

Anlage 3

ENTWURF

Begründung zum städtebaulichen Planungskonzept Nachtigallenstraße, Köln-Porz-Wahn

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Köln-Porz-Wahn. Es liegt nördlich der Nachtigallenstraße und östlich der Frankfurter Straße. Westlich wird das Plangebiet durch die vorhandene Wohnbebauung entlang der Frankfurter Straße begrenzt. Östlich grenzt er an das Gelände des Wahnbad sowie die Albert-Schweitzer-Straße.

Das Plangebiet umfasst die Parzellen Gemarkung Wahn, Flur 008, Flurstücke 145, 89 sowie 213 mit einer Größe von ca. 30.000 qm.

2. Anlass und Ziel der Planung

Das zurzeit landwirtschaftlich genutzte Plangebiet stellt eine Wohnbaureservefläche dar. Westlich des Plangebietes existiert eine überwiegend III- bis IV-geschossige Wohnbebauung. Südlich der Nachtigallenstraße ist eine IV- bis VIII-geschossige Wohnbebauung anzutreffen. Östlich befindet sich das Hallenbad mit Außenanlagen (Wahnbad) sowie das Schulzentrum Wahn. Nach Norden schließt sich der Golfplatz an.

Das Plangebiet ist an drei Seiten von Bebauung umgeben. Daher ist im Plangebiet die Errichtung von Wohnbebauung, bestehend aus einer Kombination von unterschiedlichen Reihenhäusern als Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau beabsichtigt.

Der derzeitige Stand der Planung sieht auf dem Flurstück 145 die Errichtung von 61 Reihenhäusern mit einer Nettowohnfläche von ca. 8.640 qm, auf dem Flurstück 89 die Errichtung von 28 Einfamilienhäusern mit einer Nettowohnfläche von ca. 2.980 qm sowie

auf dem Flurstück 213 und auf dem Flurstück 89 die Errichtung von 86 Geschosswohnungen mit einer Nettowohnfläche von ca. 8.510 qm vor.

Das Plangebiet liegt in einer stark landschaftlich geprägten Umgebung. So schließen sich im nördlichen Bereich unmittelbar ein Golfplatz sowie zahlreiche Grünflächen und Felder an. Diesen, die Umgebung prägenden Charakter, greift das Planungskonzept des Vorhabens auf, indem ein durchgrüntes Wohnquartier entstehen soll. Das sich durch eine hohe Wohn- und Lebensqualität auszeichnende Vorhaben setzt dabei auf eine aufgelockerte stadträumliche Verdichtung, um so eine möglichst sensible Integration in die landschaftliche, aber auch bebaute Nachbarschaft zu ermöglichen.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Grünfläche mit dem Signet Kleingartenanlage dar. Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet. Der Regionalplan weist die Fläche als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

4. Planverfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 22.01.2015 einstimmig beschlossen, eine Planänderung in eine Wohnbaufläche (W) einzuleiten. Es soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Es ist beabsichtigt, das Plangebiet aus dem Landschaftsschutzgebiet herauszunehmen.

5. Planungskonzept

5.1 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht die Unterteilung des Plangebiets in drei Teilbereiche vor. Im westlichen Bereich ist die Errichtung von 61 III- geschossigen Reihenhäusern mit Flachdächern vorgesehen.

Der verbleibende Bereich B zwischen dem Bereich A und dem Wahnbad wird untergliedert in B1 und B2. Im Bereich B1 sollen 28 II- bis III-geschossige, teilweise atriumartige Einfamilienhäuser mit jeweils angrenzenden privaten Gärten errichtet werden.

Das Flurstück 213 und das Flurstück 89 stellen den Baubereich B2 dar. In diesem ist die Errichtung eines III- bis IV-geschossigen, U-förmigen Gebäudes entlang der Nachtigallenstraße vorgesehen, das sich zu dem Baubereich A hin öffnet. Die Zugänge zu den Treppenhäusern erfolgen über einen gemeinsamen hofartigen begrünten Bereich.

5.2 Nutzungskonzept

Geplant ist die Ansiedlung einer reinen Wohnnutzung. Der Gebietscharakter soll dabei hinsichtlich der Art der Nutzung einem reinen Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 BauNVO entsprechen. Das Angebot an Wohnnutzung soll sich dabei insbesondere an junge Familien richten. Durch anspruchsvoll gestaltete Freiräume wird ein durchgrünter, urbaner Wohnraum geschaffen, der sich durch eine hohe Wohn- und Lebensqualität auszeichnet. Im Baubereich B ist geförderter Wohnungsbau vorgesehen.

5.3 Verkehrliche Erschließung/Ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens erfolgt über die Nachtigallenstraße durch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Haupteerschließungsstraße (Tempo-30-Zone), die als öffentliche Verkehrsfläche dienen wird. Von dieser zweigen in Ost-West-Richtung Stichstraßen als Zufahrten und Wege zu den jeweiligen Reihen- bzw. Einfamilienhäusern ab.

Stellplätze werden den Reihen-/Einfamilienhäusern zugeordnet und auf dem jeweiligen Grundstück positioniert. Der Stellplatzbedarf des Geschosswohnungsbaus wird über die Tiefgarage gedeckt, die sich weitgehend unter dem Gebäude befindet und ca. 86 Plätze umfasst. Die Zufahrt erfolgt über die Nachtigallenstraße.

Besucherstellplätze werden nach einem Stellplatzschlüssel von 20 % für den Baubereich A sowie einem solchen von 15 % für die Baubereiche B1 und B2 oberirdisch auf den jeweiligen Verkehrsflächen nachgewiesen.

Die Ziel- und Quellverkehre des Vorhabens werden von der Nachtigallenstraße sowie dem weiteren Verkehrssystem problemlos aufgenommen.

5.4 Freiraumkonzept

Die charakteristische, landschaftliche Lage des Plangebiets spiegelt sich in der Freiraumgestaltung des Vorhabens wieder, in dem die typischen Feldstrukturen der Umgebung im Rahmen der Planung aufgegriffen wurden.

Der Eingangsbereich des Wohnquartiers entlang der Nachtigallenstraße behält die raumprägenden Bestandsbäume weitgehend bei und integriert diese in die Planung der dort im Übrigen neu entstehenden Grünfläche. Insgesamt wird das Plangebiet durch zum Teil baumüberstandene Grünflächen eingefasst und erhält damit einen „grünen Rahmen“. Insbesondere an der westlichen und östlichen Grenze des Plangebietes stellt dieser Rahmen eine optimale Anbindung und Ergänzung der bereits vorhandenen begrünter Außenanlage des Hallenbades bzw. der privaten Grünflächen der Wohnbebauung dar.

Westlich entlang der Haupteinfahrtsstraße sind zudem begrünte, baumüberstandene privatrechtliche Grünflächen angesiedelt, sogenannte „Pocket Parks“. Im Innenbereich des U-förmigen Geschosswohnungsbaus befinden sich großzügige private Grünflächen für Aufenthalt und Spiel. Der dort vorgesehene Kinderspielplatz umfasst eine Fläche von ca. 550 m². Ebenso sind die Reihen- und Einfamilienhäuser jeweils mit privaten Grünflächen ausgestattet. Die Gärten der Einfamilienhäuser sind dabei wiederum durch Hecken/Büsche umrahmt.

Durch die insgesamt großzügige Durchbindung des Quartiers mit Grünflächen wird eine möglichst geringe Versiegelung des Plangebiets erreicht. Das Plangebiet integriert sich deshalb sensibel in den bestehenden stadträumlichen und landschaftlichen Kontext, der zugleich als Grundlage für das Gestaltungskonzept im Rahmen der Freiraumplanung diene. Dadurch entstehenden innerhalb des Quartiers fein differenzierte Freiräume, die sich scheinbar selbstverständlich in die bestehenden Strukturen einfügen.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung für den zu erwartenden ökologischen Eingriff des Vorhabens schließt unter Zugrundelegung des momentanen Planungsstandes mit einem negativen Wert von - 125.470 Wertpunkten ab, die die Planung hinter dem Bestand zurückbleibt. Die so errechneten Wertpunkte sind durch entsprechende Biotopenentwicklungs- und Pflegemaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen zu kompensieren.

Die auf Grundlage des momentanen Planungsstandes vorgenommene Berechnung der erforderlichen Ausgleichsflächen wurde beispielhaft für die Biotoptypen „Gebüschhecke“ (BB1/GH411) und „Feldgehölz“ (BA12/GH621) als Zielbiotope durchgeführt, die auf einer Ackerfläche als Ausgangsfläche entwickelt werden sollen. Dies führt zu einer Wertsteigerung des derzeitigen Biotopwertes und einer Reduktion der eigentlichen Ausgleichsfläche. Auf Grundlage des oben genannten vorläufig ermittelten negativen Wertes kommt eine beispielhafte Berechnung der Maßnahmenfläche für den Biotoptyp „Gebüsch“ auf eine erforderliche Ausgleichsflächengröße von 15.684 m² sowie für den Biotoptyp Feldgehölz auf eine solche von 10.456 m².

Einzelheiten der dann auf Grundlage der endgültigen Planung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bleiben dem weiteren Bauleitplanverfahren vorbehalten und sind in Abstimmung mit den Fachbehörden der Stadt Köln weiter zu präzisieren.

7. Plandurchführung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 BauGB erfolgen. Der Stadt Köln entstehen durch die Planung keine Kosten. Mit den Vorhabenträgern wird ein städtebaulicher Vertrag (Planungsvereinbarung) abgeschlossen.