

Erläuterungsbericht

Zum Bebauungsplanentwurf Nr. 59569/05 „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. 10,5 ha große landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich der Baptiststraße in Köln-Roggendorf/Thenhoven, Stadtbezirk Chorweiler. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet zu ca. 65% 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. 10,5 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 Mietwohnungsbau zu entwickeln und mit einer betreuten Wohngruppe zu ergänzen. Auf dem Gelände wird zudem eine Kindertageseinrichtung (Kita) mit 3 Gruppen realisiert. 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 Paragraph 4 Absatz 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.10.2018 bis 28.11.2018.

Da es sich bei dem Vorhaben um ein Projekt mit mehr als 75 Wohneinheiten handelt, hat die Deutsche 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 Paragraph 4 Absatz 1 BauGB sowie die Anregungen aus einer Bürgerinformationsveranstaltung eingeflossen. Ziel des Qualifizierungsverfahrens war es, städtebauliche und freiraumplanerische Gestaltungsalternativen für die Entwicklung des bisher hauptsächlich landwirtschaftlich genutzten Gebietes in ein neues Wohnquartier zu erhalten. Zusätzlich waren Untersuchungen zur Gebäudeorganisation und Gebäudegestaltung der beabsichtigten Einfamilienhäuser und Mietwohnungsbauten 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 Mietwohnungsbau wurde an die geplante GFZ von 1,2 angepasst und die II-Geschossigkeit auf III-Geschosse + Dach angehoben.
- Die Tiefgaragen im Mietwohnungsbau wurden von drei auf fünf Garagen erweitert, so dass 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 zur Bahntrasse 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 Wohnquartiers mit ca. 385 Wohneinheiten, einer 3-gruppigen Kindertageseinrichtung sowie einem öffentlichen Spielplatz geschaffen und darüber hinaus soll die südliche Freifläche als Ausgleichsfläche gesichert werden. Geplant ist ein Neubaugebiet mit rund 90 Reihenhäusern, ca. 20 Doppelhäusern und knapp 275 Wohneinheiten im Mietwohnungsbau. Etwa 45% der gesamten Geschossfläche Wohnen sollen öffentlich gefördert errichtet werden, dies entspricht ca. 70% der Geschossfläche des Mietwohnungsbaus. Auch eine betreute Wohngruppe ist geplant.

Die Mietwohnungsbauten sollen in einer dreigeschossigen Bauweise mit ausgebautem Satteldach, die Reihenhäuser in einer zweigeschossigen Bauweise mit ausgebautem Satteldach und die Doppelhäuser in einer zweigeschossigen Bauweise mit ausgebautem Walm-dach ausgeführt werden. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist sowohl oberirdisch wie auch in Tiefgaragen vorgesehen. Innerhalb des Quartiers sind öffentliche und private Freiräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität geplant, zu denen auch eine öffentliche Spielplatzfläche in einer Größe von ca. 1.750 m² zählt sowie zwei öffentliche Grünflächen von insgesamt ca. 4.300 m². „Grüne Zimmer“ bilden darüber hinaus halböffentliche Binnenräume hinter den privaten Gärten als gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen. Nach Osten hin bildet eine weitere Grünfläche den Übergang zur angrenzenden Bahntrasse. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche im Süden des Plangebietes wird in einer Größe von ca. 35.600 m² als Ausgleichsfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert und künftig vor einer Zugänglichkeit durch die Allgemeinheit geschützt.

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, östlich der Berrischstraße, im Teilbereich östlich der Grundstücke Berrischstraße 181 bis 187 nördlich des Mörterweges, ansonsten nördlich des Pletschbaches 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, 155 und Teile des Flurstückes 181 der Gemarkung Worrigen, 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

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Roggendorf/Thenhoven und wird von der Bahntrasse im Osten und dem Pletschbach im Süden begrenzt. Nördlich und westlich des Plangebietes befindet sich ein Wohngebiet 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 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. Südlich und östlich des Plangebietes erstreckt sich jenseits der Bahntrasse bzw. des Pletschbaches ein durch Ackerflächen und den Worringer Bruch gekennzeichneten weitläufiger Freiraum.

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 Sozialdienstes Katholischer Männer. 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 Bedarfes. 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/Cafés.

2.2.5 Begrünung / Freiraum

Jenseits von Gleisen und Pletschbach schließen nach Osten und Südosten weitläufige zu meist 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.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der S-Bahnhof Worringen liegt ca. 1.000 m vom Plangebiet entfernt, was einem 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 über den Mörterweg einen 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 Paragraph 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. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den angrenzenden Pletschbach, ist nach Prüfung durch die Stadtentwässerungsbetriebe nicht sinnvoll, da der Pletschbach im engen Zusammenhang mit dem Retentionsraum Worringen steht und im Hochwasserfall die hydraulische Ableitungsfähigkeit des Pletschbaches nicht pauschal gegeben ist.

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 atlastentechnischer 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.

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

Diese Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und in ihrer Größenordnung die letzte Fläche dieser Art in Roggendorf/Thenhoven ist. Aufgrund fehlender alternativer Potentialflächen 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 ist mit den Zielen der Regional- und Landesplanung konform.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet zu ca. 65% als Wohnbaufläche und im verbleibenden südlichen Teil als Grünfläche dargestellt. Da der südliche Bereich des Plangebietes als Ausgleichsfläche und in kleinen Teilen als öffentliche Grünflächen dienen soll, ist festzustellen, dass die geplante Entwicklung der Fläche dem Entwicklungsgebot gemäß Paragraph 8 Absatz 2 BauGB gerecht wird.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Köln innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Pletschbachtal und Waldbereiche um das Wasserwerk Weiler“ mit dem Schutzzweck der Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Sicherung von Lebensräumen gefährdeter Pflanzen- und Tierarten. Dieser 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 bzw. in einem kleinen Teil als öffentliche Grünfläche erhalten bleiben soll, stehen die Festsetzungen des Landschaftsplanes der Aufstellung eines Bebauungsplanes 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 Schlehengebüsch 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 einer Flächennutzungsplanänderung erfolgte für den Großteil des Untersuchungsraums eine Änderung der Darstellung von Grünflächen in Wohnbaufläche. Der zuvor genannte geschützte Landschaftsbestandteil und ein ca. 90 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 Paragraph 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 durchgeführt. Ergebnisse hierüber werden voraussichtlich im Spätsommer 2020 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 berücksichtigt, 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.

Im Plangebiet soll etwa 45% der gesamten Geschossfläche Wohnen öffentlich gefördert errichtet werden, dies entspricht ca. 70% der Geschossfläche des Mietwohnungsbaus.

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 Geschossfläche Wohnen von ca. 33.900 m² ist unter der obigen Maßgabe mit 377 Wohneinheiten und somit mit ca. 865 Einwohnern zu rechnen, die einen Bedarf von 1.730 m² öffentliche Spielplatzfläche auslösen. Im Zentrum des Plangebietes ist eine öffentliche Spielfläche in einer Größe von ca. 1.750 m² vorgesehen.

Öffentliche bzw. öffentlich zugängliche Flächen 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 Geschossfläche Wohnen und die daraus ergebenden Wohneinheiten ausgelöste Bedarf an öffentlichen Grünflächen beträgt ca. 8.670 m². Die landwirtschaftliche Fläche im Süden soll im direkten Anschluss an das Wohngebiet als öffentlich zugängliche Grünfläche in Form eines Grünzuges mit ca. 3.500 m² gestaltet werden. Darüber hinaus sieht die Planung in den Zwischenbereichen zwischen den Reihenhäusern und dem Mietwohnungsbau 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. Begründung der Planinhalte

4.1 Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept

4.1.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept und deren Bebauung orientieren sich an der Struktur des bestehenden Ortes mit seinen kleinteiligen Gebäudestrukturen aus vorwiegend ein- bis zweigeschossigen Hausgruppen und Doppelhäusern, einigen freistehenden Einfamilienhäusern sowie zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern und deren vielgestaltiger Dachlandschaft. Dabei sind die beidseitigen Gebäudezeilen entlang der alten Dorfstraßen, die in der Regel traufständig zur Straße stehen und sich aus unterschiedlichsten Häusern zusammensetzen, das Vorbild für die städtebauliche Konfiguration.

Das Konzept sieht die Aufteilung des Plangebietes in vier unterschiedliche Bereiche vor, die jeweils durch in Nordsüd-Richtung verlaufende Straßen im Inneren untergliedert sind.

Im Übergang zum angrenzenden Bestand im Westen sowie im Inneren des Quartiers sind die Reihenhäuser sowie die Doppelhäuser angeordnet. Im Osten nahe der Bahntrasse sowie im Inneren des Quartiers zwischen den Reihenhäusern gelegen, befinden sich die Mietwohnungen.

Die Reihenhäuser sind in Gruppen von 4-10 Häusern angeordnet und sind, um den Eindruck einzelner Häuser zu unterstreichen, leicht zueinander versetzt. Sie weisen zwei Geschosse plus Dach auf, welche als ausgebaute Satteldächer ausgebildet sind. Die zweigeschossigen Doppelhäuser verteilen sich zwischen den Reihenhäusern und lockern das Quartier an diesen Stellen auf. Hier sind ausgebaute Walmdächer vorgesehen.

Die Mietwohnungen sind in Hauseinheiten mit einer Länge von ca. 21 m organisiert, innerhalb derer zwei bis drei Häuser angeordnet sind. Um auch hier den Eindruck einzelner Häuser zu unterstreichen, sind die Häuser ebenfalls zueinander versetzt angeordnet. Sie weisen eine Geschossigkeit von drei Geschossen plus ein als Satteldach ausgebautes Dachgeschoss auf. Wechselnd angeordnete Dachgauben beleben zusätzlich das Erscheinungsbild der Baukörper. Der Mietwohnungsbau ist hausweise erschlossen und als Drei- oder Vier-spänner organisiert. Die Erd- und Dachgeschoss sind in der Regel als Zweispänner geplant und beherbergen die größeren Wohnungen. Im süd-westlichsten Gebäude des Mietwohnungsbaus ist eine betreute Wohngruppe mit 4 Wohneinheiten geplant.

Alle Wohnungen und Einfamilienhäuser sind gut besont 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.

Es sind ca. 90 Reihenhäuser und ca. 20 Doppelhäuser sowie ca. 275 Wohneinheiten im Mietwohnungsbau geplant.

Im Südwesten des Plangebietes ist als soziale Infrastruktur und im Übergang zur Bestandsbebauung an der Berrischstraße eine Kindertagesstätte für 3 Gruppen vorgesehen, die auch einen Beitrag zur Deckung des Bedarfs aus dem bestehenden Stadtteil Roggen-

dorf/Thenhoven leisten soll. Sie soll als Bindeglied zwischen dem bestehenden Ortsteil und dem neuen Wohngebiet fungieren.

4.1.2 Freiraumplanerisches Konzept

Innerhalb des Quartiers sind Freiräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität geplant, zu denen auch eine öffentliche Spielplatzfläche in einer Größe von ca. 1.750 m² sowie zwei öffentliche Grünflächen mit einer Größe von insgesamt ca. 4.300 m² zählen. Der Spielplatz ist als Raum zur aktiven Nutzung konzipiert und sieht neben Sandspiel-, Sitzmöglichkeiten und Spielgeräten auch parkartige Bereiche im Norden vor, die als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden. Ein schmaler Grünzug parallel der südlichen Erschließungsstraße soll als gestaltete Parkfläche den Übergang zu der südlich gelegenen Ausgleichsfläche bilden. Die mit einem Fußweg versehene öffentliche Grünfläche bildet den erlebbaren neuen Ortsrand zur Landschaft hin.

„Grüne Zimmer“ bilden darüber hinaus halböffentliche Binnenräume hinter den privaten Gärten als gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen, die auch Kinderspielflächen vorhalten. Diese sind auch für die Allgemeinheit zugänglich.

Den größten Freiraum bildet die im Süden und in Teilen im Osten liegende Ausgleichsfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die sich naturnah entwickeln soll und aus Naturschutzgründen nicht betreten werden darf.

Nach Osten hin bildet eine weitere Grünfläche den Übergang zur angrenzenden Bahntrasse, in der sich zudem begrünte Stellplätze befinden.

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 Hecken einen Puffer zur angrenzenden Wohnnutzung. Im Inneren der Baufelder sind alle Gärten mit immergrünen Hecken eingefasst. Die gemeinschaftlichen Zwischenflächen sind grasbewachsen und mit lichten Laub- und Obstbäumen bestanden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund eines gesteigerten Wohnraumbedarfs in Köln und der Ausweisung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß Paragraph 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie dem zu entwickelnden Gebietscharakter eines Wohnquartiers nicht entsprechen und damit eine funktionale und gestalterische Beeinträchtigung zu befürchten wäre.

Freiwillig verpflichtet sich die GAG Immobilien AG dazu, ca. 70% der Geschossfläche des Mietwohnungsbaus öffentlich gefördert zu errichten (dies entspricht 45% der gesamten Geschossfläche Wohnen im Plangebiet). Damit soll ein Beitrag zur Versorgung mit dringend benötigtem preisgünstigem Wohnraum geleistet werden. Auch eine betreute Wohngruppe ist geplant.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ), den Zahlen der Vollgeschosse sowie den Höhen der baulichen Anlagen ausgehend vom städtebaulichen Entwurf (Lorenzen Mayer, Berlin 2019) bestimmt.

4.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gemäß BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Der Wert orientiert sich an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete.

Die GRZ kann gemäß BauNVO durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen gemäß Paragraph 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um die Hälfte, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden.

Zur Schaffung einer hohen Freiflächenqualität soll der ruhende Verkehr zum Großteil in Tiefgaragen untergebracht werden.

4.3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gemäß BauNVO für die Reihenhäuser und Doppelhäuser eine GFZ von 0,8 und für den Mietwohnungsbau eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Der Wert orientiert sich an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete.

4.3.3 Zahl der Vollgeschosse

Für die Reihenhaus-, und Doppelhausbebauung werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Für den Mietwohnungsbau werden drei Vollgeschosse festgesetzt.

4.3.4 Überbaubare Grundstückfläche und Bauweise

Um die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sicherzustellen, wird für die meisten Baufelder eine offene Bauweise und für einige Baufelder eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Um das klare städtebauliche Konzept umzusetzen und dennoch ein gewisses Maß an Flexibilität bei der baukörperlichen Durchformung der Gebäude zuzulassen, werden Baugrenzen mit einem gewissen Spielraum festgesetzt.

4.4 Erschließung

4.4.1 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 öffentliche Straßen das neue Wohngebiet, die im Süden über eine ostwestverlaufende Erschließungsstraße die Anbindung an den Mörterweg erhalten. Von Norden aus erhalten zwei der Stra-

ßen eine Einfahrt von der Baptiststraße in das Quartier, die beiden anderen Straßen sind als Sackgassen - lediglich 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. Hierfür ist auf dem Grundstück der Kindertagesstätte eine Parktasche mit Möglichkeit zum Rangieren vorgesehen. Um auch den Anwohnern des Plangebietes eine angemessene Hol- und Bringverkehr-Situation zu ermöglichen, ohne den gesamten Ort umfahren zu müssen, werden im Bereich der Anbindung zum Mörterweg im Übergang zur ostwestverlaufenden Straße, Besucherstellplätze angeordnet, die zu den Kernzeiten auch dem Hol- und Bringverkehr der Kita zur Verfügung stehen.

Alle Straßen im Plangebiet werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Erschließung der Kita wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Fuß- und Radverkehr

Die Anbindung Mörterweg ist mit einem einseitigen Gehweg ausgestattet und wird mit zwei Fahrspuren im Zweirichtungsverkehr erstellt. Die ostwestverlaufende Erschließungsstraße wird als Mischverkehrsfläche mit alternierenden Baumpflanzungen vorgesehen und mit einem einseitigen Gehweg - angrenzend an die Wohnbebauung - ausgestattet. 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 Mischverkehrsflächen auf den Gehwegen angeordnet. Für die Anbindung Mörterweg wird eine markierte Radfahrspur, ebenfalls auf dem Gehweg, ausgewiesen. Darüber soll auch die bestehende überörtliche Radverkehrsverbindung, von Süden kommend, angebunden werden, welche dann vom südlichen Mörterweg über das Plangebiet bis zur Baptiststraße und weiter nach Norden führen soll.

Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Um den Anwohnern aber auch den Bewohnern des Ortes eine Zugänglichkeit zu den „Grünen Zimmern“ zu gewährleisten, werden hier entsprechende Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit festgelegt. Für die erforderliche Leitungsführung zur Versorgung der Reihenhäuser aus den beiden Technikzentralen heraus sind den öffentlichen Straßenraum querende Leitungsrechte notwendig und entsprechend zugunsten der privaten Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Um die öffentliche Spielplatzfläche für die Allgemeinheit zugänglich zu machen sowie dem Versorgungsträger Zugang zu den dort liegenden Leitungen zu verschaffen, wird auf dem östlich um die Fläche verlaufenden Weg ein Gehrecht für die Allgemeinheit und ein Fahr- und Leitungsrecht für den Ver- und Entsorger festgelegt. Im südlichen Teil wird zusätzlich ein Fahrrecht für Anlieger festgesetzt, um die dort befindliche Tiefgarage zu erschließen. Die beiden nordsüdverlaufenden Straßen die als Sackgassen im Norden des Plangebietes enden, erhalten ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Müllabfuhr, die nach Norden auf die Baptiststraße abfahren kann ohne wenden zu müssen.

Stellplätze und Tiefgaragen

Für Reihenhäuser und Doppelhäuser

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

Die erforderlichen Besucherstellplätze von 0,1 Stellplätzen pro Wohneinheit werden in Längsparkplätzen entlang der Straßen nachgewiesen.

Für den Mietwohnungsbau

Für die geplanten ca. 275 Wohneinheiten im Mietwohnungsbau ergibt sich nach derzeitig gültiger Stellplatzsatzung bei Einhaltung der Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept und einem großzügigen Radförderungskonzept ein Reduktionsfaktor von 15%. Die sich daraus ergebenden erforderlichen Stellplätze werden überwiegend in Tiefgaragen und zum Teil oberirdisch in den im Osten befindlichen Parktaschen nachgewiesen.

Die erforderlichen Besucherstellplätze von 0,1 Stellplätzen werden in Längsparkplätzen entlang der Straßen nachgewiesen.

Um das Gebiet darüber hinaus frei von ruhendem Verkehr zu halten wird festgesetzt, dass oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen und in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig sind.

Ein- und Ausfahrten sind ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Bereiche zulässig. Die Zahl der baurechtlich notwendigen Fahrradstellplätze inklusive dem Zuschlag zur Förderung des Radverkehrs beträgt rund 650 Stellplätze. Diese werden wohnungsnah, überwiegend im Bereich zwischen den Gebäuden nachgewiesen.

Die Stellplätze für die Kindertageseinrichtung befinden sich oberirdisch auf dem Grundstück der Kindertageseinrichtung. 4 Stellplätze dienen dem Hol- und Bringverkehr für die Kindertageseinrichtung, welcher über die bestehende Berrischstraße abgewickelt wird. Weitere 4 Besucherstellplätze werden an der Anbindung zum Mörterweg im Norden vorgesehen und sollen den Anwohnern ermöglichen diese Stellplätze zu den Kernzeiten für den Hol- und Bringverkehr zu nutzen, sodass ein Umweg über den gesamten Ort nicht erforderlich ist.

4.4.2 Mobilitätskonzept

Für das Plangebiet wurde im Juli 2020 ein Mobilitätskonzept erstellt. In einem ersten Schritt wurden hierzu im Rahmen einer Umfeldanalyse die Erschließungssituation des Plangebietes für alle Verkehrsteilnehmer qualitativ bewertet sowie eine Nutzeranalyse vorgenommen. In einem weiteren Schritt wurden unter anderen die folgenden Handlungsmaßnahmen erarbeitet, die zu einer Förderung der Verkehrsträger des Umweltverbundes bei künftigen Nutzern beitragen sollen:

Verlagerung von Pkw-Verkehr auf den Rad- und Fußverkehr

- Einhaltung hoher Qualitätsstandards bei der Planung der Außenanlagen
- Installation von geeigneten Fahrradabstellanlagen
- Förderung der E-Mobilität und Nutzung von Sonderfahrrädern

Änderung des Nutzerverhaltens

- Information und Kommunikation bestehender Mobilitätsangebote zur Stärkung des Umweltverbundes

Förderung alternativer Antriebe

- Aufbau von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge an den Stellplätzen der Beschäftigten

Paketlieferungen

- Aufnahme einer Paketstation an zentraler Stelle im Plangebiet

Die Umsetzung der hier genannten Maßnahmen ist geplant und soll im städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

4.4.3 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.

Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den angrenzenden Pletschbach, ist nach Prüfung durch die Stadtentwässerungsbetriebe nicht sinnvoll, da der Pletschbach im engen Zusammenhang mit dem Retentionsraum Worringen steht und im Hochwasserfall die hydraulische Ableitungsfähigkeit des Pletschbaches nicht pauschal gegeben ist.

Müllentsorgung

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

4.5 Grünflächen

4.5.1 Öffentliche Grünflächen

Im Zentrum des Quartiers ist angrenzend an den öffentlichen Spielplatz eine öffentliche Grünfläche mit einer Größe von 800 m² vorgesehen. Im Süden, im Anschluss an die Ausgleichfläche, befindet sich zudem eine weitere öffentliche Grünfläche von ca. 3.500 m². Die „Grünen Zimmer“, die im Plangebiet an zentralen Stellen zwischen den Reihenhausgärten und den Mietergärten des Mietwohnungsbaus verteilt sind, werden ebenfalls als öffentlich zugängliche Grünflächen definiert und ihre Zugänglichkeit über ein öffentliches Gehrecht gesichert.

4.5.2 Begrünung / Bepflanzung

Es wird festgesetzt, dass sämtliche festgesetzten Pflanzungen und sonstige festgesetzte Begrünungsmaßnahmen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

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.

Damit eine ausreichende Flexibilität bei der Freiraumgestaltung möglich ist, sind die Baumstandorte nur nachrichtlich eingetragen. Sie werden sich bei der weiteren Planung konkretisieren. Die Baumstandorte können von den nachrichtlich dargestellten Standorten in einem Radius von 5 m abweichen.

4.6 Soziale Infrastruktur

4.6.1 Öffentlicher Kinderspielplatz

Die Planung sieht die Herstellung von etwa 1.750 m² öffentlicher Spielplatzfläche vor und sichert diese mittig im Plangebiet durch die Festsetzung als Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung. Die Fläche sieht neben Sandspiel-, Sitzmöglichkeiten und Spielgeräten auch parkartige Bereiche vor.

4.6.2 Kindertageseinrichtung

Im Südwesten des Plangebietes ist eine dreizügige Kindertageseinrichtung für ca. 50 Kinder mit einer Nutzfläche von 570 m² und einer Freifläche von 1.050 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.

4.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der südliche Plangebietsteil soll als Ausgleichsfläche gesichert werden und wird als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Im Plangebiet werden weitere Maßnahmen vorgesehen.

4.8 Berücksichtigung von Umweltbelangen

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

4.8.1 Verkehr

Durch die Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten wird sich der vom Plangebiet ausgehende Quellverkehr im Gegensatz zur aktuellen Situation erhöhen. Zur Beurteilung der Situation wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Diese hat ergeben, dass im Zusammenhang mit den geplanten Nutzungen insgesamt ca. 1.755 Kfz-Fahrten je Werktag zu erwarten (als Summe aus Quell- und Zielverkehr) sind. Dies entspricht ca. 139 Kfz-Fahrten in der Spitzenstunde morgens (07:15-08:15 Uhr) und ca. 141 Kfz-Fahrten in der Spitzenstunde abends (15:45-16:45 Uhr).

Um den Ortskern von Roggendorf/Thenhoven nicht übermäßig mit dem prognostizierten Neuverkehr zu belasten, wurde in - Abstimmung mit dem Amt für Straßen und Verkehrsentwicklung - ein Erschließungskonzept entwickelt, welches sich vor allem durch die Abwicklung des Quellverkehrs über den Mörterweg auszeichnet. Der Quellverkehr des Plangebiets kann vollständig über den Mörterweg in Fahrtrichtung Osten abfließen und belastet den Ortskern und die Bestandsstraßen nur wenig. Der Zielverkehr des Plangebiets soll über die Baptiststraße und den Mörterweg verteilt abgewickelt werden. Die Verkehrsmengen der Kindertagesstätte werden separat über die Berrischstraße abgewickelt. So soll insgesamt der Verkehr, wo Routen durch den Ortskern nicht zu verhindern sind, weitestgehend über den Ortskern verteilt werden.

Auf Basis von Verkehrserhebungen von Dienstag, 12.03.2019 bis Donnerstag, 14.03.2019 an neun Knotenpunkten in Roggendorf und einer Verkehrsprognose, die den zu erwartenden Mehrverkehr des Plangebiets und den umliegenden sonstigen städtebaulichen Aufsiedlungen bis zum Jahr 2030 berücksichtigt, wurde die Leistungsfähigkeit an insgesamt sieben Knotenpunkten bewertet. Die betrachteten Prognoseszenarien sind der Bestand, der sog.

Nullfall (Prognosehorizont 2030 ohne Aufsiedlung des Plangebiets) und der Planfall. Der Knotenpunkt Walter-Dodde-Straße/Bruchstraße sticht dabei in der Abendspitze (15:45 - 16:45 Uhr) im Planfall mit einer ermittelten mittleren Wartezeit von max. 44 Sekunden und einer entsprechenden Qualitätsstufe D (A: beste Qualität, F: schlechteste Qualität) des Linkseinbiegers in Fahrtrichtung Norden heraus. Auf Basis der Videoaufzeichnungen der Verkehrserhebungen konnte jedoch bereits für den Bestand eine geringere tatsächliche mittlere Wartezeit beobachtet werden, als durch den Nachweis auf Basis des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS 2015 ermittelt. Demnach wird für den Planfall auch eine geringere mittlere Wartezeit erwartet. Es wird für alle Knotenpunkte in allen betrachteten Zeitbereichen und Prognoseszenarien ein leistungsfähiger Verkehrsablauf mit insgesamt guten Qualitätsstufen nachgewiesen.

Der auf Basis der erwarteten Bring- und Holzeiten ermittelte Stellplatzbedarf für den Bring- und Holverkehr der Kindertagesstätte beträgt 4 Stellplätze. Diese werden im Erschließungskonzept in direkter Nähe der Kindertagesstätte geplant. Um die mögliche Wegekette „Wohnen-Bringen-Arbeiten“ der Bewohner des Plangebiets ohne zusätzliche Umwege im Ortskern auf der Berrischstraße abzuwickeln, werden im Bereich der Anbindung Mörterweg die 5 Besucherstellplätze in der Nähe der Kindertagesstätte zu den Öffnungszeiten der Kita zur Verfügung stehen.

Für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer (Kfz, Rad, Fußgänger, ÖPNV) wurde das Angebot und die Beschaffenheit der Verkehrsinfrastruktur im Umfeld des Plangebiets analysiert und bewertet:

- Die Anbindung des Plangebietes mit dem Pkw (MIV) ist insgesamt als gut zu werten. Es ist zu erwarten, dass Durchgangsverkehr die übergeordneten Straßen um den Ortskern herum nutzen. Im Ortskern wird durch alternierendes Parken und Geschwindigkeitsbegrenzungen eine Verkehrsberuhigung erreicht.
- Im Umfeld des Plangebietes besteht ein ausreichendes Angebot an gastronomischen Einrichtungen, Nahversorgern sowie Schulen und Kitas, die in 4-10 Gehminuten erreichbar sind.
- Die Infrastruktur für den Fußverkehr ist insgesamt als mangelhaft zu bewerten. Einige Straßen verfügen nur über einseitige schmale oder über keine Gehwege. Im Ortskern sind ausreichend breite Gehwege vorhanden, die jedoch z.T. durch parkende Kfz und Bauwerke eingeschränkt werden.
- Die Infrastruktur ist hinsichtlich der Radverkehrsführung insgesamt als ausreichend zu bewerten. Es sind keine separaten Radwege vorhanden, jedoch ist eine Führung des Radverkehrs auf der Fahrbahn bei angeordnetem Tempo 30 im nahen Umfeld als unbedenklich zu bewerten.
- Insgesamt ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und Schienenpersonennahverkehr für einen Stadtteil im Außenbereich von Köln als befriedigend zu bewerten, da sowohl Anschluss an das Busliniennetz (Linien 120,123 und 980) als auch das S-Bahnnetz (Linien S6 und S11) in fuß- und fahrradfreundlichen Entfernungen besteht. Diese ermöglichen Verbindungen zu Zielen innerhalb und außerhalb von Köln.
- Ein Angebot von Car- und Bikesharing sowie weiterer Mobilitätsdienstleister wie E-Roller oder E-Scooter existiert nicht.

Insgesamt ist die Erschließung des Plangebietes für alle betrachteten Verkehrsträger unterschiedlich zu bewerten. Den künftigen Nutzern des Plangebietes steht im Bestand ein eingeschränktes Angebot an Mobilitätsalternativen zum privaten Pkw zur Verfügung. In erster Linie als positiv und förderlich für eine umweltfreundliche Fortbewegung bspw. zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu bewerten ist, dass grundsätzlich Einrichtungen der Daseinsvorsorge in fußläufiger Entfernung bestehen, die bei einem ausreichenden Angebot an Infrastrukturen für den Rad- und Fußverkehr auch Wegeketten (z. B. Einkäufe auf dem Heimweg) mit kurzen Wegen ermöglichen.

Die Auswirkung der Verkehrsberuhigung durch das alternierende Parken auf der Berrischstraße im Bereich zwischen Baptiststraße und Mörterweg auf den sich begegnenden

Kfz-Verkehr wurde anhand Videoerfassung und der Ermittlung der Reisezeitverluste analysiert und bewertet. Es konnte festgestellt werden, dass im betrachteten Bereich in Fahrtrichtung Norden zur verkehrlichen Spitzenzeit eine mittlere Verlustzeit von 6 Sekunden besteht. Zwei Drittel des Verkehrs konnte in der Fahrtrichtung verlustfrei und ohne Halte fahren. Nach dem Handbuch für die Bewertung von Stadtstraßen 2015 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) wird eine derartige Verlustzeit mit der besten Qualitätsstufe A bewertet. Demnach ist eine verkehrsberuhigende Wirkung durch das alternierende Parken auf der Fahrbahn in einem angemessenen Maße erreicht.

Im Rahmen der betrachteten Fußwegerouten im Ort und auch bezogen auf die Entwicklung der Kindertagesstätte im Plangebiet werden zwei wichtige Querungsstellen auf der Berrischstraße identifiziert. Diese liegen im Bereich der geplanten Kindertagesstätte und dem Knotenpunkt Berrischstraße/Baptiststraße. Eine gesonderte Sicherung dieser Querungsstellen wird empfohlen um die Fußgänger von- und zu den Kindertagesstätten und Schulen zusätzlich zu schützen. Die sonstigen festgestellten Handlungsbedarfe an der verkehrlichen Infrastruktur im Ortskern liegen in der Zuständigkeit der Stadt Köln.

4.8.2 Flora und Fauna

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Durch die Bebauung wird ein Großteil der Fläche versiegelt. Zum Ausgleich steht die Maßnahmenfläche 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 festgesetzt, dass ein Grünstreifen mit Gehölz- und Heckencharakter im Süden anzulegen ist, der dem Erhalt von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten für Vögel und andere Lebewesen dient.

Im Zuge des weiteren Verfahrens, werden folgende naturschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt: Artenschutzrechtliche Prüfung I und II, Flora-Fauna-Habitat-Verträglichkeitsprüfung, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.

Die Ergebnisse werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ergänzt.

4.8.3 Lärm

Für das Plangebiet wird mit erhöhten Geräuscheinwirkungen durch die Schienenstrecke östlich des Plangebietes gerechnet. In einem Schallschutzgutachten aus dem Jahr 2020 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.

Derzeit wird untersucht, mit welchen Maßnahmen der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm wirksam sichergestellt werden kann.

4.8.4 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 Ausgleichfläche 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.

4.8.5 Gewässer

Südlich des Plangebietes verläuft der Pletschbach, der durch den „Worringer Bruch“ fließt und bei Worringen in den Rhein mündet. Dieser ist seit dem Bau des Kölner Randkanals nur noch gelegentlich wasserführend. Inmitten der intensiv genutzten Agrarlandschaft ist der von Pappelreihen, Holunder- und Schlehengebüsch und teilweise naturnaher Ufervegetation gesäumte Auenbereich ein wichtiges Strukturelement mit Vernetzungsfunktionen für den Ortsrand von Thenhoven zum Worringer Bruch. Als Nist-, Nahrungs- und Deckungsraum für Insekten, Vögel und Kleinsäuger ist das geschützte Gebiet ein Lebensraum von besonderer Bedeutung. Die südliche Erschließungsstraße quert den Pletschbach mit einer Brücke.

4.8.6 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.

4.8.7 Bodendenkmalpflege

Im weiteren Verfahren wird ein ausführliches Gutachten erstellt.

4.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.9.1 Gestalterische Festsetzungen

Durch die Festsetzung von Satteldächern im Mietwohnungsbau mit einer Neigung von 30° bis maximal 45°, Satteldächern bei den Reihenhäusern mit einer Neigung von 17° bis maximal 36° sowie Walmdächern bei den Doppelhäusern mit einer Neigung von 35° bis maximal 56° sollen, dem zugrundeliegenden Entwurf entsprechend, zeitgemäße Wohngebäude errichtet werden, die sich in die bestehende Struktur aus vorwiegend Satteldächern innerhalb des Stadtteils Roggendorf/Thenhoven einfügen. Als oberer Bezugspunkt für die Festsetzung der Gebäudehöhen ist die Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut maßgeblich.

5. Umweltbericht gemäß Paragraph 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
- Biotoptypenkartierung
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- FFH-Verträglichkeitsprüfung
- Umweltbericht
- Gutachten Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I & II
- Gutachten Baugrundsituation inkl. abfalltechnischer Deklaration
- Archäologische Sachverhaltsermittlung