

## **Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept Vorhabenbezogener Bebauungsplan Arbeitstitel: Venloer Straße / Nördlich Arnoldshof in Köln-Bocklemünd/Mengenich**

---

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Mit Schreiben vom 25.07.2019 hat die Vorhabenträgerin, Venloer Straße Wohnen im Park GmbH, Kaiserswertherstr. 253, 40474 Düsseldorf, bei der Verwaltung die Einleitung eines Verfahrens gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt mit dem Ziel, für das Gebiet zwischen Venloer Straße und Grevenbroicher Straße 25-35 in Köln-Bocklemünd/Mengenich Wohnungsbau zu errichten.

Das Plangebiet weist aufgrund der umgebenden Bebauung ein hohes Entwicklungspotential auf und soll für eine zukünftige Wohnnutzung rechtlich gesichert werden. Die Planung erfolgt im Sinne der Innen- vor Außenentwicklung und sieht eine Nachverdichtung im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der bestehenden Wohnbebauung vor, die einer qualitativen und nachfrageorientierten Wohnnutzung zugeführt wird. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Venloer Straße/nördlich Arnoldshof“ soll das Ziel erreicht werden, die bislang unbebaute Fläche in Köln-Bocklemünd/Mengenich zu aktivieren und durch eine Wohnbebauung erstmals zu beplanen. Der Bebauungsplan schafft demzufolge die planungsrechtliche Voraussetzung zur Entwicklung des Quartiers.

Mit der Planung werden die umgebenden Strukturen aufgegriffen und in einem Gesamtkonzept zusammengeführt. Geplant ist der Neubau einer Hofanlage. Insgesamt soll mit dem Bebauungsplan ein durchgrüntes und vernetztes Wohnquartier mit gemischtem Wohnangebot für unterschiedliche Nutzergruppen entstehen. Bei der Wohnbauentwicklung wird das Kooperative Baulandmodell der Stadt Köln angewendet. Dadurch werden ca. 30 Prozent der geplanten Wohneinheiten als geförderter Wohnraum entstehen. Auf diese Weise kann ein durchmischtes Quartier geschaffen werden, das einen Beitrag zur Minderung des steigenden Wohnungsdrucks leistet und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellt.

### **2. Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren soll in Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt. Der Bebauungsplan dient der Maßnahme der Innenentwicklung.

Der Anwendung des beschleunigten Verfahrens steht nicht entgegen, dass es sich bislang um eine unbebaute Fläche handelt. Diese ist vielmehr bereits aufgrund ihrer geringen räumlichen Ausdehnung eindeutig dem sie umgebenden besiedelten Bereich zuzuordnen. Die Fläche des Plangebietes wird durch die Umgebungsbebauung, auch mit Blick auf die dort südlich und nördlich vorzufindenden großvolumigen Bebauungsmaßstäbe, baulich vorgeprägt. Die westlich des Plangebietes verlaufende Venloer Straße grenzt dasselbe von den daran westlich anschließenden Freiflächen hinreichend deutlich ab.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) innerhalb des Geltungsbereiches wird bei einer Plangebietsgröße von circa 5.500 qm, weniger als 20.000 qm betragen und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13 a Absatz 1 Nummer 1 BauGB.

Mit der Planung wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen. Zudem ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 b BauGB genannten Schutzgüter – Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – nicht zu erwarten. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Da die Voraussetzungen des § 13 a Absatz 1 Nummer 1 BauGB vorliegen, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dabei können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 BauGB wird abgesehen; § 4 c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

Weiterhin hat der Bebauungsplan die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des vorgelegten Vorhabens als Ziel und ist daher als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird jeweils der Vorhaben- und Erschließungsplan. Des Weiteren wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung der Planung verpflichtet.

### **3. Erläuterungen zum Plangebiet**

#### **3.1 Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt in Köln-Ehrenfeld, im Stadtteil Bocklemünd/Mengenich, rund 7 km nordwestlich des Stadtzentrums.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist eine Gesamtfläche von rund 0,55 ha auf und umfasst die Flurstücke 137, 138, 227 und 228 der Flur 79 der Gemarkung Köln-Müngersdorf. Die Fläche wird im Osten durch Wohnbebauung der anliegenden Grundstücke entlang der Grevenbroicher Straße begrenzt. Im Norden grenzen die Gartenflächen eines Wohnheims und eines Seniorenheims an. Südlich befinden sich mehrere Flurstücke die zum Grundstück eines privaten Wohnhauses gehören. Im Westen grenzt das Plangebiet an die öffentlichen Verkehrsflächen der Bundesstraße 59 (Venloer Straße) an. Die genaue Abgrenzung ist dem Geltungsbereich zu entnehmen.

#### **3.2 Vorhandene Struktur**

Die Bebauung im näheren Umfeld des Plangebiets ist vorwiegend durch Wohnnutzungen in Reihenhausform und vereinzelt durch nicht störendes Gewerbe geprägt. Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer typischen Siedlungsrandbebauung mit aufgelockerten Bebauungsstrukturen. Südlich des Plangebiets befindet sich der unter Denkmalschutz stehende und für die Wohnbebauung umgenutzte „Arnoldshof“ mit einer Vierseitenhofanlage. Im Norden befindet sich die Kirche „St. Johannes“, das Kloster der „Schwestern von der Liebe Gottes“ und das Seniorenzentrum „St. Brigida Seniorenheim“.

Im Westen verlaufen entlang des Plangebiets die Venloer Straße (B 59) sowie Bahnschienen der Deutschen Bahn. Daran schließen weiter westlich Grünstrukturen und Sportanlagen an. Östlich grenzt das Gebiet an die Grevenbroicher Straße mit einer Rhein- und Mehrfamilienhausbebauungen an. Etwa 300 m östlich des Plangebiets befindet sich der Westfriedhof.

Insgesamt ist der Grün- und Waldanteil in der Umgebung des Plangebiets aufgrund der Stadtrandlage relativ hoch. An die Wohnbebauungen schließen kleinere Wäldchen an. Die Grünstrukturen werden jedoch durch die teilweise stark befahrenen Verkehrswege zerschnitten.

Innerhalb des Plangebiets sind Frei- und Grünflächen aufzufinden. Der nördliche Bereich weist Gartenanlagen auf. Bis auf einige kleinere Nebenanlagen ist das Gebiet bisher unbebaut. Auf dem Grundstück befinden sich zahlreiche Baumbestände und Gehölze.

### **3.3 Erschließung**

#### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Über die Venloer Straße (Bundesstraße 59) kann in 1,2 km nordwestlicher Richtung der Anschluss auf die Bundesautobahn A1 und in 6,4 km südöstlicher Richtung die Kölner Innenstadt erreicht werden.

Das Plangebiet ist im Bestand nicht für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Im Rahmen der Planungen wird ein Anschluss für den motorisierten Individualverkehr über die Venloer Straße vorgesehen.

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Über die Bushaltestelle „Grevenbroicher Straße“ nordöstlich des Plangebietes (ca. 450 m Fußweg) an der Grevenbroicher Straße, besteht eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz der Stadt Köln. Von hieraus verkehren jeweils im 30 min-Takt Busse der Linie 126 in Richtung Chorweiler und Bocklemünd. Weiter östlich des Plangebietes (ca. 500 m Fußweg) befindet sich die Haltestelle „Schaffrathsgasse“ der Straßenbahnlinie 3 in Richtung Görlinger-Zentrum und Thielenbruch. In ca. 550 m Entfernung liegt der Mobilitätshub „Bocklemünd Köln“, der eine Vernetzung unterschiedlicher Verkehrsmittel, darunter Auto, Straßenbahn, Bus gewährleistet. Von hier verkehren die Straßenbahnlinien 3 und 4 sowie die Buslinien 126, 143, 145, 9612 und 970. Insgesamt liegt damit ein gutes ÖPNV-Angebot in der näheren Umgebung des Plangebiets vor.

#### Fuß- und Radverkehr

Das Plangebiet ist fußläufig durch den Gehweg entlang der Venloer Straße erschlossen. Dieser ist nicht für den Radverkehr ausgebaut. Der Radverkehr verläuft damit im Straßenraum der Venloer Straße (B 59).

#### Technische Erschließung

Zum aktuellen Erkenntnisstand liegen keine Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Plangebiets vor. Die grundsätzlich Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens sichergestellt.

### **3.4 Alternativstandorte**

Im Umgang mit der angespannten Situation auf dem Kölner Wohnungsmarkt, ist die Schaffung von neuem Wohnraum ein dringendes Ziel der Stadtentwicklung. Bei der Planung handelt es sich um eine vorhabenbezogene bauliche Verdichtung einer innerstädtischen Fläche im Rahmen der nachhaltigen Innenentwicklung. Zwar ist die Fläche bisher unbebaut, aufgrund der baulichen Vorprägung des Umfeldes ist das Plangebiet für den Wohnungsbau als gut geeignet einzuschätzen.

## **4. Planungsvorgaben**

### **4.1 Regionalplan**

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Entwicklung der geplanten Nutzung geht demnach mit den Zielen des Regionalplanes einher.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Köln als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bedingung des § 8 Abs. 2 BauGB, nachdem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist gegeben.

### **4.3 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Stadt Köln macht keine Aussagen zum Plangebiet. Im Westen und Süden der Venloer Straße grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Äußerer Grüngürtel Nüssener Busch bis Müngersdorf“ (LSG-5007-0006) sowie die Verbundfläche „Äußerer Grüngürtel zwischen Pesch und Müngersdorf“ (VB-K-5007-004) an. Südlich der Andreas-Muhr-Straße erstreckt sich ein geschützter Landschaftsbestandteil (LB 4.06).

### **4.4 Bebauungsplan**

Für das Plangebiet gibt es keinen Bebauungsplan. Das Vorhaben wird als planbedürftig angesehen.

### **4.5 Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen)**

Der im StEK Wohnen ermittelte Wohnungsgesamtbedarf liegt bis 2029 in einer Höhe von rund 52.000 Wohnungen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Venloer Straße/nördlich Arnoldshof“ wird dem vom Rat der Stadt Köln am 11.02.2014 beschlossenen Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) entsprochen. Ebenso wird dem wohnungspolitischen Ziel, jährlich 1.000 öffentlich geförderte Wohnungen zu bauen, Rechnung getragen. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen 60 Wohnungen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, darunter auch 30 Prozent geförderten Wohnungsbau (ca. 18 WE) geschaffen werden.

### **4.6 Kooperatives Baulandmodell**

Für das Vorhaben – circa 60 Wohneinheiten – kommt das Kooperative Baulandmodell Köln (KoopBLM) – Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren in der Fassung vom 10.05.2017 – zur Anwendung. Da die Grundstücke, auf denen das Vorhaben geplant ist, zum überwiegenden Teil bereits vor dem Stichtag der Umsetzungsanweisung 2017plus (05.05.2022) erworben wurden, wird das Kooperative Baulandmodell 2017 angewandt.

Die Vorhabenträgerin hat am 29.10.2019 die Anwendungszustimmung zur Anwendung des KoopBLM unterzeichnet.

#### Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Gemäß dem Kooperativen Baulandmodell in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2017 wird die Vorhabenträgerin verpflichtet, 30 % der für Wohnen vorgesehenen Geschossfläche für öffentlich geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Die vorliegende Planung sieht gemäß dieser Vorgabe die Schaffung von 30 % öffentlich geförderten Wohnungen vor.

#### Öffentlicher Spielplatz

Für das Plangebiet ergibt sich gemäß den Vorgaben des Kooperativen Baulandmodells ein rechnerischer Mehrbedarf an Kinderspielflächen von ca. 280 m<sup>2</sup>. Da die Mindestgröße eines

öffentlichen Spielplatzes von 500 m<sup>2</sup> nicht erreicht wird, sieht das Kooperative Baulandmodell eine Ablösezahlung für den nicht geleisteten Mehrbedarf vor, der zur Erweiterung des Angebots eines öffentlichen Spielplatzes in der näheren Umgebung eingesetzt wird. In der Planung ist im Innenhofbereich des Quartiers ein grüner Innenbereich mit Spielgeräten in einer Größe von ca. 500 m<sup>2</sup>, jedoch als privater Spielplatz, geplant.

#### Öffentliche Grünfläche

Mit der vorliegenden Planung ergibt sich ein Bedarf von ca. 1.400 m<sup>2</sup> öffentlicher Grünfläche, wobei die Mindestgröße einer öffentlich (zugänglichen) Grünfläche nach dem Kooperativen Baulandmodell bei 5.000 m<sup>2</sup> liegt. Bei Unterschreitung der Mindestgröße einer Grünfläche wird im Rahmen des Kooperativen Baulandmodells eine Ablösezahlung erforderlich, die zur Aufwertung einer bestehenden öffentlichen Grünfläche in der näheren Umgebung des Plangebiets genutzt wird.

### **4.7 Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Im Umfeld vorhandene Baudenkmäler werden durch das Planvorhaben nicht beeinflusst

- Arnoldshof, Grevenbroicher Str. 1
- Wegekreuz, Grevenbroicher Str./Andrea-Muhr-Str.
- Wohnhaus, Grevenbroicher Str. 19

### **4.8 Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 83 Landeswassergesetz (LWG) in einem ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

### **4.9 Wasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt in dem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet III B. Diese Zone besteht zum Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen. Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben wird keine Beeinflussung der Schutzzone erwartet.

## **5. Städtebauliches Konzept**

### **5.1 Bau- und Nutzungsstruktur**

Das städtebauliche Konzept sieht ein Wohnquartier mit vier gegeneinander versetzten Zeilenbebauungen in einer Hofstruktur vor.

Die äußeren Raumkanten des Quartiers bleiben weitgehend geschlossen und klar definiert und spiegeln so die Hofstrukturen des südlich gelegenen Arnoldshof wider. Im Zentrum der geplanten Hofbebauung ist ein grüner Quartiersinnenhof geplant. Neben einer Grünfläche mit mehreren Spielgeräten soll der Innenhof auch als Wasserfläche gestaltet werden. Dadurch kann nicht nur die Aufenthaltsqualität gesteigert werden, sondern auch ein wichtiger Beitrag zur Anpassung des Quartiers gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels geleistet werden.

Die Öffnungen der Baukörper im Erdgeschoss sind in Windmühlenform angelegt, um eine geschlossene Identität nach innen zu schaffen und gleichzeitig eine hohe Erreichbarkeit und Offenheit nach außen zu garantieren. Die Zugänge zu den Wohnungen erfolgt über die Hofinnenseite. Durch die bauliche Öffnung des Quartiers in Richtung Osten kann perspektivisch auch eine Anbindung an die Grevenbroicher Straße erfolgen.

Die Gebäudehöhen sind auf die Umgebungsbebauung abgestimmt. So ergeben sich im Süden und Osten IV Geschosse, die im westlichen Flügel in Richtung Venloer Straße 3 Vollgeschosse. Der nördliche Gebäudeflügel ist mit 2 Vollgeschossen geplant, um die bestehende Sichtbeziehungen der Anwohner der Grevenbroicher Straße weiterhin zu erhalten.

Das städtebauliche Konzept sieht die Schaffung von ca. 60 Wohneinheiten vor. Es sind Angeboten für verschiedene Nutzergruppen vorgesehen. Angestrebt ist eine Mischung aus Familienwohnen und Kleinappartements. Rund 30 % der für Wohnen vorgesehenen Geschossfläche wird mit öffentlichen Fördermitteln errichtet. Die gesamte Nutzung ist ausschließlich dem Wohnen vorbehalten.

## **5.2 Natur und Landschaft/Freiflächen**

Das bisher unbebaute Plangebiet wird durch die Bebauung zu größeren Teilen versiegelt. Im Zentrum des Quartiers ein begrünter Innenhofbereich vorgesehen, der zur Erholung für die Bewohner vorgesehen ist, jedoch von der Tiefgarage unterbaut ist.

Die verbleibenden Freiflächen sind als Grünflächen oder private Gärten vorgesehen.

Die Dachflächen sollen extensiv begrünt werden.

## **5.3 Soziale Infrastruktur**

In dem städtebaulichen Planungskonzept „Venloer Straße/nordwestlich Arnoldshof“ ist die Schaffung von 60 neuen Wohneinheiten vorgesehen. Diese Anzahl an neuen WE ergibt keinen Bedarf für eine Kita, die auf Grund der Wirtschaftlichkeit mit mindestens 3 Gruppen geführt werden müsste.

## **5.4 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung soll über die Venloer Straße erfolgen. Im südwestlichen Bereich des Plangebiets befindet sich der Hauptzugang für Fußgänger und Radfahrende. Daran nördlich ist die Einfahrt für den Kfz-Verkehr, sowie für Müll- und Rettungsfahrzeuge vorgesehen.

Das Bebauungsplangebiet grenzt an die freie Strecke der B 59, Abschnitt 6 und soll auch über diese erschlossen werden. Entlang der B 59 verläuft ein einseitiger Zweirichtungsrad-/Gehweg.

Vom Knoten B 59/ Andreas-Muhr-Straße bis ungefähr zum Knoten B 59/ Nattermannallee sind bereits mehrfach Grundstücke inklusive Bordsteinabsenkung an die B 59 angeschlossen. Damit wäre unter Anwendung der Ortsdurchfahrtrichtlinien –ODR- die Möglichkeit der Festsetzung einer Ortsdurchfahrt gegeben. Dies wird im Bebauungsplanverfahren geprüft. Im weiteren Verfahren wird ein Verkehrsgutachten zur Untersuchung der Leistungsfähigkeit des Umliegenden Verkehrsnetzes erstellt. Die Erschließungsplanung wird dabei mit Straßen.NRW als Baulastträger der Bundesstraße 59 (Venloer Straße) und den zuständigen Behörden der Stadt Köln abgestimmt. In diesem Rahmen wird auch die Rechts-Rein-Rechts-Raus-Regelung, die in der Planung vorgesehen ist, überprüft oder ob eine Linksabbiegespur auf der Venloer Straße notwendig wird.

### Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll verträglich in das Siedlungsbild integriert werden. Dazu wird der Großteil der Stellplätze in einer Tiefgarage unterhalb des Quartiers vorgesehen, acht Stellplätze sind für den Besucherverkehr im Bereich der Parallelerschließung vorgesehen. Die geplante Tiefgarage soll entsprechend dimensioniert werden, dass die erforderlichen Pkw-Stellplätze, sowie Abstellplätze für die Fahrräder nachgewiesen werden können.

Die Anbindung des Plangebiets an die Grevenbroicher Straße wurde geprüft. Durch die Baustruktur ist eine Erschließung in Richtung Osten grundsätzlich vorgesehen und damit perspektivisch auch möglich, aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse ist eine Anbindung für den Fuß- und Radverkehr jedoch zum aktuellen Zeitpunkt nicht realisierbar.

## 5.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist im Bestand unbebaut. Die §§ 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) i.V.m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) kommen nicht zur Anwendung. Das anfallende Niederschlagswasser ist demnach innerhalb des Plangebiets zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse dies erlauben. Dies gilt es im weiteren Verfahren anhand entsprechender Bodenuntersuchungen zu überprüfen. Das anfallende Schmutzwasser soll über die bestehende Kanalisation zu entwässert werden.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird im weiteren Bebauungsplanverfahren erarbeitet und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

## 6. Auswirkungen der Planung / Umweltbelange

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen. Gemäß § 19 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 15 Abs. 1 BNatSchG ist in der Regel der Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird nach § 13a BauGB als Planverfahren der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es gelten damit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Somit ist eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft gilt gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig. Die betroffenen Umweltbelange werden im Planverfahren dennoch ermittelt und in die Abwägung eingestellt. Dahingehend werden im weiteren Verfahren u.a. folgende Fachgutachten erstellt:

- Artenschutzprüfung
- Baumbewertung
- Starkregenvorsorge/Versickerungsuntersuchung
- Verkehrsuntersuchung
- Schalltechnische Untersuchung
- Stadtklimagutachten
- Grünordnungsplan
- Energiekonzept

Das Plangebiet weist einen starken Gehölzbewuchs auf. Besonders relevant sind aus umweltfachlicher Sicht daher eine fundierte Artenschutzprüfung und eine Baumbewertung.

Um dem besonderen Artenschutz gem. §§ 44 ff. BNatSchG und Art. 12, 13 FFH-RL Rechnung zu tragen, wird im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags geprüft, ob das Plangebiet als Lebensraum für streng geschützte oder besonders geschützte Arten dient und ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne der Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG hervorgerufen werden. Die Artenschutzprüfung der Stufe 1 wurde bereits durchgeführt und kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der bestehenden Biotope (Höhlenbäume, Teich, Brachfläche, ältere hochgewachsene Bäume) und der Habitatausstattung der näheren Umgebung (Wäldchen, landwirtschaftliche Flächen) die Lebensraumanprüche verschiedener planungsrelevanter Arten erfüllt werden. Darüber hinaus konnte die Fläche nicht vollständig begangen werden.

Zur tiefergehenden faunistischen Erfassung und der Untersuchung von Auswirkungen auf planungsrelevante Tierarten im Plangebiet wird daher eine vertiefte Artenschutzprüfung der Stufe II durchgeführt. Insbesondere werden dabei das Vorkommen von Fledermausarten, eine Kartierung der Avifauna des Gebiets, sowie eine Prüfung des Vorkommens von Amphibien aufgrund des vorhandenen Teichs vorgenommen.

## 7. Städtebauliche Kennziffern

|                               |     |                      |
|-------------------------------|-----|----------------------|
| Größe des Plangebiets         | ca. | 5.500 m <sup>2</sup> |
| BGF gesamt                    | ca. | 6.500 m <sup>2</sup> |
| GF Wohnen (nur Vollgeschosse) | ca. | 5.160 m <sup>2</sup> |
| GRZ I                         | ca. | 0,35                 |
| GRZ II                        | ca. | 0,66                 |
| GFZ                           | ca. | 0,93                 |
| Anzahl der geplanten WE       | ca. | 60                   |

## 8. Planverwirklichung

Das Plangebiet befindet sich zu einem Großteil im Eigentum der Vorhabenträgerin. Das Flurstück 228 ist in städtischem Eigentum, der Vorhabenträgerin ist ein Erstandienungsrecht eingeräumt.

Die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans wird im Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträgerin geregelt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Begrünungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist nach den Regelungen des Vertrages. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist eine kurzfristige Umsetzung der Planung vorgesehen.

Die Kosten aller Maßnahmen trägt die Vorhabenträgerin. Der Stadt Köln entstehen keine Kosten.