

Erläuterungen zum städtebaulichen Planungskonzept

Arbeitstitel: Raderthalgürtel (neu) in Köln- Zollstock

1 Anlass und Ziel der Planung

Das städtebauliche Konzept ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 67419/07 (Anlage 3) nicht umsetzbar. Neben der bestehenden Bebauung an der Fritz-Hecker Straße, die mittel- bis langfristig erhalten bleibt, besteht absehbar keine Möglichkeit zur Umsetzung der Büroriegel entlang des Raderthalgürtels, die den notwendigen aktiven Schallschutz für das geplante nördlich angrenzende Wohngebiet darstellen. Des Weiteren war eine Umsetzung der geplanten Wohnbebauung aufgrund der vorhandenen Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken nur eingeschränkt möglich. Die zwischenzeitlich abgeschlossene Planung, die östlich angrenzt (Arbeitstitel: Westlich Raderberger Str.), sieht keine Fortführung der Fritz-Hecker Straße vor, zudem wäre eine Fortführung aufgrund der topografischen Verhältnisse schwierig umzusetzen.

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept mit einer gewerblichen Nutzung zum Raderthalgürtel und einer Wohnnutzung zum Vorgebirgspark soll mit einer veränderten Baustruktur umgesetzt werden. In Ergänzung wird mit der Planung die Zielsetzung verfolgt, eine größere Bandbreite an unterschiedlichen Wohnformen zu ermöglichen. Innerhalb des Plangebietes wird auch weiter eine Kindertagesstätte (sechs Gruppen) vorgesehen (Anlage 4).

2 Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 9,7 ha. Die nördliche Begrenzung des Plangebiets wird von der Neuenahrer Straße gebildet. Die östliche Abgrenzung wird durch die Kreuznacher Straße und das Baugebiet an der Raderberger Straße gebildet. Südlich wird das Plangebiet durch den Raderthalgürtel und westlich durch die Straßen Leichweg und Landskronstraße begrenzt.

2.2 Vorhandene Struktur/Erschließung

Das Plangebiet ist über den Raderthalgürtel erschlossen. Der Raderthalgürtel bindet östlich an die Brühler Straße (B 51) an und über die etwas weiter östlich gelegene Bonner Straße besteht eine Anbindung nach Süden an den Verteilerkreis Köln und das Autobahnkreuz Köln Süd zu den Autobahnen A4/A 555.

Ein ÖPNV-Anschluss an die Kölner Innenstadt besteht über die im Höniger Weg verlaufende U-Bahnlinie 12. Bis September 2007 soll der momentan laufende Ausbau der Linie abgeschlossen sein. Bis zu diesem Zeitpunkt verkehren Ersatzbusse in diesem Bereich. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes verlaufen die Buslinien 130 und 133, die das Plangebiet auch mit den südlich, westlich und östlich gelegenen Stadtteilen verbindet.

Die vorhandene Versorgung des Gebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas ist auch für die geplante Bebauung ausreichend.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Köln-Stammheim. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird über Mischwasserkanäle in die umliegenden Kanäle eingeleitet. Da das Gebiet zur Zeit bereits vollständig besiedelt ist, ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) nicht zwingend erforderlich.

3 Vorhandenes Planungsrecht

Der vorhandene Flächennutzungsplan stellt entlang des Raderthalgürtels gewerbliche Nutzung und im rückwärtigen nördlich angrenzenden Bereich Wohnbauflächen dar. Die geplante Änderung des vorhandenen Bebauungsplans konkretisiert demnach weiterhin die Ziele des Flächennutzungsplans und wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Planungsinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/ bauliche Konzeption

4.1.1 Gewerbliche Nutzung

Entlang des Raderthalgürtels ist, wie in dem ursprünglichen Bebauungsplan, eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. In Fortführung der eingeleiteten Entwicklung ist eine Abfolge von Autohandelsbetrieben geplant, die die vorhandenen Autohäuser ergänzen und so insgesamt zu einer Stärkung des Standortes führen. Die bauliche Gestaltung orientiert sich mit solitären Baustrukturen an den vorhandenen pavillonartigen Gebäuden.

4.1.2 Wohnnutzung

Das aktuelle Konzept nimmt die Bauformen der ursprünglichen Konzeption auf. Neben III-IV geschossigen Stadtvillen und Geschosswohnungsbau sind ergänzend auch Stadt- und Reihenhäuser geplant, was eine größere Vielfalt an Wohnungsbauformen darstellt. Der ruhende Verkehr wird überwiegend in Tiefgaragen untergebracht. Im Zusammenhang mit dem Wohngebiet wird eine Fläche für eine viergruppige Kindertagesstätte vorgesehen. Die Wohngebäude im Plangebiet werden im Wesentlichen durch zwei Wohnungsbaugenossenschaften errichtet.

Die vorhandenen Bau- und Grundstücksstrukturen an der Fritz-Hecker Straße und der Neuenahrer Straße werden berücksichtigt, so dass deren Abriss keine Voraussetzung mehr für die Errichtung der neuen Wohnquartiere darstellt.

Die Ziele der ursprünglichen städtebaulichen Planung werden durch die angepasste Planung nicht verändert. Durch die veränderte Planung kann eine rasche Umsetzung insbesondere des Wohnungsbaus erreicht werden, die erst aufgrund eines Lärmschutzes zum Raderthalgürtel realisiert werden kann. Darüber hinaus kann eine größere Vielfalt an Wohnformen angeboten werden.

4.2 Innere Erschließung

Die Erschließung der geplanten gewerblichen Nutzung des Plangebiets erfolgt vorwiegend über den Raderthalgürtel. Die weitere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Leichweg, die Landskronstraße bzw. die Neuenahrer Straße sowie gebietsintern über die Fritz-Hecker-Straße, die Straße Marienhof sowie die reaktivierte Werkstraße.

Das in dem ursprünglichen Bebauungskonzept vorgesehene Straßenkreuz bleibt erhalten. Die Hierarchisierung der Straßen wird zugunsten der Nord-Südverbindung aufgewertet, da sie die Verbindung zwischen dem Vorgebirgspark sowie den geplanten und vorhandenen Wohngebiet darstellt.

Der nordwestliche Baublock wird durch Wege- und Grünverbindungen gegliedert, die an den Vorgebirgspark angeschlossen sind.

4.3 Freiflächen

Insgesamt ist ein großer Grünflächenanteil insbesondere im Bereich des geplanten Wohngebietes auf privaten Grünflächen geplant. Weiterhin sollen die öffentlichen Verkehrswege mit geplanten

Baumstandorten begrünt werden. Die Konzeption wird zudem Fußwegeverbindungen in den nördlich angrenzenden Vorgebirgspark berücksichtigen.

Die geplante Straße zum östlich angrenzenden Wohngebiet entfällt zugunsten einer öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung.

5 Umweltbelange

Die Umweltbelange werden im Überblick dargestellt. Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technischen Anleitungen zu Grunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplan-Verfahren anzuwenden sind. Darüber hinaus wird die Baumschutzsatzung der Stadt Köln berücksichtigt.

5.1 Natur und Landschaft

5.1.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/europäische Vogelschutzgebiete

FFH- oder Vogelschutzgebiete sind durch die Maßnahme weder direkt noch indirekt betroffen.

5.1.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet ist Teil des Innenbereiches und fällt somit nicht unter die Regelungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

5.1.3 Pflanzen/Tiere/Eingriff- Ausgleich

Im Plangebiet sind kaum naturnahe Strukturen vorhanden, so dass hier keine schützenswerten Pflanzen oder Tiere zu erwarten sind. Vorhanden sind überwiegend versiegelte oder bebaute Flächen.

Im Plangebiet ist die Hälfte der vorhandenen Bäume (ca. 43) als schutzwürdig eingestuft. Da mit der baulichen Konzeption auch einige der schutzwürdigen Bäume überplant werden, ist ein Ersatz gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Köln erforderlich.

Hinsichtlich der Artenvielfalt werden sich auf den geplanten Grünflächen oder in den Hausgärten keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Bestand ergeben.

Durch die Planung wird sich die Bilanz der Grünflächen gegenüber versiegelten/bebauten Flächen verbessern.

5.2 Landschaft/Ortsbild

Es handelt sich um einen bereits baulich geprägten Bereich, der durch die geplante bauliche Konzeption neu geordnet werden soll und insbesondere in Bezug auf die geplante Durchgrünung der Wohngebiete Bezug auf die nördlich angrenzende Parklandschaft nimmt.

5.3 Boden

Der natürliche Bodenaufbau im Plangebiet ist durch langjährige anthropogene Nutzung und Bebauung nicht mehr vorhanden. Im Vergleich zur bestehenden Flächennutzung ist mit der Umsetzung der Konzeption zum Teil eine Entsiegelung verbunden.

5.4 Wasser/Grundwasser

Die im Bestand fast vollständig versiegelte Fläche wird im Rahmen der vorgesehenen Planung teilweise entsiegelt. Somit wird eine geringfügige Verbesserung der Grundwasserneubildung im Plangebiet zu erwarten sein.

5.5 Klima und Luft

5.5.1 Klima, Kaltluft/Ventilation

Die Klimafunktionskarte der Stadt Köln weist das dicht bebaute Gebiet als sehr ungünstiges Stadtklima III aus. Die Planung bewirkt eine Verbesserung, dieser stadtklimatischen Situation, da durch die geplante Anordnung der Baukörper größere Öffnungen für südöstliche Windströmungen geschaffen werden.

5.5.2 Luftschadstoffe – Emissionen/Immissionen

Die Erschließung der geplanten Gebäude der gewerblichen Nutzung wird zukünftig vorwiegend über den Raderthalgürtel erfolgen. Somit wird eine Luftschadstoffbelastung aufgrund des Straßenverkehrs und im rückwärtigen Bereich durch den zusätzlichen Hausbrand zu erwarten sein. Da die Luftschadstoffe der aufgegebenen Lackfabrik hingegen nicht mehr vorhanden sind, ist keine Überschreitung der Grenzwerte der 22. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) zu erwarten.

5.5.3 Erneuerbare Energien/Energieeffizienz

Konkrete Vorstellungen zur Nutzung erneuerbarer Energien wurden noch nicht entwickelt. Durch größtenteils nach Süden oder Westen ausgerichtete Wohngebäude der baulichen Konzeption ist aber beispielsweise grundsätzlich der Einsatz von Solaranlagen möglich. Der Sachverhalt wird jedoch im Rahmen des weiteren Verfahrens geprüft.

5.6 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

5.6.1 Lärm

Für das Plangebiet besteht eine Lärmvorbelastung insbesondere aus dem angrenzenden Straßenverkehr, dem Freizeitlärm des benachbarten Freibades bzw. der Sportanlagen und dem Gewerbelärm ansässiger Betriebe.

Die Vorbelastung des Plangebietes durch den Straßenverkehr ist insbesondere im Bereich des Raderthalgürtels gegeben. In unmittelbarer Nähe des Raderthalgürtels sieht das Planungskonzept gewerbliche Nutzungen vor.

Zur Sicherstellung einer hohen Wohnqualität wird ein aktiver Lärmschutz zwischen der gewerblichen Nutzung an dem Raderthalgürtel und der geplanten Wohnnutzung geplant, der im weiteren Verfahren konkretisiert wird.

Welche zusätzlichen Maßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanänderung erforderlich werden, ist ebenfalls im weiteren Verfahren zu prüfen.

5.6.2 Altlasten

Derzeit wird eine Altlastensanierung auf der Grundlage eines mit der Stadt Köln abgestimmten Sanierungsplanes durchgeführt. Vor dem Abschluss des Bauleitplanverfahrens wird das Gelände saniert sein.

5.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler und Baudenkmäler vorhanden. Die geplante Bebauung gegenüber dem unter Denkmalschutz stehenden Vorgebirgspark wurde auch schon im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanverfahrens als unbedenklich eingestuft.

6 Planverwirklichung

Das Planungsrecht wird in Form eines Aufstellungsverfahrens erstellt. Dabei unterstützt der Investor die Verwaltung in allen erforderlichen Belangen, einschließlich der Planerstellung samt Begründung und textlichen Festsetzungen. Die dabei entstehenden Kosten werden vom Investor übernommen. Es wird ein städtebaulicher Vertrag für die Durchführung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen abgeschlossen.