

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 trifft im Plangebiet 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. Der städtebauliche Entwurf nimmt die Ausrichtung der Bestandsbebauung parallel zur Rochusstraße auf. Die zwei Hauszeilen mit jeweils sechs Häusern sind hierbei mit ihren Wohn- und Freibereichen nach Osten orientiert, so dass sie auf der zum Sportplatz schallabgewandten Seite liegen und mit den Gärten der bestehenden Wohnbebauung einen geschützten Innenbereich schaffen.. 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. Gegenüber der nördlichen Hauszeile befinden sich die Garagen.

Die geplanten Reihenhäuser weisen eine Grundfläche von 120 m², zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss und eine Dachneigung von 35° auf. Die Reihenhäuser werden mit Satteldach ausgeführt, zur Gartenseite ist im Dachgeschoss eine Gaube vorgesehen. Eine Unterkellerung der Häuser erfolgt nicht; stattdessen werden Abstellmöglichkeiten in den Möblierungselementen der Freibereiche (Fahrradbox im Vorgartenbereich, Terrassenschrank sowie Gartenbox) geschaffen.

Um ein harmonisches Gesamterscheinungsbild der Reihenhausanlage 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, wird die Einfriedung der Privatgrundstücke mittels Hecken und/oder Zäunen, einheitlich durch die Vorhabenträgerin erstellt. Die Terrassenschränke als Sichtschutz sowie Stauraum, die Gartenbox sowie eine Fahrradbox im Vorgarten werden ebenfalls einheitlich erstellt.

Das Plangebiet wird im Osten und Süden zur Wohnbebauung 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 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. Die weitere Anbindung in südliche Richtung zum Josef-Hieronymi-Park erfolgt durch einen 3 m breiten Fußweg.

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 Reihenhaussiedlung 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 Artenschutz

Aufgrund der Vegetationsausstattung und der Nähe zum Rochuspark stellt das Plangebiet einen Teillebensraum für Vogelarten, Kleinsäuger und Insekten dar. Ob hier beispielsweise Brut- oder Überwinterungsstätten planungsrelevanter Tierarten vorkommen, wurde mittels einer Artenschutzprüfung I (Vorprüfung) und II (vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände) des Büros "UWEDO" (Stand Juli 2016) untersucht.

In der Vorprüfung erfolgte eine überschlägige Prognose, ob und welche artenschutzrechtliche Konflikte auftreten (Erfüllung der Verbotstatbestände aus § 44 BNatSchG).

Als Grundlagen für die Ermittlung potenziell vorkommender planungsrelevanter Tierarten wurden vom Büro UWEDO die Artangaben auf Basis des Messtischblattes 5007 Köln, Quadrat 1 und 2 (LANUV 2015) sowie das Fachinformationssystem FIS und das Fundortkatasters @LINFOS des LANUV (2015) ausgewertet. Um die Habitateignung der zu überplanenden Flächen zu beurteilen, erfolgte eine Ortsbegehung im November 2015. Für die allermeisten planungsrelevanten Arten, die sich aus der oben genannten Grundlagenauswertung ergeben, konnte ein Vorkommen infolge der Ortsbegehung ausgeschlossen werden. Aufgrund der Habitatstruktur des Plangebietes konnten ein Vorkommen und eine Beeinträchtigung der folgenden planungsrelevanten Arten nicht von vornherein ausgeschlossen werden: Großes Mausohr, Flughautfledermaus, Zwergfledermaus, Nachtigall sowie Kleinspecht. Für diese Arten erfolgte eine Art-für-Art Betrachtung in der Artenschutzprüfung II.

In sechs Begehungen im Zeitraum 01.03. bis 30.06.2016 erfolgten faunistische Bestandserfassungen der Artengruppen Fledermäuse und Vögel durch Dipl.-Geogr. Dirk Faber. Bestätigt wurde lediglich ein Vorkommen der Zwergfledermaus im Umfeld des Plangebietes, die im umliegenden Rochuspark und in den Sportanlagen jagt. Es konnte kein Vorkommen der Vogelarten Nachtigall und Kleinspecht sowie der anderen Fledermausarten festgestellt werden. Da das Plangebiet nur kurzzeitig überflogen wird, kann davon ausgegangen werden, dass es maximal als eingeschränktes Nahrungsrevier dient. Eine projekt- und baubedingte Tötung, sowie ein Verlust der ökologischen Funktion der Lebensstätten kann ausgeschlossen werden. Die Zwergfledermaus als kulturfolgende Art kann auch nach Realisierung der Planung im Gartenbereich jagen. Die Artenschutz-

prüfung II kommt zu dem Schluss, dass durch das Planungsvorhaben keine Erfüllung der Verbots-
tatbestände für die Art Zwergfledermaus zu erwarten ist.

Insgesamt kommt die Artenschutzprüfung zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Konflikte
mit dem Vorhaben ausgeschlossen werden können.

5.2 Lärm

Die Lage des Plangebiets lässt eine Lärmvorbelastung durch Sportlärm der angrenzenden Sport-
anlage, Verkehrslärm der Rochusstraße und Gewerbelärm des sich nördlich anschließenden Dis-
counter-Marktes (Lidl) sowie der Firma Siemens vermuten. Zur Untersuchung der verschiedenen
Lärmarteneinwirkungen wurde durch das Gutachterbüro "Accon – Environmental Consults" eine
schalltechnische Untersuchung vom 12.09.2016 erstellt. Dem Gutachten liegen aktuelle Beleg-
ungszeiten der Sportplätze im Nord-Westen des Plangebietes des Sportamtes (52/Sportamt) zu-
grunde.

Sportlärm

Für die Berechnung des auf das Plangebiet einwirkenden Sportlärms wurde der Spielbetrieb sonn-
tags in der Ruhezeit (13.00 bis 15.00 Uhr) als der ungünstigste Zeitraum mit dem höchsten
Schutzanspruch und den meisten Zuschauern angesetzt. Treten in dieser Zeit keine unzulässigen
Immissionspegel auf, so sind auch in den anderen Beurteilungszeiträumen keine Richtwertüber-
schreitungen zu erwarten, da der Schutzanspruch außerhalb der Ruhezeit geringer und die Nut-
zung der Sportplätze weniger intensiv ist. Maßgeblich für den Zeitraum der Ruhezeit ist gemäß der
18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutz-Verordnung) ein Richtwert von 50 dB(A) für allgemeine
Wohngebiete. Unter Annahme eines parallelen Spielbetriebes und unter Berücksichtigung der
Spielfeldfläche und der Zuschauer als Immissionsquellen, sind an der Westfassade und an den
nördlichen Giebeln der beiden Gebäudezeilen im Plangebiet folgende Richtwertüberschreitungen
berechnet worden: um bis zu 6 dB(A) im Erdgeschoss, um bis zu 8 dB(A) im ersten Obergeschoss
und um bis zu 10 dB(A) im zweiten Obergeschoss. An der östlichen Fassade werden maximale
Beurteilungspegel von 43 bis 46 dB(A) erreicht und die Immissionsrichtwerte somit unterschritten.
An der Ostfassade kommt es somit nicht zu einer unzulässigen Lärmeinwirkung.

Aufgrund der Überschreitung an der Westfassade sollten die Grundrisse der Gebäude so konzep-
tioniert werden, dass an den betroffenen Fassaden keine Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt
bestimmt sind, orientiert sind. Dies wird im Bebauungsplan festgesetzt beziehungsweise im Durch-
führungsvertrag geregelt. Die Aufenthaltsräume und Freibereiche der geplanten Reihenhäuser
sind somit an der östlichen, schallabgewandten Seite der Plangebäude orientiert. Dadurch ist ei-
nerseits eine ausreichende Wohnruhe für die Bewohner gewährleistet, andererseits kann der Sport-
platz seine Nutzung uneingeschränkt fortführen.

Im Gutachten bisher unberücksichtigt bleiben die möglichen Lärmemissionen, die vom Vereins-
heim der SC Germania 1894 Köln-Ossendorf ausgehen, das sich im Süden der Sportplätze befin-
det. Nach einer ersten Einschätzung des Gutachters könne die potenzielle Lärmeinwirkung jedoch
nicht zu einer signifikanten Erhöhung der bisher errechneten Richtwertüberschreitungen in der Ru-
hezeit an Sonn- und Feiertagen beitragen. Durch die Grundrissorientierung der schutzbedürftigen
Räume an der Ostfassade der Plangebäude, sind die Räume bereits von der möglichen Lärmquel-
le abgewandt und durch die Eigenabschirmung zusätzlich geschützt. Die Nutzungsintensität und -
zeiten des Vereinsheims sowie die davon ausgehenden Lärmeinwirkungen werden im Laufe des
Verfahrens geprüft und in das Gutachten eingearbeitet. Dies gilt auch für eine mögliche perspekti-
ve Umwandlung der Tennisplätze in Kunstrasenplätze, deren Auswirkungen im Gutachten bisher
unberücksichtigt bleiben. Aus den eben genannten Gründen (Grundrissorientierung, Eigenab-
schirmung der Plangebäude) ist eine Erhöhung der Lärmimmissionen an der Ostfassade allerdings
unwahrscheinlich. Der Gutachter gibt an, dass selbst eine Verdopplung der Zuschauermenge, als
Resultat einer möglichen intensiveren Nutzung, möglich ist, ohne dass es zu Richtwertüberschrei-
tungen an der östlichen Fassade kommt.

Straßenverkehrslärm

Die geplanten Gebäude werden durch die Bestandsbebauung entlang der Rochusstraße vom Verkehrslärm der Rochusstraße 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. 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. Hier von betroffen sind die Ostfassade der beiden Hauszeilen sowie die südliche Giebelseite der südlichen Bauzeile mit Lärmpegeln von 41 bis 43 dB(A).

Gewerbelärm

Die schalltechnische Untersuchung des Büro Accon zeigt für die Berechnung des Gewerbelärms, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für "Allgemeine Wohngebiete" von 55 dB(A) tags um 10 dB(A) unterschritten wird. Dazu wurden sowohl die Geräusche des Parkplatzes, der Lärm der Anlieferungen (bis zu drei Lkw am Tag, drei bis fünfmal pro Woche), die Geräusche der Papierpresse sowie eines außenliegenden Verflüssigers für die Kältemaschine berücksichtigt. Nachts werden die Richtwerte, unter Berücksichtigung einer Anlieferung, um mindestens 2 dB(A) unterschritten.

Durch das nördlich an den LIDL-Parkplatz angrenzende Betriebsgebäude des Siemens-Standorts kommt es nicht zu beurteilungsrelevanten Geräuschimmissionen (Lüftungsanlage vorhanden, die Emissionen sind allerdings gering).

Planbedingter Mehrverkehr

Durch den Anbindungsverkehr des zu entwickelnden Wohngebietes zwischen den Häusern Rochusstraße 217 und 219 kommt es an den höchst belasteten Fassadenabschnitten tags zu einer Lärmeinwirkung von maximal 45 dB(A) und nachts 37 dB(A). Die hilfsweise für eine vergleichende Beurteilung heranzuziehenden Werte der TA Lärm werden um 10 dB(A) tags und um 3 dB(A) nachts unterschritten.

5.3 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.

5.4 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 eines 100-jährigen Starkregenereignisses 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.

5.5 Luftgüte

Gemäß Luftgütekartierung 2001 - 2003 befindet sich das Plangebiet im Übergang zwischen der Zone 3 zur Zone 2, weist also eine mittlere bis geringe 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 5.6), Begrünungsmaßnahmen vorgesehen werden, wie beispielsweise eine Dachbegrünung von Garagen/Carports, Hecken zur Grundstücksabgrenzung und/oder eine gehölzreiche Anpflanzung der westlichen Grundstücksgrenze. Im weiteren Verfahren werden hierzu Pflanzmaßnahmen und deren Festsetzungen entwickelt.

5.6 Klima

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.

5.7 Pflanzen/Biotoptypen

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.

5.8 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	Biotoptypen
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	Biotoptypen
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 auf. 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.

5.9 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.