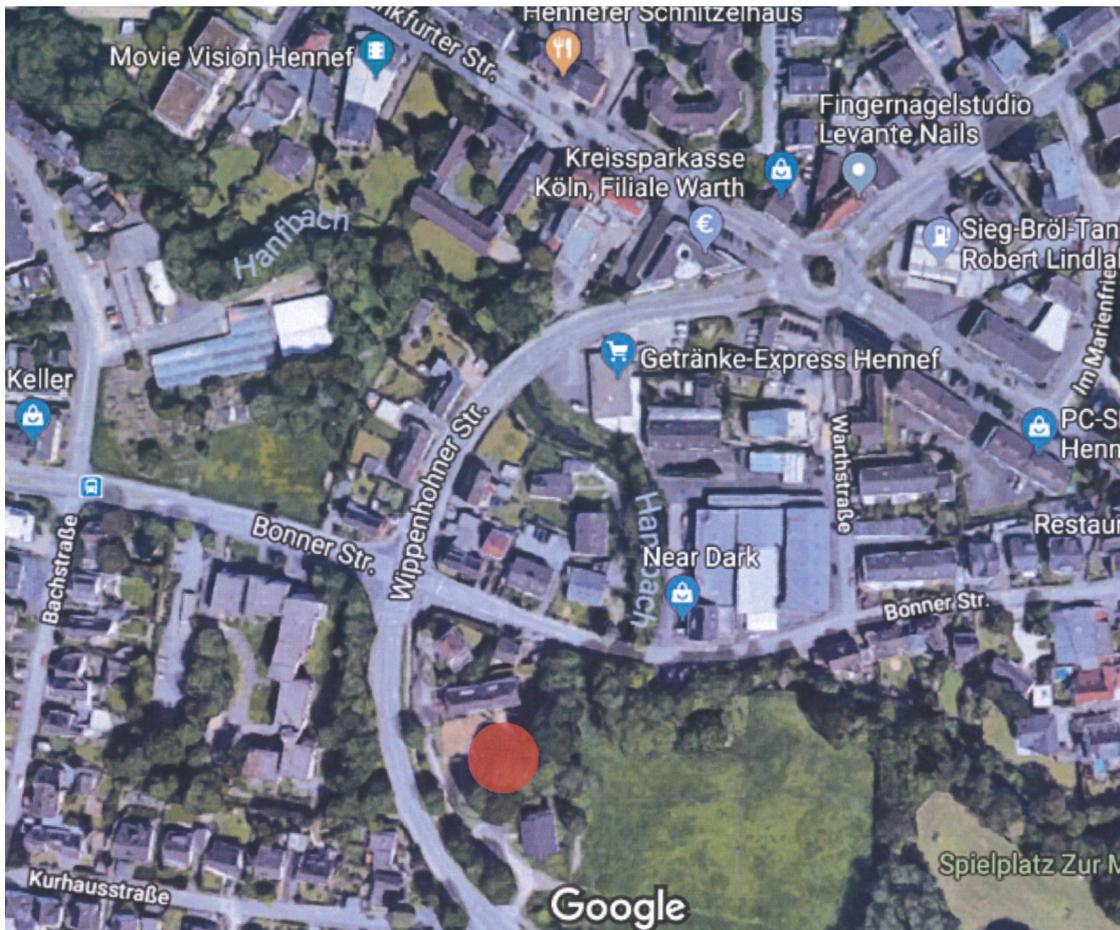


Stephan Schmickler Bergisch Gladbach Stadtbaurat a.D.
In Zusammenarbeit mit Architekt Martin Schrennen (AKNW)
Äussere Kanalstrasse 96 50827 Köln Telefon: 0221 60606588 Mail: creativplan@web.de

Erläuterungsbericht

Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr.01.10
Edgoven im Bereich
Wippenhohner Str. 6-14



Luftbild

1 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan stellt die Fläche an der Wippenhohner Straße als Wohnbaufläche dar. Östlich schließt sich eine öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz an. Nachrichtlich sind die Grenzen des Landschaftschutzgebietes und des Überschwemmungsgebietes des Hanfbaches dargestellt.



Flächennutzungsplan

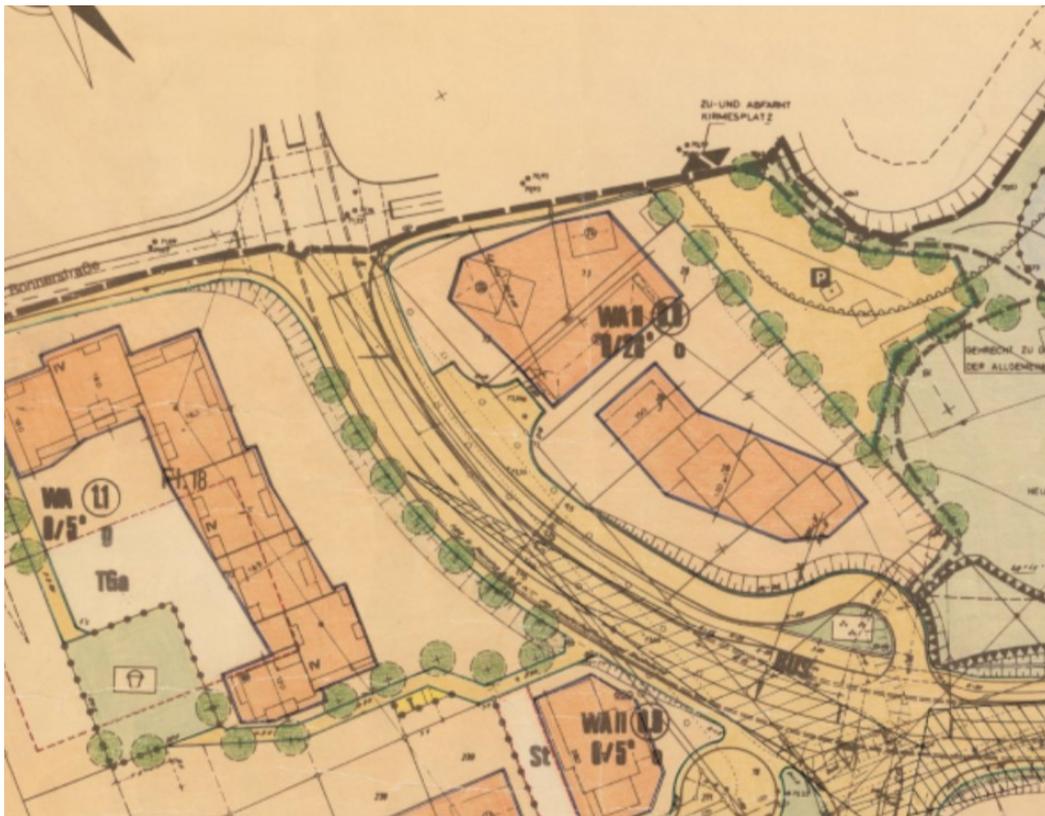
2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für Flächen beiderseits der Wippenhohner Straße wurde in den Jahren 1975 bis 1977 der Bebauungsplan 01.10 erarbeitet. Im nunmehr zur Überplanung vorgesehenen Bereich zwischen Wippenhohner und Bonner Straße setzt der Plan ein Allgemeines Wohngebiet mit maximal 2 Vollgeschossen, einer Geschossflächenzahl von 0,8 und mit flach – bis 20 Grad – geneigten Dächern fest. Es werden zwei überbaubare Flächen festgesetzt, die sich jeweils über mehrere Grundstücke erstrecken. Für das zur Bebauung anstehende Grundstück ist eine im Vergleich zum Umfeld sehr geringe überbaubare Fläche vorgesehen.

Die für den zur Neuplanung anstehenden Bereich vorgesehene Erschließung mit einer städtischen Straße parallel zur Wippenhohner Straße wurde bisher nicht nach den Planvorgaben ausgebaut; der Bestand entspricht nicht dem Bebauungsplan. Insbesondere gibt es bis heute keine Wendeanlage.

Der Bebauungsplan entspricht nicht dem Flächennutzungsplan. Er enthält im Nordosten eine größere (nicht realisierte) Parkplatzfläche, die im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist. Auch Landschaftsschutzgebiet und Bebauungsplan passen an dieser Stelle nicht übereinander.

Die zur Neuplanung anstehende Fläche wird im Weiteren als „Plangebiet“ bezeichnet.



Bebauungsplan 01.10





Änderung B-Plan



Nutzungsverteilung

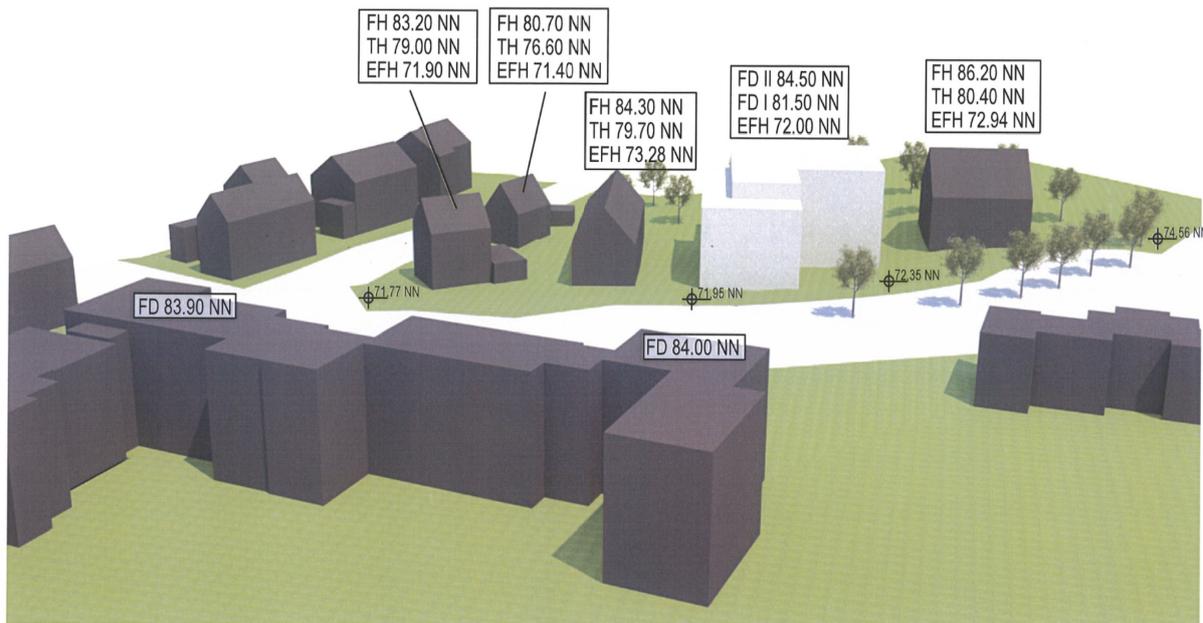
3 Lage und Umfeld

Trotz seiner Lage am Rande des zusammenhängenden Siedlungsbereichs liegt das Plangebiet sehr zentral. Der Fußweg zur Frankfurter Straße beträgt ca. 250 Meter, eine Bushaltestelle findet sich in noch geringerer Entfernung an der Bonner Straße. Auch der Bahnhof ist noch gut fußläufig erreichbar. Die Wippenhohner Straße verfügt über einen Radweg.

Die Bebauung im Umfeld des Plangebiets hat zwischen 2 und 4 Geschosse, wobei Wohnen deutlich dominiert. Es sind unterschiedliche Bauformen vom Einfamilienhaus bis zur mehrgeschossigen Wohnanlage zu finden, ebenso unterschiedliche Dachformen. Die unmittelbare Umgebung wird noch deutlich von der auf der anderen Seite der Wippenhohner Straße gelegenen viergeschossigen Wohnanlage geprägt.

Im Plangebiet liegt mit dem „Interkult“ eine soziale Einrichtung, die seit jeher – gemäß allen Baunutzungsverordnungen seit 1962 – im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig ist.

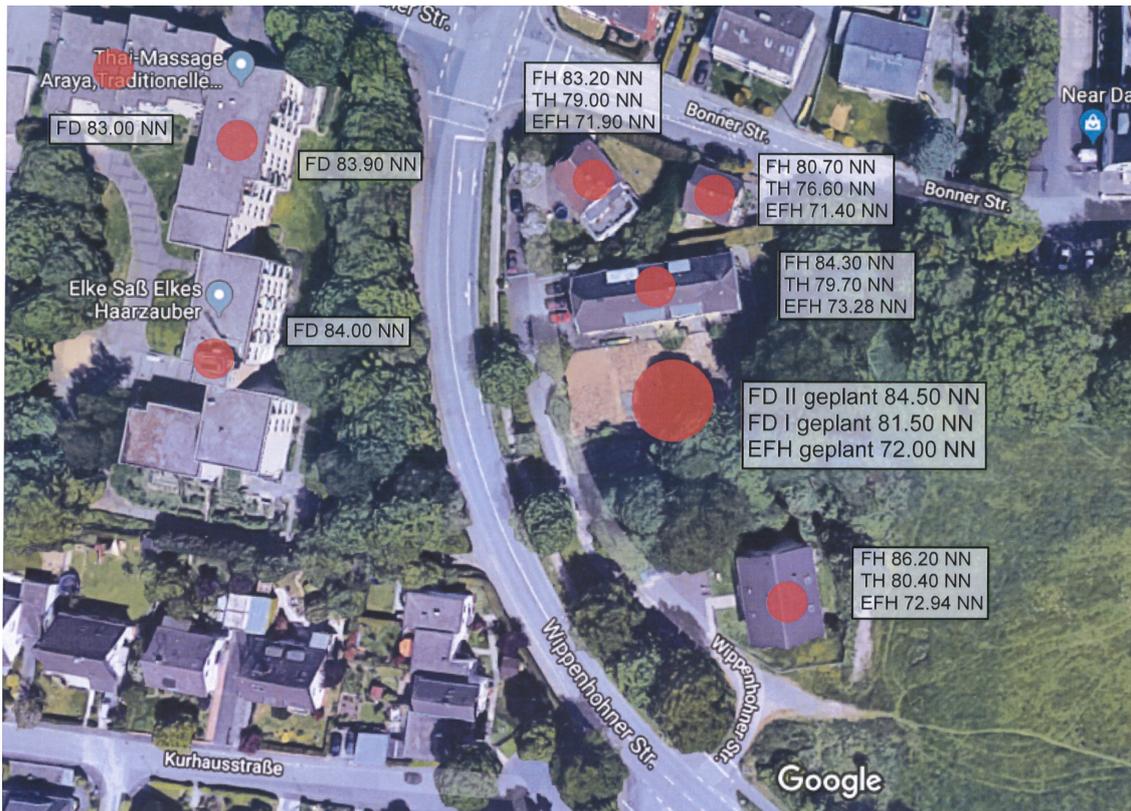
Größere Freiflächen schließen sich an die Plangebiet östlich mit der als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Hanfbachau an. Diese Fläche wird vom Hanfbach geprägt, zudem soll im südlichen Bereich der Liemichsgraben wieder geöffnet und als Bachlauf ausgestaltet werden.



Einordnung in die vorhandene Bebauung



Flurkarte



Darstellung der Gebäudehöhen

4 Weitere Rahmenbedingungen

Topografie: Das Gelände des Plangebiets ist relativ eben; es steigt von Norden nach Süden bis zum „Interkult“ nur leicht, im Dezimeterbereich, von 71,77 Meter 72,35 m an. Erst im Bereich des Interkult ist ein deutlicherer Anstieg auf über 74 Meter gegeben.

Bauhöhen: Die im Plangebiet entlang der Wippenhohner Straße bestehende Bebauung weist Firsthöhen von 83,20 m im Norden bis 86,20 m im Süden auf. Die Erdgeschossfußbodenhöhen bewegen sich um 72 / 73 Meter, die Gebäudehöhen liegen zwischen 11 und 13 / 14 Metern.

Zum Vergleich schon hier ein Blick auf das geplante Vorhaben, das mit einer höchsten Höhe von 84,50 Metern ebenso im Rahmen der Umgebung bleibt wie mit einer Gebäudehöhe von 12,50 Metern und einer Erdgeschossfußbodenhöhe von 72 Metern.

5 Geplantes Objekt

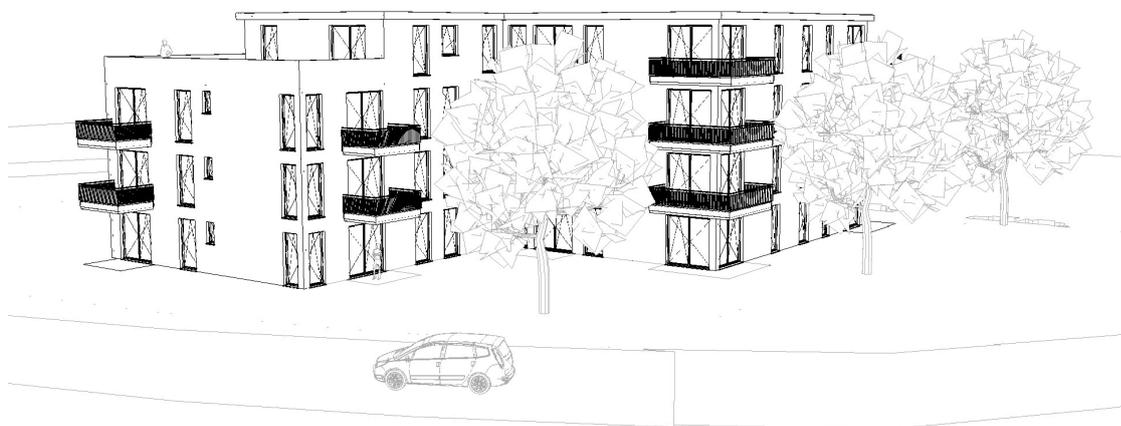
Vorgesehen ist ein dreigeschossiges Wohngebäude mit einem drei- und einem viergeschossigen Teil, das sich in seiner Lage, Höhe und Ausrichtung an der Nachbarbebauung orientiert.

Das Gebäude soll 30 geförderte Wohnungen mit 2 bis 5 Zimmern enthalten, und zwar:

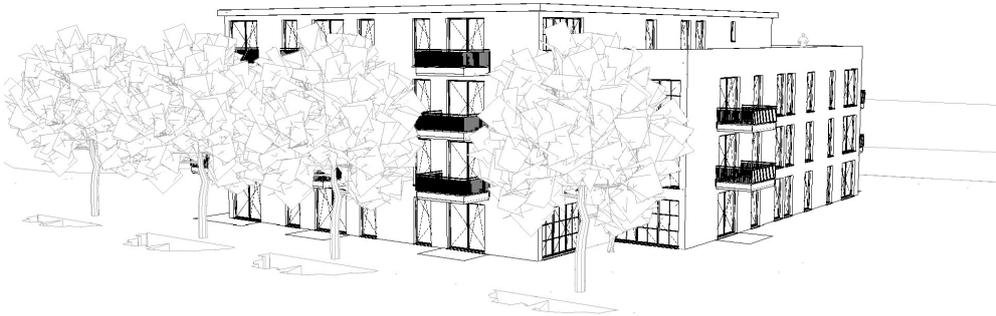
- 19 2-Zimmer-Wohnungen von 47 bis 57 qm Wohnfläche
- 7 3-Zimmer-Wohnungen von 71 bis 74 qm Wohnfläche
- 3 4-Zimmer-Wohnungen von je 96 qm Wohnfläche
- 1 5-Zimmer-Wohnung von 102 qm Wohnfläche

Insgesamt entstehen 1911 qm neue Wohnfläche.

Nach Abstimmung mit der Stadtverwaltung ist das Projekt zur Befriedigung bestehender Bedarfe am Wohnungsmarkt sinnvoll. Es muss und wird insofern auch die hohen baulichen Standards des geförderten Wohnungsbaus hinsichtlich Barrierefreiheit und energetischen Effizienz einhalten.



Darstellung der Bebauung



6 Bebauungskonzept

Art der Nutzung

Die grundlegende Festsetzung des alten Bebauungsplans „Allgemeines Wohngebiet“ kann erhalten bleiben und würde den Standort des „Interkult“ planungsrechtlich dauerhaft sichern.

Das „Interkult“ ist unter die Kategorie „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ der Baunutzungsverordnung zu fassen. Es kann sich, wie im alten Bebauungsplan festgelegt, auch deshalb in einem Allgemeinem Wohngebiet weiter entwickeln, weil seine Betriebszeiten in aller Regel nicht über 22.00 Uhr hinaus gehen. Ebenso, aber mit Nachteilen verbunden wäre auch eine Gemeinbedarfsfläche denkbar. Diese stünde aber beispielsweise einer späteren Reaktivierung der Wohnnutzung im Wege. Im übrigen ermöglichen die vorgeschlagenen Festsetzungen auch für das „Interkult“ bauliche Erweiterungen.

Die Freiflächen im Nordosten des Plangebiets, außerhalb der Bau- und Parkplatzflächen, sollen als öffentliche Grünflächen ausgewiesen werden.

Maß der Nutzung

Die städtebauliche Figur des Neubaus (Bauflächen, Gelände- und Gebäudehöhen) greift den Rahmen und die Strukturen der Umgebungsbebauung auf. Die Altbebauung im Norden des Plangebiets kann auf der Grundlage einer einheitlichen und zusammengefassten Bauflächenfestsetzung koordiniert bzw. gemeinsam entwickelt bzw. erneuert werden.

Die geplanten Gebäudehöhen gehen von einer Erdgeschossfußbodenhöhe von 72,00 Metern (Ausnahme: „Interkult“= 72,94 Meter) aus und ermöglichen überwiegend 12,50 Meter hohe, d.h. viergeschossige Gebäude. Der niedrigere Teil des Neubauprojektes sowie das „Interkult“ - letzteres als Abschluss der Bebauung

und auf ca. einen Meter höherem Gelände – können 9,50 Meter oder drei Geschosse hoch werden.

Der gesamte Planbereich wird an der Westseite von der Bauverbotszone der L 125, die dort freie Strecke ist, tangiert. Der rechtskräftige BP berücksichtigt dies insbesondere zur Kreuzung hin nicht in vollem Umfang; dort überschneiden sich die überbaubare und zum Teil bebaute Fläche und die Bauverbotszone. Unabhängig davon, dass mit einem weiteren Ausbau der L 125 kaum zu rechnen ist, hält das neue Plankonzept die gesetzliche Bauverbotszone ein, deren Tiefe 20 Meter ab dem befestigten Fahrbahnrand beträgt.

Erschließung

Die bisher nicht realisierte Wendeanlage, deren Maße dem aktuellen Bedarf und heutigen Richtlinien ohnehin nicht mehr entprochen hätten, entfällt.

Die Wendeanlage soll nunmehr vom Bauträger auf dem Projektgrundstück errichtet werden und kann dort zusätzlich als Feuerwehraufstellfläche genutzt werden. Die Dimensionierung erfolgt nach den Anforderungen der Abfallentsorgung und reicht für ein dreiachsiges Müllfahrzeug aus.

Die auf der Ostseite geplante neue, 5 Meter breite Stichstraße erfüllt mehrere Funktionen. Sie erschließt neben einem Teil der Stellplätze für das „Interkult“ auch die Stellplätze des neuen Wohngebäudes und einen angedachten städtischen Parkplatz, dient dem geplanten Gewässer als Unterhaltungsweg und der Andienung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen. Zudem ist sie rückwärtige Feuerwehrezufahrt. Zwischen der geplanten bzw. vorhandenen Bebauung und den beiden Stellplatzanlagen ist ein durchgehener 2,50 Meter breiter Fußweg zur Bonner Straße vorgesehen, der im nördlichen Teil die Funktion der Feuerwehrezufahrt übernimmt.

Die Straßenplanung orientiert sich ansonsten, anders als der alte Bebauungsplan, am Bestand, so dass sich Baumaßnahmen auf die neue Stichstraße, sowie die Stellplätze im östlichen und den Wendepunkt im westlichen Planbereich beschränken können.

Eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse zwischen Stadt und Landesbetrieb Straße ist noch nicht erfolgt. Die geplante Wendeanlage schließt an, im städtischen Eigentum befindliche Flächen an, und ist daher unabhängig davon möglich.

Das Gebiet ist kanaltechnisch im Trennsystem erschlossen. Schmutzwasser kann in im Umfeld vorhandene Kanäle (Bonner bzw. Wippenhoner Straße) eingeleitet werden. Regenwasser könnte der Hanfbach aufnehmen.

Stellplätze

Das „Interkult“ erhält bedarfsgerecht 14 Stellplätze, von denen 4 westlich des Gebäudes und 10 südlich angeordnet sind.

Auf dem zusätzlich angedachten städtischen Parkplatz können 20 weitere Stellplätze bereitgestellt werden. Sie können - als öffentliche Verkehrsfläche- umliegenden Nutzungen dienen, die z.T. (Wohnanlagen, Arztpraxis) heute den Parkplatz am „Interkult“ belegen. Über den geplanten Fußweg wäre auch die Bonner Straße gut erreichbar.

Das geplante Wohnhaus benötigt – ausgehend von einem Stellplatz je Wohnung - ca. 30 Stellplätze. Die genaue Berechnung muss evtl. die Wohnungsgrößen berücksichtigen, so dass für größere Wohnungen mehr als 1 Stellplatz anzurechnen ist. Im Gegenzug ist der bei gefördertem Wohnraum insgesamt geringere Stellplatzbedarf zu beachten, so dass die Rechnung angemessen ist.

Die südlichen Parkplätze des „Interkult“, die 20 des städtischen Parkplatzes und die 30 des Wohnhauses werden gut erkennbar voneinander getrennt errichtet, separat erschlossen und den jeweiligen Gebäudeeingängen zugeordnet. Dies ermöglicht auch die direkte Zuordnung von Behindertenstellplätzen.

Die Stellplatzanlagen werden jeweils großzügig begrünt.

Ökologischer Ausgleich, Artenschutz

Für die Planung wurden Gutachteraufträge zum landschaftspflegerischen Ausgleich sowie zum Artenschutz bereits angestoßen. Deren Ergebnisse werden spätestens zum zu erstellenden Planentwurf berücksichtigt.

Gewässerschutz, Landschaftsschutz

Der oberhalb der Böschungen freizuhaltende Streifen muss am Hanfbach 3 Meter breit sein. Für den geplanten Ausbau des Liemichsgrabens wird der gleiche Wert ab der allerdings noch nicht endgültig festgelegten, geplanten Trasse berücksichtigt und zudem eine Unterhaltungsmöglichkeit vorgesehen.

Das seit vielen Jahren festgesetzte Landschaftsschutzgebiet deckt sich nicht mit den mehr als 40 Jahre alten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Eine Abstimmung mit der Landschaftsbehörde ist insofern ohnehin erforderlich. Generell erscheint es sinnvoll, die laut altem Bebauungsplan in unmittelbarer Nähe des Hanfbaches vorgesehenen Parkplatzflächen nach Süden zu verlagern, den gewässernahen Bereich im Norden von baulichen Nutzungen freizuhalten und das Landschaftsschutzgebiet in diesem Sinne neu abzugrenzen.

aufgestellt Köln den 07. Juni 2019

.....
Martin Schrennen