



Deutsche Reihenhaus / Poller Kirchweg 99 / 51105 Köln

Vorhabenbeschreibung Leverkusen – Muldestraße

Köln, 11.08.2020

a. Kontext des Vorhabens

Die Deutsche Reihenhaus AG (DRH), hat das Grundstück „Muldestraße“ (Gemarkung Rheindorf, Flur 1, Flurstück 1162) mit einer Fläche von ca. 11.000 m² notariell erworben und strebt die Realisierung eines Wohnparks mit II-geschossigen Hausgruppen im Rahmen einer Maßnahme nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) an.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Rheindorf und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nach Osten schließt eine VIII-geschossige Mehrfamilienhausbebauung in Form von Punkthäusern aus den 1960/70er Jahren an der Peenestraße mit einem Gemeinschaftsgaragenhof an der Muldestraße an. Nach Süden ist das städtebauliche Umfeld überwiegend durch eine Reihenhausbebauung mit Orientierung der Gartenseiten nach Westen und damit zur A 59 geprägt. Nach Westen grenzen Waldflächen an und nach Norden weitere landwirtschaftliche Nutzflächen. Im städtebaulichen Verflechtungsbereich ist die ca. 100 m westlich gelegene A 59 von immissionsschutzrechtlicher Bedeutung. Die ca. 750 m östlich verlaufende Bahnstrecke Köln-Duisburg und die Landesstraße 108 wirken sich nur in geringem Maße auf das Plangebiet aus.

Das Grundstück wird über einen Ortsteil übergreifenden Landwirtschaftsweg erschlossen, der an die Muldestraße südlich des Grundstücks anbindet, über eine Brücke der A 59 geführt wird und nördlich an die Straßen Voigtslach und Umlag anbindet.

Die Deutsche Reihenhaus AG, als deutschlandweit tätiger Bau- und Erschließungsträger, ist daran interessiert auf der Fläche einen Reihenhaus-Wohnpark zu entwickeln. Die Planung sieht eine Wohnanlage mit 27 Reiheneigenheimen auf einer Fläche von ca. 11.000 qm vor, mit dem Ziel, einer breiten Bevölkerungsschicht und dabei insbesondere jungen Familien, die Wohneigentumsbildung zu ermöglichen.

b. Nutzungskonzept

Generell erfolgt in den Wohnparks der DRH keine Realteilung, sondern es wird eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) vollzogen. Die künftigen Eigentümer aller Reihenhäuser bilden demnach eine Eigentümergemeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück.

Gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz werden von Beginn an Zuordnungen, Rechte und Pflichten eindeutig geregelt sowie Sondernutzungsrechte und



Deutsche Reihenhaus

Gemeinschaftseigentum definiert. Die geplante gebietsinterne Erschließung, die Zuwegungen zu den Reihenhäusern, die Abfallsammelplätze und die gemeinsame Technikzentrale sowie die gemeinschaftlichen Grünflächen verbleiben im Besitz der Wohnungseigentümergeinschaft. Dies hat den Vorteil, dass alle Eigentümer die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum tragen, um das sich ein für die jeweilige Anlage eingesetzter Verwalter kümmert.

Hierdurch bleiben Pflege und Instandhaltung von Straßen und Wegen, PKW-Abstellflächen und gemeinschaftlichen Grünflächen in Privatbesitz. In der Konsequenz entstehen der öffentlichen Hand weder Investitions- noch Folgekosten und auch die Verkehrssicherungspflicht bleibt bei der Eigentümergeinschaft.

c. **Bebauungs-, Verkehrs- und Gestaltungskonzept**

Die DRH plant auf der oben genannten Fläche die Errichtung von 27 zweigeschossigen Reiheneigenheimen mit ausgebautem Dachgeschoss in offener Bauweise. Die drei Hausgruppen bestehen jeweils aus neun Reiheneigenheimen, die durch einen horizontalen Versatz gegliedert und mit den Gärten in Richtung Osten zu den beiden bestehenden Punktgebäuden ausgerichtet sind.

Die Anordnung der Baukörper resultiert aus der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zur westlich verlaufenden A 59. Durch die östliche Anordnung befinden sich die privaten Gärten auf der ruhigen, lärmabgewandten Seite. Durch ein Abrücken von dem an der westlichen Grundstücksgrenze liegenden Wald kann einer Verschattung der Gebäude entgegengewirkt werden.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Muldestraße. Die interne private Erschließungsstraße mündet in einer Wendeanlage, die dahingehend dimensioniert ist, dass dreiaxlige Fahrzeuge durch Zurückstoßen auf dem Grundstück wenden und das Grundstück in Vorwärtsfahrt verlassen können. Hierbei übernimmt der Stich zwischen den Hausgruppen 145 b und 145 c auch die Funktion als Aufstellfläche für die Feuerwehr.

Die innere Straße hat eine Breite von 6,00 m und wird als Mischverkehrsfläche hergestellt. Entlang dieser privaten Stichstraße sind begrünte Garagen angeordnet. Insgesamt sind für die 27 Reihenhäuser 31 Garagen und zehn Stellplätze vorgesehen. Dies entspricht einem Stellplatzfaktor von 1,5 Stellplätzen je Reihnhaus. Stellplätze für Fahrräder werden im Vorgartenschrank eines jeden Reihenhauses zur Verfügung gestellt.

Ausgehend von der Privatstraße erfolgt die fußläufige Erschließung der einzelnen Häuser.



Deutsche Reihenhaus

Im Plangebiet soll der Haustyp 145 m² „Familienglück“ errichtet werden.



Abbildung: 145 m² Familienglück

Haustyp 145 m ² Anzahl WE: 27	Wohnfläche 145 qm 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss Dachneigung 35,3° Traufhöhe 6,14 m Dachüberstand Traufe: 50 cm / Giebel 19,5 cm Firsthöhe 10,42 m Gaube Traufhöhe 8,15 m / 1,89 m
---	--

Das Bauvorhaben liegt mit einer Grundflächenzahl von 0,18 und einer Geschossflächenzahl von 0,29 deutlich unterhalb der zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine und Reine Wohngebiete in Bezugnahme auf § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die Reihenhäuser werden mit Satteldach und die Technikzentrale sowie die Garagen mit begrüntem Flachdach ausgeführt. Eine Unterkellerung der Reihenhäuser erfolgt generell bei der standardisierten Bauweise der DRH nicht. Stattdessen sind ausreichende Abstellmöglichkeiten in den Möblierungselementen der Freibereiche vorhanden. Der Vorbau im Eingangsbereich der Reihenhäuser weist ein Vordach mit integriertem Vorgartenschrank mit einer Grundfläche von über 3 qm auf. Im rückwärtigen Freibereich wird der Terrassenschrank mit ca. 2 qm, der zusätzlich als Sichtschutz zum Nachbarn dient und die Gartenbox mit einer Grundfläche von ebenfalls ca. 2 qm zur Verfügung gestellt. Die Dächer der Gartenboxen und der Terrassenschränke werden standardmäßig begrünt.



Deutsche Reihenhaus



Abbildung: Vorgartenschrank



Abbildung: Terrassenschrank



Deutsche Reihenhaus



Abbildung: Gartenbox

Vorgartenschrank	Höhe: 2,58 m (inkl. Vordach) Breite/Tiefe: 1,36 m Länge: 2,48 m
Terrassenschrank	Höhe: 2,34 m Breite/Tiefe: 0,75 m Länge: 2,60 m
Gartenbox	Höhe: 1,20 m Breite/Tiefe: 0,75 m Länge: 2,60 m

Um ein einheitliches und harmonisches Gesamterscheinungsbild des Wohnparks zu gewährleisten, übernimmt die DRH neben den Möblierungselementen der Freibereiche auch die Herstellung der Einfriedung der Privatgrundstücke mittels Hecken und/oder Zäunen.

Aufgrund der standardisierten Bauweise werden sowohl Gebäudehöhe wie auch Dachform, -farbe und -neigung je Haustyp einheitlich ausgestaltet.

Als weiteres Gestaltungselement, das ebenfalls das Erscheinungsbild eines Wohnparks entscheidend prägt, gilt die einheitliche Gestaltung der Fassaden der Reihenhausgruppen. Das Farbkonzept dient dazu, einzelne Häuser abzubilden und den Wohnpark in einen Gesamtzusammenhang zu stellen. Dazu werden die Wohneinheiten jeder Hausgruppe mit verschiedenen Farbtönen der gleichen Familie gestrichen. Die einzelnen Zeilen wiederum werden im Wechsel mit helleren und/ oder kräftigeren Tönen versehen. Die Anbauten wie Vorgartenschrank, Gartenbox und Terrassenschrank werden mit HPL-Platten verkleidet, die entweder einen Kontrast zu den Putzfarben bilden oder als ergänzende Farbe kombiniert werden.



Deutsche Reihenhaus

d. Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept sieht innerhalb des Plangebietes neben den privaten, nicht überbaubaren Freiflächen (Hausgärten) auch gemeinschaftliche Grünflächen in einer Größenordnung von insgesamt etwa 3.680 m² vor. Diese Größe an Gemeinschaftsgrünflächen beinhaltet einen im Norden des Wohnparks befindlichen Gemeinschaftsplatz von ungefähr 300 m², der als Aufenthalts- und Spielmöglichkeit für die Bewohner, insbesondere die Kinder, des geplanten Wohnparks hergestellt werden soll. Ebenfalls enthalten ist eine potenzielle Ausgleichfläche von ca. 1.860 m² nördlich des Gemeinschaftsplatzes.

Die Freiräume erhalten eine zeitgemäße Gestaltung, die sich in das Gesamtumfeld einfügt. Ein wichtiger Ansatz für die Konzeption der Außenanlagen ist eine zukunftsorientierte, nachhaltig angelegte Freiraumplanung. Dies wird erreicht durch eine klare Linienführung der Wege, Beete und Grundstücke. Um zu gewährleisten, dass das Freiraumkonzept auch nachhaltig bestehen bleibt, sind neben klaren Strukturen auch pflegeleichte Pflanzen mit einer prägenden Wuchsform vorgesehen. Die verwendeten Materialien zeichnen sich durch ihre Beständigkeit und Natürlichkeit aus. Der für den jeweiligen Wohnpark eingesetzte Verwalter übernimmt die Pflege und Instandhaltung der gemeinschaftlichen Grünflächen.

e. Versorgungs- bzw. Energiekonzept

Die Versorgung der gesamten Wohnanlage mit Wärme, Strom und Wasser ist über eine gemeinsame Technikzentrale mit Blockheizkraftwerk an der Hausgruppe 145 b geplant. Diese wird an die öffentlichen Leitungen angebunden. Die Anbindung an das öffentliche Leitungsnetz erfolgt über die Muldestraße. Die Verteilung innerhalb der Wohnanlage wird durch ein eigenes Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Innerhalb der Wohneinheiten befinden sich sogenannte Hausübergabestationen zur dezentralen Trinkwarmwasserbereitung und Deckung der Heizlast. Dieses Versorgungssystem ist ökonomisch und ökologisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jedes Hauses, da auf einen separaten Heizkessel bzw. eine Heiztherme je Wohneinheit verzichtet werden kann. Hierdurch kann nicht nur wertvoller Wohnraum in den Wohnhäusern gewonnen, sondern durch den Gleichzeitigkeitsfaktor in der Bemessung der Heizanlage auch Kosten- und Energieeinsparungen erzielt werden.

f. Abfallsammelanlage

Für die Abfallentsorgung sind im Plangebiet zwei gemeinschaftliche Abfallsammelplätze vorgesehen, die sich entlang der geplanten Privatstraße zwischen den Garagen befinden, wodurch eine Leerung der Mülltonnen durch die entsprechenden Entsorgungsbetriebe erleichtert wird.

Durch die Anlage gemeinschaftlich genutzter Abfallsammelplätze wird die Anordnung einer Vielzahl von freistehenden Einzeltonnen vermieden, was sich positiv auf das Erscheinungsbild der Reihenhaussiedlung auswirkt. Um auch bei der Gestaltung der gemeinschaftlich genutzten Abfallsammelanlagen ein



Deutsche Reihenhaus

harmonisches Gesamterscheinungsbild zu erzielen, werden diese, wie die Terrassenschränke und Gartenboxen, mit HPL-Platten verkleidet.

g. Schallschutzkonzept

Durch die im Westen befindliche Autobahn „A 59“ ist von einem erhöhten Verkehrslärm auszugehen. In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung der ACCON Köln GmbH wurden zudem die östlich liegende Landesstraße 108 und die Bahnstrecke Köln – Duisburg untersucht. Die beiden letztgenannten Lärmquellen wirken sich nur in geringem Maße auf das Plangebiet aus. Insgesamt wird durch alle Lärmquellen eine Immissionsbelastung von 46-63 dB(A) tags und 41-56 dB(A) nachts erreicht. Diese Werte basieren auf der Konzeptvariante vom 19.02.2016; um die schalltechnische Situation zu verbessern, wurde bereits eine Umplanung vorgenommen.

Die Gärten der Reihenhäuser wurden aufgrund der Lärmsituation zur lärmabgewandten Seite hin orientiert, sodass die Außenwohnbereiche durch die Gebäude abgeschirmt werden. Zum Schutz der Wohn- und Schlafräume in den Reiheneigenheimen werden die Fassaden dieser gem. DIN 4109 in den Lärmpegelbereichen III und IV ausgebildet. Um eine ungestörte Nachtruhe gewährleisten zu können, werden Schlafräume und Kinderzimmer zudem mit einer schallgedämmten Lüftung ausgestattet. Die Deutsche Reihenhaus AG verfügt über langjährige Erfahrungen im Bauen an lärmvorbelasteten Standorten.

h. Artenschutz

Um dem Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegenzuwirken, wurde eine artenschutzrechtlichen Vorprüfung sowie eine ergänzende Horstbaumkontrolle durchgeführt.

Durch die Artenschutzprüfung konnte in gebührendem Umfang nachgewiesen werden, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten zerstört oder geschützte Individuen im Plangebiet und dessen Umfeld durch die Störwirkungen, die bau-, betriebs- und anlagebedingt durch das Vorhaben ausgelöst werden, gefährdet werden.

Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht zu erbringen.

i. Planungsrechtliche Situation

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist ein Großteil des Grundstückes als Wohnbaufläche dargestellt, der nördliche Zipfel fällt in die Darstellung landwirtschaftliche Fläche. Der nach Westen anschließende Waldbestand ist als solcher dargestellt. Während in der Örtlichkeit der westlich am Grundstücksbereich verlaufende Landwirtschaftsweg eine klare Nutzungsgrenze zum bestehenden Wald bildet, reicht die Darstellung Wald im FNP darüber hinaus bis auf den vorliegenden Grundstücksbereich. Für die nachfolgende Bebauungskonzeption wird ein Abstand von ca. 25 m gemessen



Deutsche Reihenhaus

und von der westlichen Wegebegrenzung eingehalten. Die vorgesehene Wohnbebauung ist mit den Darstellungen des FNP konform.

Es besteht kein Bebauungsplan. Das Grundstück ist dem Außenbereich zuzuordnen und damit nach § 35 BauGB zu beurteilen, sodass eine bauliche Entwicklung planungsrechtlich gesichert werden muss. Die geplante Bebauung wird als Verlängerung der bestehenden Bebauung entlang der Muldestraße bewertet.