

# Anlage 4



Stadtplanungsamt

Umwelt- und Verbraucherschutzamt

## Planungsrechtliche Vorgaben

für die

Konzeptvergabe einer Grundstücksfläche

im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens

- Arbeitstitel: "**Senkelsgraben** in Köln Porz-Lind - Bebauungsplan 77359/04 " –

für den Bau einer Klimaschutzsiedlung

mit Einfamilienhäusern und Mietwohnungen

durch private Bauträger

Bewerbungsfrist: 28. März 2019

Rückfragen zulässig bis: 31. Januar 2019

Stand: September 2018

|   |    |
|---|----|
| Inhaltsverzeichnis                                    |    |
| 1. Einleitung .....                                   | 3  |
| 2. Lage des Plangebietes.....                         | 4  |
| 3. Grundstücksdaten .....                             | 7  |
| 4. Baurecht .....                                     | 7  |
| 5. Klimaschutzsiedlung .....                          | 10 |
| 6. Planungsvorgaben.....                              | 11 |
| 6.1. Erschließung.....                                | 11 |
| 6.2. Art und Maß der Nutzung.....                     | 12 |
| 6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....  | 12 |
| 6.4. Wohnungsmix.....                                 | 13 |
| 6.5. Grünordnung .....                                | 13 |
| 6.6. Freiflächenplanung / Kinderspielplätze .....     | 13 |
| 6.7. Mobilität und ruhender Verkehr.....              | 14 |
| 6.8. Ökologische und energetische Anforderungen ..... | 14 |
| 6.9. Sonstige Umweltbelange .....                     | 15 |
| 6.10. Technische Infrastruktur .....                  | 16 |
| 7. Anlagenverzeichnis .....                           | 18 |

## 1. Einleitung

Aufgrund der aktuellen Bevölkerungsprognose aus Mai 2015 beläuft sich der derzeitige Wohnungsbedarf in Köln für den Zeitraum von 2015 bis 2030 (15 Jahre) auf rund 66.000 Wohnungen. Die bekannten Umsetzungs- und Potenzialgrößen belaufen sich zurzeit auf 33.400 Wohneinheiten. Um den hohen Bedarf an Wohnungen in der wachsenden Stadt Köln decken zu können, soll im Ortsteil Lind zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Es ist beabsichtigt, die Wohnfunktion zu stärken und diese an städtebaulich integrierter Lage langfristig zu sichern. Strategische Grundlage bildet das am 29. Januar 2008 durch den Rat der Stadt Köln beschlossene Wohnungsbauprogramm 2015. Dabei wurde ermittelt, welche Wohnbaureserveflächen im Stadtgebiet, für die noch keine Baureife, das heißt Planungsrecht und gesicherte Erschließung, vorliegt, als Ressourcen vorhanden sind. Im Stadtbezirk Porz wurde neben weiteren Potenzialflächen das Gebiet zwischen der Rad- und Fußwegeverbindung Senkelsgraben und der A 59, südlich der Nibelungenstraßen als potentielle Nachverdichtungsfläche bewertet.

Das Plangebiet mit dem Arbeitstitel "Senkelsgraben" (W 712-003) soll als Wohnbaufläche entwickelt und mobilisiert werden, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Es ist beabsichtigt, das für Wohnbebauung zur Verfügung stehende städtische Grundstück mit städtebaulichen Kennziffern versehen öffentlich auszuschreiben mit dem Ziel, eine Klimaschutzsiedlung aufgrund eines geeigneten Konzepts durch einen Investor zu realisieren. Der Investor setzt sich aus einem Konsortium aus Bauträger, Architekturbüro, Freiraumplaner, Energiesachverständiger und ggf. einem Mobilitätsexperten zusammen. Die energetischen und städtebaulichen Anforderungen sollen den Anforderungen gemäß dem Leitfaden "100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen" der Energieagentur NRW entsprechen, so dass eine Anerkennung / Förderung als Klimaschutzsiedlung erzielt werden kann. Die Einhaltung der in der Ausschreibung aufgelisteten und aus dem Leitfaden abgeleiteten Anforderungen ist im Rahmen des Auswahlverfahrens gemäß Anlage 3 (*nicht beigefügt*) nachzuweisen. Das Auswahlverfahren wird durch ein Bewertungsgremium durchgeführt, das anhand der formalen und qualitativen Kriterien die Konzepte bewertet. Auf Basis dieser Auswertung entscheidet der Rat der Stadt Köln im Anschluss über die Vergabe des Grundstücks. Der Siegerentwurf soll der Öffentlichkeit im Rahmen einer Informationsveranstaltung durch den Investor vorgestellt werden. Ziel der Konzeptausschreibung ist es, möglichst unterschiedliche und innovative Konzepte zu erhalten, die durch eine eigenständige Bebauungskonzeption umgesetzt werden.

Der durch die Ausschreibung ermittelte Investor soll als Planungspartner das Bebauungsplan-Verfahren inkl. aller Kosten übernehmen und den Vollzug steuern. Es ist beabsichtigt das städtische Grundstück an den Investor zu veräußern mit dem Ziel, das prämierte Bebauungskonzept umzusetzen. Mit dem künftigen Investor werden eine Planungsvereinbarung sowie ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Kosten sowie zur Regelung ergänzender Maßnahmen (Spielplatzherrichtung, Erschließung, etc.) geschlossen. Die endgültige Übertragung des städtischen Grundstücks ist an den erfolgreichen Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens - Arbeitstitel: "Senkelsgraben in Köln Porz-Lind - Bebauungsplan 77359/04 " – geknüpft. Es ist beabsichtigt, das Verfahren

auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB (Baugesetzbuch) umzustellen. Ziel ist es, das Vorhaben als Ganzes zeitnah verpflichtend fertigzustellen.

## **2. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Porz im Stadtteil Köln-Porz-Lind. Es wird im Norden begrenzt durch die Nibelungenstraße, im Osten durch die bestehende Wohnbebauung nördlich der Straße Auf dem Viertelchen, im Westen durch den Lärmschutzwall der Bundesautobahn A 59 und im Süden durch einen Fußweg im Übergang zur Bestandsbebauung Zu den Wiesen sowie den Grundstücken der Bestandsbebauung im Übergang zur Wegeverbindung Senkelsgraben. Der südwestliche Eckbereich des Plangebietes schließt die Ausläufer der Straße Am Linder Kreuz sowie die südlich angrenzenden Grünbereiche im Übergang zur Bundesautobahn A 59 und zur Bestandsbebauung Am Linder Kreuz ein. Nördlich der Wohnbaupotenzialfläche befindet sich jenseits der höherliegenden Nibelungenstraße eine Dauerkleingartenanlage mit vorgelagertem Parkplatz. Östlich der Fuß- und Radwegeverbindung Senkelsgraben schließt eine zweigeschossige Reihenhausbauung an, die eine Spielplatzfläche im Zentrum umschließt. Die südlich angrenzende eingeschossige Wohnbebauung wird über Fußwege und Stichstraßen an die Straße Zu den Wiesen angebunden. Die Fußwege befinden sich im gemeinschaftlichen Privateigentum der Anwohner. Im Westen verläuft ein Teilstück der Bundesautobahn A 59 zwischen der Anschlussstelle Lind im Süden und der Anschlussstelle Wahn im Norden. Der Lärmschutzwall der A 59 wurde auf der westlichen Seite des Plangebietes errichtet.

Der circa 4 ha große Planungsbereich wird im Zentrum durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. In den Randbereichen befinden sich bepflanzte und fußläufig erschlossene Grünstrukturen. Im Übergang zur östlich verlaufenden Fuß- und Radwegeverbindung Senkelsgraben liegt eine circa 320 m<sup>2</sup> umfassende Streetball-Anlage, die als öffentliche Grünfläche genutzt wird und durch bürgerschaftliches Engagement erstellt wurde. Dieser Grünzug stellt eine fußläufige Verbindung zwischen den Stadtteilen Köln-Wahnheide und -Lind dar. Parallel zur A 59 verläuft eine der Topografie folgende Wegeverbindung, die zwischen der Nibelungenstraße im Norden und der Straße am Linder Kreuz im Süden verläuft.

Südlich des Plangebietes, in ca. 140 m Entfernung, befindet sich eine städtische Kindertagesstätte an der Viehtrift. Eine weitere städtische Einrichtung liegt nördlich des Plangebietes in ca. 500 m Entfernung an der Hunoldstraße. In einem Umkreis von ca. 350 m Luftlinie befinden sich drei Bushaltestellen der Kölner Verkehrsbetriebe der Linien 160, 162 und 167. Der Geschäftsbesatz im Ortsteil Lind verfügt über wenige kleine Ladenlokale. Das nächste Stadtteilzentrum mit einer breiten Angebotsstruktur zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs befindet sich ca. 800 m nordwärts an der Heidestraße in Porz-Wahn. Dieser Bereich ist als zentraler Versorgungsbereich im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln gesichert und verfügt u.a. über mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe.





Plangebiet mit Blick vom Lärmschutzwall



Übergang Senkelsgraben / Nibelungenstraße



Senkelsgraben



Fußweg Linder Kreuz / Nibelungenstraße



Bestandsbebauung

### 3. Grundstücksdaten

Die Wohnbaupotenzialfläche befindet sich in Köln-Porz, Gemarkung Lind, Flur 5 und umfasst im Wesentlichen den westlichen Hauptteil des Flurstücks 281 und in Teilbereichen die Flurstücke 175 und 210. Angrenzend befinden sich in funktionalem Zusammenhang die Flurstücke 220, 205 (Fußweg West) sowie in Teilen als Straßenland genutzt 204, 209 und 324. Die Fuß- und Radwegeverbindung am Senkelsgraben erstreckt sich auf den Flurstücken 190 und 1149 im Osten. Als Wohnbaufläche stehen inkl. Erschließungsanlagen ca. 2,4 ha zur Verfügung. Zusätzliche Bedarfe, wie z.B. öffentliche Kinderspielflächen etc., sind dem Vorhaben hinzuzurechnen und können in den Randbereichen untergebracht werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die umgebenden Grünstrukturen (Senkelsgraben, Fußweg West etc.) zu sichern und in ein Freiraumverbundsystem zu übersetzen. Insgesamt umfasst das Plangebiet gemäß der Anlage 5 (*nicht beigefügt*), südliches Teilstück, eine Fläche von ca. 4 ha. Die Verortung der Grünstrukturen i.V.m. mit der Bebauung ist konzeptabhängig. Die Besitzverhältnisse stellen sich vrs. wie folgt dar:

| Flurstück | Eigentümer  | Größe<br>insgesamt    | Vrs. Nutzungsentwicklung nach<br>Vermessung / Neubildung | Erwerb<br>Investor |
|-----------|-------------|-----------------------|--|--------------------|
| 281       | Stadt Köln  | 32.110 m <sup>2</sup> | ca. 70 % als Baugebiet                                   | ja                 |
| 175       | Stadt Köln  | 700 m <sup>2</sup>    | ca. 50 % als Baugebiet.                                  | ja                 |
| 210       | Stadt Köln  | 790 m <sup>2</sup>    | ca. 75 % als Baugebiet                                   | ja                 |
| 220       | Stadt Köln  | 1.113 m <sup>2</sup>  | ca. 1 % als Erschließungsanlage                          | nein               |
| 205       | Stadt Köln  | 816 m <sup>2</sup>    | 100 % als Grünfläche                                     | nein               |
| 204       | Straßen NRW | 1.053 m <sup>2</sup>  | ca. 40 % als Grünfläche                                  | nein               |
| 209       | Straßen NRW | 3.241 m <sup>2</sup>  | ca. 20 % als Grünfläche                                  | nein               |
| 324       | Stadt Köln  | 965 m <sup>2</sup>    | ca. 40 % als Grünfläche / Erschließung                   | nein               |
| 190       | Stadt Köln  | 1.966 m <sup>2</sup>  | ca. 25 % als Grünfläche                                  | nein               |
| 1149      | Anlieger    | 5.148 m <sup>2</sup>  | ca. 20 % als Grünfläche                                  | nein               |

### 4. Baurecht

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, definiert das Planungsgebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Der Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet "Senkelsgraben" wie folgt dar: Wohngebiet (W) auf dem Gelände der landwirtschaftlichen Nutzfläche sowie der Streetball-Anlage, Grünfläche im Westen entlang der A 59 parallel zum Fußweg West sowie im Bereich der Wegeverbindung Senkelsgraben im Osten. Die Grünfläche westlich des Plangebietes wird im südlichen Anschlussbereich als Dauerkleingartenanlage ausgewiesen. Als Fläche für den überörtlichen Verkehr wird die A 59 dargestellt.



Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 77359/02, bekannt gemacht am 02.01.1985, der hier folgende Festsetzungen vorsieht: Im Zentrum, auf dem Gelände der landwirtschaftlichen Nutzfläche, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten; im Osten eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Innerhalb dieser Pflanzfläche wird ein 5,0 m breiter Schutzstreifen im Übergang zu der Leitungstrasse des Hauptsammlers festgesetzt, der ebenfalls in der zu bepflanzenden Grünfläche liegt. Im nördlichen Randbereich der östlich liegenden Wegeverbindung wird im Übergang zur Nibelungenstraße eine Stellplatzanlage vorgesehen. Die Fuß- und Radwegeverbindung Senkelsgraben wird als Straßenverkehrsfläche mit der Ausweisung Weg dargestellt; im Westen, im Kreuzungsbereich Nibelungenstraße/A 59 unter Einbeziehung des Lärmschutzwalles, eine Straßenverkehrsfläche und eine parallel zur Trassenführung der A 59 verlaufende 40 m breite Bauverbotszone sowie eine 100 m breite Baubeschränkungszone; im Südwesten, im Bereich der Straße Am Linder Kreuz, eine Stellplatzanlage; eine von Nordwesten nach Südosten verlaufende zeichnerische Darstellung der ehemaligen Fluglärmschutzzone C. Der östliche Teil der Wegeverbindung Senkelsgraben liegt außerhalb des Bebauungsplanes 77359/02 und soll in die städtebauliche Planung einbezogen und in den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes 77359/04 aufgenommen werden.

Um die Mobilisierung der Wohnbaufläche zu ermöglichen, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes 77359/02 in dem Teilbereich des Planungsgebietes hinter denen des neuen Bebauungsplanes 77359/04 zurücktreten. Ziel ist es, das Planungsgebiet mit dem Arbeitstitel "Senkelsgraben" durch ein städtebauliches Konzept zu strukturieren, um die Fläche einer Wohnnutzung zuzuführen. Für die ehemals festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten besteht heute kein Bedarf mehr. Ziele des aufzustellenden Bebauungsplanes 77359/04 sind die Entwicklung von Wohnraum und die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden öffentlichen Grünfläche sowie der stadtteilvernetzenden Grünstrukturen. Der bisherige Verfahrensverlauf zur Schaffung von neuem Baurecht stellt sich wie folgt dar:

**Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen  
Öffentlichkeitsbeteiligung:**

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| <i>Stadtentwicklungsausschuss</i>    | <i>07.05.2015</i> |
| <i>Bezirksvertretung Porz</i>        | <i>08.09.2015</i> |
| <i>Ausschuss für Umwelt und Grün</i> | <i>15.09.2015</i> |
| <i>Stadtentwicklungsausschuss</i>    | <i>03.12.2015</i> |

**Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes:**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 08.03.2016 bis zum 15.03.2016 statt (Abendveranstaltung am 08.03.2016) Es sind acht schriftliche Stellungnahmen eingegangen.

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| <i>Bezirksvertretung Porz</i>     | <i>04.10.2016</i> |
| <i>Stadtentwicklungsausschuss</i> | <i>15.12.2016</i> |

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 10.12.2015 bis zum 22.01.2016 durchgeführt. Im Zeitraum der Beteiligung sowie im Anschluss sind insgesamt zwanzig Stellungnahmen eingegangen. Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte sowie die Ergebnisse aus der politischen Beschlussfassung sind in die Formulierung dieser Planungsvorgaben eingeflossen. Der damit einhergehende Abstimmungsprozess ist zwingend durch die Bewerberin / durch den Bewerber zu berücksichtigen.

Es ist beabsichtigt, das Verfahren zur Baurechtsschaffung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB (Baugesetzbuch) umzustellen. Ziel ist es, das Vorhaben als Ganzes zeitnah verpflichtend fertigzustellen. Entsprechende Erschließungsmaßnahmen etc. werden als Bestandteil des Durchführungsvertrags zwischen der Stadt und dem Vorhaben- und Erschließungsträger geregelt.

## 5. Klimaschutzsiedlung

Der Klimawandel stellt eine der zentralen Herausforderungen für die städtebauliche Entwicklung der Stadt dar. Insbesondere Folgeerscheinungen wie die Verschiebung der Jahres- und Vegetationsperioden, die Zunahme von Starkregenereignissen und Bodenerosion sowie der Anstieg der mittleren Gewässertemperatur im Rhein verdeutlichen den Handlungsdruck. Daher ist es Ziel der städtebaulichen Entwicklung, im Bestand sowie bei der Neuplanung von Baugebieten die Klimaschutzziele der Stadt Köln umzusetzen. Dieser Anspruch soll im Baugebiet „Senkelsgraben“ umgesetzt werden. Die Erarbeitung einer geeigneten städtebaulichen Figur soll parallel zu einem Energie- und Klimaschutzkonzept erfolgen mit dem Ergebnis, die Anforderungen einer Klimaschutzsiedlung mit hochwertigem Wohnungsbau zu kombinieren. Beurteilungsgrundlage für dieses Ziel stellt eine erfolgreiche Zertifizierung als Klimaschutzsiedlung durch die EnergieAgentur.NRW dar. Um den Entwurfsverfassern eine flexible Entscheidungsfindung zu ermöglichen wird als Prüfkriterium der Planungsleitfaden *100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen* herangezogen. Die in dem Leitfaden benannten Anforderungen und Empfehlungen hinsichtlich der städtebaulichen Planung, der Gebäudeplanung, der Qualitätssicherung, der Projektkoordination und Begleitung sind durch die Bewerberin / den Bewerber einzuhalten. Der Leitfaden ist im Internet unter folgender Adresse abzurufen:

<http://www.energieagentur.nrw/gebaeude/klimaschutzsiedlungen/planungsleitfaden>

Der Bewerber / die Bewerberin hat eine aussagefähige Matrix analog zu Nr. 7.1 „Checkliste der Anforderungen“ und die Nr. 7.2 „Erfassungsbogen Neubau“ aus Nr. 7 Anhang des Planungsleitfadens ausgefüllt vorzulegen – siehe Anlage 3 (*nicht beigelegt*).

Die Stadt Köln wird den aus dem Ausschreibungsverfahren ermittelten Investor bei der Anmeldung zur Planung einer Klimaschutzsiedlung und bei der Vorstellung des Siedlungskonzeptes bei der Auswahlkommission unterstützen.

Die Stadt Köln ist bereits 1992 dem Klima-Bündnis beigetreten. Daraus resultieren die Selbstverpflichtungen, bis 2030 den Ausstoß an CO<sub>2</sub>-Emissionen stadtweit gegenüber dem Stand von 1990 um 50% zu senken. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Ausschreibung des Plangebietes „Senkelsgraben“ als Klimaschutzsiedlung.

## **6. Planungsvorgaben**

Es sind ca. 100 Wohneinheiten im Plangebiet unterzubringen. Um das Ortsbild zu wahren, werden für alle Gebäude Satteldächer vorgeschrieben. Im Falle einer Nutzung durch Photovoltaik, sind diese Anlagen parallel zur Dachneigung anzubringen. Im Übergang zu der Bestandsbebauung „Zu den Wiesen“ im südlichen Planbereich sind ausschließlich eingeschossige Reihenhäuser zulässig. In diesem Bereich sollen nur Privatgärten an die privaten Fußwege herangeführt werden, so dass eine zusätzliche Frequentierung der Wege vermieden wird. Im restlichen Baugebiet sind zweigeschossige Wohngebäude mit einem Dachgeschoss zulässig. Dachgeschossflächen dürfen nicht den Kriterien eines Vollgeschosses entsprechen. Das Nahversorgungsdefizit im Stadtteil soll durch eine untergeordnete Versorgungseinheit im Plangebiet behoben werden. Die umgebenden Grünstrukturen sind zu erhalten und in das Freiraumkonzept unter Einbeziehung aller bestehenden und neuen Wege zu integrieren. Das Bebauungskonzept ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Als vorbereitender Bauleitplan sind Darstellungen geringfügig zu flexibilisieren, sofern eine schlüssige Begründung aus dem Konzept hervorgeht.

Alle Planungsvorgaben sind in Verbindung mit den Anlagen zu berücksichtigen. Auf die Gewichtung gemäß der Bewertungsmatrix wird an dieser Stelle verwiesen.

### **6.1. Erschließung**

Die Erschließung des Baugebiets soll über die Nibelungenstraße unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten möglichst flächensparend erfolgen.

Die erforderliche Erschließung inkl. aller Erfordernisse des Brandschutzes, der Abfallbewirtschaftung etc. sollen im Plangebiet selbst, d.h. inkl. einer Rückführung zur Nibelungenstraße, abgewickelt werden, um Durchgangsverkehre zu vermeiden.

Die innere Erschließung kann als Mischverkehrsfläche angelegt werden, wobei eine Breite von 8,50 m anzuhalten ist.

Für Fußgänger und Fahrradfahrer ist das Gebiet durchlässig zu gestalten.

Bezüglich der Einrichtung der Zuwege sowie der Schleppkurven und Wendeanlagen wird auf die Einhaltung der RAS 06 hingewiesen.

Des Weiteren wird um Berücksichtigung des § 10 Standplätze für Abfallbehälter, Abfallsatzung der Stadt Köln in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

Im Zuge der Anbindung des Baugebietes an die Wärme- und Energieversorgung im Unterbau der Straße Am Linder Kreuz ist dieser Bereich durch den Investor als begrünte Wendeanlage mit öffentlichen Stellplätzen auszubauen und an das Baugebiet über einen Fuß- und Radweg anzubinden.

Die Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes wurden mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abgestimmt. Planerische Restriktionen in der Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind nicht zu berücksichtigen. Eine Bebauung innerhalb der Bauverbotszone bleibt unzulässig.

## **6.2. Art und Maß der Nutzung**

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 0,4 für eingeschossige und 0,8 für zweigeschossige Gebäude auszugestalten.

55 % aller Wohneinheiten sollen als eingeschossige Einfamilienhäuser hergestellt werden (mit einem Dachgeschoss, Reihenhäuser, Doppelhaushälften oder freistehende Einfamilienhäuser). 45 % aller Wohneinheiten sollen als zweigeschossige Mehrfamilienhäuser hergestellt werden (mit einem Dachgeschoss, Geschosswohnungsbau in Zeilen-, Punkt- oder aufgelöster Blockform).

Hinsichtlich der zulässigen Vollgeschossanzahl sind die allgemeinen Vorgaben nach 6. zu berücksichtigen.

Abhängig vom Konzept ist eine max. 400 m<sup>2</sup> umfassende Verkaufs-/Nutzfläche, aufgeteilt auf zwei Ladeneinheiten aus. z.B. einem Bäcker und einen Zeitungskiosk, im Baugebiet unterzubringen.

Gemäß § 21 a Absatz 2 BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsstellplätze und – erschließung) der GRZ hinzuzurechnen.

Gemäß § 21a Absatz 5 BauNVO ist die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

## **6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die max. Gebäudelänge 50 m nicht überschreiten darf (offene Bauweise).

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch den Entwurfsverfasser zu definieren. Dabei ist das Maß der baulichen Nutzung zwingend einzuhalten. Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile in geringfügigem Maß ist abhängig vom Konzept bis zu max. 1,50 m zulässig.

In den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig und als Bestandteil des Gestaltungskonzepts einheitlich und ortsbildverträglich zu entwickeln.

Gemäß § 6 Absatz 5 BauO NRW ist eine Abstandflächentiefe von 0,4 H in dem Baugebiet einzuhalten. Das Mindestmaß der Abstandsfläche von 3,0 m darf nicht unterschritten werden.

#### **6.4. Wohnungsmix**

Es sind 30 % aller Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu realisieren. Der Anteil kann konzeptabhängig sowohl für den Geschosswohnungsbau erhöht, als auch auf den Einfamilienhausbau ausgeweitet werden. Die Wohnraumförderungsbestimmungen NRW (WFB) sowie die Wohnflächenverordnung (WoFIV) sind einzuhalten. Die Quoten sind im Konzept auszuweisen.

Es ist ein ausgewogenes Verhältnis an Wohnformen (Mehrgenerationenwohnen etc.) und Wohnungsgrößen (2- bis 4-Zimmer Wohnungen) anzubieten.

Die geförderten Einheiten sind so zu bemessen, dass sowohl für Haushalte mit geringem Einkommen, Berufseinsteiger, Erwerbstätige, Familienhaushalte mit Kindern sowie anerkannte Flüchtlinge der Wohnraum qualitativ hochwertig nutzbar ist.

Für einen Teil der geplanten Wohneinheiten ist ein geeignetes erwerbsorientiertes Vermarktungsmodell darzustellen.

Im Innen- und Außenbereich sind gemeinschaftliche Begegnungsräume zu fördern, um lebendige nachbarschaftliche Verhältnisse zu unterstützen.

#### **6.5. Grünordnung**

Der durch den baulichen Eingriff erforderliche Ausgleichsbedarf ist soweit es möglich ist, im Plangebiet unterzubringen. Um den Eingriff zu minimieren sind die vorhandenen Gehölzbestände möglichst zu erhalten. Die Standorte sind dem Lageplan zu entnehmen.

Es sind zur Berücksichtigung der Belange der Biodiversität im Rahmen der Freiflächenplanung ökologisch wirksame Kleinstrukturen zu schaffen und eine möglichst umfangreiche Dach- und Fassadenbegrünung zu realisieren.

#### **6.6. Freiflächenplanung / Kinderspielplätze**

Es ist ein öffentlicher Spielplatz herzustellen, der eine Fläche von 720 m<sup>2</sup> umfasst.

Die Streetball-Anlage ist zu erhalten und in das Freianlagenkonzept einzuplanen.

Es ist ein örtlich vernetztes Fußwegesystem zu entwickeln, welches die übergeordnete Anbindung an den Senkelsgraben durch das neue Quartier hindurch an die bestehende Wegeverbindung parallel zum Lärmschutzwall gewährleistet. Die Privatwege der Wohnbebauung zu den Wiesen sollen unberührt bleiben.

Die Größe der auf dem Baugrundstück nachzuweisenden privaten Spielfläche (ohne Rahmenbepflanzung) beträgt mindestens 45 qm netto. Bei Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen erhöht sich die Mindestgröße der nutzbaren Spielfläche für jede weitere Wohnung um 5 qm. Darüber hinaus sind, soweit vorhanden, 50 % der Rasenflächen als Spielfläche zur Verfügung zu stellen.

### **6.7. Mobilität und ruhender Verkehr**

Bestandteil des Bebauungsvorschlags soll ein innovatives Mobilitätskonzept sein, bei dem der Einsatz von gemeinschaftlichen Verkehrsmitteln (Car-Sharing, Bike-Sharing, möglichst auf Basis von elektrifizierten Antrieben u.a.) in Verbindung mit dem örtlichen ÖPNV ein nachhaltiges Fortbewegungsverhalten ermöglicht und fördert.

Der Pkw-Stellplatzschlüssel für die einzelnen Wohneinheiten ist abhängig von dem jeweiligen Mobilitätskonzept und ist eigenständig zu ermitteln. Hierbei sind marktgängige Annahmen zu treffen. Für Besucher sind zusätzlich öffentliche Stellplätze vorzusehen.

Gemäß § 51 Abs. 3 BauO NRW sind Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück oder in der näheren Umgebung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist.

### **6.8. Ökologische und energetische Anforderungen**

Die Siedlung ist als Klimaschutzsiedlung entsprechend den Anforderungen gemäß dem Leitfaden 100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen der Energieagentur NRW zu konzipieren (siehe 5.).

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel wie die Erhaltung einer Durchströmbarkeit des Plangebietes, Dachbegrünung, Doppelfunktion von Grün-/Spielplatzflächen auch zur Pufferung des Abflusses von Niederschlagswasser aus Starkregenereignissen sind vorzusehen und darzustellen.

Bei der Gebäudeplanung ist ein angemessener Anteil an nachwachsenden Rohstoffen zu verwenden.

Bestandteil des Baukonzepts soll ein innovatives Energiekonzept sein, bei dem der Einsatz regenerativer Energien zur Stromerzeugung und/oder zu Wärmebereitstellung Anwendung findet und eine Synergie mit dem Mobilitätskonzept bildet.

## 6.9. Sonstige Umweltbelange

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplan-Verfahrens ist eine Umweltprüfung gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen mit folgenden Schwerpunkten:

**Lärm:** Das Plangebiet ist erheblich durch Lärmimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr belastet. Zudem wirken untergeordnet Lärmimmissionen aus dem Flugverkehr ein. Ebenfalls ist die Belastung im östlichen Teil des Plangebietes durch Sportlärm der vorhandenen und zu erhaltenden Streetball-Anlage zu berücksichtigen. **Wohngebäude dürfen daher mit Ihrer Außenkante ohne Lärmschutzmaßnahmen nicht näher als 25 m von der westlichen Spielfeldbegrenzungslinie entfernt sein. Gartenflächen bleiben von dem Vorbehalt unberührt. Bei einer lärmindernden Gebäudeausstattung (Grundrissorientierung, Vermeidung von lärmzugewandten Immissionsorten) kann die Distanz verringert werden.**

Durch die Umsetzung der Planung kann eine Zunahme der Lärmimmissionen in der Nachbarschaft entlang der öffentlichen Straßen durch den zusätzlichen Mehrverkehr erwartet werden.

Zur Beurteilung des Verkehrslärms werden die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB (A) tags / 45 dB (A) nachts gemäß DIN 18005 herangezogen. Beachtlich ist insbesondere die Überschreitung des Orientierungswertes durch den Lärm aus dem Straßenverkehr. Die Situation stellt sich wie folgt dar:

| Lärmquelle                          | Straßenverkehrs-<br>lärm tags | Straßenverkehrs-<br>lärm nachts | Lärmpegelbereiche<br>gemäß DIN 4109 |
|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| Lärmpegel                           | bis 65 dB(A)                  | bis 55 dB(A)                    | III                                 |
| Überschreitung /<br>Unterschreitung | + 10 dB(A)                    | + 10 dB(A)                      | ---                                 |

Der Grenzwert der 18.BImSchV (2017) Sonn- und Feiertags innerhalb der Ruhezeit wird in ca. 25 m Entfernung westlich der Streetball-Anlage eingehalten - Übergang brauner zu oranger Farbe in der Anlage 8 (*für die Beschlussvorlage nicht beigefügt*). Gemäß 18.BImSchV muss der Grenzwert vor dem geöffneten Fenster der Planbebauung eingehalten werden. Maßnahmen des passiven Schallschutzes kommen daher hier, im Gegensatz zum Verkehrslärm, nicht zum Tragen. Soll die geplante Wohnbebauung näher als die 25 m an die vorhandene Streetball-Anlage heranrücken, ist aktiver Lärmschutz an der Anlage vor zu sehen oder es sind offenbare Fenster von Schlaf- und Aufenthaltsräumen im Bereich der Überschreitung auszuschließen.

Die Lärmkarten sind in der Anlage 8 beigefügt (*nicht beigefügt*).

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich, um Minderungsmaßnahmen (passiv / ggfls. aktiv) zu bestimmen.

**Luftgüte:** Eine Untersuchung der Kfz-bedingten Luftschadstoffe liegt mit Datum vom 12.02.2013 vor. Da die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung deutlich unterhalb des Grenzwertes lagen, ist keine problematische lufthygienische Situation zu erwarten.

**Altlastverdacht:** Im städtischen Altlastenkataster liegen keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen im Plangebiet vor. Lediglich im östlichen Teil des beplanten Gebietes befindet sich eine Fläche, die im Kataster der Altlasten und altlastverdächtigen Flächen (gem. § 2 BBodSchG) als Altablagerung unter der Nr. 71106 und der Bezeichnung "Senkelsgraben" erfasst ist. Der Umgang damit kann im weiteren Bebauungsplan-Verfahren erfolgen.

**Bodendenkmale:** Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist eine erstmalige archäologische Bestandserfassung notwendig.

**Pflanzen:** Das Grün- und Freiraumkonzept aus dem Ausschreibungsverfahren wird im weiteren Verfahren in einem Grünordnungsplan (GOP) vertieft und im Bebauungsplan festgesetzt. Die Anwendung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) wird geprüft.

**Artenschutz** (wildlebende Tierarten): im weiteren Bebauungsplan-Verfahren ist die Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) erforderlich.

**Gefahrenschutz:** Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen in Teilen des Plangebietes. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgräben). Im weiteren Verfahren ist eine Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf erforderlich.

Die Durchführung der Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt durch den aus dem Ausschreibungsverfahren hervorgegangenen Investor in enger Abstimmung mit der Stadt Köln.

## **6.10. Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Wahn und in der Wasserschutzzone IIIB. Die damit einhergehenden Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu berücksichtigen.

Es ist vorgesehen das Planungsgebiet im Mischsystem zu entwässern. Die vorhandenen Abwasserkanäle DN 2600 befinden sich im Unterbau des Wegs Senkelsgraben. Dieser kann das gesamte Abwasser aufnehmen.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken (Erstbebauung) zu versickern. Hierzu sind Lösungen aufzuzeigen.

Zur Berücksichtigung von Starkregen sind geeignete Konzepte als Maßnahmen zur Risikovorsorge zu entwickeln und in die Fachplanungen (Erschließung, Grünanlagen etc.) einzuplanen. Durch die RheinEnergie AG/Rheinische NETZGesellschaft mbH kann das Plangebiet über Netzzvorstreckungen an die bestehenden Gas-, Wasser- und Stromversorgungsnetze angeschlossen werden. Für alle drei genannten Sparten wird eine Anbindung der Planstraße an die Straße Am Linder Kreuz benötigt.



## **7. Anlagenverzeichnis**

Anlage 1: Stadtplan

Anlage 2: Flächennutzungsplan

Anlage 3: Erfassungsbogen Neubau (Klimaschutzsiedlung)

Anlage 4: planungsrelevante Rahmenbedingungen

Anlage 5: Vermesseralageplan

Anlage 6: Luftbild

Anlage 7: Landschaftsplan

Anlage 8: Lärmkartierung

Anlage 9: Muster Verfassererklärung