

Erläuterungen zum städtebaulichen Planungskonzept

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 72498/2, Arbeitstitel: Sigwinstraße in Köln-Höhenhaus

Planung aus dem Jahr 2013

Der städtebauliche Entwurf aus dem Jahr 2013 sieht 12 zweigeschossige Einfamilienhäuser in 4 Doppelhaushälften und einer Vierer-Hausgruppe vor. Es sollen Grundstücke mit ca. 135 bis 240 qm Größe gebildet werden.

Die Erschließung erfolgt mit einer 5 m breiten, 75 m langen Stichstraße als Mischverkehrsfläche, die Stellplätze und Garagen sind jeweils auf den Grundstücken vorgesehen. Die versiegelte Fläche beträgt circa 1.800 qm.

Der Grünzug zum Hülsenweg beginnt in einer Breite von 40 m, die auf einer Länge von 45 m parallel zur Erschließungsstraße verläuft. Weiter in nördliche Richtung beträgt die Breite 20 m. Der Grünzug ist als Scherrasenfläche mit randlichen Baumreihen geplant.

Aktuelles Konzept/ Veränderungen gegenüber dem Stand von 2013

Die geplante Bebauung setzt sich aus drei zweigeschossigen Hausgruppen zusammen. Sie gruppiert sich um einen drei Meter breiten Wohnweg, der vom Autoverkehr frei gehalten wird. Im Gegensatz zu der ehemaligen Planung sollen die Häuser nicht als Eigentum sondern zur Miete bereitgestellt werden. Vier zusätzliche Einfamilienhäuser sind vorgesehen. Die Stellplätze werden in einer Gemeinschaftsanlage unmittelbar an der Zufahrt zur Sigwinstraße vorgesehen. Hier wird auch ein Standplatz für Abfallbehälter eingeplant. Die versiegelte Fläche beträgt circa 1.980 qm.

Eine Grundstücksteilung ist nicht vorgesehen, da die Reihenhäuser durch den Vorhabenträger vermietet werden.

Jedes Haus verfügt über einen eigenen Garten. Die Siedlung wird zur Sigwinstraße sowie zu dem auf der Ostseite geplanten Grünzug mit Baumpflanzungen und Laubhecken eingegrünt. Ebenso sind Laubhecken zwischen den Hausgärten und zu den Nachbargrundstücken vorgesehen.

Der Grünzug zum Hülsenweg wird in einer Breite von 15 m parallel zum Baugebiet vorgesehen.

Mit dem geänderten Konzept soll das Wohnungsbaupotenzial des Standortes, der eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV hat, besser ausgeschöpft werden. Zudem vermeidet das geänderte städtebauliche Konzept erschlossene, jedoch nicht bebaubare Flächen.

Der Zuschnitt und damit die Nutzbarkeit der Haugärten sind deutlich verbessert.

Der rückwärtige Grundstücksbereich wird nur für den Rad- und Fußverkehr sowie für die Feuerwehr erschlossen.

Das zusätzliche Kfz-Verkehrsaufkommen von 4 Wohneinheiten ist mit circa 10 zu erwartenden Fahrzeugbewegungen, bei insgesamt 34 Fahrzeugbewegungen täglich, von geringem Umfang.

Durch die Änderungen wird der vorgesehene Eingriff in die Sukzessionsfläche nicht wesentlich vergrößert. Das bisherige Konzept sah bereits die vollständige Umgestaltung dieses Bereiches durch Bebauung mit Hausgärten bzw. als Grünanlage mit Scherrasenflächen und Einzelbäumen vor. Das aktuelle Konzept sieht aufgrund seiner flächensparenden Anlage bei 4 zusätzlichen Wohneinheiten eine zusätzliche versiegelte Fläche von 180 qm vor. Der zusätzliche Eingriff ist geringfügig und wird innerhalb der ohnehin erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen abgedeckt.

Zusammenfassung

Mit dem geänderten Konzept wird das Wohnbaupotenzial des Standortes im Sinne der Leitlinien der Kölner Wohnungspolitik besser ausgeschöpft. Dabei bleibt der städtebauliche Maßstab einer zweigeschossigen Bebauung aus Einfamilienhäusern gewahrt.

Gleichzeitig wird die Grün- und Wegeverbindung zum Hülsenweg weiterhin gesichert. Zudem reduzieren sich die späteren Pflegeaufwendungen für das Stadtgrün, ohne dass es zu Einbußen in der Nutzungsqualität kommt.

Wesentlich stärkere Umweltauswirkungen entstehen nicht. Der zusätzliche Ausgleichsbedarf aus 180 qm versiegelter Fläche ist gering.

Ebenso wenig sind unverträgliche, zusätzliche Verkehrsmengen zu erwarten. Die Lagegunst des Standortes mit einer Entfernung von nur 350 m zur nächsten S-Bahn-Haltestelle spricht vielmehr auch aus verkehrlichen Gründen für eine höhere Zahl von Wohnungen an dieser Stelle.