

Erläuterungen zum städtebaulichen Planungskonzept

Östlich Im Falkenhorst in Köln-Porz-Urbach

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

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.

1.2 Ziel der Planung

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplanes ist zum einen die Entwicklung von Wohnraum, die Sicherung des Freiraumangebots, da es im Einzugsbereich des Stadtteiles Porz-Urbach gilt, die Wohnfunktion und das wohnortnahe Freiraumangebot langfristig zu stärken. Zum anderen soll die vom Rat der Stadt Köln priorisierte Schulbaumaßnahme (Projektnummer 118, GY Porz), der Neubau einer weiterführenden Schule, auf dem südlichen Teilbereich des Plangebietes planungsrechtlich gesichert und entwickelt werden. Für die ehemals festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof besteht heute kein Bedarf mehr. Deshalb sollen auf dem Grundstück nördlich der Kennedystraße circa 250 Wohneinheiten, eine Kindertageseinrichtung sowie ein sechs- bis achtzügiges Gymnasium entstehen. Ein weiteres Ziel ist es, den angrenzenden Freiraum in das städtebauliche Planungskonzept einzubeziehen und zu qualifizieren.

Die geplante Bebauung wird sich in die umgebende Bestandsbebauung einfügen und durch die Abrundung wird zusätzliches Wohnraumpotenzial erschlossen. Die gut erschlossene Lage und die angrenzenden Wohnbauflächen rechtfertigen eine Abrundung im Sinne einer sparsamen Flächeninanspruchnahme.

Aufgrund der Lage am nördlichen Ortsrand von Porz-Urbach im Übergang zum Friedhof und der unvollendeten Siedlungsstruktur des Stadtteils Urbach westlich des Friedhofs eignet sich das Areal für eine städtebauliche Betrachtung in einem größeren Zusammenhang. Eine geordnete Siedlungs- und Ortsrandarrondierung im Osten von Eil und im Norden von Urbach ist städtebauliches Ziel, sodass die Entwicklung der Fläche „Östlich Im Falkenhorst“ in Zusammenhang mit einer weiteren Potentialfläche nördlich des Friedhofs Leidenhausen mit dem Arbeitstitel „Leidenhausener Straße“ steht. Auch bei dieser Fläche handelt es sich um eine Potentialfläche aus dem oben angeführten Stadtentwicklungskonzept (Fläche 7.05). Beide Flächen sollen durch ein gemeinsames städtebauliches Verfahren qualifiziert werden. Um eine geordnete und ganzheitliche Entwicklung und Arrondierung des Siedlungsrandes von Porz-Urbach zu gewährleisten, wird ein Qualifizierungsverfahren (Mehrfachbeauftragung) seitens der Investorin, einer Projektgesellschaft der RBL RheinBauLand AG, durchgeführt werden.

Ziel ist es, eine qualifizierte städtebauliche Konzeption zu erhalten, welche die lokale Integrität und architektonische Qualität der Gesamtentwicklung sicherstellt.

Die Umsetzung der beiden Baugebiete erfolgt im Anschluss durch zwei separate Bebauungsplan-Verfahren.

Die Stadt Köln ist eine wachsende Stadt. In dem vom Rat der Stadt Köln am 11.02.2014 beschlossenen Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) strebt die Stadt Köln darum für den Betrachtungszeitraum 2010 bis 2029 eine Neubautätigkeit von insgesamt rund 42.550 Wohneinheiten (WE) in Mehrfamilienhäusern an. Hierzu wird das Vorhaben mit circa 250 zusätzlichen Wohneinheiten einen Beitrag leisten

2 Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet „Östlich Im Falkenhorst“ liegt im Stadtbezirk 7, Köln-Porz, im Stadtteil Urbach, wird von der Kennedystraße erschlossen und umfasst eine Fläche von circa 6,6 ha. Der Geltungsbereich wird im Westen von den 15-geschossigen Hochhäusern an der Straße Im Falkenhorst Nr. 2-10 und durch die Grünfläche mit Spielplatznutzung begrenzt. Im Süden stellen zum einen der 12-geschossige Solitär (Im Falkenhorst 12) und zum anderen die Kennedystraße die Plangebietsgrenze dar. Südlich der Kennedystraße schließt das Gewerbegebiet entlang der Josef-Broicher-Straße an. Im Osten ist die Umgebung im Übergang zur A 59 durch Gehölz- und Wiesenstrukturen geprägt. Nördlich des Plangebietes schließt das Wohngebiet entlang der Schubertstraße mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden an. Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung 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.

2.2 Vorhandene Struktur

Bebauung

Die Wohnbebauung entlang der Straße Im Falkenhorst ist geprägt von 12- bis 15-geschossigen Wohnungsbau. Das bauliche Umfeld entlang der nördlich gelegenen Schubertstraße ist geprägt von einer offenen, heterogenen Bauweise mit zum Teil geringer Bebauungsdichte in einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung mit geneigter Dachform.

Grünflächen

In fußläufiger Entfernung liegen der Wildpark sowie der Vogelpark und das Wildgehege Leidenhausen. Das ebene Grundstück ist zum derzeitigen Zeitpunkt frei von Bebauung und wird landwirtschaftlich genutzt.

Öffentliche Spielplätze

Auf dem westlichen Nachbargrundstück an der Straße Im Falkenhorst befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, der aufgrund seiner großen Freifläche als Spielfläche für Kinder unterschiedlicher Altersgruppen gut geeignet ist.

Im Stadtbezirk Urbach besteht derzeit ein Fehlbedarf an Spielplatzflächen von 3.014 m².

Soziale Infrastruktur

Kindertagesstätten

Die in der Nachbarschaft des Plangebietes vorhandenen Kindertageseinrichtungen können den derzeitigen Bedarf abdecken. Die Berechnungsgrundlage der kleinräumlichen Bevölkerungsprognose mit Blick auf die Jahre 2020 und 2025 weist keinen Ausbaubedarf auf, der den Bau einer neuen Kindertagesstätte begründen würde.

Grundschulen

Die dem Plangebiet nächstgelegenen Grundschulen sind die Gemeinschaftsgrundschulen (GGs) in der Schulstraße, in der Humboldtstraße sowie in der Konrad-Adenauer-Straße. Zudem gibt es zwei Katholische Grundschulen (KGS) in der Kupfergasse sowie der Forst-

straße. Unter Beachtung von Anmeldeüberhängen an einigen der Grundschulen sind begrenzte Kapazitäten zur Aufnahme einiger Kinder lediglich in der GGS Konrad-Adenauer-Straße vorhanden, die sich in circa 1,8 km Entfernung zum Plangebiet befindet. Ein möglicher Erweiterungsbau der KGS Kupfergasse würde die Kapazitäten erhöhen.

Weiterführende Schulen

Da die Kapazitäten für weiterführende Schulen im Stadtteil Porz absehbar nicht auskömmlich sind, hat der Rat der Stadt Köln eine priorisierte Schulbaumaßnahme (Projektnummer 118, GY Porz) für den Standort des Plangebietes beschlossen. Sie soll als Neubau einer weiterführenden Schule auf dem südlichen Teilbereich des Plangebietes planungsrechtlich gesichert und entwickelt werden.

2.3 Erschließung

Äußere Verkehrserschließung

Die für die städtebauliche Entwicklung relevanten Grundstücke sind über die Kennedystraße erschlossen. Die Haupterschließungsachse Frankfurter Straße liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Über die Kennedystraße kann die Autobahn A59 über den Anschlusspunkt 34 Köln-Flughafen erreicht werden.

ÖPNV-Anbindung

Die nächstgelegene ÖPNV Anbindung der Linien 151, 152, 160 und 165 ist die Haltestelle Eil-Kirche auf der Frankfurter Straße und liegt etwa 5-10 Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Von hier aus sind jeweils im 20 Min Takt der Porzer Markt, die S-Bahn-Haltestellen Bahnhof Porz sowie Porz Steinstraße zu erreichen, von wo die S-Bahn-Linie 12 den Anschluss an den überörtlichen ÖPNV herstellt.

Fußwege

Am östlichen Rand des Plangebiets besteht ein Wirtschaftsweg, welcher als Teil des Fuß- und Radwegenetzes genutzt wird und als fußläufige Anbindung an die nördlich gelegene Schubertstraße beibehalten und in das städtebauliche Konzept integriert werden soll.

Energie- und Wasserversorgung

In der Umgebung des Plangebietes gibt es Anlagen der Rheinenergie AG, welche das Plangebiet mit Wasser und Energie versorgen können.

Abwasserentsorgung

Das nicht klärflichtige Niederschlagswasser von Grundstücken ist zu versickern. Sofern eine Versickerung gegen das Wohl der Allgemeinheit verstößt, oder aus technischen Gründen nicht möglich ist, kann die Ableitung des Niederschlagswassers in den vorhandenen Abwasserkanal erfolgen.

Das häusliche Schmutzwasser kann von der umliegenden Kanalisation aufgenommen werden.

Bodensituation

Im Plangebiet liegen natürliche Bodenverhältnisse vor. Die Fähigkeit des Bodens zur Versickerung wird in einem Gutachten geklärt.

2.4 Alternativstandorte

Bei der Fläche handelt es sich um eine Potentialfläche des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen (Fläche 7.08). Auf eine Untersuchung von Alternativstandorten wurde daher verzichtet.

2.5 Planungsrechtliche Situation

Für den östlichen Teilabschnitt des Plangebiets regelt der Bebauungsplan Nr. 76399/03, Zentralfriedhof Porz, bekanntgemacht am 30.04.1971, die Zulässigkeit von Vorhaben. Dieser sieht für das Grundstück eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof vor. Die Friedhofserweiterungsfläche wird nicht mehr benötigt. Der bestehende Bebauungsplan für das Plangebiet wird mit Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel „Östlich Im Falkenhorst“ teilweise überplant und ersetzt.

Die übrigen Flächen sind dem baulichen Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Zur Umsetzung und Konkretisierung der Planungen besteht das Erfordernis, neues Baurecht zu schaffen und einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt.

Das Plangebiet grenzt zusätzlich nördlich an die bestehenden Bebauungspläne Nr. 76400/02 Schubertstr. in Eil und Nr. 76399/02 Schubertstraße in Köln-Porz-Eil, südlich der Kennedystraße an den Bebauungsplan Nr. 76390/02 Antoniusstr. in Köln-Porz-Urbach an.

3 Planungsvorgaben

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Areal als "Grünfläche" (G) dar, die insbesondere der Erholung sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dient.

Parallel zum Bebauungsplan-Verfahren ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur Schaffung von Baurecht erforderlich. Aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnraum in Köln wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert. Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist es, das Plangebiet als Wohnbaufläche sowie als Gemeinbedarfsfläche darzustellen.

3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Köln stellt im Bereich des Plangebietes das Entwicklungsziel EZ 2 (Erhaltung und Weiterentwicklung von vorhandenen Grünanlagen), Nr. 37 „Friedhof Leidenhausen“ ohne Schutzfestsetzung dar. Die Planung widerspricht damit den Zielsetzungen der Landschaftsplanung.

Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans ist mit dem Träger der Landschaftsplanung abgestimmt. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel „Östlich im Falkenhorst“ in Köln-Porz-Urbach werden die Festsetzungen des Landschaftsplanes hinter denen des Bebauungsplanes zurücktreten.

3.3 Regionalplan

Der Regionalplan stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar. Die Planziele des Bebauungsplanes entsprechen nicht den Darstellungen des Regionalplans. Eine Anpassung der landesplanerischen Ziele wird im Rahmen der Anfrage nach § 34 LAG in Abstimmung mit der Regionalplanungsbehörde geklärt, im Zuge eines Zielabweichungsverfahrens vollzogen und durch die ausstehenden Bauleitplanverfahren konkretisiert.

3.4 Kooperatives Baulandmodell

Die aktuelle Bevölkerungsprognose geht davon aus, dass die Bevölkerungszahl Kölns bis 2029 auf rund 1.161.000 Menschen in rund 600.000 Haushalten steigen wird. Dies setzt den Wohnungsmarkt mit steigenden Preisen unter enormen Druck. Gleichzeitig sinkt das Angebot an preiswerten Wohnraum deutlich, da die Belegungsbindung für öffentlich geförderten Wohnungsbau sukzessive ausläuft. Ein Ziel der Kölner Wohnungspolitik ist es deshalb, das Angebot an preiswerten Wohnraum zu steigern.

Zur Sicherung der wohnungspolitischen Ziele hat der Rat der Stadt Köln bereits im Jahr 2014 das Stadtentwicklungskonzept Wohnen sowie das Kooperative Baulandmodell beschlossen. Im April 2017 wurde die Fortschreibung des Kooperativen Baulandmodells als wichtiges Instrument zur Umsetzung dieser Ziele vom Rat beschlossen.

Das Kooperative Baulandmodell verpflichtet Bauherrinnen und Bauherren, Investorinnen und Investoren sowie Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträger bei Vorhaben, die die Schaffung von Planungsrecht erfordern, 30 Prozent der Wohnungen als öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten und den durch das jeweilige Vorhaben ausgelösten Bedarf an sozialer und grüner Infrastruktur umzusetzen, vorausgesetzt es entstehen mehr als 20 Wohneinheiten.

Für das Vorhaben – circa 250 neue Wohneinheiten – kommt das kooperative Baulandmodell Köln (KoopBLM) – Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren in der Fassung vom 10.05.2017 – zur Anwendung. Die Vorhabenträgerin hat am 05.07.2019 die Anwendungszustimmung zur Anwendung des KoopBLM unterzeichnet.

4 Begründung der Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Zentrale Vorgabe für die Planung ist eine städtebauliche Abrundung der bestehenden Ortsrandbebauung nördlich der Kennedystraße in Porz-Urbach. Als Art der Nutzung wird im nördlichen Teilbereich ein Wohngebiet (WA) vorgeschlagen.

Die geplante Wohnnutzung erfordert die Berücksichtigung maßgeblicher immissionsschutzrechtlicher Belange (Straßenlärm, Fluglärm etc.). Entsprechende Gutachten werden hierzu angefertigt, sodass gesunde Wohnverhältnisse bei der Ausrichtung und Ausstattung der Baukörper berücksichtigt werden.

Neben der Wohnbebauung sieht die Planung im südlichen Teilbereich des Plangebietes einen Schulstandort an der Kennedystraße vor, der durch die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf – Schule – planungsrechtlich gesichert werden soll.

Zusätzlich ist eine Kindertageseinrichtung geplant, die den Kinderbetreuungsbedarf aus dem neuen Wohngebiet decken und ggf. zusätzliche Kapazitäten schaffen soll.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich sollen circa 250 neue Wohneinheiten in einer dem Standort angemessenen Dichte im Sinne einer sparsamen Flächeninanspruchnahme realisiert werden. Daher werden als Maß der baulichen Nutzung leicht erhöhte Werte gegenüber den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für ein allgemeines Wohngebiet (WA) angestrebt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) soll 0,5 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,5 betragen. Alle Wohneinheiten sollen im Geschosswohnungsbau realisiert werden.

4.3 Bauweise

Durch die Umsetzung einer geschlossenen Bauweise soll die großmaßstäbliche Baustruktur der direkten Umgebung aufgenommen werden.

4.4 Erschließung

Verkehr/ÖPNV

Die Anbindung des Plangebietes an das verkehrliche Netz erfolgt über die Kennedystraße.

Die Erschließungsstruktur im Inneren des Plangebiets erfolgt über eine Sticherschließung. Zusätzlich zu der Verkehrsfläche wird eine schon vorhandene Fußwegeverbindung am östlichen Rand des Plangebiets die fußläufige Erschließung sichern und den Anschluss an die nördlich liegenden Quartiere herstellen.

Versorgung

Das Plangebiet kann über die umliegenden Straßen mit Wasser und Energie versorgt werden.

Stellplätze

Für das Plangebiet ist ein Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen pro Wohneinheit und eine angemessene Zahl von Besucherparkplätzen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Mit der Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes kann der Stellplatzschlüssel reduziert werden.

Müllentsorgung

Das Plangebiet muss zur Entsorgung von der Müllabfuhr durchfahren werden.

4.5 Grünflächen

Die Planung sieht eine durchgehende Begrünung des Quartiers vor. Für einen schonenden Übergang zwischen der Wohnbebauung und der östlich gelegenen Erweiterungsfläche des Friedhofes Leidenhausen ist ein circa 20 m breiter Waldrand auszubilden. In dieser Fläche ist ein min. 10 m breiter artenreicher Strauchsaum aus heimischen Straucharten zu pflanzen. Hierdurch soll ein Teil der jetzigen rechtsverbindlichen Grünausweisung des gültigen Bebauungsplanes „Zentralfriedhof Porz“ erhalten und ökologisch aufgewertet werden. Zudem ist zu den privaten Grundstücken hin eine Fußwegeverbindung einzuplanen. Eine Qualifizierung der städtebaulichen und freiräumlichen Strukturen erfolgt durch die vorgesehene Mehrfachbeauftragung.

Gemäß dem Kooperativen Baulandmodell entsteht durch die circa 250 neuen Wohneinheiten ein Bedarf an öffentlicher bzw. öffentlich zugänglicher Grünfläche von circa 5.800 m². Dieser Bedarf soll soweit möglich durch die oben beschriebenen Maßnahmen gedeckt und ein möglicher Fehlbedarf durch die Zahlung eines Ablösebetrages ausgeglichen werden.

Im Quartier ist ein Spielplatz für Kinder und Jugendliche mit einer Gesamtfläche von insgesamt circa 1.150 m² geplant. Diese Flächengröße entspricht dem im kooperativen Baulandmodell vorgegebenem Maß des Mehrbedarfs bei 250 Wohneinheiten.

4.6 Soziale Infrastruktur

Kindertageseinrichtung

Durch die Neuansiedlung von 250 Wohneinheiten begründet sich ein Kindergartenbedarf von 29 Plätzen, welcher in etwa zwei Gruppen entspricht. Durch die Neuansiedlung einer Kindertageseinrichtung kann der Kinderbetreuungsbedarf aus dem neuen Wohngebiet gedeckt werden und gegebenenfalls darüber hinaus zusätzliche Kapazitäten geschaffen werden.

Grundschule

Die Schaffung von 250 Wohneinheiten wird einen Bedarf von 16,3 Plätzen für zusätzliche Schüler*innen je Jahrgang in der Primarstufe auslösen. Die von der Verwaltung vorgesehene und auf der Schulbaumaßnahmenliste 2018 mit Priorität A vorgesehene Zügigkeitserweiterung der KGS Kupfergasse könnte den Bedarf an Grundschulplätzen abdecken.

Weiterführende Schule

Für weiterführende Schulen ist durch die Schaffung von 250 Wohneinheiten sind 9,1 zusätzliche Schüler*innen je Jahrgang in der Sekundarstufe I auszugehen.

Die geplante weiterführende Schule ist mit 8 Zügen in der Sekundarstufe I sowie 6 Zügen in der Sekundarstufe II geplant und soll insgesamt circa 1.450 Schülerinnen und Schüler aufnehmen können. Die Schule wird damit den Bedarf für einen Großteil von Porz decken können.

5 Ersteinschätzung der Umweltbelange

Für das Verfahren zum Bebauungsplan „Östlich Im Falkenhorst“ in Köln-Porz-Urbach ist die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB erforderlich. Im weiteren Verfahren wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Eine Artenschutzprüfung wurde bereits durchgeführt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2. BauGB und der Anlage 1 zum BauGB dargestellt. Vorbehaltlich der Klärung des Untersuchungsumfangs (Scoping) der Umweltprüfung im weiteren Verfahren ist eine umwelterhebliche Betroffenheit der nachstehenden Umweltbelange bereits jetzt erkennbar.

5.1 Tiere und Pflanzen

Es erfolgt ein Eingriff in Biotope mit geringen bis hohen Wertigkeiten. Es ist die Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden. Die durch die Planung betroffenen Bestandsbiotope werden im weiteren Verfahren kartiert und in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bewertet. Im östlichen Teilbereich setzt ein Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 76399/03 von 1971) Friedhof fest. Die Eingriffe werden durch die Anwendung der Eingriffsregelung kompensiert. Im weiteren Verfahren wird für den erforderlichen Kompensationsbedarf eine externe Ausgleichfläche im Stadtbezirk 7, Porz nachgewiesen. Die Planung des Vorhabens umfasst nur die Ackerfläche und dessen Randstrukturen, die nach Osten angrenzenden Gehölzstrukturen werden nicht tangiert.

Im Jahr 2016 wurde bereits eine Artenschutzprüfung (Stufe II) durchgeführt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass alle erfassten allgemein häufigen und besonders geschützten Arten (z.B. Amsel, Buchfink, Ringeltaube, Rabenkrähe) in den Gehölzstrukturen, die an das Plangebiet grenzen brüten. Die Ackerflächen und ihre Umgebung werden teilweise als Nahungshabitat genutzt. Ein Brutvorkommen im Bereich des Ackers konnte nicht festgestellt werden.

Bei den erfassten Arten handelt es sich um „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Im Regelfall kann bei diesen Arten davon ausgegangen werden, dass nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko).

Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (zeitliche Begrenzung der Gehölzrodungen) wird dem Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in geeigneter Form entgegen gewirkt.

5.2 Verkehr

In einer Verkehrsuntersuchung (RK Verkehrsingenieure GmbH, 09.2019) wurden für die beiden Untersuchungsgebiete Leidenhausener Straße und Östlich Im Falkenhorst die aktuellen Verkehrszahlen ermittelt und die Verkehrsqualität der umliegenden Knotenpunkte bestimmt. Aufbauend auf die Ermittlung der Bestandsverkehre mit einer detaillierten Mängelanalyse wurden verschiedene Prognosefälle ermittelt. Zunächst wurde ein Prognose-Nullfall 2025 entwickelt, der alle im Umfeld vorgesehenen indisponiblen Maßnahmen enthält. Die Neuverkehre der geplanten B-Plangebiete sind in diesem Prognosefall nicht enthalten.

Für eine Bewertung der zukünftigen Verkehrsabläufe wurden im Rahmen des Gutachtens die durch die geplanten Besiedlungen zu erwartenden Neuverkehre ermittelt und mittels makroskopischer Simulation (VISUM) auf das übergeordnete Straßennetz verteilt (Prognose-Planfall 2025). Durch das geplante Bauvorhaben Östlich Im Falkenhorst entstehen an Werktagen circa 1.270 zusätzliche Kfz-Fahrten pro Tag (Quellverkehr + Zielverkehr). Die durch das geplante Bauvorhaben Leidenhausener Straße zu erwartenden Neuverkehre wurden ebenfalls im Prognose-Planfall 2025 berücksichtigt.

Zur Erschließung des Quartiers für den MIV soll der bestehende signalisierte Knotenpunkt zwischen Frankfurter Straße und der Anschlussstelle der BAB 59, der derzeit der Anbindung des Gewerbegebietes Airport City Cologne dient, als Kreuzungspunkt mit Fußgängerquerung ausgebaut werden. Zusätzlich soll der Knotenpunkt Frankfurter Straße / Kennedystraße mit einer Fußgängerquerung ausgestattet werden. Dazu wurden im Verkehrsgutachten von RK Verkehrsingenieure GmbH entsprechende Entwürfe erarbeitet und mit der Verwaltung abgestimmt. Die Entwürfe dienen als Grundlage für die weitere Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW, der Straßenbaulastträger der Kennedystraße ist.

Insgesamt zeigen die bisher geführten rechnerischen Leistungsfähigkeitsnachweise auf, dass die prognostizierten Verkehre an den untersuchten Knotenpunkten entlang der Frankfurter Straße, Leidenhausener Straße und Kennedystraße unter Berücksichtigung von betrieblichen Optimierungen (Anpassung von Signalprogrammen) leistungsfähig mit mindestens ausreichender Verkehrsqualität (QSV D) abgewickelt werden können. Die Ergebnisse der rechnerischen Nachweise werden im weiteren Verlauf der Verkehrsuntersuchung zusätzlich mittels einer Mikrosimulation überprüft und bewertet.

Weiterhin wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ein Mobilitätskonzept entwickelt, mit dem Ziel die motorisierten Neuverkehre zu minimieren. Die Wirkungen des Konzeptes werden im weiteren Verlauf der Untersuchung mit allen an der Planung Beteiligten abgestimmt und sind dann Grundlage für eine erneute Verkehrserzeugung und -verteilung der Neuverkehre auf das Untersuchungsgebiet.

Die Auswirkungen der prognostizierten Verkehrszunahmen werden auch im Rahmen eines Lärmgutachtens betrachtet.

5.3 Lärm

Das Plangebiet ist durch Lärmemissionen der Bundesautobahn A59 sowie durch Fluglärm vorbelastet. Die Verkehrslärmbelastungen stehen der städtebaulichen Entwicklung nicht grundsätzlich entgegen. Aufgrund des planbedingten Mehrverkehrs ist zudem mit einer erhöhten Verkehrslärmbelastung zu rechnen. Aussagen zur Lärmvorbelastung und zum planbedingten Mehrverkehr müssen im weiteren Verfahren durch ein Gutachten konkretisiert werden.

5.4 Klima

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer klimaaktiven Freifläche, die unmittelbar an hitzebelastete Wohngebiete angrenzt. Aufgrund der Flächenversiegelung der neuen Bebauung verstärkt sich die Wärmebelastung der Siedlungsfläche. Die zusätzliche Versiegelung der Flächen führt außerdem zu einer lokalen Verminderung des Versickerungspotenzials und einer geringeren Verdunstung. Eine Durchgrünung des Plangebietes sowie ggfs. Festsetzungen einer Versickerungsflächen sollen die Auswirkungen auf das Klima minimieren und werden im weiteren Verfahren diskutiert.

5.6 Boden/Fläche/Altlasten

Im Plangebiet liegen natürliche Bodenverhältnisse vor. Durch die Planung erfolgt eine Neuversiegelung der Fläche. Im weiteren Verfahren wird festgestellt, ob ein Gutachten mit Bilanzierung sowie Kompensationsmaßnahmen des Bodens erforderlich sind. Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

5.7 Wasser

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Wasserschutzgebietes Westhoven, Zone III B. Die Vorschriften der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Westhoven der RGW Rechtsrheinische Gas- und Wasserversorgungs Aktiengesellschaft Köln AG (Wasserschutzgebietsverordnung Westhoven) vom 9. August 1993 werden berücksichtigt.

Im Plangebiet oder in der näheren Umgebung verlaufen keine Gewässer.

Im südöstlichen Teil sowie im Nordwesten des Plangebietes befinden sich Bereiche, die ein geringes (im Südosten) bis hohes (im Nordwesten) Risiko der Überflutung bei Starkregenereignissen aufweisen. Die möglichen Auswirkungen und gegebenenfalls Maßnahmen werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

5.8 Landschaftsbild

Die Flächen nördlich und westlich des Plangebietes sind bereits bebaut und der Siedlungsrand begrünt. Durch die südlich angrenzende Straße L 84 öffnet die Freifläche den Blick lediglich nach Osten. Eine Bebauung der Ackerfläche führt zu einer wesentlichen Veränderung der Sichtbeziehung zwischen Siedlungsbereich und Freifläche. Die Landwirtschaftsfläche entfällt und der Bereich schließt infolge der Bebauung an die Siedlungsflächen an.

6 Planverwirklichung

6.1 Städtebaulicher Vertrag

Vor Abschluss des Planungsverfahrens werden in einem mit der Stadt Köln zu schließenden städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB die von der Planbegünstigten zu tragenden Folgekosten und Folgekosten, die sich aus der Anwendung des kooperativen Baulandmodells ergeben, vereinbart. Hierzu zählen insbesondere die Sicherstellung der Quote des geförderten Wohnungsbaus und die Errichtung von Grün- und Spielplatzflächen.

6.2 Kostenübernahme durch den Vorhabenträger

Die Kosten des Verfahrens trägt die Vorhabenträgerin. Der Stadt Köln entstehen keine Kosten.

7 Kenndaten

Größe des Plangebietes in m²	ca. 66.000 m²
Grundstück Schule	ca. 27.000 m ²
Öffentliche Spielplatzfläche	ca. 1.150 m ²
Öffentliche bzw. öffentlich zugängliche Grünfläche	ca. 5.800 m ²
Soziale Infrastruktur	Schule (8 Züge Sek. I und 6 Züge Sek. II), Kita
Verkehrsfläche	ca. 3.300 m ²
Nettobauland Wohngebiet	ca. 18.500 m²
GRZ	0,5
GFZ	1,5
Anzahl an geplanten Wohneinheiten	250 Wohneinheiten
davon öffentlich gefördert	min. 30% der Geschossfläche
davon frei finanziert	max. 70% der Geschossfläche