

Erläuterungstext

zum städtebaulichen Konzept vorhabenbezogener Bebauungsplan Arbeitstitel: Rochusstraße in Köln-Ossendorf

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Vorhabenträgerin, die TURI Delta GmbH, plant, westlich der Rochusstraße, südlich des LIDL-Marktes auf der Brachfläche eines früheren Tennisplatzes Wohnen zu realisieren. Sie hat dazu mit Schreiben vom 14.07.2015 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt.

Ziel der Planung ist die Errichtung von zwölf Reihenhäusern.

Die Fläche liegt derzeit brach.

Durch die Wiedernutzbarmachung der Brachfläche im Stadtteil Ossendorf kann die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen am Stadtrand vermieden, die vorhandene technische und soziale Infrastruktur besser ausgelastet und dringend benötigter Wohnraum in der Stadt geschaffen werden.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in Köln-Ossendorf zwischen den Sportplätzen im Westen, dem Hermann-Josef-Hieronymi-Park und der Sportplatz-Zuwegung im Süden, der Straßenrandbebauung Rochusstraße 201 bis 217 im Osten und dem LIDL-Markt im Norden.

Das Plangebiet hat eine Größe von circa 4 190 m² und umfasst die Flurstücke 2104 und 496/99, Flur 80, Gemarkung Müngersdorf.

2.2 Bestandssituation

Auf dem Grundstück befand sich früher ein Tennisplatz, der zum ehemaligen Fabrikgelände gehörte.

Das Grundstück ist zum LIDL-Markt im Norden durch eine Bestandsmauer und zur Wohnbebauung an der Rochusstraße im Osten sowie zur Parkanlage im Süden durch eine bestehende Ziegelmauer abgegrenzt. Zum Sportplatz im Westen besteht ein 2 m hoher Metallzaun.

Die Bestandsgrünflächen haben einen sukzessiven Charakter. Das Areal ist überwiegend geprägt von typischen Gehölzen, die sich in solchen Bereichen ansiedeln (z.B.: Rubus fruticosus, Buddlejia davidii, Corylus avellana oder teilweise alte Rasenstrukturen).

2.3 Erschließung

Das Gebiet ist von der Rochusstraße aus erschlossen. In dieser Straße sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

Das Plangebiet ist durch die Stadtbahn-Linie 5, Haltestelle Margaretastraße, an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Auf der Subbelrather Straße/Sandweg verkehrt die Buslinie 139.

3. Planungsvorgaben

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" ist der VEP aus dem FNP entwickelt.

3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Köln stellt das Plangebiet als Innenbereich dar und trifft keine Schutzausweisung.

3.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes. Die planungsrechtliche Beurteilung ist § 35 BauGB.

Für das Vorhaben einer Reihenhausbauung in zweiter Reihe gibt es keine Beispiele in der näheren Umgebung. Neben diesem Sachverhalt sowie der Erfordernis der Rücksichtnahme gegenüber der bestehenden Bebauung und der angrenzenden Sportanlagen ergibt sich ein Planerfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Bauungs- und Gestaltungskonzept

Die Vorhabenträgerin plant auf der circa 4 190 m² großen Fläche die Errichtung von zwölf Reihenhäusern in offener Bauweise. Die zwei Hauszeilen mit jeweils sechs Häusern sind hierbei nach Osten orientiert. Die Ausrichtung ergibt sich neben dem Verlauf der Erschließung und dem Grundstückszuschnitt aus dem Ziel, geschützte Wohn- und Freibereiche auf der schallabgewandten Seite zur Sportanlage zu schaffen. Die geplanten Reihenhäuser weisen eine Grundfläche von 116 m², zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss und eine Dachneigung von 34° auf.

Die Reihenhäuser werden mit Satteldach, die Garagen und die Technikzentrale mit Flachdach ausgeführt. Eine Unterkellerung der Häuser erfolgt nicht; stattdessen ist für jedes Reihnhaus ein Gartenhaus mit einer Grundfläche von circa 6,5 m² vorgesehen. Zudem wird durch Abstellräume und Spitzböden in den Häusern Lager- und Stauraum geschaffen.

Um ein harmonisches Gesamterscheinungsbild der Reihenshausanlage zu erzielen, werden Dachform, -neigung und -farbe einheitlich durch die Vorhabenträgerin ausgestaltet. Des Weiteren wird zudem die Fassadenfarbgestaltung für den Wohnpark ganzheitlich konzipiert. Da neben den Reiheneigenheimen und der Technikzentrale insbesondere auch die Freiraumgestaltung das Erscheinungsbild einer Wohnanlage entscheidend prägt, werden Gartenhäuser, Zäune, Hecken zur Einfriedung sowie Terrassentrennwände einheitlich durch die Vorhabenträgerin gestellt.

Durch die Staffelung der südlichen Hausgruppe wird im zentralen Teil des Plangebietes eine Aufweitung für die Anlage eines Gemeinschaftsplatzes geschaffen. Dieser dient mit einer Größe von circa 160 m² neben der Funktion als Begegnungs- und Aufenthaltsort für die Bewohner der Reihenhäuser insbesondere als Kinderspielplatz.

Das Plangebiet wird im Osten und Süden zur Wohnbauung an der Rochusstraße und der Zuwegung zum Sportplatz durch eine bestehende Ziegelmauer eingefasst. Diese soll weiterhin erhalten und durch Rank- und Kletterpflanzen ergänzt werden. Zum Sportplatz erfolgt eine räumliche Trennung durch die Anpflanzung einer Strauchhecke.

Nach Norden ist eine Bestandsmauer des Nachbarn vorhanden. Zur weiteren Durchgrünung des Plangebietes werden die Vorgärten der Reihenhäuser als auch die Gärten selbst zum Mistweg durch Hecken begrenzt und ergänzend Bäume angepflanzt.

4.2 Nutzungskonzept/geplante Eigentumsverhältnisse

Die Vorhabenträgerin plant, in dem Wohngebiet keine Realteilung vorzunehmen, sondern eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) zu vollziehen, so dass die Grundstücke aller Reihenhäuser eine Eigentümergemeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück bilden.

Gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz sollen so von Beginn an Zuordnungen, Rechte und Pflichten eindeutig geregelt sowie Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum definiert werden. Die geplante gebietsinterne Erschließung, die Zuwegungen zu den Reihenhäusern und der Abfallsammelplatz verbleiben im Besitz der Wohnungseigentümergemeinschaft. Alle Eigentümer sollen damit die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum tragen, um das sich ein für die jeweilige Anlage eingesetzter Verwalter kümmert.

Darüber hinaus bleiben Pflege und Instandhaltung von den privaten Wegen, Pkw-Abstellflächen und gemeinschaftlichen Grünflächen in Privatbesitz. In der Konsequenz entstehen der Stadt Köln weder Investitions- noch Folgekosten, und auch die Verkehrssicherungspflicht verbleibt bei der Eigentümergemeinschaft.

4.3 Erschließung

Das Plangebiet liegt im rückwärtigen Bereich der Rochusstraße und soll über eine private Stichstraße zwischen den Häusern Rochusstraße 217 und 219 erschlossen werden.

An der privaten Stichstraße sind in Senkrecht- beziehungsweise Längsaufstellung zwölf Garagen und vier Stellplätze angeordnet.

Die Zufahrt wurde mit dem vorbeugenden Brandschutz der Stadt Köln abgestimmt. Im nördlichen Bereich der Zufahrt ist diese am Knick als T-Mündung ausgebildet, so dass für Feuerwehrfahrzeuge eine Wendemöglichkeit besteht.

4.4 Ver- und Entsorgung

Versorgungskonzept

Die Wärme-, Strom- und Wasserversorgung der Wohnanlage erfolgt über eine gemeinsame Technikzentrale/Blockheizkraftwerk (Energieträger Gas). Die Verteilung innerhalb der Wohnanlage wird durch ein eigen konzipiertes Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Die Anbindung an das öffentliche Leitungsnetz erfolgt über die Rochusstraße. Die Versorgung des Plangebietes wurde mit der RheinEnergie AG vorabgestimmt.

Aufgrund des hohen Wirkungsgrades der Brennwertechnik durch eine konstante Energieerzeugung ist dies ökologisch und ökonomisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jedes Hauses. Die Häuser erfüllen den "Effizienzhaus KfW 70/EnEV2014-Standard" der Energieeinsparverordnung und sind dadurch förderfähig.

Entwässerungskonzept

Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers soll über den Mischwasserkanal in der Rochusstraße erfolgen. Bezüglich der Einleitung des Regenwassers werden gegenwärtig durch die Vorhabenträgerin noch Abstimmungen mit der Stadtentwässerung Köln geführt.

Abfallkonzept

Für die Abfallentsorgung ist im Plangebiet ein gemeinschaftlicher Sammelplatz an der Grundstückseinfahrt vorgesehen, so dass ein Hereinfahren des Müllfahrzeuges in das Plangebiet nicht erforderlich ist. Durch die Anlage eines gemeinschaftlich genutzten Abfallsammelplatzes wird die Anordnung einer Vielzahl von freistehenden Einzeltonnen vermieden, was sich positiv auf das Erscheinungsbild der Reihenhausssiedlung auswirkt.

5. Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine formale Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt.

Die Umweltbelange werden im weiteren Verfahren untersucht und bewertet und in die Abwägung eingestellt. Das Gutachtenerfordernis wird im Verfahren geprüft werden. Vorbehaltlich des Scopings lassen sich zum Plangebiet die folgenden, umweltbezogenen Aussagen treffen:

5.1 Lärm

Das Plangebiet ist lärmvorbelastet durch den Sportlärm der angrenzenden Sportanlage, den Verkehrslärm der Rochusstraße und durch Gewerbelärm des sich nördlich anschließenden Discounter-Marktes (Lidl) sowie der Firma Siemens. Zur Untersuchung der verschiedenen Lärmarten wurde durch das Gutachterbüro Accon mit Datum vom 16.06.2015 eine schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung erstellt. Verschiedene Punkte wie zum Beispiel die Eingangsdaten für den Sportlärm sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Gewerbelärm

Die Studie zeigt für den Gewerbelärm, dass der Grenzwert der TA Lärm für "Allgemeine Wohngebiete" von 55 dB(A) tags um mindestens 12 dB(A) unterschritten wird. Dazu wurden sowohl die Geräusche des Parkplatzes als auch der Lärm der Anlieferungen (bis zu drei Lkw am Tag, drei bis fünfmal pro Woche) und die Geräusche der Papierpresse berücksichtigt. Eine Nachtanlieferung wurde hierbei nicht beachtet, da aus Sicht des Gutachters diese bereits an der bestehenden Wohnbebauung zu Richtwertüberschreitungen (Spitzenpegelkriterium) führen würde. Im weiteren Verfahren ist sicherzustellen, dass keine Anlieferung im Zeitraum 22.00 bis 6.00 Uhr stattfindet.

Straßenverkehrslärm

Die geplanten Gebäude werden durch die Bestandsbebauung entlang der Rochusstraße vom Verkehrslärm abgeschirmt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein "Allgemeines Wohngebiet" von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden an allen Fassaden unterschritten. Daher kann eine Ausweisung und Festsetzung von Lärmpegelbereiche der DIN 4109 entfallen. Für den Nachtzeitraum wird für Fassaden mit zum Schlafen genutzten Räumen mit einem Beurteilungspegel oberhalb von 40 dB(A) der Einbau von schallgedämmten Lüftungen empfohlen. So kann eine Lüftung dieser Räume ohne Öffnung der Fenster gewährleistet werden. Hiervon betroffen sind die Ostfassaden der beiden Hauszeilen sowie die südliche Giebelseite der südlichen Bauzeile mit Lärmpegeln von 42 bis 43 dB(A).

Sportlärm

Für die Berechnung des auf das Plangebiet einwirkenden Sportlärms wurde der Spielbetrieb sonntags als dem Zeitraum mit dem höchsten Schutzanspruch angesetzt. Maßgeblich für den Zeitraum sonntags von in der Zeit von 13.00 bis 15.00 Uhr ist gemäß der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutz-Verordnung) ein Richtwert von 50 dB(A). Im Plangebiet wird dieser an der Westfassade und den nördlichen Giebeln der beiden Gebäudezeilen um bis zu 9 dB(A) im zweiten Obergeschoss und um 5 dB(A) im Erdgeschoss überschritten. Entsprechend müssen die Grundrisse dieser Gebäude so konzeptioniert, dass an den betroffenen Fassaden keine Räume, die zum dauer-

haften Aufenthalt bestimmt sind, angelegt werden. Dies wird im Bebauungsplan festgesetzt beziehungsweise im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Aufenthaltsräume und Freibereiche der geplanten Reihenhäuser sind somit auf der zum Sportplatz schallabgewandten östlichen Seite hin orientiert, so dass einerseits eine ausreichende Wohnruhe für die Bewohner gewährleistet ist, andererseits aber auch der Sportplatz nicht in seiner Nutzung eingeschränkt wird. An anderen Spieltagen werden die Richtwerte der Geräuschimmissionen innerhalb der Woche und auch während der Trainingszeiten eingehalten.

5.2 Altlasten

Der nördliche Teil des Grundstückes Nummer 496/99 sowie das ganze Flurstück Nummer 2104 befinden sich im Kern einer Fläche, die im Altlastenkataster der Stadt Köln als Altstandort registriert ist. Die Fläche gilt aktuell als nutzungsorientiert gesichert/saniert. Bei einer geplanten Nutzungsartänderung oder Bodeneingriffen ist die Fläche im Hinblick auf die anvisierte neue Nutzung zu bewerten. Dies bedeutet, dass geprüft werden muss, ob insbesondere im Bereich der geplanten Garten- und Grünfläche weitere Bodenuntersuchungen notwendig sind.

5.3 Überflutungsgefahren bei Starkregen

Der größere Teil des Plangebietes ist im heutigen Zustand gering betroffen von Überflutungen durch Starkregenereignisse. Der östliche Bereich, angrenzend an die Bestandsbebauung, ist laut Karte mittelmäßig betroffen, was sich in Überflutungshöhen zwischen 0,31 m und 0,50 m auswirken würde. An sehr wenigen Stellen im östlichen Randbereich, wird die Überflutungshöhe bei Starkregen sogar auf 0,51 m bis 0,75 m ansteigen. Bei der Geländemodellierung im Zuge der Umsetzung der Einfamilienhausbebauung ist darauf zu achten, dass das Niederschlagswasser aus Starkregenereignissen von den Gebäuden weg in die Gartenflächen und in die geplante Gemeinschaftsgrünfläche abfließen kann.

5.4 Luftgüte

Gemäß Luftgütekartierung 2001 - 2003 befindet sich das Plangebiet im Übergang zwischen der Zone 3 zur Zone 2, weist also eine geringe bis mittlere Luftgüte auf. Der Luftgüteindex liegt bei 1,5 und deutet damit auf eine eher mittlere Luftgüte. Damit ist das Plangebiet grundsätzlich für eine Wohnnutzung geeignet. Dennoch sollten, auch unter stadtklimatischen Aspekten (siehe 5.5), Begrünungsmaßnahmen vorgesehen werden, wie eine Dachbegrünung von Garagen/Carports, Hecken zur Grundstücksabgrenzung und eine gehölzreiche Abpflanzung der westlichen Grundstücksgrenze. Im weiteren Verfahren werden hierzu Pflanzmaßnahmen und deren Festsetzung entwickelt.

5.5 Klima

Das Plangebiet liegt gemäß Klimafunktionskarte in einem Klimatotyp Stadtklima II - wesentliche Veränderung aller Klimaelemente des Freilandes wie Tagesgang der Temperatur und Feuchte sowie wesentliche Störung lokaler Windsysteme, Lage in einer Wärmeinsel, erhöhte Luftschadstoffbelastung.

Laut der Klassifizierung der Planungshinweiskarte zur zukünftigen Wärmebelastung in Köln fällt das Plangebiet in die Klasse 3 - belastete Siedlungsfläche. Die umliegenden Grün- beziehungsweise Sportflächen wirken thermisch günstig durch eine gewisse Kaltluftproduktion und weisen eine klimatische Ausgleichsfunktion für die unmittelbar angrenzende Bebauung auf.

5.6 Pflanzen/Biototypen

Das Plangebiet ist eine Brachfläche mit einer typischen innerstädtischen Sukzessionsvegetation. Randlich stehen einige mittelalte Laubbäume, die von aufkommenden Gehölzen gesäumt sind, während der zentrale Teil als Wiese einzustufen ist. Die vorhandenen Ziegelmauern sind teilweise mit Efeu berankt. Die Vegetation weist eine mittlere Biotopwertigkeit auf. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Vegetationsaufnahme mit Bewertung.

Durch die Umsetzung der geplanten Reihenhausbebauung wird es zu einer vollständigen Entfernung der vorhandenen Biotope kommen. An ihre Stelle treten neben den Reihenhäusern mit Garagen kleine Hausgärten, eine Pflanzfläche und eine Gemeinschaftsgrünfläche. Diese Biotope werden eine geringere Wertigkeit aufweisen als die Bestandbiotope.

5.7 Eingriff/Ausgleich

Vorbehaltlich des noch zu erstellenden "Landschaftspflegerischen Fachbeitrages" (LPF) zeigt eine erste Eingriffs-/Ausgleichsabschätzung einen externen Ausgleichsbedarf.

Der Biotopbestand im Plangebiet wird als ausdauernde Ruderalflur eingeschätzt mit einem Biotopwert von 13 Biotopwertpunkten/m².

Köln-Code	N	W	G	M	SAV	H	GW	Ausg	§ 30	Sporb	Biototypen
BR2217	3	1	2	3	3	1	13			HP7	sonstige ausdauernde Ruderalfluren auf ehemaligem Industriegelände

Bei einer Fläche des geschätzten Eingriffsbereiches von 4 000 m² ergibt sich ein Eingriffswert von 52 000 BWP.

Die Planung sieht die Errichtung von zwölf Einfamilienreihenhäusern mit kleinen Gärten, Zufahrt, zwölf Garagen und einem kleinen Gemeinschaftsplatz vor.

Köln-Code	N	W	G	M	SAV	H	GW	Ausg	§ 30	Sporb	Biototypen
SB151	1	0	0	1	1	0	3			HN21	Einzel- und Reihenhausbebauung, mit kleinen Gärten

N = Natürlichkeit, W = Wiederherstellbarkeit, G= Gefährdungsgrad, M = Maturität, SAV = Struktur- und Artenvielfalt, H = Häufigkeit, GW = Gesamtwert/m², Ausg = ausgleichbar, § 30 = gemäß § 30 BNatSchG geschützter Biototyp

Damit weist die Fläche nach Planung einen ungefähren Wert von 12 000. Das Defizit von circa 40 000 BWP muss extern ausgeglichen werden, bei Aufwertung einer Ackerfläche um 9 BWP ist eine externe Fläche von circa 4 500 m² erforderlich. Je stärker das Plangebiet durchgrünt wird, desto geringer fällt der externe Ausgleichsumfang aus.

Zur genauen Ermittlung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sowie der Planung interner und externer Begrünungsmaßnahmen wird die Erstellung eines "Landschaftspflegerischen Fachbeitrages" (LPF) im weiteren Bebauungsplanverfahren erfolgen.

5.8 Tiere

Aufgrund seiner Ungestörtheit, der Vegetationsausstattung und der Nähe zu den Parkanlagen westlich und östlich stellt das Plangebiet einen Teillebensraum für Vogelarten, Kleinsäuger und Insekten dar. Ob hier beispielsweise Brut- oder Überwinterungsstätten planungsrelevanter Tierarten vorkommen, ist zu prüfen. Im weiteren Verfahren wird eine Artenschutzprüfung der Stufe I durchgeführt werden.

5.9 Weitere Umweltbelange/Schutzgüter

Weitere Umweltbelange/Schutzgüter, wie Grundwasser, Bodengüte, Gesundheitsgefahren oder kulturelles Erbe, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht oder nicht erheblich betroffen. Die genauen Betroffenheiten werden im Rahmen der Umweltprüfung parallel zum weiteren Bebauungsplan-Verfahren ermittelt.

6. Planverwirklichung

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB geschaffen werden.

Zwischen der Stadt Köln und der Vorhabenträgerin wird ein städtebaulicher Vertrag als Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser sichert die Realisierung des Vorhabens.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Planungs- und Erschließungskosten von der Vorhabenträgerin übernommen. Der Stadt Köln entstehen keine Kosten.