturen sind in Form von Solitärbäumen entlang der Friedensstraße anzutreffen. Im westlichen Plangebiet sind private Hausgärten vorzufinden.

3.5 Erschließung

Die Fläche ist über die Friedensstraße an eine leistungsfähige Verkehrsverbindung erschlossen. In einer Entfernung von circa 380 m besteht eine Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz (Bundesstraße B 8 Frankfurter Straße) und im Folgenden an die BAB 59.

Der öffentliche Personennahverkehr bindet die Fläche über die Linien 162 (Köln-Porz Markt/ Köln-Porz Lind) und 166 (Abendbuslinie Porz) an der Haltestelle Urbach Friedhof an.

4. Übergeordnete Planungen, vorhandenes Planungsrecht, sonstige Restriktionen

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, ist der Geltungsbereich mit Freiraumfunktionen belegt. Zum einen ist der Bereich als "Regionaler Grünzug" dargestellt, zum anderen für die landschaftsorientierte Erholung. Daher sind in der Planung die regionalplanerischen Belange zu berücksichtigen.

Mit der Bezirksregierung Köln ist im weiteren Verfahren abzustimmen, ob ein Zielabweichungsverfahren oder eine Änderung des Regionalplanes erforderlich wird.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen FNP der Stadt Köln wird der Geltungsbereich zum einen als Wohnbaufläche, zum anderen als Grünfläche sowie Vorrangfläche für Kompensationsmaßnahmen dargestellt.

Der FNP soll im Parallelverfahren geändert werden, dabei soll die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Wohnbaufläche aufgegeben und als Grünfläche dargestellt werden.

4.3 Landschaftsplan (LP)

Der LP weist das Landschaftsschutzgebiet L 21 LSG "Freiräume um Zündorf, Wahn, Libur, Lind und Langel rechtsrheinisch." aus. Des Weiteren sind Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen wegebegleitend zu dem Landwirtschaftsweg in Form von Anpflanzung von mindestens zehn Feldge-

hölzgruppen auf jeweils mindestens 10 m² Pflanzfläche festgesetzt. Die Pflanzung führt zur Anreicherung des landwirtschaftlich genutzten Raumes mit naturnahen Landschaftsstrukturen als Nahrungs- und Brutbiotop.

Der LP soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angepasst werden.

4.4 Planfeststellung

Für die Neubaustrecke Köln - Rhein/Main und Flughafenanbindung Köln/Bonn wurden zahlreiche unterschiedliche externe landschaftspflegerische Maßnahmen entwickelt. Teile dieser Maßnahmen tangieren das Plangebiet im östlichen Übergang zum Freiraum. Diese planfestgestellten Maßnahmen sind in das landschaftsplanerische Konzept für den Bebauungsplan einzubinden.

5. Städtebauliche Konzepte

Das Plangebiet ist circa 4,5 ha groß, wovon circa 3,3 ha für die Bebauung mit Geschosswohnungsbau sowie Einfamilienhäusern in Form von Reihen- und Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen sind. Das Wohnbauvorhaben umfasst die Errichtung von circa 95 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, die sämtlich im geförderten Wohnungsbau errichtet werden sollen und - entwurfsabhängig - circa 45 Einfamilienhäuser. Die öffentliche äußere Erschließung erfolgt über das bereits vorhandene Straßennetz (Friedensstraße) beziehungsweise über heute vorhandene, noch auszubauende landwirtschaftliche Wege (Mühlenweg). Die innere Erschließung ist über ein noch zu realisierendes Erschließungssystem vorgesehen, der südlich und östlich angrenzende Freiraum soll durch Fuß- und Radwege angebunden werden. Die Ausbildung einer umfangreichen Ortsrandeingrünung definiert den Übergang vom Siedlungsbereich in die freie Landschaft. Die Ortsrandausbildung soll eine Wahrnehmung der beiden Stadtteile Porz-Elsdorf und -Gregel zumindest im südlichen Teil der Friedensstraße unterstützen.

Für das Plangebiet liegen zwei städtebauliche Varianten vor.

Beide Konzepte verfolgen gemeinsam den Ansatz, entlang der Friedensstraße eine bis zu 5-geschossige Bebauung als Pendant zur gegenüberliegenden bis zu 9-geschossigen Bebauung zu entwickeln. Im Anschluss an diesen Gebäuderiegel sind lockere Einfamilienhausstrukturen vorgesehen, die den vorhandenen Bestand entlang der Tiergartenstraße ergänzen und fortführen.

Konzeptidee der Variante 1

Die Positionierung des Geschosswohnungsbaus entlang der Friedensstraße in der Variante 1 nimmt die vorhandene Gebäudeflucht des westlich angrenzenden Wohn- und Geschäftshauses auf und führt diese auch in der Höhenentwicklung fort. Der neu definierte Siedlungsrand im Osten wird durch einen 5-geschossigen Baukörper betont. Die Einfamilienhäuser in unterschiedlichen Formen (freistehend/Doppelhaus/Reihenhaus) sind streng orthogonal ausgerichtet und bilden zum südlichen Ortsrand einen deutlichen Abschluss.

Konzeptidee der Variante 2

Diese Variante verfolgt den Ansatz, den groß dimensionierten Straßenraum der Friedensstraße enger zu fassen und positioniert den Geschosswohnungsbau daher deutlich näher an die Friedensstraße heran. Die Höhenentwicklung des Geschosswohnungsbaus entspricht der Variante 1. Die Einfamilienhäuser sind auch hier streng orthogonal ausgerichtet. Allerdings gestaltet sich der Übergang zur freien Landschaft im Süden fließend, indem die Erschließungswege in das Fuß-/Radwegesystem münden.

6. Umweltbelange

Für das Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt.

Vorbehaltlich der Ergebnisse der frühzeitigen Dienststellenbeteiligung zum Untersuchungsumfang der Umweltprüfung (Scoping) zeichnet sich eine erhebliche Betroffenheit für die folgenden Umweltbelange aus:

Lärm: Das Plangebiet ist erheblich durch Straßenverkehrslärm der BAB A59 belastet sowie durch Straßenverkehrslärm der Friedensstraße. Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Natur und Landschaft: Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet L 21 "Freiräume um Zündorf, Wahn, Libur, Lind und rechtsrheinisch." Der Landschaftsplan muss hier angepasst werden.

Da das Plangebiet unter die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB fällt, ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu erarbeiten. Erfahrungsgemäß wird eine externe Ausgleichsmaßnahme notwendig werden zum Ausgleich der geplanten Eingriffe in die Ackerfläche und die Hausgärten.

Weiterhin ist eine Artenschutzprüfung, Stufe 1 erforderlich, um das mögliche Auftreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG abzuklären.

Energieeffizienz/Klimaschutz: Das Planungskonzept sollte frühzeitig hinsichtlich der passiv-solaren Bilanz geprüft und gegebenenfalls optimiert werden. Maßnahmen zur Minderung von CO₂-Emissionen wie zum Beispiel eine Nahwärmeversorgung sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

Boden- und Grundwasserschutz: Im Plangebiet liegen schützenswerte Böden vor. Im Verfahren sind Minderungsmaßnahmen zur Bodenversiegelung zu prüfen. Weiterhin ist zu prüfen, ob das Plangebiet unter den Anwendungsfall des § 51a Landeswassergesetz fällt und damit das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen zu versickern ist. Dann wäre die Durchführung einer Versickerungsuntersuchung notwendig.

Stadtklima/Klimawandel: Der heute im Plangebiet vorherrschende Klimatotyp "Freilandklima – gute Ausprägung" wird zukünftig in ein "Stadtklima – mittlerer Belastungsgrad" umgewandelt. Daher sind Durchgrünungsmaßnahmen für das zukünftige Wohngebiet zu entwickeln und festzusetzen.

7. Planverwirklichung

Das Planungsrecht soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden.

Die Baudata Projektentwicklungs- und Beratungs GmbH strebt die städtebauliche Entwicklung des Geländes "Südlich Friedensstraße" an. Mit ihr soll eine Planungsvereinbarung über die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes getroffen werden, in der unter anderem die Kostenübernahme der Planungskosten sowie notwendiger Gutachten verbindlich geregelt werden.