

Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept vorhabenbezogener Bebauungsplan Arbeitstitel: Fuchskaule in Köln-Porz-Elsdorf

1. Anlass und Ziel der Planung

Innerhalb der Stadt Köln besteht ein stetiger Bedarf an neuem Wohnraum, daher hat die Politik der Stadt Köln ein Wohnungsbauprogramm 2015 zur Entwicklung neuer Wohnflächen in verschiedenen Segmenten (Geschosswohnungsbau, Ein- und Zweifamilienhäuser) beschlossen. Dem Wohnungsbauprogramm nach ist der städtischen Wohnungsbauplanung eine Bauflächenbereitstellung für ein Neubauvolumen von 57 000 Wohnungen (WE) im Planungszeitraum 2000 bis 2015 zugrunde zu legen. Das laut Wohnungsgesamtplan angestrebte Wohnungsbauvolumen im Planungszeitraum 2000 bis 2015 entspricht 3 800 Wohnungen pro Jahr.

Das Plangebiet ist ein Bestandteil des Wohnungsbauprogramms 2015 und soll einer erstmaligen baulichen Entwicklung für eine Wohnnutzung zugeführt werden. Im Wohnungsbauprogramm 2015 wird für diese Fläche (Kennzeichnung: W 708-004) ein Wohnungsbaupotenzial von 80 Wohneinheiten (WE) in Form von Einfamilienhäusern vorgesehen.

Für das derzeit landwirtschaftlich genutzte Grundstück wurde eine Machbarkeitsstudie mit einer Alternative entwickelt. Die Machbarkeitsstudie umfasst die Errichtung von circa 178 Wohneinheiten in unterschiedlichen Bauformen (oder 158 Wohneinheiten ohne Sonderbauformen), die über eine öffentliche Erschließung sowie private Wege erschlossen werden. Im zentralen Bereich des Geländes ist zudem eine Kindertagesstätte vorgesehen. Die Bebauungsalternative berücksichtigt einen erweiterten Geltungsbereich, indem eine Dreiecksfläche im Nordwesten des Plangebietes in den Geltungsbereich einbezogen wurde.

Geplant ist, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten mit dem Ziel, auf dem Grundstück "Fuchskaule" eine Wohnbebauung, eine Kindertagesstätte sowie eine Ortsrandausbildung nach Westen festzusetzen. Die Stefan Frey Immobilien-Projekt-Management AG hat mit Schreiben vom 12.07.2013 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Die Stefan Frey Immobilien-Projekt-Management AG ist bereit und in der Lage, die Durchführung der anstehenden Maßnahmen vollständig zu betreiben und die Planungs- und Erschließungskosten hierfür nach den Regelungen eines noch abzuschließenden Durchführungsvertrages zu übernehmen. Die Verfügbarkeit des Großteils der Grundstücke durch die Vorhabenträgerin ist sichergestellt.

2. Verfahren

Im weiteren Verfahren wird ein Wettbewerb oder eine Mehrfachbeauftragung zur Qualitätssicherung durchgeführt. Die Machbarkeitsstudie soll als Grundlage für den weiteren Prozess dienen.

Auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie soll die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB in Form einer Abendveranstaltung durchgeführt werden. Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie durch die politischen Gremien sollen Vorgaben für die Wettbewerbsauslobung formuliert werden, die somit ein Bestandteil der künftigen Konzeption darstellen werden. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig in die bauliche Entwicklung in Köln-Porz-Elsdorf eingebunden sind.

3. Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Porz-Elsdorf im Osten von Köln und gehört zum Stadtbezirk Porz. Das Plangebiet umfasst die landwirtschaftlichen Flächen zwischen der Straße Fuchskaule im Süden und der Friedrich-Hirsch-Straße im Norden und wird im Osten begrenzt durch die Bebauung entlang der Gilsonstraße und im Westen durch die landwirtschaftliche Nutzung. Das Plangebiet hat eine Größe von circa 4,6 ha. Der Geltungsbereich der Bebauungsalternative hat eine Größe von circa 5,1 ha.

Eine genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

3.3 Erschließung

Der Standort ist gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Frankfurter Straße und Kennedystraße besteht eine schnelle Anbindung an die Autobahn A 59.

Das Plangebiet ist über die Haltestelle Friedrich-Hirsch-Straße der Buslinien 162 und 166 an das Busnetz angeschlossen. Die Bahnhaltestelle der Deutschen Bahn "Köln-Porz" mit einem Anschluss an die S- und Regionalbahn befindet sich in einer circa 2,2 km Entfernung. Die nächstgelegene U-Bahnhaltestelle "Porz-Markt" liegt in circa 3 km Entfernung zum Plangebiet.

Das geplante Baugebiet wird durch die öffentliche Erschließungsstraße Friedrich-Hirsch-Straße im Norden erschlossen, worüber die weitere Anbindung an das städtische Verkehrsnetz erfolgt.

4. Vorhandenes Planungsrecht

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

Im Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Bebauungsalternative beinhaltet zudem noch eine Teilfläche westlich des Wirtschaftsweges, die im Flächennutzungsplan als Vorrangfläche für die Kompensationsmaßnahme dargestellt ist. In diesem Fall ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes oder gegebenenfalls eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

4.3 Landschaftsplan (LP)

Der Landschaftsplan der Stadt Köln weist das Plangebiet als Landschaftsschutzgebiet 21 (Freiräume um Zündorf, Wahn, Libur, Lind und Langel rechtsrheinisch) aus. Es werden bestimmte Pflegemaßnahmen (Nummer 7.4-09) festgelegt.

Der LP soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angepasst werden.

Das Plangebiet ist als Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch einzustufen.

5. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll zum größten Teil der Unterbringung der Wohnbebauung dienen. Im zentralen Bereich ist eine Kindertagesstätte vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept wurde zunächst nur als eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, die als Grundlage für das weitere Verfahren beziehungsweise zur Durchführung eines Wettbewerbes oder einer Mehrfachbeauftragung dienen soll. Eine zentrale Zielsetzung der Machbarkeitsstudie ist die Unterbringung von einem Mix an unterschiedlichen Bauformen. Es sind Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Vollgeschossen (mit einem Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau), Stadtvillen (mit einem Anteil an behindertengerechten Wohnungen) sowie Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen. Laut der Machbarkeitsstudie können im Plangebiet circa 178 Wohneinheiten mit einem Anteil an Sonderwohnformen, wie Altenwohnungen und Wohngemeinschaften, betreutes Wohnen sowie Mehrgenerationenwohnen untergebracht werden. Ohne Sonderbauten können im Plangebiet circa 158 Wohneinheiten in Form von Reihen- oder Stadthäuser realisiert werden.

Der alternative Bebauungsvorschlag verfolgt den stadträumlichen Ansatz, den heute vorhandenen Ortsrand aufzunehmen und eine klare Raumkante zur Landschaft aus zu formulieren. Nach dem Bebauungsvorschlag der Alternative können im erweiterten Plangebiet insgesamt circa 190 Wohneinheiten realisiert werden.

Die Erschließung erfolgt über eine öffentliche Planstraße sowie über die privaten Stichstraßen. Es ist eine gute Fußwegevernetzung innerhalb des Plangebietes und zur Anbindung an die Umgebung geplant. Die erforderlichen Stellplätze werden auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen.

6. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

6.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, ob in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Teilflächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes (gemäß § 12 Absatz 4 BauGB) einbezogen werden.

Im Süden des Plangebietes wurden zwei Teilflächen in die Machbarkeitsstudie einbezogen, die sich nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin befinden.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung soll zum größten Teil "Wohnen" festgesetzt werden. Hier sind Wohngebäude zulässig. Einzelne Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger in den Wohngebäuden sind ebenfalls zulässig.

Im zentralen Bereich des Plangebietes soll eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt werden.

Der städtebauliche Entwurf sieht unterschiedliche Bauformen vor, die mit bis zu drei Vollgeschossen in offener Bauweise realisiert werden. Die Ausnutzung der Planung (Grundflächenzahl [GRZ] und Geschossflächenzahl [GFZ]) orientiert sich an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung.

6.3 Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes ist differenziert in die öffentliche Erschließungsstraße und private Stichwege, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden.

Es sollen Bereiche für die oberirdischen Stellplätze festgesetzt werden.

6.4 Grünfestsetzungen

Die Begrünungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt. Angestrebt ist ein durchgrüntes Wohngebiet mit einer Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft auszubilden.

6.5 Lärmschutz

Es ist zu untersuchen, ob das Plangebiet im Einwirkungsbereich der Autobahn A 59 im Osten und im Einwirkungsbereich der Bahngleise im Westen liegt. Des Weiteren befindet sich nördlich des Plangebietes eine Sportanlage (Stadion Brucknerstraße), die Auswirkungen sind im weiteren Verfahren ebenfalls zu untersuchen.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Ver- und Entsorgung, technische und soziale Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Abwasser und Strom ist über die vorhandenen Anlagen in den umliegenden Straßen gesichert.

7.2 Natur und Landschaft, Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung

Die Auswirkungen der Planung auf die Natur und Landschaft werden im weiteren Verfahren ermittelt und entsprechende Ausgleichmaßnahmen festgelegt.

7.3 Artenschutz

Auf Grundlage der Darstellung nachgewiesener oder potenzieller Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten und der Darstellung der vorhabenbedingten Wirkungen wird im weiteren Verfahren eine gutachterliche Untersuchung der Betroffenheit dieser Arten und ob, und welche Maßnahmen zu deren Schutz notwendig werden, erarbeitet.

7.4 Klima

Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche Maßnahmen festgesetzt werden können, um dem Klimawandel entgegenzuwirken oder um der Anpassung an den Klimawandel zu dienen.

8. Umweltbericht

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB notwendig, die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt. Vorbehaltlich des Scopings zeichnet sich für folgende Umweltbelange eine Betroffenheit ab: Artenschutz, Boden, Eingriff/Ausgleich, Energieeffizienz, Grundwasser/Versickerung, Lärm (Schiene, Straße, Sportanlagen), Pflanzen.

9. Planverwirklichung

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan. Des Weiteren wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich die Vorhabenträgerin gemäß § 12 Absatz 1 Satz 1 verpflichtet, das im VEP festgelegte Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen.