

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes
Arbeitstitel: Östlich Im Falkenhorst in Köln-Porz-Urbach

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	05.12.2019
Bezirksvertretung 7 (Porz)	10.12.2019

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) einen Bebauungsplan für das Gebiet nördlich der Kennedystraße, östlich der Grünfläche an der Straße Im Falkenhorst, südlich der Schubertstraße und westlich des Waldstückes in Urbach (Gemarkung Urbach, Flur 4, Flurstücke 3, 157, 294, und teilweise 184, 454 sowie in der Gemarkung Eil, Flur 18 mit den Flurstücken 411, 412 und teilweise 410) —Arbeitstitel: Östlich Im Falkenhorst in Köln-Porz-Urbach— aufzustellen mit dem Ziel, Allgemeines Wohngebiet, Fläche für Gemeinbedarf, öffentliche Grünflächen, Planungsrecht für ein Gymnasium (6/8-zügig) im südlichen Bereich des Plangebietes und für ca. 250 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern sowie eine Kindertagesstätte im nördlichen Bereich) festzusetzen;
2. beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 1 (Aushang);
3. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Porz ohne Einschränkung zustimmt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 20.12.2016 das Stadtentwicklungskonzept Wohnen (Beschlussvorlage 1028/2015) beschlossen. Dabei wurde ermittelt, welche Wohnbaureserveflächen im Stadtgebiet, für die noch keine Baureife, das heißt Planungsrecht und gesicherte Erschließung, vorliegt, als Ressourcen vorhanden sind. Das Gebiet nördlich der Kennedystraße mit dem Arbeitstitel "Östlich Im Falkenhorst" (Fläche 7.08), angrenzend an die Schubertstraße, ist eine dieser Potentialflächen.

Die Vorhabenträgerin RBL RheinBauLand AG hat am 24.10.2019 zur Umsetzung der Wohnungsbau-potentialfläche die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung von Planungsrecht für 250 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern sowie einer Kindertagesstätte im nördlichen Teil des Plangebietes und einer weiterführenden Schule (Gymnasium 6/8-zügig) beantragt.

Das Plangebiet liegt rechtsrheinisch im Südosten Kölns im Stadtbezirk 7 im Stadtteil Porz-Urbach. Das Gebiet liegt nördlich der Kennedystraße, östlich der Grünfläche an der Straße Im Falkenhorst, südlich der Schubertstraße und westlich des Waldstückes in Urbach (Gemarkung Urbach, Flur 4, Flurstücke 3, 157, 294, und teilweise 184, 454 sowie in der Gemarkung Eil, Flur 18 mit den Flurstücken 411, 412 und teilweise 410) und hat eine Größe von ca. 6,6 ha.

Die Wohnungsnachfrage in Köln-Urbach ist, wie in den meisten anderen Stadtteilen Kölns, sehr hoch. Das Vorhaben trägt damit zur Verbesserung der derzeitigen Wohnsituation bei. Es entspricht auch der städtischen Zielsetzung, Grundstücke im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden qualifiziert zu verdichten.

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer nachverdichteten Wohnnutzung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zur Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Qualität wird die Investorin in Abstimmung mit der Verwaltung ein Qualifizierungsverfahren (Mehrfachbeauftragung) durchführen. Die frühzeitige Beteiligung der Dienststellen, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat ökologische Anforderungen und zu untersuchende relevante Umweltbelange (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Artenschutz, Verkehr, Lärm, Klima, Boden, Wasser) ergeben. Die Umsetzungsmöglichkeiten im Plangebiet werden im Rahmen der Vorbereitung des Qualifizierungsverfahrens geprüft und entsprechende Vorgaben in die Aufgabenstellung aufgenommen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB soll auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie erfolgen und die Ergebnisse in die Aufgabenstellung des Qualifizierungsverfahrens einfließen.

Das Vorhaben berücksichtigt die Vorgaben des Kooperativen Baulandmodells (KoopBLM) der Stadt Köln in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2017 zu dessen Anwendung die Investorin ihre Zustimmung (Anwendungszustimmung) am 05.07.2019 gegenüber dem Stadtplanungsamt erteilt hat.

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Anlagen

Anlage 1 Geltungsbereich

Anlage 2 Erläuterungen

Anlage 3 Städtebauliche Strukturskizze

Anlage 4 Übersichtsplan Wohnbaupotentialflächen