



Der Oberbürgermeister

Dezernat, Dienststelle

VI/61/1

613 beck ma

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.

3471/2008

Freigabedatum

zur Behandlung in öffentlicher Sitzung

Betreff

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes und Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung  
Arbeitstitel: "Waldbadviertel Langendahlweg" in Köln-Ostheim

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis							
	Gremium	Datum/ Top	zugelassen Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	vorwieson in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Stadtentwicklungsausschuss	11.09.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Ausschuss Umwelt, Gesundheit und Grün	16.09.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	18.09.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	23.10.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt,

- nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) einen Bebauungsplan für das Gebiet zwischen der südlichen Seite des Langendahlweges, der westlichen Seite des Hardtgenbuscher Weges, entlang der südlichen und östlichen Grenze des Flurstücks 1600 nach Norden folgend bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 57/17, weiter nach Osten entlang des Flurstücks 1297, weiter an der westlichen und südlichen Grenze des Grundstücks 845 entlang, dann den rückwärtigen Grundstücksgrenzen nach Osten folgend bis zur Parzelle 905, dann den im Bebauungsplan Nr. 72439/05 festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche auf der westlichen Seite nach Norden folgend bis zur Bruchsaler Straße, die nördliche Seite der Bruchsaler Straße begleitend, nach Süden zurück entlang der östlichen Seite der Verkehrsfläche bis zur Nordseite des Flurstücks 1036, dieser rückwärtigen Grundstücksgrenze nach Süden folgend bis zur rückwärtigen Grenze der Parzelle 576 am Langendahlweg —Arbeitstitel: "Waldbadviertel Langendahlweg" in Köln-Ostheim— aufzustellen mit dem Ziel, Wohnbauflächen festzusetzen.
- die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB nach Modell 2 (Versammlung) und nimmt das städtebauliche Planungskonzept zur Kenntnis.

## Haushaltmäßige Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme € _____	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja € _____	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten € _____	b) Sachkosten € _____
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)			Einsparungen (Euro)			

## Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Der seit dem 07.09.1981 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 72439/05 mit dem Arbeitstitel: "Langendahlweg" in Köln-Ostheim, für den Bereich östlich Vingster Ring, südlich Schwetzingener Straße, westlich Konstanzer Straße, nördlich Alter Deutzer Postweg (s. Anlage 4 äußere Abgrenzung) soll für einen Teilbereich neu aufgestellt werden. Die bestehende Planung setzt im Kern ein Sondergebiet für Sozial- und Gesundheitseinrichtungen, Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0, 3-geschossige Bebauung fest. Um diesen herum sind private und öffentliche Grünflächen festgesetzt (Wald, Parkanlage, Spielplatz und Dauerkleingärten). Eine Erschließung ist über den Alten Deutzer Postweg festgesetzt.

Das Planungsziel für das Sondergebiet ist überholt. Es soll auf diesen Bereich bezogen ein neuer Bebauungsplan (s. Anlage 4 grau unterlegter Bereich/Neuaufstellung) aufgestellt werden.

Für das Gebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplanes ist eine Teilaufhebung des bisherigen Bebauungsplanes beabsichtigt. Die äußere Erschließungssituation wird gem. den bestehenden Festsetzungen unverändert bleiben und kann mit Planrealisierung umgesetzt werden.

Der Rat der Stadt Köln hat am 15. Mai 2007 über eine entsprechende Vorlage entschieden, wonach die Stadt ihr Erbbaurecht, in Abstimmung mit dem Erbpachtgeber, an die Wohnungsgesellschaft GAG abtritt. Das Nutzungskonzept sieht 400 Geschosswohnungen mit ca. 28 000 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche, 240 Einfamilienhäuser mit ca. 32 000 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche und einen Anteil von Sozialimmobilien mit ca. 8 000 m<sup>2</sup> Nutzfläche (o. a. JSD Johannes Senioren Dienste, Altenpflege, betreutes Wohnen, stationäre und ambulante demenzielle Wohngruppe) vor.

Das städtebauliche Planungskonzept sieht Mietwohnungsbau im Kern, eine Einfamilienhauszone am südlichen, westlichen und nördlichen Rand, eine 4-gruppige Kindertagesstätte, sowie die Planung sozialer Einrichtungen im Osten vor. Die Neuplanung soll als investorenfinanzierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Hierzu wird eine Planungsvereinbarung mit dem im Gebiet auftretenden Vorhabenträger, der GAG, abgeschlossen werden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt eine Sonderbaufläche (SO) für Sozialeinrichtungen, Spielplätze sowie Grün- und Wasserflächen (Vingster Naturbad) dar und muss im Parallelverfahren zum Bebauungsplan angepasst werden.

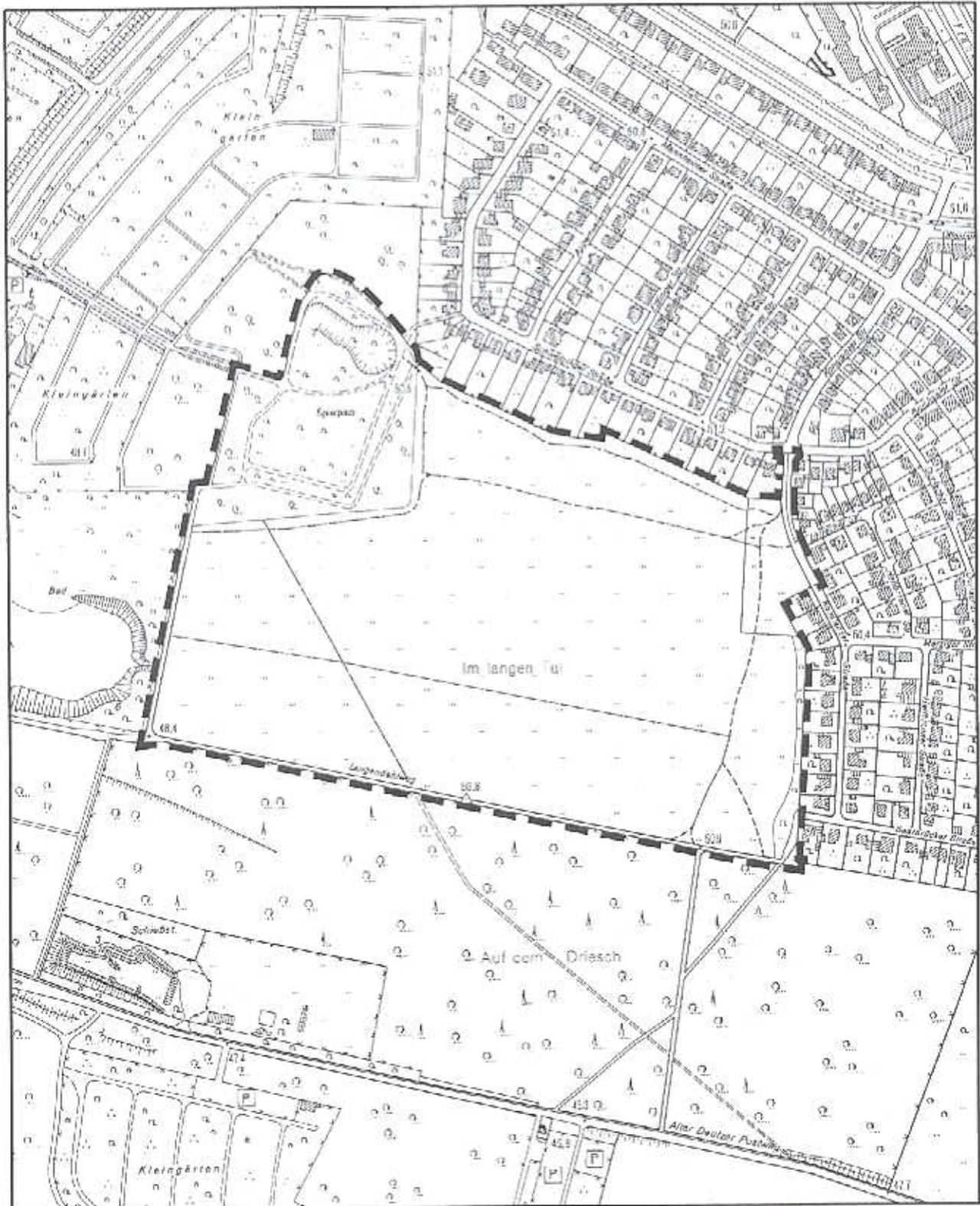
Für das Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht nach § 2 a Nr. 2 BauGB dargestellt. Im Zuge einer ersten Umwelteinschätzung ergibt sich vertiefender Untersuchungsbedarf für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Bodengüte, Altlasten, Grundwasser (Versickerung), Lärm, Denkmalpflege und Energieeffizienz.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1 - 5

Bebauungsplan Nr.: 72439/06

## Arbeitstitel: "Waldbadviertel Langendahlweg"

in Köln - Ostheim



Maßstab 1 : 5 000



Planwirkungsbereich der Vorlage zur Orientierung von Mitgliedern des Rates, der Ausschüsse und der Bezirksvertretungen, die wegen Befangenheit an den Beratungen zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teilnehmen dürfen.

## **Erläuterungsbericht**

### **Erläuterungen zum städtebaulichen Planungskonzept; Arbeitstitel: "Waldbadviertel Langendahlweg" in Köln – Ostheim**

---

#### **Allgemeines:**

Der seit dem 07.09.1981 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 72439/05, Bereich östlich Vingster Ring, südlich Schwetzingen Straße, westlich Konstanzer Straße, nördlich Alter Deutzer Postweg soll in seinem Kernbereich neu aufgestellt werden. Die bestehende Planung setzt im Kern ein Sondergebiet für Sozial- und Gesundheitseinrichtungen, Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0 sowie dreigeschossige Bebauung fest. Um diesen herum sind private und öffentliche Grünflächen festgesetzt (Wald, Parkanlage, Spielplatz und Dauerkleingärten).

Das Planungsziel für das Sondergebiet ist überholt. Es soll auf diesen Bereich bezogen ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Für das Gebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplanes ist eine Teilaufhebung des bisherigen Bebauungsplanes beabsichtigt. Die äußere Erschließungssituation wird gemäß den bestehenden Festsetzungen unverändert bleiben und mit Planrealisierung umgesetzt werden. Der neue Bebauungsplan enthält Mietwohnungsbau im Kern, eine Einfamilienhauszone am südlichen, westlichen und nördlichen Rand sowie die Planung sozialer Einrichtungen im Osten. Die Neuplanung soll als investorenfinanzierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Hierzu wird eine Planungsvereinbarung mit dem im Gebiet auftretenden Vorhabenträger, der GAG, abgeschlossen werden.

#### **Derzeitige Nutzungen:**

Das Gelände ist zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet. Südlich grenzt Wald, westlich das Vingster Waldbad, Kleingärten und ein Kinderspielplatz, nördlich und östlich Wohngebiete an der Schwetzingen Straße, Konstanzer Straße und Saarbrücker Straße an.

#### **Bestehende Bauleitplanung:**

Der bestehende Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet "soziale Einrichtungen", GFZ 1,0 sowie dreigeschossige Bebauung fest. Eine entsprechende Darstellung enthält der gültige Flächennutzungsplan. Das Sondergebiet ist von Grünflächen umgeben. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden. Für den Kernbereich ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit dem Ziel einer allgemeinen Wohngebietsfestsetzung (WA) vorgesehen.

#### **Künftige Bauleitplanung:**

Im künftigen Bebauungsplan ist die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet, im Osten zusätzlich der besondere Nutzungszweck "Soziale Einrichtungen" und Kita (Kindertagesstätte) vorgesehen. Der innere, verdichtete Wohnungsbaubereich erhält eine durchgehend 3-geschossige Bebauung zzgl. Dachgeschoss. Punktuell sind im Eingangsbereich der äußeren Zufahrtsstraße auch zwei fünfgeschossige Gebäudeteile zzgl. Dachgeschoss vorgesehen. Die Einfamilienhausbebauung entlang der südlichen, westlichen und nördlichen Gebietsränder ist als Zeilenbebauung, zweigeschossig zzgl. Dachgeschoss, geplant. Es sind dort Reihenhäuser und Doppelhäuser vorgesehen,

zum Teil um Wohnhöfe gruppiert und mit zentralen Stellplatzanlagen entlang der Ringstraße versehen. Die innere Durchgrünung des Neuplanungsbereiches erfolgt kammartig zwischen den einzelnen Quartieren. Ein inneres Wegenetz dient der fuß- und radläufigen Vernetzung des Planbereiches abseits der Erschließungsstraßen. Zum Wohngebiet an der Konstanzer Straße ist ein 50,00 m breiter Grünstreifen als zusätzliche Abstandsfläche zu den derzeit bestehenden hinteren Grundstücksgrenzen geplant. Für den verdichteten Kernbereich ist die geschlossene Bauweise mit Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 (berücksichtigt wurde dabei auch die Unterbauung mit Tiefgaragen) vorgesehen. Die Einfamilienhausbebauung erhält eine GRZ 0,5. Für die sozialen Einrichtungen und die Kindertagesstätte ist die zulässige Grundfläche entsprechend GRZ 0,6 zu berücksichtigen.

### **Erschließung:**

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt von Süden; die bestehende rechtsgültige Planung wird diesbezüglich nicht geändert. Fuß- und Radwege dienen der Vernetzung des Plangebietes mit der südlichen, westlichen, nördlichen und östlichen Nachbarschaft. Hinsichtlich "Alter Deutzer Postweg" werden verkehrssichernde Maßnahmen im Einmündungsbereich der Planstraße erforderlich. Es wird eine Prüfung hinsichtlich der Abbiegesituation und Radwegekreuzung frühzeitig erfolgen. In die Prüfung einbezogen werden auch die von der Planung berührten Teile der "Velo-Netz-Route".

Die innere Erschließung im Neuplanungsgebiet erfolgt als Ringstraße. Es sind beidseitig Gehwege vorgesehen. Im Neuplanungsbereich der vorgesehenen Kindertagesstätte wird ein Haltestreifen am Straßenrand berücksichtigt werden. Vorhandene Wege, die nur nachrichtlich übernommen werden, werden im neuen Bebauungsplan nicht als Verkehrsflächen festgesetzt werden. An zentralen Stellen werden Sammelstandplätze für Abfallgefäße im Zuge der weiteren Planung in Betracht gezogen. Es handelt sich bei dem Gebiet um ein so genanntes Teil-Service-Gebiet (die Abfallbehälter sind am Tage der Leerung am Straßenrand bereit zu stellen).

Im Zuge der Planung wird ein Versickerungsgutachten erstellt. Im Übrigen erfolgt die Ableitung von Abwässern über das vorhandene Netz der Abwasserbetriebe. Die Erschließung im Hinblick auf Telekommunikation, Trink- und Brauchwasser sowie Elektroenergie erfolgt über die in der Umgebung vorhandenen Systeme, an die angeschlossen werden kann. Auf Privatwegen sind ggf. entsprechende Leitungsrechte einzutragen.

### **Soziale Infrastruktur:**

Grundschulstandorte im Nahbereich befinden sich an der Edisonstraße und der Zehnthofstraße. Ein eigener Grundschulstandort ist für das Plangebiet nicht vorgesehen. Gegenstand der Neuplanung ist aber eine 4-gruppige Kindertagesstätte in Abstimmung mit der Jugendhilfeplanung der Stadt Köln. Kinderspieleinrichtungen sind vorhanden. Es sind im Zuge der Planung insgesamt rd. 3.360 qm Spielfläche für Kinder im Alter zwischen 6 und 18 Jahren nachzuweisen.

Vorhandene Sportanlagen befinden sich bei der Gesamtschule, an der Lustheimer Straße und der Servatiusstraße in Ostheim. Diese reichen aus. Ergänzend wird auf das Vingster Naturbad verwiesen. Für die Schießsportanlage am Alten Deutzer Postweg, deren Vertrag gekündigt wurde, bestehen Standortalternativen zur Verlagerung außerhalb des Stadtgebietes.

### **Grünflächen, Kinderspielplätze und Bolzplatz:**

Öffentliche Grünflächen mit differenzierten Zweckbestimmungen (Parkanlage und Kinderspielplatz) sind als Begrenzung des Planbereiches im Norden vorgesehen. Östlich sind private Grünflächen beabsichtigt. Im Einzugsbereich des Plangebietes ist ein Kinderspielplatz östlich der Frankfurter Straße vorhanden. Es werden rd. 3360 qm Spielfläche für Kinder im Alter zwischen 6 und 18 Jahren neu benötigt. Welche Funktion und Widmung der im nordöstlichen Teil des Plan-

gebietes innerhalb der vorgenannten Grünfläche ergänzend bestehende Kinderspielplatz hat, wird noch geprüft. Ebenso wird geprüft, in wie weit die Planung eines im rechtsgültigen Bebauungsplan ebenfalls in der öffentlichen Grünfläche festgesetzten Bolzplatzes in Zukunft umgesetzt werden kann und soll.

### **Umweltbericht**

Für das Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt.

Vorbehaltlich der noch durch zu führenden Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping) lässt sich eine Erheblichkeit der Planung für die folgenden Umweltbelange erkennen:

- **Lärm:** Im Zuge der Planung wird die Einholung eines Lärmgutachtens erfolgen. Darin wird die Situation hinsichtlich Fluglärm, Straßenverkehrslärm sowie Freizeitlärm (geplanter Bolzplatz, vorh. Naturfreibad) untersucht.
- **Energieeffizienz:** Das Planungskonzept wird solar-energetisch untersucht und ggf. optimiert.
- **Pflanzen:** Die aktuelle Biotopstruktur wird im Zuge der Planung erfasst; der derzeitige Rechtsstatus ist der einer landwirtschaftlichen Stilllegungsfläche. Eingriffe sind nur dann auszugleichen, falls das neue Planungsrecht über das vorhandene hinausgeht.
- **Tiere:** Das Plangebiet und dessen Umfeld ist voraussichtlich als Nahrungshabitat von Bedeutung. Eine Begehung des Plangebietes und der angrenzenden Waldbereiche im Hinblick auf Vögel und Fledermäuse wird im Zuge der Planung erfolgen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Artenschutzthematik zu bewältigen ist.
- **Landschaft:** Die umgebenden Freiflächen, insbesondere die unter Landschaftsschutz (L 26) stehenden Flächen werden berücksichtigt.
- **Boden / Altlasten:** Auf den sachgerechten Umgang mit schutzwürdigem Boden (hohe Ertragsfähigkeit) ist im Zuge der Planung zu achten. Auf die Altgrabung "Vingster Bad" wird ergänzend hingewiesen, erforderliche Abstände werden eingehalten.
- **Grundwasser:** Das Erfordernis und die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser werden im weiteren Verfahren geprüft.

### **Planungsrealisierung:**

Die Planung wird als investorenfinanzierter Bebauungsplan aufgestellt. Die rechtliche Sicherung der Erschließung insgesamt erfolgt im Rahmen eines noch abzuschließenden Erschließungsvertrages mit dem Vorhabenträger. Der Vertrag wird rechtzeitig mit dem Bauverwaltungsamt auf der Grundlage des Bebauungsplanes abgestimmt werden.

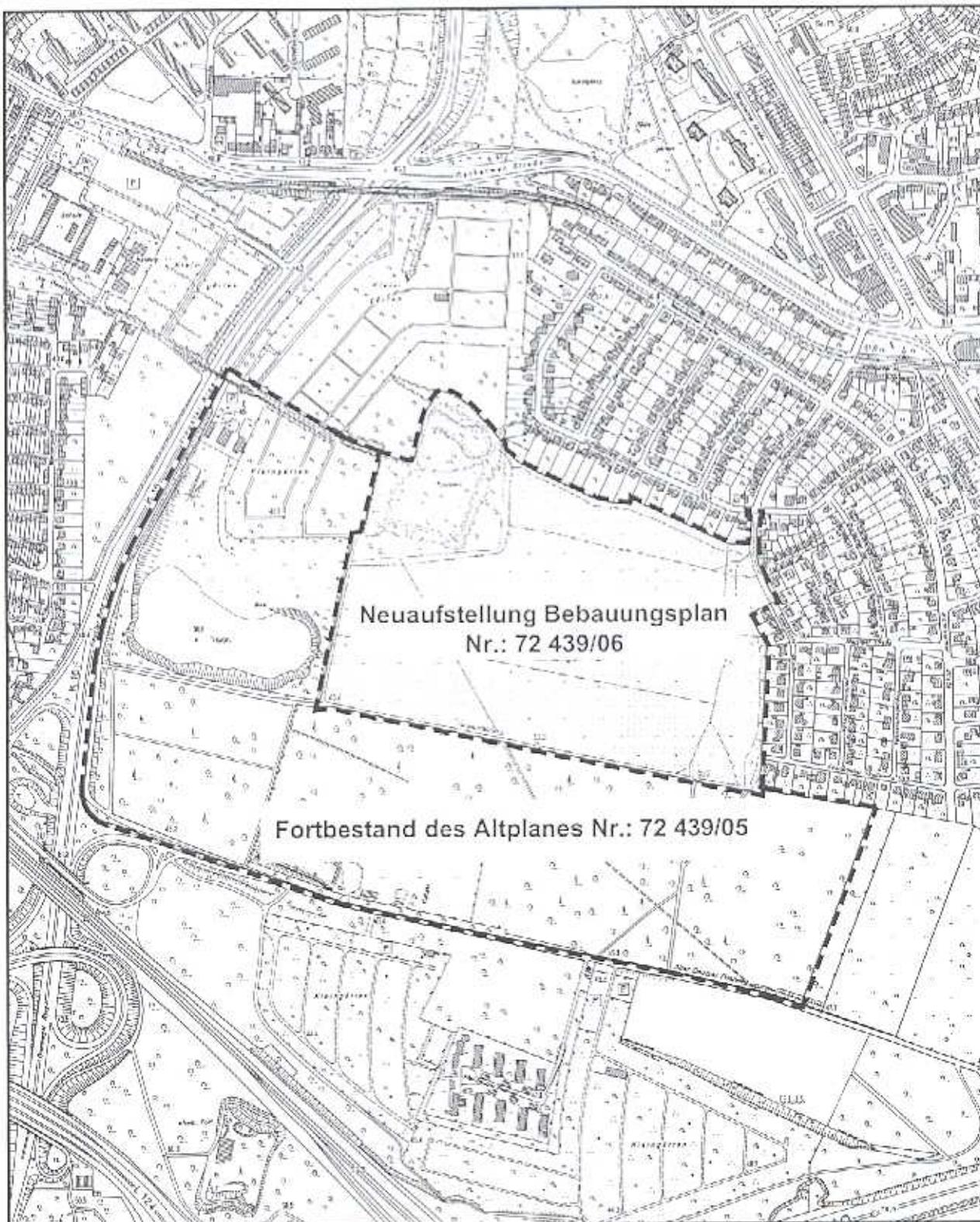
Luftbild mit städtebaulichem Planungskonzept



Maßstab 1 : 2 500



Übersicht der Bebauungsplangeltungsbereiche  
**Arbeitstitel: "Waldbadviertel Langendahlweg"**  
in Köln - Ostheim



Maßstab 1 : 7 500

0 50 100 200 300 Meter



Planwirkungsbereich der Vorlage zur Orientierung von Mitgliedern des Rates, der Ausschüsse und der Bezirksvertretungen, die wegen Befangenheit an den Beratungen zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teilnehmen dürfen.

Bebauungsplan Nr.: 72439/06

# Arbeitstitel: "Waldbadviertel Langendahlweg"

in Köln - Ostheim

## Luftbild mit Geltungsbereich



Maßstab 1 : 5 000

50 0 100 200 300 Meter

