

## **Begründung**

**zum städtebaulichen Planungskonzept**

**Arbeitstitel: "Further Straße/Gilleshof" in Köln Roggendorf/Thenhoven  
(Im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 59570/05 "Straberger Weg")**

---

### **Inhalt**

Begründung.....	1
1. Anlass und Ziel der Planung.....	2
1.1. Anlass der Planung.....	2
1.2. Ziel der Planung.....	2
2. Erläuterungen zum Plangebiet .....	2
2.1. Abgrenzung des Plangebietes .....	2
2.2. Vorhandene Struktur .....	3
2.3. Erschließung.....	3
Verkehr .....	3
- Bodensituation.....	3
- Abwasserentsorgung.....	4
2.4. Denkmalschutz .....	4
2.5. Planungsrechtliche Situation .....	4
3. Planungsvorgaben .....	4
3.1. Regionalplan .....	4
3.2. Landschaftsplan.....	4
3.3. Flächennutzungsplan.....	4
4. Begründung der Planung.....	5
4.1. Planungskonzept.....	5
4.2. Art der baulichen Nutzung .....	5
4.3. Maß der baulichen Nutzung.....	5
4.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	6
4.5. Erschließung.....	6
5. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	6

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

### **1.1 Anlass der Planung**

Die Stadt Köln kam im Zuge der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zu dem Ergebnis, den Bereich am westlichen Ortsrand des Stadtteils Roggendorf/Thenhoven künftig als Wohnbaufläche zu entwickeln. Die Wohnbaufläche erstreckt sich über eine Breite von rd. 110 bis 160 m zwischen dem Grundstück Sinnersdorfer Straße 90 im Norden und dem Grundstück Sinnersdorfer Straße 156 im Süden. Diese Entwicklung soll der Arrondierung des Ortsrandes sowie der Verbesserung des Angebotes im Ein- und Zweifamilienhausbereich dienen. Des Weiteren würde eine wohnbauliche Entwicklung am Standort zusätzliche Kaufkraft und eine junge Bevölkerungsstruktur mit sich bringen, wodurch das Ortszentrum gestärkt und die vorhandene Infrastruktur gesichert werden könnte.

Im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbes, dessen Aufgabenstellung darin bestand, den gesamten westlichen Ortsrand zu betrachten und neu zu gestalten, wurde durch das Preisgericht, ein Entwurf honoriert, der eine Bebauung des gesamten Ortsrandes teilweise über die Grenzen des Flächennutzungsplanes hinweg aufzeigt.

In diesem Entwurf wurde dargestellt, dass eine Bebauung des gesamten Ortsrandes sinnvoll ist, um ein harmonisches Ortsrandbild für den gesamten Ortsrand ohne Lücken zu schaffen. Der Gilleshof im Süden fungierte in diesem Bild als eine Art "Schlussstein".

Aufgrund der aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten in dem Wettbewerbsbeitrag soll die verbleibende Restfläche zwischen Gilleshof im Süden und dem Bebauungsplangebiet "Straberger Weg" im Norden nunmehr im Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt werden. Der Eigentümer dieser Flächen möchte die landwirtschaftliche Nutzung an dieser Stelle aufgeben und diese Flächen ebenfalls einer wohnbaulichen Nutzung zuführen, die im Anschluss an das Bebauungsplangebiet "Straberger Weg" entstehen soll.

Der Standort bietet sich aufgrund seiner Lage am Ortsrand, teilweise eingerahmt von Wohnnutzungen, in Kombination mit der Anschlussmöglichkeit an das Neubaugebiet Straberger Weg an für die wohnbauliche Entwicklung mit Einfamilienhäusern.

### **1.2 Ziel der Planung**

Das neue Wohngebiet soll die Planung des Baugebietes "Straberger Weg" nach Süden hin abrunden und helfen, dem Ortsteil Roggendorf/Thenhoven eine neue zukunftsbeständige Prägung zu geben. Weiterhin soll der landwirtschaftliche Betrieb in seinem Fortbestand gesichert werden.

Ziel der Planung ist es, im Anschluss an die Planung "Straberger Weg" ein qualitativvolles und nachhaltiges städtebauliches Konzept in Kombination mit einer hochwertigen Architektur, die sich einerseits in das Ortsbild einfügt und andererseits modernen Wohnansprüchen gerecht wird, zu entwickeln.

Aus diesem Grund orientiert sich der Entwurf des Wohngebietes an dem Entwurf für den "Straberger Weg".

## **2. Erläuterungen zum Plangebiet**

### **2.1 Abgrenzung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Westen der Ortslage Roggendorf/Thenhoven und erstreckt sich südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Straberger Weg" bis hin zum Pletschbach und zur Further Straße im Süden. Der Geltungsbereich liegt außerdem nordwest-

lich der Grundstücke Sinnersdorfer Straße 158 a bis 180, circa 90 m in nordwestlicher Richtung. Westlich des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Der teilweise unter Denkmalschutz stehende Gilleshof liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

## 2.2 Vorhandene Struktur

Das gesamte Plangebiet dient derzeit als landwirtschaftliche Fläche in Form von Weiden. Der überwiegende Teil des Plangebietes im Nordosten des Geltungsbereiches wird als Weideland für Dammwild und zwei Ponys im Anschluss an einen Offenstall auf der rückwärtigen Seite des Gilleshofes genutzt.

Im südlichen Bereich befindet sich der Gilleshof, der von der Further Straße aus erschlossen wird. Eine weitere Weidefläche im Nordwesten des Hofes ist an Pferdebesitzer als Weidefläche verpachtet.

Südöstlich der Further Straße befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches eine Lagerhalle und ein "Altenteilerwohnhaus". Beide Gebäude gehören ebenfalls zum Gilleshof. Südlich des Gilleshofes schließt weitere Wohnbebauung unmittelbar an.

## 2.3 Erschließung

### Verkehr

Das Plangebiet wird von Norden über das Neubaugebiet "Straberger Weg" erschlossen. In dem Bebauungsplan "Straberger Weg" sind zwei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Erschließung der vorliegenden Fläche vorgesehen. Die Flächen im Süden des Geltungsbereiches werden wie bisher über die Further Straße erschlossen. Die nördliche Wohnbaufläche wird über den Straberger Weg erschlossen.

Der Straberger Weg ist unmittelbar an die neue Ortsumgehung, der L 183 n angebunden. Von hier aus besteht südlich die Zufahrtmöglichkeit zur BAB 57 Fahrriktion Köln und Neuss; nördlich führt die Umgehungsstraße weiter in Richtung Worringen.

Das Plangebiet liegt in 450 m Entfernung zur S-Bahnhaltestelle Köln-Worringen, die von der S11 angefahren wird. Die S11 fährt zwischen dem Flughafen Düsseldorf im Norden und Bergisch Gladbach im Süden.

### - Bodensituation

Vom Ingenieurbüro Müller wurde mit Datum vom 12.10.2011 eine gutachterliche Stellungnahme hinsichtlich der Wasseraufnahmefähigkeit der einzelnen Bodenschichtungen (Versickerungsfähigkeit) aufgestellt für das nördlich gelegene Baugebiet "Straberger Weg".

Aufgrund dieser gutachterlichen Stellungnahme kann davon ausgegangen werden, dass die Bodenverhältnisse in diesem Bereich ähnlich sind.

Demnach ist die überlagernde bindige Deckschicht bis im Mittel 2,0 m unter jetzigem Geländeneiveau zur Versickerung nicht geeignet. Der vorhandene Durchlässigkeitskoeffizient wird etwa in der Größenordnung von  $k_f = 1 \times 10^{-8}$  m/s abgeschätzt.

Die unterlagernden schwach kiesigen Sande und die dann folgenden sandigen Kiese sind andererseits sehr gut zur Versickerung geeignet. Der maßgebliche Durchlässigkeitskoeffizient wird in dieser nicht bindigen Bodenschichtung in der Größenordnung zwischen  $1 \times 10^{-4}$  bis  $1 \times 10^{-5}$  m/s abgeschätzt.

## **- Abwasserentsorgung**

Aufgrund der vorgenommenen Untersuchung zur Beschaffenheit des Bodens ist es in dem nördlich gelegenen Bebauungsplangebiet "Straberger Weg" vorgesehen, das Niederschlagswasser der Dachflächen über Rigolen dem Untergrund zuzuführen.

Das Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser auf den Straßenverkehrsflächen wird dem neuen Mischwasserkanal zur Erschließung des Plangebietes "Straberger Weg" zugeführt, der wiederum an den vorhandenen Mischwasserkanal im Straberger Weg anschließt. Die Kapazität des vorh. Mischwasserkanals ist ausreichend.

## **2.4. Denkmalschutz**

Die der Further Straße zugewandte Fassade des Wohnhauses des Gilleshofes einschließlich der Toreinfahrt zum Innenhof stehen unter Denkmalschutz.

## **2.5 Planungsrechtliche Situation**

Für das Plangebiet gibt es derzeit keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Es handelt sich um Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

## **3. Planungsvorgaben**

### **3.1 Regionalplan**

Das Plangebiet ist im Regionalplan der Bezirksregierung Köln als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB wird die Bauleitplanung somit aus den übergeordneten Planungen entwickelt.

### **3.2 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Köln. Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (L 2).

Das Naturschutzgebiet (N 3) befindet sich rund 450 m östlich des Plangebietes. Der Gilleshof sowie der Lauf des Pletschbaches und seine unmittelbare Umgebung liegen im Bereich des geschützten Landschaftsbestandteiles 6.31 "Pletschbach am Gilleshof, Roggendorf/Thenhoven". Der geschützte Bereich laut Landschaftsplan wird durch die Bauvorhaben nicht berührt.

Weiterhin ist im Nahbereich des Gilleshofes die Entwicklungsmaßnahme 6.2 – 11 "Pflanzung einer Baumgruppe aus drei Eschen" an der Weggabelung gegenüber dem Gilleshof angegeben.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan sieht in seiner 4. Fortschreibung die Darstellung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche vor. Der Flächennutzungsplan soll somit gemäß § 8 Absatz 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden.

Die Bebauung der "Lücke" zwischen dem Bebauungsplangebiet "Straberger Weg" und dem Gilleshof dient der Ausnutzung der geschaffenen und vorhandenen Infrastruktur und weiterhin der logischen Abrundung des westlichen Ortsrandes.

## **4. Begründung der Planung**

### **4.1 Planungskonzept**

Entsprechend der Entwurfssprache des Wettbewerbsentwurfes für das Plangebiet Straberger Weg wurde, in Abstimmung mit dem Preisträger, die Planstraße in diesem Konzept in das Gebiet eingeführt und nach wenigen Metern "abgeknickt". Auf diese Art und Weise entstehen nördlich der Planstraße 4 giebelständige Einfamilienhäuser und auf der Südseite 5 traufständige Einfamilienhäuser. Die Orientierung der Gebäude folgt dem Konzept des Bebauungsplanes "Straberger Weg" bzw. dem "Wettbewerbsentwurf" bei dem alle Gebäude am Ortsrand giebelständig sind, entsprechend der historischen Bebauung im Ortskern. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine Stichstraße. Im Bereich der Wendeanlage dieser Stichstraße wird der öffentliche Fußweg um den Ortsrand an das Plangebiet angeknüpft, so dass ein Rundgang ermöglicht wird. Eine ringförmige Anbindung an das Plangebiet "Straberger Weg" über beide dort vorhandenen "Geh-, Fahr- und Leitungsrechte" ist aufgrund der Verfügbarkeit von Flächen nicht möglich.

Auf der Westseite der Bebauung wird entsprechend dem Konzept des Bebauungsplanes "Straberger Weg" die notwendige Ausgleichsfläche als Ortsabrundung angeordnet. Mehr als die Hälfte des Geltungsbereiches im Südwesten soll als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt werden. Innerhalb dieser Fläche ist im nordöstlichen Bereich, im Anschluss an die geplante Wohnbebauung, eine überbaubare Grundstücksfläche für ein Betriebsleiterwohnhaus geplant. Das Haus befindet sich am Ende der vorhandenen Zuwegung.

Nordwestlich des vorhandenen Weges ist eine Lagerhalle für landwirtschaftliche Maschinen geplant. Diese Halle wird von der Further Straße aus erschlossen und liegt gegenüber dem Gilleshof nach hinten versetzt, so dass die Sicht auf die Hofanlage nicht beeinträchtigt wird. Vor der Halle ist ein Wendebereich für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge geplant. Die landwirtschaftliche Halle ist für die Unterbringung der immer größer werdenden landwirtschaftlichen Fahrzeuge, bzw. für eine reibungslose landwirtschaftliche Arbeit erforderlich. Derzeit hat der Landwirt bereits Maschinen in einer externen Halle in ca. 5 km Entfernung untergebracht.

Das Gelände steigt vom Pletschbach aus leicht an bis zur geplanten Wohnbebauung. Der Höhenunterschied beträgt etwa 2,5 m von der südlichen bis zur nördlichen Grenze der landwirtschaftlichen Fläche. Durch diesen Höhenunterschied kann die Halle, ähnlich wie der Gilleshof, in das Gelände hinein geschoben werden und fügt sich somit höhenmäßig in die vorhandene Umgebungsstruktur ein.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet soll im Bereich der geplanten Wohnbebauung entsprechend der Entwurfsintention und in Bezug auf die Umgebung als reines Wohngebiet (WR) nach § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Der südliche Bereich soll als landwirtschaftliche Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzt werden.

Innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche sollen jeweils eine überbaubare Grundstücksfläche für eine landwirtschaftlich genutzte Lagerhalle sowie für ein Betriebsleiterwohnhaus geschaffen werden.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung soll im späteren Bebauungsplan über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximale Höhe festgesetzt werden, um harmonische Gebäudeproportionen innerhalb der Wohnbaufläche zu erreichen.

Neben den Höhenfestsetzungen innerhalb des Reinen Wohngebietes werden weitere Höhenfestsetzungen getroffen für die innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche geplanten Gebäude. Diese Höhenfestsetzungen sollen sich an den Höhen der umliegenden Gebäude orientieren.

Die Grundflächenzahl soll im Bereich des Wohngebietes im Rahmen der zulässigen Werte der BauNVO mit 0,4 so gewählt werden, dass eine städtebaulich sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

#### **4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bauweise soll gemäß der Planungsabsicht als offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt werden. Die überbaubaren Grundstücke sollen durch großzügige Baugrenzen festgesetzt werden. Garagen, Stellplätze und Carports für die jeweiligen Wohngebäude sollen auf den Baugrundstücken angeordnet werden. Darüber hinaus sind für den Besucherverkehr im öffentlichen Verkehrsraum entsprechende Vorkehrungen und Parkierungsmöglichkeiten vorgesehen.

#### **4.5 Erschließung**

##### **4.5.1 Verkehr**

Das "Reine Wohngebiet" wird über das Neubaugebiet "Straberger Weg" (Planstraße 2) erschlossen.

Hierzu wird von der Planstraße aus ein eigener Stich in das Plangebiet geführt. In dem Bebauungsplan "Straberger Weg" wurde bereits ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für diesen Zweck vorgesehen.

Am Ende des jetzt vorgesehenen Erschließungsstich wird der, auf der Westseite des Neubaugebietes "Straberger Weg" geplante Fußweg, angebunden, so dass ein Rundweg ermöglicht wird.

### **5. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Für die Kompensation des Eingriffs durch die vorliegende Planung soll eine Extensivwiese am Siedlungsrand im Anschluss an die Wohnbebauung erfolgen. Die Art der Kompensation erfolgt somit entsprechend des Ausgleichskonzeptes des Bebauungsplanes "Straberger Weg". Neben der geplanten Extensivwiese soll am äußeren Rand ein Fußweg zur Naherholung über eine öffentliche Grünfläche geführt werden. Des Weiteren wird der Ortsrand von einer Baumreihe begleitet.

Die Extensivierungsmaßnahme sieht vor, durch eine gelenkte Sukzession (zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr, entfernen von unerwünschtem Gehölzaufwuchs zur Vermeidung einer Flächenverbuschung) die bestehende Ackerfläche hin zu einer artenreichen Extensivwiese zu entwickeln.

Eine genaue Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen sowie eine detaillierte Untersuchung der Eingriffe in die Natur werden im noch zu erstellenden Umweltbericht vorgenommen.

In einer ersten überschlägigen Eingriff-/Ausgleich-Bilanzierung wurde festgestellt, dass der Eingriff zu rund 90 % ausgeglichen ist. Das verbleibende Defizit müsste gegebenenfalls extern ausgeglichen werden.