

Erläuterungen zum städtebaulichen Planungskonzept

Leidenhausener Straße in Köln-Porz-Eil

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 20.12.2016 das Stadtentwicklungskonzept Wohnen (Beschlussvorlage 1028/2015) beschlossen. Dabei wurde ermittelt, welche Wohnbaureserveflächen im Stadtgebiet, für die noch keine Baureife, das heißt Planungsrecht und gesicherte Erschließung, vorliegt, als Ressourcen vorhanden sind. Das Gebiet östlich der Haydnstraße mit dem Arbeitstitel „Leidenhausener Straße“ (Fläche 7.05) ist eine dieser Potentialflächen.

1.2 Ziel der Planung

Vorrangiges Ziel des aufzustellenden Bebauungsplanes ist die Entwicklung von Wohnraum sowie die Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion. Deshalb sollen im Geltungsbereich südlich der Leidenhausener Straße circa 150 Wohneinheiten entstehen.

Aufgrund der Lage am südlichen Ortsrand von Porz-Eil im Übergang zum Friedhof und der unvollendeten Siedlungsstruktur des Stadtteils Urbach westlich des Friedhofs eignet sich das Areal für eine städtebauliche Betrachtung in einem größeren Zusammenhang. Eine geordnete Siedlungs- und Ortsrandarrondierung im Osten von Eil und im Norden von Urbach ist städtebauliches Ziel, sodass die Entwicklung der Fläche südlich der Leidenhausener Straße in Zusammenhang mit einer weiteren Potentialfläche südlich des Friedhofs Leidenhausen, nördlich der Kennedystraße, mit dem Arbeitstitel „Östlich Im Falkenhorst“ steht. Auch bei dieser Fläche handelt es sich um eine Potentialfläche aus dem oben angeführten Stadtentwicklungskonzept (Fläche 7.08). Beide Flächen sollen durch ein gemeinsames städtebauliches Verfahren qualifiziert werden. Um eine geordnete und ganzheitliche Entwicklung und Arrondierung des Siedlungsrandes von Porz-Eil zu gewährleisten, wird ein Qualifizierungsverfahren (Mehrfachbeauftragung) seitens der Investorin, einer Projektgesellschaft der RBL RheinBauLand AG, durchgeführt werden.

Ziel ist es, eine qualifizierte städtebauliche Konzeption zu erhalten, welche die lokale Integrität und architektonische Qualität des Vorhabens sicherstellt.

Die Umsetzung der beiden Baugebiete erfolgt im Anschluss durch zwei separate Bebauungsplan-Verfahren.

Die Stadt Köln ist eine wachsende Stadt. In dem vom Rat der Stadt Köln am 11.02.2014 beschlossenen Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) strebt die Stadt Köln darum für den Betrachtungszeitraum 2010 bis 2029 eine Neubautätigkeit von insgesamt rund 42.550 Wohneinheiten (WE) an. Hierzu wird das Vorhaben mit circa 150 zusätzlichen Wohneinheiten einen Beitrag leisten.

2 Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet mit dem Arbeitstitel „Leidenhausener Straße“ befindet sich im Stadtbezirk 7, Köln-Porz, im Stadtteil Eil. Die westlich der A 59 liegende Potentialfläche am Ortsrand von

Porz-Eil wird von der Leidenhausener Straße erschlossen und umfasst eine Fläche von circa 4,4 Hektar.

Das Plangebiet wird im Westen und Norden von den rückwärtigen Gartenflächen der angrenzenden Wohnbebauung entlang der Leidenhausener Straße und Schubertstraße sowie den Tennisplätzen des TTVg. Grün-Weiss 1928 Porz-Eil e. V. begrenzt. Im Osten und Süden stellen zum einen die Anlage des Kleingartenvereins Hirschgraben e.V. und zum anderen die Friedhofsfläche Köln Leidenhausen die Plangebietsgrenze dar. Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Gemarkung Eil, Flur 9, Flurstücke 5/2, 30/1, 30/2, 31, 32, 33, 34, 47, 77, 79, 139, 143, 230, 250, und teilweise 40, 45, 212, 213, 269.

2.2 Vorhandene Struktur

Bebauung

Die Wohngebäude entlang der Leidenhausener Straße und der Schubertstraße, einschließlich der Bebauung entlang der Haydnstraße, definieren den heutigen Siedlungsrand von Porz-Eil. Dieses bauliche Umfeld ist geprägt von einer offenen, heterogenen Bauweise mit zum Teil geringer Bebauungsdichte und einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung mit geneigter Dachform. Die Bebauung besteht überwiegend aus Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern.

Grünflächen

In fußläufiger Entfernung liegen der Wildpark sowie der Vogelpark und das Wildgehege Leidenhausen. Das ebene Grundstück ist zum derzeitigen Zeitpunkt frei von Bebauung. Die südliche Hälfte und eine Fläche am östlichen Rand wird landwirtschaftlich genutzt. Die nördliche Teilfläche ist durch Gehölz- und Rasenbestände geprägt. Die rückwärtigen Gärten der Wohngebäude an der Leidenhausener Straße grenzen das Grundstück nach Norden ab.

Öffentliche Spielplätze

In circa 200 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich der nahe gelegene Spielplatz an der Kreuzung Leidenhausener Straße/Hirschgraben, der aufgrund seiner großen Freifläche als Spielfläche für Kinder unterschiedlicher Altersgruppen gut geeignet ist.

Soziale Infrastruktur

Kindertagesstätten

Die in der Nachbarschaft des Plangebietes vorhandenen Kindertageseinrichtungen können den derzeitigen Bedarf abdecken. Die Berechnungsgrundlage der kleinräumlichen Bevölkerungsprognose mit Blick auf die Jahre 2020 und 2025 weist keinen Ausbaubedarf auf, der den Bau einer neuen Kindertagesstätte begründen würde.

Grundschulen

Die dem Plangebiet nächstgelegenen Grundschulen sind die Gemeinschaftsgrundschulen (GGs) in der Schulstraße, in der Humboldtstraße sowie in der Konrad-Adenauer-Straße. Zudem gibt es zwei Katholische Grundschulen (KGS) in der Kupfergasse sowie der Forststraße. Unter Beachtung von Anmeldeüberhängen an einigen der Grundschulen sind begrenzte Kapazitäten zur Aufnahme einiger Kinder lediglich in der GGs Konrad-Adenauer-Straße vorhanden, die sich in circa 1,6 km Entfernung zum Plangebiet befindet. Ein möglicher Erweiterungsbau der KGS Kupfergasse würde die Kapazitäten erhöhen.

2.3 Erschließung

Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Leidenhausener Straße erschlossen. Der Einmündungsbereich zwischen der Fläche des Tennisplatzes und den Häusern Leidenhausener Straße Nr. 58/60 stellt einen geeigneten Anknüpfungspunkt dar.

Die übergeordneten Haupterschließungsachsen Frankfurter Straße und die Straße Hirschgraben liegen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Über die Frankfurter Straße und Kennedystraße kann über den Anschlusspunkt 34 Köln-Flughafen die Autobahn A 59 erreicht werden.

ÖPNV-Anbindung

Die nächstgelegene ÖPNV Anbindung der Linien 151, 152, 160 und 165 ist die Haltestelle Eil-Kirche auf der Frankfurter Straße und liegt etwa 7 Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Von hier aus sind jeweils im 20 Min Takt der Porzer Markt, die S-Bahn-Haltestellen Bahnhof Porz sowie Porz Steinstraße zu erreichen, von wo die S-Bahn-Linie 12 den Anschluss an den überörtlichen ÖPNV herstellt.

Fußwege

Im und entlang des Plangebietes besteht ein Wirtschaftsweg, welcher als Teil des Fuß- und Radwegenetzes genutzt wird und beibehalten beziehungsweise in das Planungskonzept eingearbeitet werden soll.

Energie- und Wasserversorgung

In der Umgebung des Plangebietes gibt es Anlagen der Rheinenergie AG, welche das Plangebiet mit Wasser und Energie versorgen können.

Abwasserentsorgung

Das nicht klärflichtige Niederschlagswasser von Grundstücken ist zu versickern. Sofern eine Versickerung gegen das Wohl der Allgemeinheit verstößt, oder aus technischen Gründen nicht möglich ist, kann die Ableitung des Niederschlagswassers in den vorhandenen Abwasserkanal erfolgen.

Das häusliche Schmutzwasser kann von der umliegenden Kanalisation aufgenommen werden.

Bodensituation

Im Plangebiet liegen natürliche Bodenverhältnisse vor. Die Fähigkeit des Bodens zur Versickerung wird in einem Gutachten geklärt.

2.4 Alternativstandorte

Bei der Fläche handelt es sich um eine Potentialfläche des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen (Fläche 7.05). Auf eine Untersuchung von Alternativstandorten wurde daher verzichtet.

2.5 Planungsrechtliche Situation

Die für das städtebauliche Konzept in Anspruch genommenen Flächen sind dem baulichen Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch) zuzuordnen.

Zur Umsetzung und Konkretisierung einer Wohnbebauung besteht das Erfordernis, neues Baurecht zu schaffen und einen Bebauungsplan aufzustellen. Der angebotsbezogene Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt werden.

Das Plangebiet grenzt südlich an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 7640/04 Zentralfriedhof Porz nördlicher Teil an.

3 Planungsvorgaben

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Areal als "Grünfläche" (G) dar, die insbesondere der Erholung sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dient.

Parallel zum Bebauungsplan-Verfahren ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur Schaffung von Baurecht erforderlich. Aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnraum in Köln wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB, Parallelverfahren) zum Bebauungsplanverfahren geändert. Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist es, das Plangebiet als Wohnbauflächen darzustellen.

3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Köln stellt im Bereich des Plangebietes das Entwicklungsziel EZ 2 (Erhaltung und Weiterentwicklung von vorhandenen Grünanlagen), Nr. 37 „Friedhof Leidenhausen“ ohne Schutzfestsetzung dar. Die Planung widerspricht damit den Zielsetzungen der Landschaftsplanung.

Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans ist mit dem Träger der Landschaftsplanung abgestimmt. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel „Leidenhausener Straße“ in Köln-Porz-Eil werden die Festsetzungen des Landschaftsplanes hinter denen des Bebauungsplanes zurücktreten.

3.3 Regionalplan

Der Regionalplan stellt das Plangebiet im Wesentlichen im östlichen und südlichen Bereich als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ und im Westen als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

Die Planziele des Bebauungsplanes entsprechen nicht den Darstellungen des Regionalplans. Eine Anpassung der landesplanerischen Ziele wird im Rahmen der Anfrage nach § 34 LAG geklärt, in Abstimmung mit der Regionalplanungsbehörde im Zuge eines Zielabweichungsverfahrens vollzogen und durch die ausstehenden Bauleitplanverfahren konkretisiert.

3.4 Kooperatives Baulandmodell

Die aktuelle Bevölkerungsprognose geht davon aus, dass die Bevölkerungszahl Kölns bis 2029 auf rund 1.161.000 Menschen in rund 600.000 Haushalten steigen wird. Dies setzt den Wohnungsmarkt mit steigenden Preisen unter enormen Druck. Gleichzeitig sinkt das Angebot an preiswerten Wohnraum deutlich, da die Belegungsbindung für öffentlich geförderten Wohnungsbau sukzessive ausläuft. Ein Ziel der Kölner Wohnungspolitik ist es deshalb, das Angebot an preiswerten Wohnraum zu steigern.

Zur Sicherung der wohnungspolitischen Ziele hat der Rat der Stadt Köln bereits im Jahr 2014 das Stadtentwicklungskonzept Wohnen sowie das Kooperative Baulandmodell beschlossen. Im April 2017 wurde die Fortschreibung des Kooperativen Baulandmodells als wichtiges Instrument zur Umsetzung dieser Ziele vom Rat beschlossen.

Das Kooperative Baulandmodell verpflichtet Bauherrinnen und Bauherren, Investorinnen und Investoren sowie Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträger bei Vorhaben, die die Schaffung von Planungsrecht erfordern, 30 Prozent der Wohnungen als öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten und den durch das jeweilige Vorhaben ausgelösten Bedarf an sozialer und grüner Infrastruktur umzusetzen, vorausgesetzt es entstehen mehr als 20 Wohneinheiten.

Für das Vorhaben – circa 150 neue Wohneinheiten – kommt das kooperative Baulandmodell Köln (KoopBLM) – Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren in der Fassung vom 10.05.2017 – zur Anwendung. Die Vorhabenträgerin hat am 05.07.2019 die Anwendungszustimmung zur Anwendung des KoopBLM unterzeichnet.

4 Begründung der Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Zentrale Vorgabe für die Planung ist eine städtebauliche Abrundung der durch Wohnnutzung geprägten bestehenden Ortsrandbebauung südlich der Leidenhausener Straße in Porz-Eil. Als Art der Nutzung wird daher ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

Die geplante Wohnnutzung erfordert die Berücksichtigung maßgeblicher immissionsschutzrechtlicher Belange (Straßenlärm, Fluglärm etc.). Entsprechende Gutachten werden hierzu angefertigt, sodass gesunde Wohnverhältnisse bei der Ausrichtung und Ausstattung der Baukörper berücksichtigt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich sollen circa 150 neue Wohneinheiten realisiert werden. Alle Wohneinheiten sollen gemäß dem Ratsbeschluss zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen in Doppel- und Reihenhäusern errichtet werden, sodass sich die Neuplanung in das heterogene Umfeld mit seinen verschiedenen Gebäudetypologien einfügt.

Als Maß der Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 angestrebt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Umsetzung einer offenen Bauweise wird die kleinteilige Baustruktur der Umgebung aufgenommen und auf das neue Wohngebiet übertragen.

4.4 Erschließung

Verkehr/ÖPNV

Die Anbindung des Plangebietes an das verkehrliche Netz erfolgt über den Anschluss Leidenhausener Straße, der derzeit den Parkplatz der Kleingartenanlage erschließt.

Die Erschließungsstruktur im Inneren des Plangebiets soll über eine ringförmige Mischverkehrsfläche erfolgen. Zusätzlich zu der Mischverkehrsfläche werden Wohnwege, sowie Fuß- und Radwegeverbindungen die Erschließung des Plangebiets sichern und den Anschluss an umliegende Quartiere herstellen.

Versorgung

Das Plangebiet kann über die umliegenden Straßen mit Wasser und Energie versorgt werden.

Stellplätze

Für das Plangebiet ist ein Stellplatzschlüssel von 1,2 Stellplätzen pro Wohneinheit (inklusive der Aufstellflächen vor den Garagen) vorgesehen. Zudem wird eine angemessene Zahl von Besucherparkplätzen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Mit der Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes kann der Stellplatzschlüssel reduziert werden.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt bei den Einfamilien- und Reihenhäusern grundstücksbezogen, im Bereich von Reihenhäusern in Form von begrünten Abfallsammelplätzen. Das Plangebiet muss zur Entsorgung von der Müllabfuhr durchfahren werden.

4.5 Grünflächen

Die Planung sieht eine durchgehende Begrünung des Quartiers vor. Die neue Ortsrandgestaltung wird durch eine prägnante Freiraumzone definiert, die neben einer gärtnerischen Gestaltung, ökologische und infrastrukturelle Anforderungen aufnimmt. Die Tiefe der Freiraumzone wird an der südlichen Plangebietsgrenze 6 m und am östlichen Ortsrand zur Kleingartenanlage hin 3 m betragen. An der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze ist eine Randeingrünung mit optionaler Versickerungsfläche vorgesehen. Eine Qualifizierung der städtebaulichen und freiräumlichen Strukturen erfolgt durch die anstehende Mehrfachbeauftragung.

Gemäß Kooperativen Baulandmodells entsteht durch die circa 150 neuen Wohneinheiten ein rechnerischer Mehrbedarf an öffentlicher beziehungsweise öffentlich zugänglicher Grünfläche in einer Größenordnung von circa 3.500 m². Dieser Bedarf soll soweit möglich durch die oben beschriebenen Maßnahmen gedeckt und ein möglicher Fehlbedarf durch die Zahlung eines Ablösebetrages ausgeglichen werden.

Im Quartier ist ein Spielplatz für Kinder und Jugendliche mit einer Gesamtfläche von circa 700 m² geplant. Diese Flächengröße entspricht dem im kooperativen Baulandmodell vorgegebenem Maß des Mehrbedarfs bei 150 Wohneinheiten.

4.6 Soziale Infrastruktur

Kindertagesstätte

Durch die Neuansiedlung von 150 Wohneinheiten begründet sich ein Kindergartenbedarf von 17 Plätzen beziehungsweise von einer Gruppe. Da sich eine Kindertageseinrichtung erst ab 3 Gruppen wirtschaftliche trägt, soll der Bedarf in Räumlichkeiten für eine Großtagespflege mit 9 Plätzen für Kinder unter 3 Jahren vorgesehen werden. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob der rechnerische Bedarf alternativ über eine zusätzliche Gruppe der neu im Plangebiet „Östlich Im Falkenhorst“ zu errichtenden Kindertagesstätte abgedeckt werden kann.

Schulen

Die Schaffung von 150 Wohneinheiten wird einen Bedarf von 9,7 Plätzen für zusätzliche Schüler*innen je Jahrgang in der Primarstufe und 5,5 zusätzliche Schüler*innen je Jahrgang in der Sekundarstufe I auslösen. Die von der Verwaltung vorgesehene und auf der Schulbaumaßnahmenliste 2018 mit Priorität A vorgesehene Zügigkeitserweiterung der KGS Kupfergasse könnte den Bedarf an Grundschulplätzen abdecken. Der Bedarf an Plätzen in der Sekundarstufe I könnte durch die geplante Neuansiedlung einer weiterführenden Schule an

der Kennedystraße, die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Östlich Im Falkenhorst“ entwickelt werden soll, gedeckt werden.

5 Ersteinschätzung der Umweltbelange

Für das Verfahren zum Bebauungsplan „Leidenhausener Straße“ in Köln-Porz-Eil ist die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB erforderlich. Im weiteren Verfahren wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Eine Artenschutzprüfung wurde bereits durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2. BauGB und der Anlage 1 zum BauGB dargestellt. Vorbehaltlich der Klärung des Untersuchungsumfangs (Scoping) der Umweltprüfung im weiteren Verfahren ist eine umwelterhebliche Betroffenheit der nachstehenden Umweltbelange bereits jetzt erkennbar.

5.1 Tiere und Pflanzen

Es erfolgt ein Eingriff in hochwertige Biotope. Es ist die Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden. Die durch die Planung betroffenen Bestandsbiotope werden im weiteren Verfahren kartiert und in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bewertet. Die Eingriffe werden durch die Anwendung der Eingriffsregelung kompensiert. Im weiteren Verfahren wird für den erforderlichen Kompensationsbedarf eine externe Ausgleichfläche im Stadtbezirk 7, Porz nachgewiesen. Zusätzlich erfolgt eine Erfassung und Bewertung des vorhandenen Baumbestands.

Im Jahr 2016 wurde eine Artenschutzprüfung (Stufe II) durchgeführt. Im Ergebnis wurden viele der allgemein häufigen und besonders geschützten Arten (z.B. Amsel, Blau- und Kohlmeise sowie Zaunkönig) brütend in den Gehölzstrukturen im Plangebiet festgestellt. Weitere Arten nutzen das Plangebiet und seine Umgebung als Nahrungshabitat (z.B. Eichelhäher und Stieglitz). Der regional gefährdete Haussperling brütet außerhalb des Plangebietes. Die nachgewiesenen planungsrelevanten Arten wurden lediglich als überfliegend und nicht brütend erfasst (Kormoran und Sturmmöwe). Eine Betroffenheit der planungsrelevanten Arten kann ausgeschlossen werden.

Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (zeitliche Begrenzung der Gehölzrodungen) wird dem Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in geeigneter Form entgegen gewirkt.

5.2 Verkehr

In einer Verkehrsuntersuchung (RK Verkehrsingenieure GmbH, 09.2019) wurden für die beiden Untersuchungsgebiete Leidenhausener Straße und Östlich Im Falkenhorst die aktuellen Verkehrszahlen ermittelt und die Verkehrsqualität der umliegenden Knotenpunkte bestimmt. Aufbauend auf die Ermittlung der Bestandsverkehre mit einer detaillierten Mängelanalyse wurden verschiedene Prognosefälle ermittelt. Zunächst wurde ein Prognose-Nullfall 2025 entwickelt, der alle im Umfeld vorgesehenen indisponiblen Maßnahmen enthält. Die Neuverkehre der geplanten B-Plangebiete sind in diesem Prognosefall nicht enthalten.

Für eine Bewertung der zukünftigen Verkehrsabläufe wurden die durch die geplanten Besiedlungen zu erwartenden Neuverkehre ermittelt und mittels makroskopischer Simulation (VISUM) auf das übergeordnete Straßennetz verteilt (Prognose-Planfall 2025). Durch das geplante Bauvorhaben Leidenhausener Straße entstehen an Werktagen circa 670 zusätzliche Kfz-Fahrten pro Tag (Quellverkehr + Zielverkehr). Die durch das geplante Bauvorhaben

Östlich Im Falkenhorst zu erwartenden Neuverkehre wurden ebenfalls im Prognose-Planfall 2025 berücksichtigt.

Insgesamt zeigen die bisher geführten rechnerischen Leistungsfähigkeitsnachweise auf, dass die prognostizierten Verkehre an den untersuchten Knotenpunkten entlang der Frankfurter Straße, Leidenhausener Straße und Kennedystraße unter Berücksichtigung von betrieblichen Optimierungen (Anpassung von Signalprogrammen) leistungsfähig mit mindestens ausreichender Verkehrsqualität (QSV D) abgewickelt werden können. Die Ergebnisse der rechnerischen Nachweise werden im weiteren Verlauf der Verkehrsuntersuchung zusätzlich mittels einer Mikrosimulation überprüft und bewertet.

Weiterhin wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ein Mobilitätskonzept entwickelt, mit dem Ziel die motorisierten Neuverkehre zu minimieren. Die Wirkungen des Konzeptes werden im weiteren Verlauf der Untersuchung mit allen an der Planung Beteiligten abgestimmt und sind dann Grundlage für eine erneute Verkehrserzeugung und -verteilung der Neuverkehre auf das Untersuchungsgebiet.

Die Auswirkungen der prognostizierten Verkehrszunahmen werden auch im Rahmen eines Lärmgutachtens betrachtet.

5.3 Lärm

Das Plangebiet ist durch Lärmemissionen der Bundesautobahn A59 sowie durch Fluglärm vorbelastet. Die Verkehrslärmbelastungen stehen der städtebaulichen Entwicklung nicht grundsätzlich entgegen. Aufgrund des planbedingten Mehrverkehrs ist zudem mit einer erhöhten Verkehrslärmbelastung zu rechnen. Aussagen zur Lärmvorbelastung und zum planbedingten Mehrverkehr müssen im weiteren Verfahren durch ein Gutachten konkretisiert werden.

5.4 Klima

Die Planung befindet sich im Bereich einer klimaaktiven Freifläche, die unmittelbar an hitzebelastete Wohngebiete angrenzt. Aufgrund der Flächenversiegelung der neuen Bebauung verstärkt sich die Wärmebelastung der Siedlungsfläche. Die zusätzliche Versiegelung der Flächen führt außerdem zu einer lokalen Verminderung des Versickerungspotenzials und einer geringeren Verdunstung. Eine Durchgrünung des Plangebietes, eine zur Landschaft hin gelegene Randbegrünung sowie die Festsetzung einer Versickerungsfläche sollen die Auswirkungen auf das Klima minimieren und werden im weiteren Verfahren diskutiert.

5.6 Boden/Fläche/Altlasten

Im Plangebiet liegen natürliche Bodenverhältnisse vor. Durch die Planung erfolgt eine Neuversiegelung der Fläche. Im weiteren Verfahren wird festgestellt, ob ein Gutachten mit Bilanzierung sowie Kompensationsmaßnahmen des Bodens erforderlich sind. Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

5.7 Wasser

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Wasserschutzgebietes Westhoven, Zone III B. Die Vorschriften der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Westhoven der

RGW Rechtsrheinische Gas- und Wasserversorgungs Aktiengesellschaft Köln AG (Wasserschutzgebietsverordnung Westhoven) vom 9. August 1993 werden berücksichtigt.

Im Nordwesten befindet sich eine Senke, die sich bei stärkeren Regenfällen temporär mit Wasser füllt (Himmelsteich).

Im Bereich der Senke besteht ein sehr hohes Risiko der Überflutung bei Starkregenereignissen. Im Osten ist ein geringes Risiko bekannt. Die möglichen Auswirkungen und ggf. Maßnahmen werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

5.8 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist großräumig durch den Friedhof Leidenhausen und den Baumbestand geprägt. Kleinräumige Elemente im Bereich des Plangebietes wie die Gehölze und die landwirtschaftliche Fläche sind durch eine dreiseitige Bebauung begrenzt. Die Landschaft öffnet sich lediglich nach Süden zum Friedhof hin. Die Bebauung führt zu einer wesentlichen Veränderung, Landschaftselemente entfallen und werden durch Siedlungselemente ersetzt.

6 Planverwirklichung

6.1 Städtebaulicher Vertrag

Vor Abschluss des Planungsverfahrens werden in einem mit der Stadt Köln zu schließenden städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB die von der Planbegünstigten zu tragenden Folgekosten und Folgekosten, die sich aus der Anwendung des kooperativen Baulandmodells ergeben, vereinbart. Hierzu zählen insbesondere die Sicherstellung der Quote des geförderten Wohnungsbaus und die Errichtung von Grün- und Spielplatzflächen.

6.2 Kostenübernahme durch den Vorhabenträger

Die Kosten des Verfahrens trägt die Vorhabenträgerin. Der Stadt Köln entstehen keine Kosten.

7 Kenndaten

Größe des Plangebietes in m²	ca. 44.000 m²
Öffentliche Spielplatzfläche	ca. 700 m²
Öffentliche bzw. öffentlich zugängliche Grünfläche	ca. 3.500 m²
Soziale Infrastruktur	Großtagespflege mit 9 Plätze für Kinder unter 3 Jahren/Gruppe Plangebiet „Östlich Im Falkenhorst“
Verkehrsfläche	ca. 7.800 m²
Nettobauland	ca. 32.000 m²
GRZ	0,4
GFZ	0,8
Anzahl an geplanten Wohneinheiten	150 Wohneinheiten
davon öffentlich gefördert	min. 30% der Geschossfläche
davon frei finanziert	max. 70% der Geschossfläche

