

Erläuterungen

zum städtebaulichen Planungskonzept Senkelsgraben in Köln-Porz-Lind (Bebauungsplan 77359/04)

1. Bestand

Das Planungsgebiet mit dem Arbeitstitel "Senkelsgraben" befindet sich im Stadtbezirk Porz im Stadtteil Porz-Lind. Es wird im Norden begrenzt durch die Nibelungenstraße, im Osten durch die bestehende Wohnbebauung nördlich der Straße Auf dem Viertelchen, im Westen durch den Lärmschutzwall der Bundesautobahn A 59 und im Süden durch einen Fußweg im Übergang zur Bestandsbebauung Zu den Wiesen sowie den Grundstücken der Bestandsbebauung im Übergang zur Wegeverbindung Senkelsgraben. Der südwestliche Eckbereich des Plangebietes schließt die Ausläufer der Straße Am Linder Kreuz sowie die südlich angrenzenden Grünbereiche im Übergang zur Bundesautobahn A 59 und zur Bestandsbebauung Am Linder Kreuz ein.

Nördlich des Plangebietes befindet sich jenseits der höherliegenden Nibelungenstraße eine Dauerkleingartenanlage mit vorgelagertem Parkplatz. Östlich der Fuß- und Radwegeverbindung Senkelsgraben schließt eine zweigeschossige Reihenhausbebauung an, die eine Spielplatzfläche im Zentrum umschließt. Die südlich angrenzende eingeschossige Wohnbebauung wird über Fußwege und Stichstraßen an die Straße Zu den Wiesen angebunden. Im Westen verläuft ein Teilstück der Bundesautobahn A 59 zwischen der Anschlussstelle Lind im Süden und der Anschlussstelle Wahn im Norden. Der Lärmschutzwall der A 59 wurde auf der westlichen Seite des Plangebietes errichtet.

Der circa 4 ha große Planungsbereich wird im Zentrum durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. In den Randbereichen befinden sich bepflanzte und fußläufig erschlossene Grünstrukturen. Im Übergang zur westlich verlaufenden Fuß- und Radwegeverbindung Senkelsgraben liegt eine circa 320 m² umfassende Streetball-Anlage, die als öffentliche Grünfläche genutzt wird. Dieser Grünzug stellt eine fußläufige Verbindung zwischen den Stadtteilen Porz-Wahnheide und -Lind dar. Parallel zur A 59 verläuft eine der Topografie folgende Wegeverbindung, die zwischen der Nibelungenstraße im Norden und der Straße am Linder Kreuz im Süden verläuft.

2. Planungsrecht

Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt das Planungsgebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet "Senkelsgraben" wie folgt dar:

- Wohngebiet (W) auf dem Gelände der landwirtschaftlichen Nutzfläche sowie der Streetball-Anlage,
- Grünfläche im Westen im Bereich der Wegeverbindung Senkelsgraben und im Osten.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche weist eine teilweise landwirtschaftliche Nutzung nördlich der Nibelungenstraße aus. Die Grünfläche westlich des Plangebietes wird im südlichen Anschlussbereich als Dauerkleingartenanlage ausgewiesen. Als Fläche für den überörtlichen Verkehr wird die A 59 dargestellt.

Bebauungsplanung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 77359/02 aus dem Jahr 1984, der hier folgende Festsetzungen vorsieht:

- Im Zentrum, auf dem Gelände der landwirtschaftlichen Nutzfläche, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten;
- im Osten eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Innerhalb dieser Pflanzfläche wird ein 5,0 m breiter Schutzstreifen im Übergang zu der Leitungstrasse des Hauptsammlers festgesetzt, der ebenfalls in der zu bepflanzenden Grünfläche liegt. Im nördlichen Randbereich der östlich liegenden Wegeverbindung wird im Übergang zur Nibelungenstraße eine Stellplatzanlage vorgesehen. Die Fuß- und Radwegeverbindung Senkelsgraben wird als Straßenverkehrsfläche mit der Ausweisung Weg dargestellt;
- im Westen, im Kreuzungsbereich Nibelungenstraße/A 59 unter Einbeziehung des Lärmschutzwalles, eine Straßenverkehrsfläche und eine parallel zur Trassenführung der A 59 verlaufende 40 m breite Bauverbotszone sowie eine 100 m breite Baubeschränkungszone;
- im Südwesten, im Bereich der Straße Am Linder Kreuz, eine Stellplatzanlage;
- eine von Nordwesten nach Südosten verlaufende zeichnerische Darstellung der ehemaligen Fluglärmschutzzone C.

Der östliche Teil der Wegeverbindung Senkelsgraben liegt außerhalb des Bebauungsplanes 77359/02 und soll in die städtebauliche Planung einbezogen und in den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes 77359/04 aufgenommen werden.

3. Anlass und Ziel

Der Rat der Stadt Köln hat das Wohnungsbauprogramm 2015 beschlossen. Dabei wurde ermittelt, welche Wohnbaureserveflächen im Stadtgebiet, für die noch keine Baureife, das heißt Planungsrecht und gesicherte Erschließung, vorliegt, als Ressourcen vorhanden sind. Im Stadtbezirk Porz wurde neben weiteren Potentialflächen das Gebiet zwischen der Rad- und Fußwegeverbindung Senkelsgraben und der A 59, südlich der Nibelungenstraßen als Nachverdichtungsfläche bewertet. Das Entwicklungsgebiet mit dem Arbeitstitel "Senkelsgraben" (W 712-003) soll als Wohnbaufläche entwickelt und mobilisiert werden.

Um diese Entwicklung zu ermöglichen, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes 77359/02 von 1984 in diesem Teilbereich hinter denen des neuen Bebauungsplanes 77359/04 zurücktreten. Ziel ist es, das Planungsgebiet mit dem Arbeitstitel "Senkelsgraben" durch ein städtebauliches Konzept zu strukturieren, um die Fläche einer Wohnnutzung zuzuführen. Für die ehemals festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten besteht heute kein Bedarf mehr.

Ziele des aufzustellenden Bebauungsplanes 77359/04 sind die Entwicklung von Wohnraum und die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden öffentlichen Grünfläche sowie der stadtteilvernetzenden Grünstrukturen. Im Einzugsbereich des Stadtteiles Porz-Lind gilt es, die Wohnfunktion langfristig zu stärken. Deshalb sollen auf dem Grundstück südlich der Nibelungenstraße circa 80 Wohneinheiten entstehen. Hierbei sind freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser sowie Hausgruppen sowohl im geförderten Wohnungsbau als auch im freifinanzierten Wohnungsbau zu realisieren, um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum bei einer zunehmend angespannteren Wohnungsmarktsituation nachzukommen. Der Anteil der im geförderten Wohnungsbau zu errichtenden Gebäude beträgt dreißig Prozent. Die Wohngebäude sollen sich den vorhandenen städtebaulichen Eigenschaften der maßgeblichen Umgebung (Bauweise, Geschossigkeit, Dichte) anpassen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Die bestehenden Wegeverbindungen und Grünstrukturen sollen in die Planungen mit einbezogen, gesichert und fortgeführt werden, so dass eine Vernetzung des Wohngebietes mit der Umgebung gelingt.

4. Inhalte

Zentrale Vorgabe für die Planung ist eine städtebauliche Arrondierung der bestehenden Ortsrandbebauung südlich der Nibelungenstraße in Porz-Lind. Als Art der Nutzung wird ein Wohngebiet (WA) vorgeschlagen. Als Maß der Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 angestrebt, die durch die Umsetzung einer offenen Bauweise die kleinteilige Baustruktur der Umgebung aufnimmt und in die Eigenschaften des neuen Wohngebietes überträgt. Die Festsetzung als Wohngebiet ist vor dem Hintergrund maßgeblicher immissionsschutzrechtlicher Belange (Straßenlärm, Fluglärm etc.) vorzunehmen. Entsprechende Gutachten werden hierzu angefertigt, so dass gesunde Wohnverhältnisse bei der Ausrichtung und Ausstattung der Baukörper berücksichtigt werden.

Die bestehende infrastrukturelle Erschließung des Umfeldes ermöglicht einen flächensparenden Umgang mit Grund und Boden. Das Wohngebiet soll über eine 8,50 m breite Ringerschließungsanlage an die Nibelungenstraße angebunden werden. Diese soll als Mischverkehrsfläche errichtet werden. Umfangreiche Erschließungsmaßnahmen und Durchgangsverkehre werden vermieden. Grundsätzlich soll der Nachweis über private Stellplätze auf dem eigenen Baugrundstück erfolgen. Alle Gebäude sind daher mindestens 6 m von der Erschließungsanlage abgerückt. Durchgangsverkehre sollen bei der Entwicklung des Wohnquartieres vermieden werden. Eine Anbindung an die Straße Am Linder Kreuz ist bei beiden Varianten nur für den Rad- und Fußverkehr vorgesehen.

Die Fuß- und Radwegeverbindung Senkelsgraben soll als Verkehrsfläche gesichert werden. Die westlich und östlich liegenden Grünstrukturen sollen als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden. Der bestehende Wirtschaftsweg im Westen des Plangebietes soll Teil der öffentlichen Grünfläche werden. Dieser Bereich befindet sich in städtischem Besitz. Der zum Zwecke des Lärmschutzes errichtete Erdwall soll als private Grünfläche in das Planungskonzept übernommen werden, um die Festsetzungen des Bebauungsplanes 77359/02 aus dem Jahr 1984 lückenlos zu überplanen.

Es sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht erforderlich. Zur Planung wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt und eine Artenschutzprüfung durchgeführt.

Die Grundstücke des Baugebietes sollen im Anschluss an das Planverfahren durch die Stadt vertrieben werden (Angebotsplan). Zur weiteren Information und Abstimmung wurden zwei Varianten erarbeitet, die den vorgenannten Kriterien Rechnung tragen. Im Zuge der Variantenausarbeitung wurde die Umsetzung der Planungsziele unterschiedlich angewandt, um alternative Gestaltungslösungen aufzuzeigen. Die benannten Gebäudehöhen sind vor dem Hintergrund der ausstehenden Gutachten zum Straßen- und Fluglärm zu betrachten. Eine Anpassung kann erforderlich werden. Grundsätzlich sind alle Grundrisse so anzuordnen, dass schutzbedürftige Nutzungen auf der lärmabgewandten Seite liegen, sofern es die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen erfordern.

Für die Wohnbebauung werden zwei Planungsvarianten vorgeschlagen (vergleiche Anhang 3.1 - 3.2):

Variante 01:

Unter Berücksichtigung der Auffahrt zur A 59 erfolgt die Erschließung des Baugebietes durch eine Anbindung an die Nibelungenstraße. Über ein Ringstraßensystem wird das Baugebiet in ein äußeres und ein inneres Baufeld unterteilt. Die äußere Bebauung orientiert sich zum einen an dem Verlauf der Nibelungenstraße in Norden sowie an der Bestandsbebauung im Süden, um eine klare und wahrnehmbare städtebauliche Raumkante zu schaffen. Die vorhandene Streetball-Anlage verbleibt an ihrer heutigen Position und wird von der östlichen Bebauung gefasst. Im inneren Bereich wird eine aufgelockerte Bebauung vorgesehen, die eine ausreichende Belichtung der Gebäude sowie Sichtbeziehungen von Norden nach Süden gewährleistet. In dieser Variante wird konsequent der Reihenhaustyp genutzt, um Wohnraum zu schaffen. Lediglich an exponierten Stellen betont ein freistehendes Punkthaus den Eingangscharakter zum Wohngebiet. Die dreigeschossigen Punkthäuser sind als Geschosswohnungsbauten vorgesehen und schaffen jeweils circa sieben Wohneinheiten. Im inneren Baugebiet erfordert eine effiziente Ausnutzung der Grund-

stücke die Einbindung eines Doppelhauses. Über ein fußläufiges Wegesystem soll das Wohngebiet an die bestehenden Wegeverbindungen im Osten (Senkelsgraben), Westen (Wirtschaftsweg am Lärmschutzwall) und Süden (Fußweg Zu den Wiesen) an die Umgebung angebunden werden und somit integrierter Bestandteil des Stadtteiles Porz-Lind werden.

Die Reihenhäuser sollen mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss errichtet werden. Die Punkthäuser an den Eingangsbereichen werden mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vorgeschlagen, um die Zugangsbereiche im Übergang zum Umfeld auszubilden. Eine Erhöhung der Geschossflächenzahl (GFZ) ist für die Umsetzung der Punkthäuser geringfügig erforderlich.

Insgesamt können circa 77 Wohneinheiten geschaffen werden.

Variante 02:

Über eine Anbindung von der Nibelungenstraße erschließt eine ringförmige Erschließungsanlage drei Baugebiete. Bei diesem Entwurf wird der Streetball-Platz an die Westseite zum Lärmschutzwall verlagert. Die Baugebiete rücken hierbei direkt an den vorhandenen Bestand im Osten und werden lediglich durch die Fuß- und Radwegeverbindung Senkelsgraben untergliedert. Hierbei soll durch drei Punkthäuser eine transparente und aufgelockerte Siedlungskante ausgeprägt werden. Im Übergang zur südlichen Bestandsbebauung erhöht sich die bauliche Dichte im Vergleich zu der anderen Variante 01. Die Ringerschließung bindet die vier Baugebiete an die Nibelungenstraße im Norden an. Grundsätzlich ist eine Verlagerung der Sportanlage vor dem Hintergrund der maßgeblichen immissionsschutzrechtlichen Belange in Erwägung zu ziehen, verursacht im Zuge der Baureifmachung allerdings zusätzliche Kosten. Die Reihenhausbauung wird mit zwei Vollgeschossen errichtet. Die Punkthäuser setzen durch drei Vollgeschosse in der Höhenentwicklung ortsrelevante Akzente und betonen den neuen Siedlungskörper im Übergang zur Freiraumachse Senkelsgraben. Eine Erhöhung der Geschossflächenzahl (GFZ) ist für die Umsetzung der Punkthäuser geringfügig erforderlich. Reihenhäuser sind mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vorgesehen.

Durch die Variante 02 können insgesamt circa 100 Wohneinheiten geschaffen werden.

5. Ersteinschätzung der Umweltbelange

Vorbehaltlich der noch durchzuführenden Abstimmung mit den maßgeblichen Fachdienststellen und in ihren Belangen betroffenen sonstigen Behörden lässt sich für folgende Umweltbelange eine Betroffenheit feststellen:

Pflanzen und Tiere:

Grundsätzlich ist der Eingriff-/Ausgleich zu bilanzieren. Es ist zu prüfen, ob die Brachfläche als Ausgleichsfläche geführt wird. Das Gebiet ist ausgewiesener Landschaftsschutzbereich (L 21) mit dem Entwicklungsziel 2 – Erhaltung und Weiterentwicklung vorhandener Grünanlagen. Die ökologische Wertigkeit des Gebietes ist als mittel bis gering einzustufen. Die Belange des Freilandartenschutzes bleiben unberührt.

Wasser:

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B Zündorf. Die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen und Wegen sind bei der Planung zu berücksichtigen. Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Das Baugebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Wahn. Entwässert wird im Mischverfahren. Es bestehen keine Abwasserkanäle im Plangebiet. In der Straße Senkelsgraben liegt ein Abwasserkanal, dort ist an das öffentliche Netz anzuschließen. Ein geeignetes Entwässerungskonzept für Starkregenereignisse ist zu erstellen.

Lärm:

Das Plangebiet ist erheblich durch Verkehrslärm der A 59 vorbelastet. Maßnahmen für den passiven Schallschutz sind zu entwickeln. Das Gebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Köln/Bonn sowie im Schutzbereich der Radaranlage. Ein Lärmgutachten ist erforderlich unter Beachtung aller lärmrelevanten Einflussfaktoren und der Lärmschutzeinrichtung an der Autobahn. Der von der Streetball-Anlage ausgehende Sportlärm ist in die Prüfung einzubeziehen sowie die Vorbelastungen durch den Schienenverkehrslärm.

Luft:

Luftschadstoffbelastungen sind zu erwarten und werden im weiteren Verfahren geprüft. Der Bereich Senkelsgraben erfüllt die Funktion einer Frisch- und Kaltluftproduktionsstätte. Klimaschonende Maßnahmen sind zu prüfen.

Energie:

Die geplante Wohnbebauung ist hinsichtlich ihres passiv-solarenergetischen Potenzials zu überprüfen. Gas- und Wasserversorgungsanlagen befinden sich in der Straße Am Linder Kreuz. Die Stromversorgung liegt im Untergrund der Fuß- und Radwegeverbindung Senkelsgraben.

Boden:

Im Plangebiet liegen schutzwürdige und weniger schutzwürdige Böden vor. Der Umgang damit ist im Rahmen der Umweltprüfung zu beschreiben. Im Bereich der Fuß- und Radwegeverbindung Senkelsgraben ist eine Altlastenverdachtsfläche bekannt. Diese gilt als nutzungsorientiert gesichert, saniert und weist damit keine Gefährdungspotentiale auf.

Gefahrenschutz:

Das Plangebiet liegt nicht im hochwassergefährdeten Bereich des Rheins. Die westlich der Bundesautobahn A 59 verlaufende Hochspannungsfreileitung liegt circa 90 m vom geplanten Wohngebiet entfernt, der Abstand ist ausreichend. Weiterhin liegt das Plangebiet außerhalb des Achtungsabstandes um die DLR, der von der Bezirksregierung Köln mit 350 m angegeben ist.

Kulturelles Erbe:

Im Plangebiet liegen keine kulturhistorischen Schutzobjekte vor. Eine Abstimmung mit der Bodendenkmalpflege ist dennoch notwendig.

Die Betrachtung weiterer Umweltbelange kann sich im weiteren Bebauungsplan-Verfahren ergeben.

6. Weiteres Verfahren

Der Bebauungsplan soll im Normalverfahren aufgestellt werden. Die Verwaltung schlägt vor, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach Modell 2 (Versammlung) durchzuführen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.