

Erläuterungen zum Einleitungsantrag

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Arbeitstitel: Am Fettenhof in Köln-Bocklemünd

1. Anlass und Ziele der Planung

1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Köln gehört zu den Wachstumsregionen in Nordrhein- Westfalen. Um der ansässigen und der neu hinzukommenden Bevölkerung attraktive Wohnangebote zu unterbreiten, ist die Schaffung von Wohnraum ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung.

Das Plangebiet ist eine am Ortsrand von Bocklemünd gelegene Brachfläche von ca. 3,7 ha Größe. Das Gelände gehörte ursprünglich als Freifläche zu dem angrenzenden Fettenhof. Inzwischen sind die Grundstücke geteilt und es besteht keine Nutzungs- und Eigentumseinheit mit der Hofanlage mehr. Teile des Grundstücks wurden für den Neubau der Venloer Straße (B 59) in Anspruch genommen.

Das Grundstück gehört der Stadt Köln. Die Doetsch & Hellinger Immobilien GmbH beabsichtigt, das Grundstück zu erwerben und hier eine Wohnbebauung zu realisieren.

1.2 Ziele der Planung

Die Planung erfüllt die Ziele und Leitlinien der Kölner Wohnungsbaupolitik, indem sie eine innerstädtische Brachfläche für die Schaffung von Wohnraum nutzt. Dabei sollen sowohl Reihenhäuser als auch Geschosswohnungen entstehen. Ein Anteil von 30 % öffentlich förderfähigem Wohnraum gemäß dem kooperativen Baulandmodell wird berücksichtigt.

Die Lage des Grundstücks mit einer ausgezeichneten Anbindung an den ÖPNV an der nahe gelegenen Haltestelle Bocklemünd spricht für die Entwicklung einer Wohnbebauung. Auch die Umgebung ist überwiegend ebenfalls durch Wohnhäuser geprägt. Die Bebauung soll sich in den durch drei historische Vierkanthöfe bestimmten besonderen Charakter des Standorts einfügen.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Städtebaulicher Bestand

Das ca. 3,7 ha große Plangebiet ist derzeit nicht bebaut. Es ist mit ruderalen Gräser- / Staudenfluren sowie Gehölzen bewachsen.

Die höchste Erhebung des Grundstücks befindet sich im Nordwesten im Bereich der Kreuzung Venloer Straße / Andreas-Muhr Straße. Das Grundstück fällt nach Osten zum Fettenhof und nach Süden um ca. 4m ab. In Nord-Südrichtung verläuft eine Böschungskante. Der unterhalb der Böschung liegende Grundstücksteil (ebenfalls im Besitz der Stadt) weist erhaltenswerten Baumbestand auf, ist umzäunt und wird zurzeit von der Wohnungseigentümergeinschaft Fettenhof bewirtschaftet.

Diese Geländesituation wird durch die beiden im Folgenden beschriebenen Entwurfsvarianten weitgehend berücksichtigt. Eine genaue Bestandsaufnahme von Geländehöhen und Baumstandorten steht noch aus und ist Grundlage für die nächste Bearbeitungsphase.

Südwestlich grenzt das Gebiet an die Venloer Straße (B 59), auf deren gegenüberliegenden Straßenseite sich gewerbliche Nutzungen anschließen. Im Nordwesten grenzt die Andreas-Muhr-Straße an das Plangebiet, im Norden grenzt der Fettenhof an, der heute als Wohnanlage genutzt ist. Den südöstlichen Abschluss bildet ein Wäldchen, das auch als Abschirmung zum Militärring dient.

Die umgebende Wohnbebauung ist überwiegend zweigeschossig mit ausgebauten Dachgeschossen. Besonders prägend sind die drei historischen Hofanlagen Arnoldshof, Fettenhof und Weyer-Palanterhof.

2.2 Altlasten, Bodendenkmäler, Immissionen

Es sind keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt.

Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt.

Das Grundstück liegt an der erheblich verkehrsbelasteten Venloer Str. (25.000 Fahrzeuge pro Tag). Direkt an der Straße wurden 75 dB(A) gemessen. Gegenüber, westlich der Venloer Straße, befindet sich ein metallverarbeitender Betrieb (Fa. Diestelmann und Luther), sodass auch aktive Maßnahmen für den Lärmschutz des allgemeinen Wohngebietes notwendig sind. Als Schallschutzgutachter wurde die Firma ACCON, Herr Weigand beauftragt. Nach seiner Einschätzung stellt der Verkehrslärm das größere Problem dar, dessen Lösung den Gewerbelärm mit einbeziehen kann.

Die ersten Untersuchungsergebnisse der Fa. ACCON zeigen, dass eine Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) bei entsprechenden Schallschutzmaßnahmen entlang der Venloer Straße grundsätzlich möglich ist.

Nach erster Prüfung kann die geplante Wohnbebauung als vorbelastetes WA eingestuft werden. Aufgrund der Nähe zu den gewerblichen Nutzungen kann in Anlehnung an die TA Lärm, Nr. 6.7 Gemengelagen, ein bis zu 3 dB(A) abgesenkter Schutzanspruch in Richtung eines MI angesetzt werden. Konkret sind im geplanten Wohngebiet an potentiellen Immissionsorten tags 58 dB(A) und nachts 43 dB(A) einzuhalten.

2.3 Verkehrserschließung und Infrastruktur

Verkehrerschließung

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe der Stadtbahn/ P+R-Haltestelle Bocklemünd und verfügt damit über eine ausgezeichnete ÖPNV-Erschließungsqualität.

Die angrenzende Andreas-Muhr-Straße hat den Charakter einer innerörtlichen Anliegerstraße für den Kfz.-Verkehr. Die Venloer Straße ist eine Hauptverkehrsstraße und ist im angrenzenden Straßenabschnitt derzeit auf der Plangebietsseite anbaufrei. Auf der gegenüber liegenden Straßenseite befindet sich eine Zufahrt zu den dortigen Gewerbebetrieben.

Soziale Infrastruktur/ Nahversorgung

In Bocklemünd-Mengenich sind alle Schulformen sowie Kindertageseinrichtungen vorhanden. Nahversorgungsangebote sind in ca. 1- 2 km Entfernung vorhanden.

Hauptsammler

Unter dem Plangebiet verläuft ein Abwassersammler, der nicht unmittelbar überbaut werden darf.

3. Bestehendes Planungsrecht und Fachrecht

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Die vorgesehene Wohnbebauung in einem WA-Gebiet entspricht daher den Darstellungen des FNP.

Der Landschaftsplan weist im Plangebiet den Geschützten Landschaftsbestandteil LB 4.06 „Hofanlagen am Südrand von Bocklemünd-Mengenich“ aus. Die Schutzfestsetzung gilt nur bis zur Realisierung der Bauleitplanung und steht der Planungsabsicht somit nicht entgegen.

4. Städtebauliches Konzept

Das Büro Stefan Schmitz BDA Architekten und Stadtplaner hat in Abstimmung mit dem Auftraggeber Doetsch + Hellinger Immobilien GmbH drei Entwurfsvarianten in skizzenhafter Form dargestellt. Zwei davon wurden bis hin zu Grundrisslösungen 1:200 in den lärmbelasteten Bereichen entlang der Venloer Straße genauer untersucht.

Variante 1 zeigt eine gegliederte, geschlossene Randbebauung entlang der Venloer Str. und Doppelhäuser im Innenbereich.

Durch den Versatz der Baukörper entlang der Venloer Str. können Grundrisse nachgewiesen werden, bei denen sämtliche Aufenthaltsräume über den lärmgeschützten Innenbereich be-

lichtet und belüftet werden können. Lediglich Küche, Bäder und Abstellräume sind ausschließlich zur Straßenseite orientiert und erhalten entsprechend Lärmschutzverordnung nicht offenbare Fenster.

Variante 2 zeigt eine Fortführung der nachbarlichen Hofbebauung Arnoldshof, Fettenhof und Weyer-Palanter Hof. Es werden zwei separate Hofbebauungen vorgeschlagen. Der Zwischenraum zur Venloer Straße wird aus Lärmschutzgründen mit einer Glaswand und mittig stehendem Nebengebäude geschlossen. So entsteht eine gleichwertige Lärmschutzfunktion wie in Variante 1. Evtl. sind zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen im südlichen Bereich des Grundstückes entlang der Venloer Straße notwendig.

Die Wohnhöfe weisen sowohl Geschosswohnungen als auch Reihenhaustypen auf. Eine teilweise Orientierung von Schlafräumen zur Venloer Straße kann bei den Reihenhaustypen nicht vermieden werden, sodass hier ein aktiver Schallschutz in Form von Wintergärten vorgesehen ist. In der weiteren Überarbeitung ist zu prüfen, ob durch Erhöhung des Anteils der Geschosswohnungen entlang der Venloer Str. auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden kann.

In beiden Varianten wird der bestehende, nicht überbaubare Abwasserkanal berücksichtigt. In Variante 2 verläuft der Kanal unter einer Torsituation des nördlichen Wohnhofes. Die Überbauung beginnt in 3 m, falls erforderlich in 6 m Höhe, sodass die Zugänglichkeit gesichert ist.

5. Erschließung/ ruhender Verkehr

Ein Teil der notwendigen Stellplätze der geplanten Wohnbebauung wird in einer Tiefgarage nördlich des Abwasserkanals mit Zu- und Abfahrt über die Andreas Muhr Str. untergebracht.

Die südlich liegenden Wohneinheiten erhalten ebenerdige Stellplätze, die direkt von der Venloer Str. erschlossen werden. Hier können max. 30 ebenerdige Stellplätze nachgewiesen werden. Die Ausfahrt geschieht nach Norden zur Andreas Muhr Str. östlich des Fettenhofes. Die Besucherstellplätze sind entlang der Andreas-Muhr Straße (Variante 2) oder ebenerdig an einer kleinen Stichstraße in das Grundstück hinein (Variante 1) vorgesehen. Ansonsten wird der Individualverkehr komplett aus dem Innenbereich herausgehalten.

Durch ein Verkehrsgutachten sollen im weiteren Planungsprozess vor allem die folgenden Fragen untersucht werden:

- Abstand der Randbebauung zur Venloer Str. (Klärung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW)
- Vermeidung Durchgangsverkehr ("Schleichweg") bei Zufahrt von der Venloer Str. mit direkter Anbindung zur Andreas-Muhr Str.
- Prüfung Verbesserungspotentiale Kreuzung Venloer Str. / Andreas Muhr Str.

- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage an der Andreas-Muhr Str. mit Anbindung an den öffentlichen Straßenraum

Zudem soll mit der Wohnungseigentümergeinschaft Fettenhof geklärt werden, ob die ebenerdigen Stellplätze im Süden zusammengelegt und gemeinsam erschlossen werden können.

6. Umweltbelange

Die Umweltbelange werden im Planverfahren ermittelt und in einem Umweltbericht zusammenfassend betrachtet. Soweit erforderlich, werden Fachgutachten als Planungs- und Abwägungsgrundlage erstellt. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand ist dies für folgende Belange erforderlich:

- Artenschutzprüfung
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz
- Schallimmissionsgutachten

Weiterer Untersuchungsbedarf soll im Planverfahren berücksichtigt werden.
