

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan);  
Arbeitstitel: "Brombeergasse" in Köln-Worringen**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	04.06.2020
Stadtentwicklungsausschuss	16.06.2020

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. nimmt das Ergebnis der städtebaulichen Planung aus der intensiven Abstimmung zwischen dem Stadtplanungsamt und dem Vorhabenträger zur Kenntnis.
2. beschließt, auf Basis des städtebaulichen Planungskonzeptes nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet südlich der Neusser Landstraße und der Straße Auf der Füllenweide im süd-östlichen Bereich der Straße Schmalter Wall und entlang des Senfwegs (Gemarkung Worringen, Flur 75, Flurstücke 96, 122, 123, 124, 215 und 216 und Flur 57, Flurstück 209) in Köln-Worringen – Arbeitstitel „Brombeergasse“ in Köln-Worringen— einzuleiten mit dem Ziel, eine Wohnbebauung festzusetzen;

### Alternativen:

- a) **Nullvariante:** Das Plangebiet bleibt mit der jetzigen landwirtschaftlichen Nutzung bestehen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Klimaschutz. Es wird jedoch auch kein erforderlicher, zusätzlicher Wohnraum geschaffen.
- b) **Alternative Planungskonzepte:** Die geprüften Alternativkonzepte sahen entweder bei gleicher Flächeninanspruchnahme eine geringer Durchmischung der Wohnformen mit vergleichbarer Anzahl an Wohneinheiten vor oder schufen weniger Wohneinheiten und eine monotone Bebauung durch Reihenhausergruppen oder umfassten neben Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten auch Einfamilien- und Doppelhäuser zu Ungunsten eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Das zur Kenntnis vorliegende Konzept bildet das städtebauliche Planungskonzept mit den geringsten Klimaauswirkungen in vergleichbarer kompakter, flächensparsamen Form, welches die Vorhabengrundstücke umfasst.

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes können nach dem derzeitigen Kenntnisstand negative Auswirkungen auf den Klimaschutz durch die Emission von Kohlenstoffmonoxid (CO), das durch Oxidation zum Klimaschadgas Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) wird, nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Verfahrens soll ein Energiekonzept erstellt werden. Maßnahmen zur Minderung der Emission des Klimaschadgases werden geprüft. Nach den gesetzlichen Vorgaben findet zudem eine Umweltprüfung statt. Hierfür werden verschiedene Umweltgutachten erstellt.

### Begründung:

Mit Schreiben vom 29.05.2019 hat die Deutsche Reihenhaus AG Poller Kirchweg 99, 51105 Köln, bei der Verwaltung die Einleitung eines Verfahrens gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Das Verfahren soll in Form eines Vollverfahrens durchgeführt werden.

Eine frühzeitige Beteiligung der Dienststellen und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch fand in der Zeit vom 09.07.2019 bis 08.08.2019 statt. Eine ergänzende Beteiligung weiterer Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 16.09.2019 bis zum 16.10.2019 durchgeführt.

Das circa 4,4 Hektar große Plangebiet liegt im Stadtteil Worringen im Stadtbezirk Köln-Chorweiler und wird gegenwärtig als Ackerland sowie im südlich des Senfweges gelegenen Bereich als Grünlandstandort (derzeit Pferdeweide) landwirtschaftlich genutzt. Im Norden wird das Plangebiet durch die Straßen ‚Auf der Füllenweide‘, der ‚Neusser Landstraße‘ sowie den ‚Senfweg‘, im Süden durch eine bestehende Hofanlage (Senfweg 11, 11a, 11b) und im Osten und Westen durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Damit umfasst das Plangebiet Teile der im Stadtentwicklungskonzept Wohnen (STEK Wohnen) ausgewiesenen Potenzialfläche 6.02.

Nach erfolgreichen Kaufvertragsverhandlungen mit den privaten Eigentümern liegen beurkundete Kaufverträge für die Flurstücke 96, 122, 123, 124, 215 (Gemarkung Worringen, Flur 75) und Flurstück 209 (Gemarkung Worringen, Flur 57) vor. Für die städtische Fläche (Flurstück 216) laufen derzeit Abstimmungen zwischen dem Liegenschaftsamt der Stadt Köln und der Deutsche Reihenhaus AG bezüglich eines Verkaufs.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt im Plangebiet eine Wohnnutzung mit unterschiedlichen Wohnformen zu entwickeln. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind der Bau von circa 185 Wohneinheiten, davon 65 Wohneinheiten in Reihenhäusern und circa 120 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau vorgesehen. Zusätzlich ist eine viergruppige Kindertagesstätte Bestandteil der Planung sowie die Einrichtung eines Carsharing-Standortes.

Das vorliegende städtebauliche Konzept ist das Ergebnis eines intensiven Abstimmungs- und Austauschprozesses zwischen dem Stadtplanungsamt und der Vorhabenträgerin. Seitens der Vorhabenträgerin wurde ein Kölner Architekturbüro mit der Erarbeitung und Qualifizierung des städtebaulichen Entwurfes für das Plangebiet beauftragt. Das vorliegende Planungskonzept zeichnet sich insbesondere durch eine durchgrünte, gemischte und kompakte Bebauungsstruktur in einzelnen Wohnhöfen mit öffentlich geförderten, wie freifinanzierten Wohnungsangeboten aus. Es werden Blickbeziehungen

und Grünstrukturen nach Südwesten und Südosten in die Landschaft zur Verzahnung von Siedlung und Freiraum aufgenommen. Damit trägt das Konzept zur Schaffung von notwendigem Wohnraum auf einer im Stadtentwicklungskonzept Wohnen vorgesehene Potenzialfläche in Köln-Worringen bei und berücksichtigt den Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Im zentralen Bereich des Plangebietes zwischen ‚Schmaler Wall‘ und ‚Auf der Füllenweide‘ ist eine Kombination aus Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Jeweils drei Reihenhäusergruppen, mit je fünf bis sechs Reihenhäusern, sind gemeinsam mit einem Mehrfamilienhaus um einen gemeinsamen Hof herum angeordnet. Insgesamt entstehen nach diesem Muster drei Höfe mit insgesamt 49 Reihenhäusern und drei Geschosswohnungsbauten mit insgesamt circa 30 Wohneinheiten. Sowohl in den Höfen als auch zwischen den Häusern und Hausgruppen entstehen gemeinschaftliche Freiräume für die Bewohner des Quartiers. Eine Durchgrünung und Durchwegung wird dadurch sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in West-Ost-Richtung gewährleistet.

Südlich der Straße ‚Schmaler Wall‘ sind vier Geschosswohnungsbauten situiert. Die Eingangsseiten fassen den Straßenraum baulich. Die Rückseiten sind nach Süden zum Freiraum hin orientiert. In den vier Mehrfamilienhäusern sind circa 48 Wohneinheiten vorgesehen. Als Abschluss zum südlich anschließenden Freiraum ist eine circa 8400 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche vorgesehen.

Östlich des ‚Senfweges‘ schließt sich ein Bereich mit einer Mischung aus Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten an. Die Geschosswohnungsbauten sind entlang des ‚Senfweges‘ straßenbegleitend angeordnet, während die Reihenhäuser im rückwärtigen Bereich im Übergang zum Freiraum situiert sind. Es werden im straßenabgewandten Bereich ebenfalls kleine Hofsituationen geschaffen, über die sowohl Reihenhäuser als auch Geschosswohnungsbauten erschlossen werden. In diesem Teilbereich entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt circa 24 Wohneinheiten und 16 Reihenhäuser verteilt auf vier Hausgruppen.

Im Eingangsbereich des Quartiers zur ‚Alten Neusser Landstraße‘ hin, soll ein weiterer Geschosswohnungsbau mit circa 18 Wohneinheiten entstehen. Dieser soll als Entrée zum Quartier und als Bestandteil des Ortseingangs durch eine größere Gebäudehöhe als die übrigen Geschosswohnungsbauten und Reihenhäuser städtebauliche akzentuiert werden. An dieser Stelle sind bis zu vier Vollgeschosse geplant. Die übrigen Geschosswohnungsbauten sind mit zwei bis drei Vollgeschossen vorgesehen. Die Reihenhäuser verfügen über zwei Vollgeschosse mit Satteldach.

Der Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus von mindestens 30 %, der durch das kooperative Baulandmodell (KoopBLM) der Stadt Köln vorgegeben wird, findet Berücksichtigung. Die Anwendungszustimmung zur Anwendung des KoopBLM wurde von der Vorhabenträgerin am 29.05.2019 unterzeichnet. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau wird im Geschosswohnungsbau nachgewiesen. Neben geförderten Wohnungen sollen auch freifinanzierte Wohnungen im Geschosswohnungsbau realisiert werden.

Für die Umsetzung dieser Planung ist die Schaffung von Planungsrecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich. Darüber hinaus erfordert die Planung durch Darstellung von Wohnbauflächen eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Neuausweisung von allgemeinen Siedlungsbereichen im Regionalplan Köln.

## **Vorberatungen**

keine

## **Anlagen**

- 1 Geltungsbereich
- 2 Städtebauliches Planungskonzept
- 3 Erläuterung zum Planungskonzept