

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle

VI/61/1

612 fedd ma

Vorlagen-Nummer

**0788/2018**

Freigabedatum 09.04.2018

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung  
Arbeitstitel: "Volkhovener Straße" in Köln-Esch/Auweiler**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	19.04.2018
Stadtentwicklungsausschuss	26.04.2018

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet zwischen Weiler Straße und Volkhovener Straße auf einem Teil des Grundstücks: Gemarkung Esch, Flur 2, Flurstück 528 —Arbeitstitel: "Volkhovener Straße" in Köln-Esch/Auweiler— einzuleiten mit dem Ziel, eine Wohnnutzung als Ortsarrondierung festzusetzen;
2. nimmt das städtebauliche Planungskonzept (vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 1;

**Alternative:** keine

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Begründung:

#### Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Esch/Auweiler. Das Gebiet umfasst eine Fläche aus dem Grundstück: Gemarkung Esch, Flur 2, Flurstück: 528.

#### Grundstücksgröße und heutige Nutzung

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,1 ha. Eine Vegetation in Form von Bäumen und Sträuchern ist nicht vorhanden. Es handelt sich um eine ausgeräumte Agrarlandschaft. Zurzeit wird das von der Planung betroffene Teilstück des Flurstücks 528 landwirtschaftlich genutzt.

#### Planungsanlass

Die Firma ARGE Rolf Kloubert/Bohsem, Bauträger und Ingenieurgesellschaft mbH, Oststraße 22, 53879 Euskirchen hat bei der Verwaltung die Einleitung eines Verfahrens gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt mit dem Ziel, circa dreizehn Doppelhäuser, zehn Reihenhäuser, zwei Einzelhäuser und ein Mehrfamilienhaus zu errichten.

Der Bedarf an Wohnraum der Stadt Köln ist weiter steigend. Im Ortsteil Esch/Auweiler besteht aufgrund des ländlichen Charakters in Kombination mit der schnellen Erreichbarkeit der Innenstadt eine große Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken.

Durch seine gute Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV sowie durch eine intakte Infrastruktur ist Esch/Auweiler besonders für Familien attraktiv.

Mit Schreiben vom 21.12.2017 hat die ARGE Rolf Kloubert/Bohsem die Zustimmung zur Anwendung des "Kooperativen Baulandmodells Köln" eingereicht.

#### Städtebauliche Zielsetzung

Durch die geplante Bebauung im Bereich zwischen Weiler Straße und Volkovener Straße in Köln-Esch/Auweiler kann eine städtebaulich sinnvolle Ortsabrundung in diesem Bereich verwirklicht werden. Der vorhandene Ortsrand wird komplettiert und die Ortslage Esch/Auweiler erhält damit eine neue, abgerundete, in sich geschlossene Struktur.

Geplant ist eine Einfamilienhausbebauung in zweigeschossiger Bauweise mit max. zwei Wohneinheiten. Es sollen im Bereich zwischen Weiler Straße und Volkhovener Straße insgesamt ca. 26 Doppelhäuser, 10 Reihenhäuser, in Gruppen zu je fünf, mit dazugehörigen Garagen, 2 freistehende Einfamilienhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus mit angegliederter Tiefgarage und Stellplatzanlage errichtet werden. Die Grundstücksgrößen liegen bei circa 250 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte, ca. 120 m<sup>2</sup> je Reihenhäuser und ca. 450 qm je freistehendem Einfamilienhaus. Die Bautiefe beträgt 12,0 m. Die geplante Bebauung ordnet sich in die Umgebung der vorhandenen Einfamilienhausbebauung ein, die ähnliche Baustrukturen zeigt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für das geplante Vorhaben soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

### **Bestehendes Planungsrecht**

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Es handelt sich um Außenbereich im Sinne von § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Im Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist der Bereich überwiegend als Wohnbaufläche und zu einem Teilbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Landschaftsplan weist ein Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel EZ 3 aus. Das Entwicklungsziel beinhaltet, die Ausgestaltung und Entwicklung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden Elementen.

### **Verkehrliche Erschließung**

Die straßenmäßige Haupteerschließung soll für das Gebiet von der Volkhovener Straße aus erfolgen. Im nördlichen Bereich des Wohngebietes endet die Erschließung in einer Wendeanlage, die nur durch eine Notzufahrt (Feuerwehr, Rettungsdienst) an die Weiler Straße angebunden ist. Abgehend von der Haupteerschließung sind drei Stichwege geplant.

### **Technische Infrastruktur**

Die Umgebung des Plangebietes ist bebaut und erschlossen. Ein Entwässerungskonzept wird gegebenenfalls im weiteren Verfahren erarbeitet und mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt.

### **Eingriff/Ausgleich**

Bei der für das Vorhaben in Anspruch genommenen Grundstücksfläche handelt es sich um Ackerlandfläche ohne Baum- und Strauchbestand. Der Eingriff in Natur und Landschaft soll innerhalb des Planbereiches durch die Bereitstellung von entsprechend bepflanzten Ausgleichsflächen kompensiert werden. Geplant ist ein 15 m x 240 m breiter Grünstreifen, der als Streuobstwiese gestaltet werden soll. Neben der Funktion einer Ausgleichsmaßnahme erfolgt somit eine für den ländlichen Raum typische Art der Eingrünung.

### **Umweltbelange**

Weitere Umweltbelange werden im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht und in den zu erstellenden Umweltbericht einfließen.

### **Planverwirklichung**

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB geschaffen werden.

Zwischen der Stadt Köln und der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser stellt sicher, dass es zur Realisierung des Vorhabens kommen wird.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Planungs- und Erschließungskosten von der Vorhabenträgerin übernommen. Kosten für die Stadt entstehen nicht.

Das Planvorhaben soll kurzfristig umgesetzt werden.

## **2 Anlagen**