

Erläuterung zum städtebaulichen Entwurf „Südlich Baptiststraße“ in Köln-Roggendorf/Thenhoven

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1. Anlass der Planung

Die Stadt Köln gehört zu einer der Wachstumsregionen in Nordrhein-Westfalen. In der aktuellen Bevölkerungsprognose mit Stand Mai 2015 wird Ende 2029 von rund 1.161.000 Einwohnern und 609.000 Haushalten ausgegangen. Der Gesamtwohnungsbedarf beläuft sich danach aktuell auf rund 66.000 Wohnungen, davon rund 30.000 Wohnungen bis 2019 (Ratsbeschluss vom 20.12.2016). Um der ansässigen und der neu hinzukommenden Bevölkerung attraktive Wohnangebote zu unterbreiten, ist die Schaffung von Wohnraum ein wesentliches und, in Anbetracht der aktuellen Situation, dringliches Ziel der Stadtentwicklung.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ca. 11 ha große landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich der Baptiststraße in Köln-Roggendorf/Thenhoven, Stadtbezirk Chorweiler. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet zu 66 % als Wohnbaufläche dargestellt. Der südliche Teil des Plangebietes ist als Grünfläche dargestellt.

Die Deutsche Reihenhaus AG, mit Sitz in Köln, Poller Kirchweg 99, beabsichtigt, die ca. 11 ha große Fläche gemeinsam mit der GAG Immobilien AG mit Sitz in Köln, Straße des 17. Juni 4, zu Wohnbauland für unterschiedliche Wohnformen in Form von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau zu entwickeln und mit einer betreuten Wohngruppe sowie einer Jugendeinrichtung zu ergänzen. Auf dem Gelände wird zudem eine Fläche für eine Kindertageseinrichtung (Kita) vorgehalten. Zur Umsetzung der Planungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Am 17.05.2018 wurde die Einleitung des Verfahrens eines Bebauungsplanes durch den Stadtentwicklungsausschuss (StEA) beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.10.2018 - 28.11.2018.

Da es sich bei dem Vorhaben um ein Projekt mit mehr als 75 Wohneinheiten handelt, hat die Deutschen Reihenhaus AG in Zusammenarbeit mit der GAG Immobilien AG gemäß dem Kooperativen Baulandmodell im Frühjahr 2019 ein Qualifizierungsverfahren in Form einer Mehrfachbeauftragung als Grundlage der Planung durchgeführt. In die Aufgabenstellung des Qualifizierungsverfahrens sind die Ergebnisse der Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 eingeflossen. Ziel des Qualifizierungsverfahrens war es, städtebauliche und freiraumplanerische Gestaltungsalternativen für die Entwicklung des bisher hauptsächlich landwirtschaftlich genutzten Gebietes zu Wohnnutzungen zu erhalten. Zusätzlich waren Untersuchungen zur Gebäudeorganisation und Gebäudegestaltung der beabsichtigten Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten gefordert. Unter den 6 Teilnehmergeinschaften wurde die Arbeit des Büros Lorenzen Mayer Architekten aus Berlin zusammen mit Becht Landschaftsarchitekten aus Kopenhagen mit dem 1. Rang ausgezeichnet. Die Jury empfahl, unter Berücksichtigung der in der schriftlichen Bewertung formulierten Kritikpunkte, den Entwurf zur Grundlage für die Weiterentwicklung der Planung zu machen. Das Büro Lorenzen Mayer hat die folgenden formulierten Kritikpunkte überarbeitet und den Entwurf daraufhin angepasst:

- Die südlich des neuen Quartiers verlaufende Straße wurde so nach Norden verlegt, dass sie nicht mehr in dem Landschaftsschutzgebiet liegt.
- Die Ausnutzung beim Geschosswohnungsbau wurde an die geplante GFZ von 1,2 angepasst und die II-Geschossigkeit auf III-Geschosse + Dach angehoben.
- Die Tiefgaragen im Geschosswohnungsbau wurden von drei auf fünf Garagenerweitert, sodass alle Wohnungen hieran angebunden sind.

- Die Ausbildung der südlichen Reihenhauszeilen wurde so angepasst, dass die Gärten zum Landschaftsschutzgebiet eine klare Kante erhalten und in ihren Größen keine zu starke Varianz aufweisen.
- Die südlichste der Parktaschen parallel zum Lärmschutzwall ist zugunsten einer großzügigeren Freiraumfläche entfallen.

1.2. Ziel der Planung

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen, durchgrüneten Wohnquartiers mit ca. 380 Wohneinheiten, einer Kindertageseinrichtung, einer Jugendeinrichtung sowie einem öffentlichen Spielplatz geschaffen werden. Darüber hinaus soll das Landschaftsschutzgebiet im Süden weiterhin geschützt und als Ausgleichsfläche gesichert werden. Geplant ist ein Neubaugebiet mit rund 90 Reihenhäusern, gut 20 Einzel- und Doppelhäusern und knapp 270 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Etwa 70% der Wohnungen im Geschosswohnungsbau sowie die betreute Wohngruppe sollen öffentlich gefördert errichtet werden.

Die Geschosswohnungsbauten sollen in einer dreigeschossigen Bauweise mit Satteldach und die Reihenhäuser mit zwei Geschossen und Satteldächern ausgeführt werden. Die Einzel- und Doppelhäuser sollen mit zwei Geschossen und Walmdächern ausgeführt werden. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist sowohl oberirdisch wie auch in Tiefgaragen vorgesehen. Innerhalb des Quartiers sind Freiräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität geplant, zu denen auch eine öffentliche Spielplatzfläche in einer Größe von ca. 1.800 m² zählt. „Grüne Zimmer“ bilden darüber hinaus halböffentliche Binnenräume hinter den privaten Gärten als gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen. Nach Osten hin bildet eine weitere Grünfläche den Übergang zum angrenzenden Lärmschutzwall, der das neue Wohngebiet vor den Emissionen des Bahnverkehrs schützen soll.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk 6, Köln-Chorweiler, Stadtteil Roggendorf/Thenhoven und liegt südlich der Baptiststraße, nördlich des Pletschbaches, östlich der Berrischstraße und westlich der Bahnstrecke Köln-Neuss. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2, 3, 5, 79/1, 81/4, 82/4, 83/4, 84/4, 85/4, 133, 134, 136, 146, 148, 151, 153, 154 und 155 der Gemarkung Worringen, Flur 43.

2.2. Vorhandene Struktur im Plangebiet und in der Umgebung

2.2.1. Das Plangebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche, die sich als Ackerfläche darstellt. Im Norden liegt das Gelände auf ca. 45 m über NHN und fällt in Richtung Pletschbach um ca. 4 Meter ab. Die tiefste Stelle bildet eine Senke, die sich im Südosten des Plangebietes im Bereich der künftigen Ausgleichsfläche befindet.

2.2.2. Die Umgebung

Nördlich und westlich des Plangebietes befindet sich der Ortsteil Roggendorf/Thenhoven mit überwiegend dörflichem Charakter. Hinsichtlich der Bauweise und der Baualtersklassen ist diese Siedlung sehr heterogen ausgebildet. Neben zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern befinden sich hier vorwiegend ein- bis zweigeschossige Hausgruppen und Doppelhäuser sowie einige freistehende Einfamilienhäuser. Insbesondere die straßenbegleitende

Bebauung der Berrischstraße verfügt über sehr tiefe und schmale Gärten, die an das Plangebiet im Westen direkt angrenzen.

Im nördlichen Bereich grenzt zudem ein Friedhof an das Plangebiet an. Im Süden wird das Plangebiet durch den Pletschbach und im Osten durch Bahngleise begrenzt.

2.2.3. Soziale Infrastruktur

Roggendorf / Thenhoven verfügt über vier Kindertageseinrichtungen (Kita). Die Kindertagesstätte Further Straße/Sinnersdorfer Straße ist ein anerkanntes Familienzentrum der Stadt Köln. In dem Gebäude Fortuinweg 1-2 befindet sich ein Zentrum des SKM. In der kürzlich fertiggestellten Siedlung im Nordwesten ist eine weitere Kita angeordnet. Das alte Gebäude der katholischen Grundschule in der Berrischstraße befindet sich derzeit im Umbau. Eine neue zweizügige Grundschule befindet sich im Innenbereich des Baublocks Gutnickstraße / Fortuinweg. Für die Grundschule ist eine bauliche Erweiterung vorgesehen.

2.2.4. Nahversorgung

In Roggendorf/Thenhoven gibt es die wichtigsten Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs. Im Norden (Nähe S-Bahnhof) sind die meisten Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt. Hier gibt es ein kleines Nahversorgungszentrum mit einem Vollsortimenter sowie einer Bäckerei und einem Frisör. Etwas weiter östlich, in unmittelbarer Nähe des Gleiskörpers, befindet sich zudem ein Discounter. Neben den erwähnten Geschäften befindet sich in der Baptiststraße, gegenüber der Kirche und an der Ecke Sinnersdorfer Straße, jeweils ein Kiosk. In dem Dorf gibt es zudem fünf Gaststätten.

2.2.5. Begrünung / Freiraum

Jenseits von Gleisen und Pletschbach schließen nach Osten und Südosten weitläufige zumeist landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an sowie weiter östlich das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „Worringer Bruch“, welches für die Naherholung und die Naturerfahrung einen hohen Stellenwert besitzt.

2.3. Erschließung

2.3.1. Äußere Verkehrserschließung

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die nördlich verlaufende Baptiststraße sowie die westlich angrenzende Berrischstraße an das innerörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

In Verlängerung der Baptiststraße besteht über den Straberger Weg und die Sinnersdorfer Straße eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz. Die nahe gelegene Bundesautobahn A 57 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Eine Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2019 kommt zu dem Ergebnis, dass das umliegende innerörtliche Straßennetz grundsätzlich in der Lage ist, den zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet aufzunehmen. Die Querschnitte der vorhandenen Straßen, insbesondere der Berrischstraße, fallen jedoch zum Teil gering aus sodass die Sicherheitsbedingungen zur Nutzung der Bürgersteige bzw. zur Überquerung der Straßen zum Teil bereits im Bestand nicht überall gegeben sind.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der S-Bahnhof Worringen liegt ca. 1.000 m vom Plangebiet entfernt, was ca. 15 min. Fußweg oder einer Fahrradfahrt von ca. 4 min. Dauer entspricht. Dort besteht mit den S-Bahnlinien S

11, die zwischen dem Düsseldorfer Flughafen und Bergisch Gladbach verkehrt, Anschluss an die Kölner Innenstadt, die in 22 Minuten erreicht wird.

Die Bushaltestelle der Linie 120 auf der Berrischstraße „Im Wichemshof“ liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet und ist in 5 Gehminuten zu erreichen. Die Haltstelle „Baptiststraße“, die zwei Buslinien (Nr. 120 und 123) anfahren, ist in 10 Gehminuten zu erreichen. Hierüber sind in einem 20 minütigen Takt die umgrenzenden Orte Worringen, Blumenberg, Fühlinger See sowie Chorweiler zu erreichen. Zudem besteht durch die Buslinie 980 eine Verbindung zum Nachbarort Pulheim-Sinnersdorf und zu den Städten Pulheim und Frechen und durch die Linie 885 zur nahegelegenen Stadt Dormagen, deren Kreiskrankenhaus sowie zum Schulzentrum Dormagen-Hackenbroich.

Fuß- und Radverkehr

Da sich das Plangebiet derzeit als Ackerfläche darstellt, sind keine Fuß- oder Radwege im Gebiet selbst vorhanden. Mögliche Anknüpfungspunkte sind die Baptiststraße sowie die Berrischstraße, über die Anschlüsse an die innerörtlichen Wegeverbindungen hergestellt werden können.

Südlich des Pletschbachs verläuft eine wichtige Radwegeverbindung, die derzeit keinen Anschluss an das Plangebiet besitzt.

2.3.2. Wasser-/Energieversorgung

Das Plangebiet ist an die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser über die angrenzenden Straßen Baptiststraße und Berrischstraße angeschlossen.

2.3.3. Abwasserentsorgung

Schmutzwasser

In den angrenzenden Straßen sind auch ausreichend dimensionierte Abwasserkanäle vorhanden. Die Schmutzwasserentsorgung soll im Plangebiet über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal in den öffentlichen Straßen erfolgen.

Niederschlagswasser

Das nicht klärflichtige Niederschlagswasser ist gemäß §44 Abs.1 Landeswassergesetz auf den Grundstücken zu versickern. Sofern eine Versickerung aus technischen Gründen nicht möglich ist, kann die Ableitung des Niederschlagswassers gedrosselt in den vorhandenen Abwasserkanal in der Berrischstraße bzw. Baptiststraße erfolgen. Derzeit prüfen die Stadtentwässerungsbetriebe, ob eine Einleitung von Niederschlagswasser in den südlich gelegenen Pletschbach aus wasserwirtschaftlicher Sicht sinnvoll ist und die Entwässerung in dem Planungsgebiet über ein echtes bzw. modifiziertes Trennsystem erfolgen kann. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in die Ausgleichsfläche über Grasmulden wird ebenfalls geprüft werden.

2.3.4. Bodensituation

Nach den Eintragungen der Geologischen Karte und der Bodenkarte ist am Standort oberflächennah mit quartären Hochflutsedimenten über Niederterrassenablagerungen des Rheins zu rechnen. Diese Bodenschichten weisen danach eine Mächtigkeit von ca. 25 m auf und werden durch feinsandige bis schluffige tertiäre Sedimente unterlagert.

Gemäß der im Vorfeld des Verfahrens durchgeführten Bodenuntersuchung besteht der Boden bis in einer Tiefe von ca. 0,4 m aus Schluff, sandig bis Feinsand, schluffig; schwach humos. Bei der Ackerkrume handelt es sich um den bearbeiteten Bodenhorizont der Hochflutsedimente. Ein Mutterboden liegt hier nicht vor. In einer Tiefe zwischen ca. 0,4 m und 3,2 m befinden sich Hochflutsedimente in einer Wechsellagerung von Sand, schluffig bis stark schluffig

und Schluff, sandig, schwach humos mit einer mitteldichten Lagerungsdichte. Darunter liegen Terrassensande, bestehend aus Sand, kiesig bis Kies, sandig mit einer dichten bis sehr dichten Lagerungsdichte.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich aus altlastentechnischer Sicht keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben. Der Boden besteht aus gewachsenem Boden, dessen Aushub bei Bedarf vor Ort wieder verwertet werden kann.

Generell weisen die durchgeführten orientierenden Baugrunderkundungen nicht auf Baugrundschwächungen hin, sodass keine Einschränkungen bezüglich einer Gründung über Streifenfundamente oder über z.B. eine biegesteife Bodenplatte vorliegen.

Die Terrassensande und –kiese weisen gute Versickerungseigenschaften auf und sind für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Nach Einschätzung der Unteren Bodenschutzbehörde handelt es sich bei den Böden um zum Teil schutzwürdige bzw. sehr schutzwürdige Böden, in deren Bereich jegliche Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen zu vermeiden ist, da diese Böden hinsichtlich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit und der potentiellen Bodenkühlleistung eine hohe Funktionserfüllung besitzen.

Zum Schutz des Bodens sollte daher eine Verdichtung der natürlich gelagerten Böden insbesondere in den Flächen, die später nicht überbaut werden, verhindert werden. Zur Sicherung dieser Ziele soll später ggf. eine bodenkundliche Baubegleitung installiert werden.

2.4. Alternativstandorte

Da diese Fläche bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und in ihrer Größenordnung die letzte Fläche dieser Art in Roggendorf / Thenhoven ist, wurde auf die Prüfung von Alternativstandorten verzichtet.

2.5. Planungsrechtliche Situation

2.5.1. Bebauungsplan

Für den Bereich des Plangebietes besteht derzeit kein rechtsgültiger Bebauungsplan.

3. Planungsvorgaben

3.1. Regionalplan

Im Regionalplan liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen Allgemeinem Siedlungsbereich (ASB) und allgemeinem Freiraum- und Agrarbereich. Die Ausweisung von Wohnbauland in diesem Bereich kann aufgrund der Flächenunschärfe des Regionalplans als konform mit den Zielen der Regional- und Landesplanung angesehen werden.

3.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet zu 66% als Wohnbaufläche und im südlichen Teil des Plangebietes als Grünfläche dargestellt. Da der südliche Bereich des Plangebietes als Ausgleichsfläche dienen soll und mit der dargestellten Grünfläche deckungsgleich ist, ist festzustellen, dass die geplante Entwicklung dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich gerecht wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll jedoch um die Fläche der neuen südlichen Erschließung erweitert werden. Diese verläuft durch die im Flä-

chennutzungsplan dargestellte Grünfläche. Die Festsetzung ist mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes vereinbar. Eine Flächennutzungsplanänderung ist daher nicht erforderlich.

3.3. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Köln innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Pletschbachtal und Waldbereiche um das Wasserwerk Weiler“ mit dem Schutzzweck der Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturschutzgebietes und Sicherung von Lebensräumen gefährdeter Pflanzen- und Tierarten. Der Landschaftsplan setzt das Plangebiet als Landschaftsschutzgebiet fest. Als Pflegemaßnahme (Pf 6.4-6) für die Fläche ist festgelegt, dass die Hecken am Pletschbach zwischen Thenhoven und Worringer Bruch abschnittsweise alle 15 – 20 Jahre auf Stock zu setzen sind. Da sich diese Festsetzung nur auf das bachbegleitende Gebüsch bezieht und der südliche Bereich der Fläche als Ausgleichsfläche erhalten bleiben soll, stehen die Festsetzungen des Landschaftsplanes der Aufstellung eines Bebauungsplanes grundsätzlich nicht entgegen. Ganz am südlichen Rand des Plangebietes liegt der Pletschbach. Dieser ist gemäß Landschaftsplan als geschützter Landschaftsbestandteil (6.04) ausgewiesen. Hier wird der Auenbereich, mit seinen Pappelreihen, Holunder- und Schlehengebüschen als wichtiges Strukturelement mit Vernetzungsfunktionen für den Ortsrand von Thenhoven zum Worringer Bruch beschrieben. Für die geplante südliche Erschließungsstraße wird ein Teil des Landschaftsschutzgebietes in Anspruch genommen sowie ein Teil des Pletschbaches, der geschützter Landschaftsbestandteil ist.

Im Rahmen der 4. Flächennutzungsplanfortschreibung mit Rechtskraft vom 09.05.2012 erfolgte für den Großteil des Untersuchungsraums eine Änderung der Darstellung von Grünflächen in Wohnbaufläche. Der zuvor genannte geschützte Landschaftsbestandteil und ein ca. 80 Meter breiter Pufferstreifen zwischen Bach und Wohnbaufläche haben ihre Grunddarstellung behalten.

Zudem ist dieser Bereich Bestandteil der LANUV-Biotopverbundfläche VB-K-4907-001 „Acker-Laubwaldkomplex westlich von Chorweiler“.

Gemäß § 20 LG NRW treten die Darstellungen des Landschaftsplanes mit Inkrafttreten des Bebauungsplans außer Kraft.

3.4. Berücksichtigung von Fachplanungen und informellen Planungen

3.4.1. Bodendenkmalpflege

Aufgrund von archäologischen Luftbildbefunden und der Lage der Planungsflächen in einem archäologischen Gunstraum mit besonderer verkehrsgeographischer Bedeutung ergibt sich die Prognose, dass im Plangebiet Bodendenkmäler möglicherweise zu erwarten sind.

Das unmittelbar nördlich an den Pletschbach angrenzende Planungsareal ist Teil einer besonders siedlungsbegünstigten Zone mit zahlreichen vorgeschichtlichen, römischen und mittelalterlichen Fundstellen, die sich beidseitig des Bachverlaufs ausdehnt. Im Norden, Süden und Osten werden die Planungsflächen von Altwegen begleitet (heutige Baptiststraße, Bruchstraße, Mörterweg).

Im Rahmen einer Auswertung von Luftbildern wurden im Plangebiet anhand von Bodenverfärbungen und Vegetationsanomalien archäologische Luftbildbefunde identifiziert. Diese umfassen kreisförmige Strukturen von ca. 10 - 20 m Durchmesser, die als Kreisgräben oder Reste von Grabhügeln interpretiert werden können und dichte Konzentrationen kleiner runder Bodenverfärbungen, bei denen es sich wahrscheinlich um die Reste von Holzbauten handelt, insbesondere um Gruben, in welche die Pfosten aufgehender Holzkonstruktionen

eingesetzt waren. Bei einer über einen längeren Zeitraum andauernden Besiedlung mit Überlagerung sich zeitlich ablösender Hausstandorte können entsprechende Konzentrationen von Pfostengruben entstehen. Kreisgräben, Grabhügel und Holzbauten in Pfostenbauweise sind in der Region seit vorgeschichtlicher Zeit belegt.

Derzeit wird eine archäologische Sachverhaltsermittlung mit Baggersondagen vorbereitet und im Spätsommer 2019 durchgeführt. Ergebnisse hierüber werden dann im Herbst 2019 vorliegen.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand lassen sich aus den erwarteten Befunden noch keine Einschränkungen für die künftige Bebauung herleiten. Sollten sich durch die Untersuchung andere Erkenntnisse ergeben, sind diese im weiteren Bebauungsplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen und es werden ggf. Umplanungen notwendig.

3.4.2. Niederschlagsentwässerung und Starkregenvorsorge

Die wachsenden Anforderungen der Überflutungsvorsorge erfordern in Zukunft einen veränderten Umgang mit den Niederschlagsabflüssen, der sowohl die zusätzliche Flächenversiegelung durch Neuerschließung als auch mögliche Veränderungen des Niederschlagsgeschehens infolge des Klimawandels berücksichtigt. Neben dem Objektschutz gilt es, integrierte Maßnahmen an der Oberfläche zu ergreifen, mit denen künftige Beeinträchtigungen durch Starkniederschläge vermieden bzw. abgemildert werden können.

Da Kanalnetze nicht für die bei Starkregen anfallenden Wassermengen dimensioniert sind, wird bei der Planung zu berücksichtigen, dass bei außergewöhnlichen Niederschlagsereignissen die Wassermengen möglichst schadlos zwischengespeichert, abgeleitet bzw. von Gebäuden ferngehalten werden.

Für die Entwässerung der öffentlichen Erschließung wird darauf geachtet, dass ausreichend Retentions- bzw. Rückhalteflächen für Starkregenereignisse vorgehalten werden bzw. eine gezielte und schadlose Ableitung von Starkregenereignissen über Grünflächen erfolgen kann.

3.4.3. Kooperatives Baulandmodell

Zur Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus wurde vom Rat der Stadt Köln am 17.12.2013 das Kooperative Baulandmodell beschlossen und mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 24. Februar 2014 in Köln eingeführt.

Ziel des Modells ist es, sowohl den öffentlich geförderten Wohnungsbau und das preiswerte Wohnungsmarktsegment zu stärken, als auch die Vorhabenträger eines Bebauungsplanverfahrens an den planbedingten Folgekosten (zum Beispiel Kindertageseinrichtungen, öffentliche Spielplätze, etc.) zu beteiligen. Es ist Teil des Stadtentwicklungskonzepts Wohnen. Mit Ratsbeschluss vom 04.04.2017 wurde das Modell weiterentwickelt und fortgeschrieben. Die aktuelle Fassung ist mit Bekanntmachung vom 10.05.2017 in Kraft getreten.

Das Modell ist bei allen Vorhaben anzuwenden, für die eine verbindliche Bauleitplanung Voraussetzung für die Schaffung von Planungsrecht ist und die (unter anderem) die Schaffung von Baurecht für Wohnzwecke zum Ziel haben. Die Anwendung erfolgt unter den nachfolgend benannten Aspekten, die in der weiteren Planung vertieft werden.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Bei Vorhaben, bei denen eine Geschossfläche von mindestens 1.800 m² oder mindestens 20 Wohneinheiten entstehen, sind mindestens 30 % der geplanten Geschossfläche für Wohnzwecke im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten.

Der Entwickler plant einen Anteil von ca. 70 % der Wohnungen für Wohnen im Bereich des geförderten Wohnungsbaus zu realisieren.

Soziale Infrastruktur

Der ursächliche Mehrbedarf im Bereich Kindertageseinrichtung soll nachgewiesen werden, wenn im Stadtteil keine ausreichenden Kapazitäten im Bestand verfügbar sind. Unterhalb des maßgeblichen Schwellenwerts ist der Mehrbedarf alternativ abzulösen.

Durch die geplante Errichtung einer dreigruppigen Kindertageseinrichtung werden Kapazitäten geschaffen, die den ursächlichen Mehrbedarf in Gänze abdecken können.

Öffentliche Spielplätze

Der durch das Vorhaben ausgelöste Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen soll innerhalb des Plangebiets nach den Vorgaben der Stadt Köln hergestellt werden und unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Stadt Köln übertragen werden. Je Einwohner ist eine öffentliche Spielplatzfläche von 2 m² vorzusehen. Dabei wird von einer Erstbelegungsquote von 2,3 Einwohnern pro Wohneinheit ausgegangen. Die Mindestgröße eines öffentlichen Spielplatzes, der zweckmäßig zu gestalten und zu betreiben ist, beträgt 500 m². Bei der geplanten Anzahl von ca. 380 Wohneinheiten ist unter der obigen Maßgabe mit ca. 875 Einwohnern zu rechnen, die einen Bedarf von 1.750 m² öffentliche Spielplatzfläche auslösen. Im Zentrum des Plangebietes ist eine öffentliche Spielfläche in einer Größe von ca. 1.800 m² vorgesehen.

Öffentliche Grünflächen

Gemäß Kooperativem Baulandmodell ist der durch das Vorhaben ausgelöste Bedarf an öffentlichen Grünflächen zu ermitteln und möglichst innerhalb des Plangebiets nachzuweisen. Es wird davon ausgegangen, dass je Einwohnerin beziehungsweise Einwohner im Plangebiet ein Bedarf von 10 m² öffentliche Grünfläche begründet wird. Die Mindestgröße einer öffentlichen Grünfläche, die zweckmäßig zu gestalten und zu betreiben ist, beträgt 5.000 m².

Der durch die Wohneinheiten ausgelöste Bedarf an öffentlichen Grünflächen beträgt ca. 8.750 m². Die landwirtschaftliche Fläche, die als Ausgleichsfläche in einer Größenordnung von ca. 35.000 m² errichtet wird, soll im oberen Drittel als öffentlich zugängliche Grünfläche in einer Größenordnung von ca. 15.000 m² gestaltet werden. Darüber hinaus sieht die Planung in den Zwischenbereichen zwischen den Reihenhäusern und dem Geschosswohnungsbau sogenannte „Grüne Zimmer“ als öffentlich zugängliche Grünbereiche vor. Insgesamt kann der Bedarf im Plangebiet nachgewiesen werden.

Qualifizierungsverfahren

Bei Vorhaben, bei denen Baurecht für mehr als 75 Wohneinheiten oder unabhängig von der Anzahl der Wohneinheiten eine Geschossfläche für Wohnzwecke von 6.750 m² geschaffen werden, ist ein Qualifizierungsverfahren als Grundlage der Planung durchzuführen.

Das Qualifizierungsverfahren für das Plangebiet wurde im Frühjahr 2019 in Abstimmung zwischen Investoren und Stadtplanungsamt durchgeführt.

Anwendungszustimmung

Die Anwendungszustimmung liegt vor.

4. Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept

4.1.1. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept lehnt sich an die Struktur des bestehenden Ortes an. Es sieht die Aufteilung des Plangebietes in zwei Großparzellen vor, die jeweils durch eine Stichstraße im Inneren untergliedert sind. Die Bebauung der Großparzellen erfolgt entlang der Nord-Süd-Straßen mit Geschosswohnungsbauten. Im Innern der Großparzellen sowie zwischen den Giebeln des Geschosswohnungsbaus an den Straßen im Norden und Süden sind die Reihen- und

Doppelhäuser geplant. So entwickelt sich im Innenbereich entlang der Stichstraßen ein intimer, gartenartiger Charakter, während sich außen ein eher dörflich-urbaner Charakter abzeichnet.

Die Bebauung orientiert sich an den bestehenden, kleinteiligen Gebäudestrukturen und deren vielgestaltiger Dachlandschaft. Der Geschosswohnungsbau ist in Hauseinheiten mit einer Länge von in der Regel ca. 21m organisiert. Diese sind teilweise freistehend oder in Gruppen von zwei bis drei Häusern angeordnet. Um den Eindruck einzelner Häuser zu unterstreichen, sind die Geschosswohnungsbauten zudem leicht gegeneinander verschoben und weisen unterschiedliche Dachausformungen und eine Geschossigkeit von drei Vollgeschossen plus ein Dachgeschoss auf. Wechselnd angeordnete Dachgauben beleben zusätzlich das Erscheinungsbild der Baukörper. Die Reihen- und Doppelhausbebauung ist durchgängig zweigeschossig geplant. Längere Häusergruppen werden mit Hilfe von Durchgängen und Versätzen unterbrochen.

Alle Wohnungen und Reihen- und Doppelhäuser sind gut besonnt und entweder nach Osten, Westen oder Süden orientiert. Die Freibereiche sind in der Regel zu den ruhigen Innenbereichen der Baufelder orientiert. Lediglich die Gärten der im Süden gelegenen Reihenhauseinheiten orientieren sich nach Süden in Richtung der Ausgleichsfläche.

Der Geschosswohnungsbau ist hausweise erschlossen und als Drei- oder Vierspänner organisiert. Die Erd- und Dachgeschosse sind in der Regel als Zweispänner geplant und beherbergen die größeren Wohnungen.

Es sollen 22 Doppelhäuser und ca. 90 Reihenhäuser sowie ca. 270 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau entstehen.

4.1.2. Freiraumplanerisches Konzept

Das Freiraumplanerische Konzept sieht die Erhaltung des südlichen Freibereiches und dessen Ausgestaltung als Ausgleichsfläche vor. Die Ausgleichsfläche wird entsprechend ihrer Widmung naturnah gestaltet. Um eine Begehbarkeit zu verhindern werden die Gehölzflächen mit dornenabwehrenden Sträuchern versehen. Der obere Teil des südlichen Freibereiches, wird als öffentliche Parkanlage gestaltet. Die zur Bahntrasse angeordnete Grünfläche, welche die Parktaschen beinhaltet sowie als Fläche für den Lärmschutzwall dient, kann im südlichen Bereich gegebenenfalls als Ausgleichsfläche vorgesehen werden. Einen weiteren übergeordneten Freiraum des Quartiers bildet der zwischen den beiden Großparzellen gelegene öffentliche Spielplatz mit einer Größe von ca. 1.800 m². Der Spielplatz ist als Raum zur aktiven Nutzung konzipiert. Neben dem öffentlichen Spielplatz beherbergt er auch parkartige Bereiche. Zwischen den Reihenhauseingängen und den Mietergärten des Geschosswohnungsbaus sind dezentral fünf „Grüne Zimmer“ zur Aneignung durch die Anwohner geplant. Sie dienen dem sozialen Austausch der unterschiedlichen Bewohnergruppen und stellen insbesondere für Kleinkinder, eine wohnraumnahe Freifläche dar, die ohne das Queren von Straßen gefahrlos erreicht werden können. Ausgehend von diesen unterschiedlichen Freiräumen durchzieht ein dichtes Geflecht von Wegen das Areal und vernetzt dieses mit seinem Umfeld.

Im öffentlichen Freiraum dominieren Gehölze, die in Reihen gruppiert das Areal strukturieren. Entlang der Gehwege bilden kompakt beschnittene Hainbuchenhecken einen Puffer zur angrenzenden Wohnnutzung. Im Inneren der Baufelder sind alle Gärten mit immergrünen Hecken eingefasst. Die gemeinschaftlichen Zwischenflächen sind grasbewachsen und mit lichten Laubbäumen bestanden.

4.2. Erschließung

4.2.1. Verkehr, ÖPNV

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Um die umliegenden schmalen Straßen möglichst wenig durch Neuverkehre zu belasten, soll das neue Plangebiet vornehmlich durch eine neue Anbindung von Süden erschlossen werden. Vom Mörterweg kommend soll die neue Straße über den Pletschbach im Südwesten ins Plangebiet geführt werden.

Innerhalb des Plangebietes erschließen vier in Nordsüdrichtung verlaufende Wohnstraßen das neue Wohngebiet, die im Süden über eine ostwestverlaufende Erschließungsstraße die Anbindung an den Mörterweg erhalten. Nach Norden hin haben zwei der Wohnstraßen Anschluss an die Baptiststraße, die beiden anderen sind als Sackgassen mit Fuß- und Radwegeverbindung an die Baptiststraße ausgebildet.

Zur Verkehrslenkung sieht das Erschließungskonzept eine Zufahrtsregelung vor, die eine MIV-Anbindung an die Baptiststraße lediglich von Norden kommend zulassen soll. Für die Verkehre aus Süden kommend sind Wendehämmer vorgesehen, um eine Ausfahrt auf die Baptiststraße zu unterbinden.

Die Kindertageseinrichtung soll über die Berrischstraße erschlossen werden. Um ein Durchfahrt ins Plangebiet zu vermeiden, ist eine Sackgasse als Wendeanlage mit Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen, über die auch der Hol- und Bringverkehr abgewickelt werden soll.

Das Kapitel wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.

Fuß- und Radverkehr

Die Anbindung Mörterweg sowie die ostwestverlaufende Erschließungsstraße sind mit einem einseitigen Gehweg ausgestattet und werden auf zwei Fahrspuren im Zweirichtungsverkehr erstellt. Die übrigen Planstraßen werden mit einer Fahrspur als Mischverkehrsflächen mit alternierendem Parken ausgebildet und erhalten zu beiden Seiten einen Gehweg. Innerhalb des Plangebietes verlaufen untergeordnete Wege, die die einzelnen Bebauungen untereinander sowie die öffentliche Spielplatzfläche und die übrigen Freiflächen miteinander vernetzen und die Erschließung der privaten Gärten ermöglichen. Auch die Müllstandorte sowie die PKW- und Fahrradstellplätze sollen über diese Wege erreicht werden.

Radverkehre sind in den Shared Space-Zonen auf der gemischten Fahrbahn zugelassen. Für die Anbindung Mörterweg wird eine Radfahrspur ausgewiesen. Darüber soll auch die bestehende überörtliche Radverkehrsverbindung im Süden angebunden werden, welche dann vom südlichen Mörterweg über das Plangebiet bis zur Baptiststraße weiter nach Norden führen soll.

Mobilitätskonzept

Das Kapitel wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.

Stellplätze und Tiefgaragen

Für Reihenhäuser und Doppelhäuser

Für die Reihenhäuser und Doppelhausbebauung ist ein Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit vorgesehen. Diese werden teilweise in Tiefgaragen bzw. in oberirdischen Sammelstellplatzanlagen realisiert.

Die erforderlichen Besucherstellplätze von 0,1 Stellplätzen pro Wohneinheit werden in den als Sackgassen ausgebildeten Wohnstraßen nachgewiesen sowie im Süden auf dem Parkplatz in der Nähe der Kita.

Für den Geschosswohnungsbau

Für die geplanten ca. 270 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau ergibt sich bei Einhaltung der Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept und einem großzügigen Radförderungskonzept ein Reduktionsfaktor von 15%. Diese werden zum Teil in Tiefgaragen und zum Teil oberirdisch in den im Osten befindlichen Parktaschen nachgewiesen.

Die erforderlichen Besucherstellplätze von 0,1 Stellplätzen werden in den Wohnstraßen mit Anschluss an die Baptiststraße nachgewiesen.

Die Zahl der baurechtlich notwendigen Fahrradstellplätze beträgt rund 950 Stellplätze. Diese werden wohnungsnah, überwiegend im Bereich der Zugänge bzw. im Untergeschoss nachgewiesen.

Die Stellplätze für die Kindertageseinrichtung befinden sich oberirdisch auf dem Grundstück der Kita. 4 Stellplätze dienen dem Hol- und Bringverkehr für die Kita, welcher über die bestehende Berrischstraße abgewickelt wird.

4.2.2. Technische Infrastruktur

Versorgung / Entsorgung

Um gestalterisch unbefriedigende Situationen zu vermeiden, sind Versorgungsleitungen und Telekommunikationsleitungen im gesamten Plangebiet unterirdisch zu führen. Die Straßenverkehrsflächen sind hierfür ausreichend dimensioniert.

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser wird über das Leitungsnetz der Rheinenergie AG in den öffentlichen und privaten Erschließungsflächen sichergestellt. Das Gebiet wird an die bestehenden Wasserleitungen in den angrenzenden Gebieten angeschlossen, sodass ein Ringleitungssystem entsteht. Die Dimensionierung und Herstellung des Leitungsnetzes erfolgen durch den Versorger. In regelmäßigen Abschnitten werden Hydranten ausgebildet.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch einen noch zu bestimmenden Versorger. In der konkreten Erschließungsplanung sind die Trassen für Versorgungsleitungen vorgedacht, und werden in der weiteren Planung konkretisiert. Die Dimensionierung und Herstellung des Leitungsnetzes erfolgen durch den Versorger.

Die Stromversorgung erfolgt über ein Mittelspannungsnetz. In der konkreten Erschließungsplanung sind die Trassen für Versorgungsleitungen vorgedacht und werden in der weiteren Planung konkretisiert. Die Dimensionierung und Herstellung des Leitungsnetzes erfolgen

durch den Versorger. Standorte für Trafostationen können zum derzeitigen Planungsstand noch nicht konkretisiert werden.

Derzeit prüfen die Stadtentwässerungsbetriebe, ob eine Einleitung von Niederschlagswasser in den südlich gelegenen Pletschbach aus wasserwirtschaftlicher Sicht sinnvoll ist und die Entwässerung in dem Plangebiet über ein echtes bzw. modifiziertes Trennsystem erfolgen kann.

Müllentsorgung

Die Müllstandorte sind über das gesamte Quartier so verteilt, dass jeweils für mehrere Häusergruppen eine Sammelstelle vorhanden ist. Die Müllstandorte sollen eingegrünt werden.

4.3. Grünflächen

4.3.1. Öffentliche Grünflächen

Angrenzend an den öffentlichen Spielplatz ist eine öffentliche Grünfläche mit einer Größe von 800 m² vorgesehen. Die „Grünen Zimmer“, die im Plangebiet an zentralen Stellen zwischen den Reihenhäusgärten und den Mietergärten des Geschosswohnungsbaus verteilt sind, werden ebenfalls als öffentlich zugängliche Grünflächen definiert.

4.3.2. Ausgleichsfläche

Der südliche Plangebietsteil soll als Ausgleichsfläche dienen.

4.3.3. Begrünung / Bepflanzung

Begrünung der Dachflächen und Tiefgaragen

Um eine attraktive Freiraumgestaltung auch oberhalb der Tiefgaragen zu schaffen wird vorgesehen, dass diese, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, dauerhaft zu begrünen sind. Damit eine entsprechende Begrünung oberhalb von Tiefgaragen realisiert werden kann, werden entsprechend angemessene Vegetationstragschichten und ausreichende Pflanzflächen vorgesehen.

Um Aufwuchs und erfolgreiche Etablierung der Bäume sicherzustellen, dürfen auf der Tiefgarage nur kleinkronige Bäume gepflanzt werden.

Begrünung von Freiflächen

Um über die Baumpflanzung hinaus eine attraktive Freiraumgestaltung zu schaffen sowie einen ökologischen und stadtklimatischen Beitrag zu leisten wird angedacht, dass Freiflächen, die nicht durch Wege, Zufahrten, Terrassen, technische Aufbauten, Standorte für Müllsammelbehälter, Fahrradständer und Kinderspielplätze überbaut werden, dauerhaft zu begrünen sind.

Erhalt von Bäumen

Bestehende Bäume sollen soweit möglich im Plangebiet erhalten bleiben.

Anpflanzen von Bäumen

Es werden neue Bäume im Plangebiet gepflanzt. Aufgrund des „Kontakts zum gewachsenen Boden“ sollen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht durch Tiefgaragen

unterbaut sind, großkronige Bäume mit einem Stammumfang von 20 cm gepflanzt werden. In den Bereichen, die durch Tiefgaragen unterbaut sind und nur eine geringe Überdeckung aufweisen, sollen kleinkronige Obst- oder Ziergehölze mit einem Stammumfang von 20 cm gepflanzt werden.

Neben dem ökologischen und gestalterischen Beitrag wird durch die Baumpflanzungen auch ein besseres Kleinklima (Verschattung, Luftfilterung, Kaltluftentstehung etc.) geschaffen. Zur Einbindung des Quartiers in seine unmittelbare Umgebung mit den zu erhaltenden Bäumen und dem angrenzenden Landschaftsraum sind standorttypische und einheimische Bäume (BF 31 / GH 741) gemäß den Vorschlagslisten des Landschaftsplans und der Baumschutzsatzung der Stadt Köln in der Planung vorgesehen.

Damit eine nachhaltige Bepflanzung mit Bäumen sichergestellt werden kann, werden ausreichende Mindestüberdeckungen für die unterschiedlichen Baumgrößen vorgesehen.

Die Standorte der einzelnen Bäume werden sich in der weiteren Planung konkretisieren.

4.4. Soziale Infrastruktur

4.4.1. Öffentlicher Kinderspielplatz

Die Planung sieht die Herstellung von etwa 1.800 m² öffentlicher Spielplatzfläche vor. Die Fläche sieht neben Sandspiel-, Sitzmöglichkeiten und Spielgeräten auch parkartige Bereiche vor.

4.4.2. Kindertageseinrichtung

Im Südwesten des Plangebietes ist eine dreizügige Kindertageseinrichtung für ca. 50 Kinder mit einer Nutzfläche von 570 m² und einer Freifläche von 1.100 m² geplant. Die Kita befindet sich direkt angrenzend an die Berrischstraße und ist für die Allgemeinheit auch über diese zu erreichen. Vor der Kita befinden sich Stellplätze, welche unter anderem dem Hol- und Bringverkehr zur Verfügung stehen.

4.5. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Plangebiet werden Maßnahmen zum Ausgleich vorgesehen.

4.6. Berücksichtigung von Umweltbelangen

Vorbehaltlich der noch durchzuführenden Abstimmungen mit den maßgeblichen Fachdienststellen und ihren Belangen betroffenen sonstigen Behörden lässt sich für folgende Umweltbelange eine Betroffenheit feststellen.

4.6.1. Verkehr

Durch die Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten wird sich der vom Plangebiet ausgehende Quellverkehr im Gegensatz zur aktuellen Situation erhöhen.

Im Juni 2019 wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Diese hat ergeben, dass bedingt durch das Plangebiet mit einer weiteren Zunahme der Verkehrsbelastung von 4 % zu rechnen ist. Nach wie vor liegen die Verkehrsstärken mit wenigen tausend Fahrzeugen je Werktag in einem für Sammelstraßen üblichen und verträglichen Bereich. Das geplante Baugebiet wird werktäglich etwa 1.600 Kfz-Fahrten verursachen. Auf die Morgenspitzenstunde entfallen etwa 130 Fahrten, auf die Nachmittagsstunde etwa 140 Fahrten.

Die Baptiststraße und der südliche Teil der Berrischstraße weisen aufgrund der dörflichen Ortsstruktur recht enge Querschnitte auf. Teilweise sind nur sehr schmale Gehwege vorhanden. Sicherheits- und Komfortmangel bestehen insbesondere im Bereich der Knoten Berrischstraße/ Baptiststraße, Baptiststraße/ Quettinghofstraße. Im Hinblick auf die künftigen (Grund-)Schulwege aus dem Baugebiet ist auch die Querung der Berrischstraße in Höhe der Einmündung „Im Wichemshof“ relevant.

Die Verkehrsbelastung und die Höchstgeschwindigkeit liegen auf der Berrischstraße und der Baptiststraße in einem Bereich, die keine Radverkehrsanlagen erfordert. Allerdings ist in Teilbereichen für Kinder das Radfahren auf dem Gehweg nicht möglich. In den Bereichen mit einseitigem Fahrbahnparken wird der Begegnungsverkehr Rad – Kfz teilweise als gefahrenträchtig eingeschätzt.

4.6.2. Flora und Fauna

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Durch die Bebauung wird ein Großteil der Fläche versiegelt. Zum Ausgleich steht die Grünfläche im Süden des Plangebietes zur Verfügung. Im Plangebiet sind nur wenige Bäume vorhanden. Die im Süden am Pletschbach sowie die im Osten an der Bahntrasse gelegenen Bäume liegen außerhalb des Plangebietes. Zur landschaftlichen Einbindung des Plangebietes wird ein Grünstreifen mit Gehölz- und Heckencharakter am südlichen Rand angelegt, der dem Erhalt von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten für Vögel und andere Lebewesen dient.

Im Zuge der Durchführung der Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe I hat sich bereits abgezeichnet, dass artenschutzrechtliche Konflikte wahrscheinlich sind und deshalb weitere spezielle Untersuchungen notwendig werden (ASP Stufe II).

Die Ergebnisse werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ergänzt.

4.6.3. Lärm

Für das Plangebiet wird mit erhöhten Geräuscheinwirkungen durch die Schienenstrecke östlich des Plangebietes gerechnet. In einem Lärmscreening aus dem Jahr 2015 von accon wurden diese Geräuscheinwirkungen untersucht. Innerhalb des Plangebietes werden in einem Abstand von 20 m tags Beurteilungspegel von 70 dB(A) erreicht. Zum westlichen Rand des Plangebietes fällt der Beurteilungspegel auf ca. 50 dB(A). Aufgrund des hohen Güterzuganteils auf der Strecke 2610 in der Nacht liegen die Emissionspegel und damit auch die Immissionspegel um ca. 2 dB(A) höher als am Tage. Noch in einem Abstand von ca. 140 m zur Bahnstrecke werden Beurteilungspegel von 60 dB(A) in der Nacht überschritten.

Zum Schutz des neuen Wohngebietes vor Lärm ist die Errichtung einer Lärmschutzwand in Kombination mit einem Lärmschutzwall vorgesehen. Da durch den Bahnverkehr noch zusätzliche Erschütterungen auftreten können, hält die Bebauung einen Abstand von 30 m zur Bahntrasse ein.

Die genaue Dimensionierung der Lärmschutzwand und weitere Maßnahmen werden in einem ausführlichen Lärmgutachten derzeit erarbeitet.

4.6.4. Klima

Die Planung führt zu einer Erhöhung der Flächenversiegelung im Plangebiet. Die zusätzliche Versiegelung der Flächen führt zu einer lokalen Verminderung des Versickerungspotenzials und einer geringeren Verdunstung. Die erhöhte Versiegelung wird teilweise durch die Aus-

gleichfläche sowie durch die große Spielplatzfläche und grüne Freiräume im Quartier kompensiert. Die Pflanzung von Bäumen, die derzeit auf dem Plangebiet kaum vorhanden sind, gleicht den negativen Effekt auf das Kleinklima aus.

4.6.5. Gewässer

Südlich des Plangebietes verläuft der Pletschbach, der durch den „Worringer Bruch“ fließt und bei Worringen in den Rhein mündet. Dieser ist aufgrund veränderter Umweltbedingungen nur noch ein Entwässerungsgraben, der sich nur bei großen Niederschlagsereignissen mit Wasser füllt. Die südliche Erschließungsstraße quert den Pletschbach mit einer Brücke.

4.6.6. Boden / Altlasten

Für das Plangebiet wurde ein Vorgutachten zur Baugrundsituation erstellt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich aus altlastentechnischer Sicht keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben. Der Boden besteht aus gewachsenem Boden, dessen Aushub bei Bedarf vor Ort wieder verwertet werden kann.

Nach Einschätzung der Unteren Bodenschutzbehörde handelt es sich bei den Böden um zum Teil schutzwürdige bzw. sehr schutzwürdige Böden, in deren Bereich jegliche Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen zu vermeiden ist, da diese Böden hinsichtlich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit und der potentiellen Bodenkühlleistung eine hohe Funktionserfüllung besitzen. Zum Schutz des Bodens sollte daher eine Verdichtung der natürlich gelagerten Böden insbesondere in den Flächen, die später nicht überbaut werden, verhindert werden.

Zur Sicherung dieser Ziele soll im späteren Verfahren eine bodenkundliche Baubegleitung installiert werden.

Im weiteren Verfahren wird ein ausführliches Bodengutachten erstellt.

4.6.7. Bodendenkmalpflege

Im weiteren Verfahren wird ein ausführliches Gutachten erstellt.

5. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB i.V. m. der Anlage 1 zum BauGB

Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht ergänzt.

6. Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Köln innerhalb des Landschaftsschutzgebietes L2 „Pletschbachtal und Waldbereiche um das Wasserwerk Weiler“. Ganz am südlichen Rand des Plangebietes liegt der Pletschbach. Dieser ist gemäß Landschaftsplan als geschützter Landschaftsbestandteil (6.04) ausgewiesen.

7. Plandurchführung

Der Stadt Köln entstehen durch die Planung keine Kosten. Es ist eine kurzfristige Umsetzung der Planung vorgesehen.

8. Gutachtenbedarf

Folgende Gutachten werden nach derzeitigem Kenntnisstand im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens erforderlich:

- Gutachten Schallimmissionsschutz
- Gutachten Erschütterung
- Gutachten Verkehr
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Biotypenkartierung
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- FFH-Verträglichkeitsprüfung
- Umweltbericht
- Gutachten Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I & II
- Gutachten Baugrundsituation inkl. abfalltechnischer Deklaration
- Archäologische Sachverhaltsermittlung

Stand: 29.01.2020