

Erläuterungen zum städtebaulichen Plankonzept

Arbeitstitel: Rondorf Nord-West

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Köln gehört zu einer der Wachstumsregionen in Nordrhein-Westfalen. Zur Gewährleistung einer angemessenen Wohnungsversorgung für alle Bevölkerungsgruppen ist es daher dringliches Ziel der Stadtentwicklung, ausreichend neue Wohnungen zu schaffen. Um den hohen Bedarf an Wohnungen decken zu können, soll im Ortsteil Köln Rondorf neuer Wohnraum geschaffen werden, der durch eine Arrondierung der vorhandenen Siedlung erfolgen soll.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Rondorf im Stadtbezirk Rodenkirchen und stellt sich im Bestand überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet zum großen Teil als Wohnbaufläche dargestellt.

Die AMELIS Projektentwicklungs GmbH Co. KG mit Sitz in Köln, Oskar-Jäger-Straße 173, beabsichtigt, die Fläche zu Wohnbauland zu entwickeln. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des städtebaulichen Plankonzeptes des Büros `West 8 Urban Design & Landscape Architecture`, Rotterdam.

Zur Umsetzung der Planungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Ziel der Planung

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Neubaugebietes mit circa 1000 Wohneinheiten geschaffen werden. Mit der Entwicklung des Wohnquartieres kann ein Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung an Einfamilienhäusern und Wohnungen im geförderten Geschosswohnungsbau geleistet werden.

Es ist geplant, verschiedene Wohnquartiere zu entwickeln und 30% der neuen Wohneinheiten als öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten. Gleichzeitig soll die Entwicklung des Stadtteils Rondorf über die geplanten Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsmaßnahmen gestärkt werden.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist circa 7 ha groß und befindet sich im Nordwesten des Stadtteils Rondorf. Die Fläche wird begrenzt durch:

- die Autobahn A 4 im Norden
- die Husarenstraße im Westen
- den Weißdornweg im Osten
- die Kapellenstraße im Süden

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes umfasst eine im Flächennutzungsplan dargestellte Vorhalteflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Teile des bestehenden Baggersees.

Die `St. George's School` mit der nördlich geplanten Sportplatzanlage sowie die östlich angrenzenden Wohnparzellen sind aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen. Der Büchel- und Johanneshof sind ebenfalls nicht Teil des Geltungsbereichs.

2.2 Vorhandene Struktur, Bebauung, Begrünung

Das Plangebiet weist ein überwiegend flaches Gelände auf und ist hauptsächlich durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Das Plangebiet ist nahezu unbebaut. Im nördlichen Teil der Fläche befindet sich ein mit Waldstrukturen umwachsener Kiesgrubensee.

2.3 Umgebung

Süd-westlich schließt die Bebauung des Ortsteils Rondorf an. In fußläufiger Entfernung befindet sich der Ortsmittelpunkt mit Geschäften des kurzfristigen Bedarfs.

Nördlich des Plangebiets verläuft die Autobahn A 4. Südlich der Fläche befinden sich zwei Gebäudedenkmalen, die Hofanlagen Büchelhof, Kapellenstraße 22-24 und Johannishof, Kapellenstraße 28 sowie die englische Schule `St. Georg School`. Westlich des Gebietes liegt eine Kleingartenanlage.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet wird über den westlich gelegenen Weißdornweg und die südlich gelegene Kapellenstraße erschlossen. Über den Weißdornweg besteht eine direkte Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz. Die nahe gelegene Autobahnen A 4 und A 555 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Rondorf ist mit zwei Buslinien an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Mehrere Haltestellen befinden sich auf der Kapellen- und Rodenkirchener Straße sowie auf dem Weißdornweg. Die Fahrzeit zum Kölner Hbf beträgt ab Köln Rondorf rund 40 Minuten. Ein Anschluss an das KVB-Schiennetz besteht nicht.

2.5 Soziale Infrastruktur

Die Planung sieht vor, folgende Infrastruktureinrichtungen zu integrieren:

- eine Grundschule für circa 350 Schüler
- eine weiterführende Schule für circa 900 Schüler
- zwei 4-gruppige Kindertagesstätten,
- eine 6-gruppige Kindertagesstätte
- ein Wohnheim für Senioren
- Flächen für Spielplätze und Jugendeinrichtungen

2.6 Planungsrechtliche Situation

Für den Bereich des Plangebietes besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Planungsrechtlich ist die Fläche aktuell dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln ist das Plangebiet überwiegend als `Allgemeiner Siedlungsbereich` (ASB) sowie ein sehr geringfügiger Teil im Wes-

ten als `Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche` dargestellt. Überlagert wird der gesamte Bereich mit der Freiraumfunktion des Grundwasser- und Gewässerschutzes. Die Fläche mit der Darstellung des `Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches` wird darüber hinaus überlagert durch die Freiraumfunktionen `Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung` sowie `Regionaler Grünzug`. Durch das Plangebiet verläuft darüber hinaus auch eine Bedarfsplanmaßnahme ohne räumliche Festlegung für Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr.

Da sich die Darstellung `Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche` nur auf marginale Bereiche des Regionalplanes bezieht und dieser nicht parzellenscharf ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Planung den Zielen der Regionalplanung entspricht.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Köln wird das Plangebiet für den Bereich der geplanten Siedlungserweiterung überwiegend als Wohnbaufläche mit zwei Signets für Kindereinrichtungen sowie jeweils ein Signet für eine Alteneinrichtung sowie für eine Schule dargestellt.

Die nördlich und südwestlich der Wohnbaufläche dargestellten Grünflächen und Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden zum Teil für die Siedlungserweiterung ebenfalls als Wohnbauflächen entwickelt. Aus diesem Grund ist parallel zum Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren vorzunehmen.

3.3 Landschaftsplan

Der überwiegende Bereich des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet L 18: Freiräume um Meschenich, Immendorf und Rondorf.

Das Landschaftsschutzgebiet wurde aufgrund der nachstehenden Punkte festgesetzt:

- zur Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere durch Sicherung, Entwicklung und Verbindung von naturnahen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere in dem durch Kiesabgrabungen stark geschädigten Landschaftsraum
- wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes, insbesondere zur Erhaltung des ländlichen Charakters der Ortsränder als Rest der bäuerlichen Kulturlandschaft und prägender geologischer Strukturen
- wegen der besonderen Bedeutung für die Erholung im ländlichen Raum

Mit Inkrafttreten des zukünftigen Bebauungsplanes treten die widersprechenden Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft, sofern sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen.

3.4 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Hochkirchen. Die Vorgaben der Wasserschutzzone-Verordnung für die Wasserschutzzone III sind im weiteren Bebauungsplanverfahren abzuklären und ggf. als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

3.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) der Stadt Köln aus dem Jahr 2010 sieht für den zentralen Siedlungsbereich der Ortslage Rondorf (Rodenkirchener Straße und Kapellenstraße) ein Nahversorgungszentrum (NVZ) vor. Laut EHK soll das vorhandene Nahversorgungsangebot über einen Lebensmittelvollversorger ergänzt werden. Mit dem vorliegenden Plankonzept wird die Ansiedlung von Geschäften und Dienstleistungseinheiten im Bereich der ortsnah geplanten Stadtbahnhaltestelle ermöglicht. Städtebauliches Ziel ist, ein Quartier mit einer urbane Mischung zu

entwickeln und eine reine `Schlafstadt` zu vermeiden. Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers ist im weiteren Planungsprozess zu prüfen.

3.6 Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen)

Der Rat der Stadt Köln hat am 11.02.2014 das Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) beschlossen. Der im StEK Wohnen ermittelte Wohnungsgesamtbedarf 2010-2029 in Höhe von rund 52.000 Wohnungen basierte auf der städtischen Bevölkerungsprognose 2011.

In der aktuellen Bevölkerungsprognose mit Stand Mai 2015 wird Ende 2029 von rund 1.161.000 Einwohnern und 609.900 Haushalten ausgegangen. Der Gesamtwohnungsbedarf beläuft sich danach aktuell auf rund 66.000 Wohnungen, davon rund 30.000 Wohnungen bis 2019. Diese Zahlen sind der Beschlussvorlage `Umsetzung STEK Wohnen` – Ratsbeschluss vom 20.12.2016 – zu entnehmen.

Das Plangebiet ist im STEK Wohnen als Wohnbaupotenzial von circa 1.000 Wohnungen aufgeführt. Die Entwicklungsfläche ist weitgehend identisch mit dem vorliegenden Plangebiet, welches durch die aktuellen Planungen lediglich im Norden und im Westen durch zusätzliche Flächenteile ergänzt wird. Weitere Bereiche werden für die Erschließung und Sicherung einer Stadtbahntrasse notwendig.

3.7 Kooperatives Baulandmodell

Mit Datum vom 17.12.2013 wurde vom Rat der Stadt Köln das `Kooperative Baulandmodell` (KoopBLM) Köln als Richtlinie zur Förderung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und zur Beteiligung der Planbegünstigten an den Folgekosten beschlossen. Es ist ein wesentliches Regelungsinstrument zur zeitnahen Umsetzung einer bedarfsgerechten und qualitativ anspruchsvollen Wohnungspolitik. Mit Beschluss des Rates am 04.04.2017 wurde die Fortschreibung des KoopBLM beschlossen und am 10.05.2017 im Amtsblatt der Stadt Köln bekanntgemacht.

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren sollen circa 1.000 neue Wohneinheiten entwickelt werden, sodass die planerischen Voraussetzungen zur Anwendung des Kooperativen Baulandmodells gegeben sind.

- Öffentlich geförderter Wohnungsbau
Gemäß des Kooperativen Baulandmodells in der Fassung vom 10.05.2017 ist der Planbegünstigte verpflichtet, 30% der Geschossfläche Wohnen für öffentlich geförderten Wohnungsbau vorzusehen.

Im Plankonzept sind die Bereiche für den öffentlich geförderten Wohnungsbau in Form von Mehrfamilienhäusern in städtebaulich zentrale Lage angeordnet. Die entsprechenden Flächen sind mittels Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, Nummer 7 Baugesetzbuch (BauGB) im Bebauungsplan zu sichern.

- Soziale Infrastruktur
Der durch die Planung resultierende Mehrbedarf an Kindertagesstätten ist vom Planbegünstigten entweder durch Errichtung einer entsprechenden Kindertagesstätte oder eines gleichwertigen Angebots zu decken. Alternativ bestehen die Möglichkeiten, eine nach Vorgaben der Stadt Köln geeignete Teilfläche innerhalb des Plangebietes für die künftige Kindertagesstätte an die Stadt abzutreten oder die Ablösesumme für die Herstellungs- und Grundstückskosten an die Stadt auszuführen.

Die vorliegende Planung sieht aufgrund des ermittelten Bedarfs eine 6-gruppige und zwei 4-gruppige Kindertagesstätten vor.

- Öffentliche Grünflächen und Spielplätze

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist der entsprechende Mehrbedarf entweder durch Errichtung einer öffentlichen Grünfläche nach Vorgaben der Stadt zu decken oder es kann ein entsprechender Ablösebetrag gezahlt werden.

Darüber hinaus ist der Planbegünstigte verpflichtet, einen durch die Planung verursachte Mehrbedarf an öffentlichen Spielplätzen zu errichten, sollte der Bedarf nicht durch bestehende Spielplatzangebote gedeckt werden. Die Vorgaben der Stadt bezüglich der erforderlichen Mindestgröße sowie Gestaltung und Herstellung sind zu beachten.

Das Grün- und Freiflächenkonzept beinhaltet sowohl öffentliche Grünzüge als auch Bereiche für öffentliche Spielplätze.

- **Ausgleichsmaßnahmen**

Der durch die Planung resultierende Ausgleichsbedarf nach §1a BauGB ist innerhalb oder außerhalb des Plangebietes umzusetzen. Kann aufgrund der Planung der Ausgleich nicht oder nur teilweise im Plangebiet realisiert werden, ist eine entsprechende Ablösesumme zu zahlen.

Der Planbereich sieht nördlich der geplanten Bebauung Vorhalteflächen für Ausgleichsmaßnahmen vor. Der genaue Flächenbedarf ist im weiteren Verfahren zu ermitteln.

- **Anwendungszustimmung**

Der Planbegünstigte hat sich für die Anwendung des Kooperativen Baulandmodells ausgesprochen. Die Anwendungszustimmung, die als zwingender Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses unterzeichnet vom Planbegünstigten vorliegen muss, wird in diesem Fall gemeinsam mit der Planungsvereinbarung im Nachgang des Beschlusses zur Aufstellung und zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung unterzeichnet. Grund für die abweichende Vorgehensweise ist der noch nicht abgeschlossene Grundstückserwerb.

4. Städtebauliches Planungskonzept

4.1 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept beinhaltet verschiedene Wohnquartiere mit einer gemischten Gebäudestruktur und Baudichte aus Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern. Im Bereich der geplanten Haupterschließungsstraße soll eine höhere Gebäudedichte in Form von Mehrfamilienhäusern sowie die sozialen Infrastruktureinrichtungen und ein Vollversorger angesiedelt werden. Der Siedlungsrand schafft mit Einzel- und Doppelhäusern einen gegliederten Übergang zum angrenzenden Freiraum. Eine weiterführende Schule ist im nördlichen, eine Grundschule im südlichen Bereich vorgesehen.

Ein attraktiver neuer Dorfplatz mit einem ergänzenden Nahversorgungsangebot soll in zentraler Lage zur Identifikation der neuen Bewohner beitragen. Ziel ist, dass die neue Ortsmitte aufgrund der räumlichen Nähe zum bestehenden Ort und zur geplanten Stadtbahnhaltestelle sowohl von den neuen Bewohnern als auch von den Rondorfer Bürgern gleichermaßen angenommen und genutzt wird.

4.3 Grün- und Freiflächen

Ein zentraler Grünanger bildet das Rückgrat der neuen Siedlung. Er schafft eine hohe Durchgrünung des geplanten Quartiers und bildet gleichzeitig mit weiteren Grünachsen eine gute Verbindung zum bestehenden Ort und zum nahegelegenen Freiraum. Die öffentliche Grünfläche ist geprägt durch eine strukturierte Pflanzung von Bäumen und bietet neben einer hohen Aufenthaltsqualität abwechslungsreichen Platz für mehrere Kinderspielbereiche.

4.4 Verkehrliche Erschließung

- Ausgangslage

Die Ortslage Rondorf ist in den 70er und 80er Jahren stark aufgesiedelt worden und hat mit den Dörfern Hochkirchen, Höningen, Konraderhöhe und einem Teil der Giesdorfer Höfe mittlerweile circa 10.000 Einwohner erreicht. Allerdings ist die Verkehrsinfrastruktur nicht im gleichen Maße mitgewachsen. Sie besteht im Wesentlichen noch aus einem dörflich geprägten Straßensystem. So müssen in Rondorf insbesondere drei Straßen die Hauptlast des Straßenverkehrs aufnehmen, ohne dass hierfür ein ausreichend dimensionierter Straßenraum zur Verfügung steht. Dies sind die Rondorfer Hauptstraße, die Kapellenstraße sowie Rodenkirchener Straße.

- Erschließungskonzept

Die zentrale innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Haupterschließungsstraße, und mehreren Wohnstraßen, welche wiederum einzelne Quartiere anbinden. Die Verknüpfung an den bestehenden Ort ist im Norden und Süden vorgesehen. Im Bereich der Kreuzung Kapellenstraße/ Rodenkirchener Straße sind zwei weitere Verbindungen für Fußgänger bzw. Radfahrer an das bestehende Straßennetz geplant.

Die notwendigen privaten Stellplätze werden für die Doppel- und Reihenhausbebauung jeweils auf dem Grundstück oder in kurzer Entfernung angeordnet. Im weiteren Verfahren wird die genaue Anzahl der erforderlichen Stellplätze noch im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes abgestimmt.

- Entlastungsstraße

Mit der Siedlungserweiterung soll für Rondorf die Chance genutzt werden, die vorhandenen Probleme des bestehenden Verkehrsaufkommens regeln zu können. Das Erschließungskonzept sieht hierfür nördlich der geplanten Wohnbauflächen eine Entlastungsstraße vor, die sowohl die planbedingten Mehrverkehre als auch einen Teil der vorhandenen Durchgangsverkehre von Rondorf aufnehmen kann. Die somit erzielte Reduzierung des Verkehrs im alten Ortskern schafft zudem die Möglichkeit, den öffentlichen Straßenraum des bestehenden Ortes gestalterisch aufzuwerten.

- ÖPNV-Anbindung

Die vorhandene verkehrliche Anbindung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) von Rondorf und Meschenich erfolgt heute ausschließlich über die bestehenden Buslinien 131 (Sürth- Berrenrather Straße/ Gürtel) und 132 (Meschenich -Breslauer Platz/ Hauptbahnhof).

Die ÖPNV-Anbindung von Rondorf soll durch den geplanten Ausbau der Stadtbahnlinie Köln-Meschenich gestärkt werden. Bereits mit dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses am 27.11.1992 wurde die Verwaltung mit der Planung einer Stadtbahntrasse als Verlängerung der geplanten Nord-Süd-Stadtbahn beauftragt. Nachfolgend zum 3. Bauabschnitt sind Planungen für eine Verlängerung der Nord-Süd-Stadtbahn in südliche Richtung vom Verteilerkreis Köln über Hochkirchen und Rondorf nach Meschenich als 4. Bauabschnitt vorgesehen. Über den Ausbau der Stadtbahn sollen die Ortsteile Rondorf und Meschenich an das Stadtbahnnetz von Köln angebunden werden.

Die geplante Trasse ist im Planentwurf integriert. Sie verläuft durch die neue Siedlung und erschließt den bestehenden Ort und das geplante Neubaugebiet gleichermaßen.

Für die Entlastungsstraße und die Stadtbahnerweiterung sind im Plankonzept Freihalteflächen für die Trassenführungen dargestellt. Die rechtliche Umsetzung erfolgt für die Entlastungsstraße und die Stadtbahnerweiterung über jeweils eigenständige Planfeststellungsverfahren.

- Fuß- und Radwege

Die geplanten Fuß- und Radwege verbinden den heutigen Ortskern mit dem Plangebiet und verknüpfen dieses mit den umliegenden naturbelassenen beziehungsweise landwirtschaftlich genutzten Freiflächen. Eine Anbindung an die südlichen Bereiche von Rondorf sowie einen Anschluss an die nördlich angrenzenden Stadtteile über die bestehende Autobahnbrücke als Radschnellweg ist ebenfalls im Plankonzept vorgesehen.

4.5 Ver- und Entsorgung

Ein Entwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren erarbeitet und mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt.

4.6 Geförderter Wohnungsbau

Gemäß den Vorgaben aus dem Kooperativen Baulandmodell beziehungsweise gemäß der Bestimmungen aus dem mit der Stadt abgeschlossenen Kaufvertrag werden 30 % der Geschossfläche für geförderten Wohnungsbau vorgesehen.

5. Umweltprüfung

Die Belange der Umwelt werden geprüft und im weiteren Verfahren in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Für die geplante Teilverfüllung der offenen Wasserfläche -eine ehemalige Auskiesungsfläche- im Norden des Plangebietes ist über ein eigenständiges Planfeststellungsverfahren zu regeln.

6. Planverwirklichung

Die durch die Planung entstehenden Kosten werden durch die Investoren getragen. Kosten für die Stadt Köln entstehen nicht.