

Begründung

zum städtebaulichen Planungskonzept; Arbeitstitel: "Alte Römerstraße" in Köln-Merkenich/Rheinkassel

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Köln-Rheinkassel, an der Alten Römerstraße bzw. K11 und dem Fühlinger Kirchweg. Das Gebiet umfasst die Fläche der Grundstücke: Gemarkung Worringen, Flur: 65, Flurstück: 480 (Eigentümer: Katholische Kirchengemeinde St. Pankratius) und Flurstück 20 (Eigentümer Stadt Köln).

Planungsanlass

- a) Die Katholische Kirchengemeinde St. Pankratius, Köln-Worringen, ist Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Worringen, Flur 65, Flurstück 480. Die Parzelle hat eine Größe von ca. 8.180 m².

Aufgrund des weiter steigenden Wohnungsbedarfs im Bereich Geschosswohnungsbau ist geplant, vier max. II-geschossige Mehrfamilienhäuser mit 24 barrierefreien Wohneinheiten sowie die erforderlichen Garagen beziehungsweise Stellplätze zu errichten.

Das Grundstück wird im Norden durch die Alte Römerstraße und im Osten durch den Fühlinger Kirchweg von bestehender Bebauung getrennt und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

- b) Die Stadt Köln benötigt für die Löschgruppe Langel-Rheinkassel der Freiwilligen Feuerwehr einen Standort zur Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses. Die Feuerwehr ist zurzeit räumlich beengt an der Amandusstraße in Rheinkassel untergebracht. Das bestehende, angemietete Gebäude ist zu klein und entspricht nicht mehr den Anforderungen an ein Feuerwehrgerätehaus. Der Standort sollte zwischen den Ortsteilen Langel und Rheinkassel liegen um den in beiden Ortsteilen wohnenden Feuerwehrmitgliedern eine kurze Anfahrt zu ermöglichen. Geplant ist die Errichtung eines Gebäudekomplexes zur Unterbringung von zwei Löschfahrzeugen sowie Unterrichts-, Sanitär-, Lager- und Verwaltungsbereich für die Löschgruppe. Hinzu kommt eine Stellplatzanlage für 25 Mitglieder und ein Übungshof.

Benötigt wird eine Fläche von circa 2 500 m².

Das städtische Grundstück, Gemarkung Worringen, Flur 65, Flurstück 20, grenzt im Westen an das Kirchengrundstück an und ist derzeit an einen landwirtschaftlichen Betrieb verpachtet. Es erfüllt aus feuerwehrtechnischer Sicht die Voraussetzungen für den Standort eines neuen Feuerwehrgerätehauses.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für beide Planungsabsichten empfiehlt es sich aus Gründen der Rechtssicherheit einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, da der bestehende Bebauungsplan Nr. 6456Sb/03 (65569/03) vor 42 Jahren, somit 1974 in Kraft getreten ist. Das Plangebiet des neuen Bebauungsplanes wird den bestehenden Bebauungsplan teilweise überdecken. Durch den neuen Bebauungsplan kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Ortsrand von Rheinkassel gewährleistet werden.

Bestehendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Köln stellt hier Wohnbaufläche und Fläche für Landwirtschaft dar. Im Bereich der Wohnbaufläche beinhaltet der Flächennutzungsplan das Signet "Kindereinrichtung".

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 6456 Sb/03 Bl.1 (65569/03-1) der Stadt Köln setzt für den Bereich der Flurstücke 480 und 20 Fläche für die Landwirtschaft fest.

Der Landschaftsplan weist ein Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel EZ 3 aus. Das Entwicklungsziel beinhaltet, die Ausgestaltung und Entwicklung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden Elementen.

Städtebauliche Zielsetzung

a) Wohnbebauung

Aus städtebaulicher Sicht eine Bebauung des Flurstücks 480 sinnvoll, da somit die östlich des Fühlinger Kirchweges bereits vorhandene Bebauung komplettiert wird und der Ortsteil Rheinkassel eine Ortsrandabrundung erfährt. Gleichzeitig kann der steigenden Nachfrage im Wohnungswesen nachgekommen werden. Geplant ist die Errichtung von vier max. II-geschossigen Wohngebäuden mit 24 barrierefreien Wohnungen.

b) Feuerwehrgerätehaus

Das städtische Grundstück, Gemarkung Worringen, Flur 65, Flurstück 20 erfüllt, aus feuerwehrtechnischer Sicht die Voraussetzungen für den Standort eines neuen Feuerwehrgerätehauses. Es bietet kurze Zufahrtswege für die Mitglieder der Löschgruppe Langel-Rheinkassel und ausreichend Fläche für ein max. II-geschossiges Gebäude, welches Platz für zwei Löschfahrzeuge, Unterrichts-, Sanitär-, Lager- und Verwaltungsbereiche für insg. 25 Angehörige der Freiwilligen Feuerwehr bieten soll.

Die Erschließung ist über den Fühlinger Kirchweg gesichert. Eine gute Anbindung zur Erreichbarkeit infrastruktureller Einrichtungen sowie auch vorhandener Grünflächen ist gewährleistet.

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung sowie der zwei Stellplatzanlagen mit insgesamt 24 Kfz-Stellplätzen erfolgt vom Fühlinger Kirchweg aus. Der private Kinderspielplatz ist im südwestlichen Grundstücksbereich angeordnet.

Das Grundstück des künftigen Feuerwehrgerätehauses soll über die Alte Römerstraße erschlossen werden.

Technische Infrastruktur

Die Umgebung des Plangebietes ist bebaut und erschlossen. Ein Entwässerungskonzept wird ggfs. im weiteren Verfahren erarbeitet und mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt.

Umweltbelange

Unabhängig von der Art des Verfahrens werden die Belange der Umwelt, vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge, abgewogen.

Eingriff/Ausgleich

Als Kompensation für den zu erwartenden Eingriff ist die Anlage einer Streuobstwiese im südwestlichen Plangebiet vorgesehen.

Artenschutz

Eine Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt grundsätzlich im weiteren Verfahren.

Verfahren

Angestrebt ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung soll neben dem Allgemeinen Wohngebiet für die Wohnbebauung eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" festgesetzt werden.