

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Städtebauliches Planungskonzept südlich Baptiststraße in Köln-Roggendorf/Thenhoven
Anhörung der Bezirksvertretung 6 zu den Ergebnissen der frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung, Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des
Bebauungsplan-Entwurfes**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	27.05.2021
Stadtentwicklungsausschuss	17.06.2021

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beauftragt die Verwaltung, auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes gemäß Anlage 2 einen Bebauungsplan-Entwurf auszuarbeiten. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB), der bereits im Vorfeld eingereichten Stellungnahmen, sowie die Ergebnisse aus der digitalen, ergänzenden Bürgerinformationsveranstaltung sind dabei gemäß der Stellungnahme der Verwaltung (Anlagen 4, 5, 6, 7) zu berücksichtigen;
2. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung ohne Einschränkung zustimmt.

Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung:

Standort | Auswirkungen auf den Klimaschutz | Energiekonzept

Das Plangebiet stellt eine von wenigen noch vorhandenen Potenzialflächen für eine wohnbauliche Entwicklung im Kölner Stadtgebiet dar. Um der angespannten Situation auf dem Kölner Wohnungsmarkt zu begegnen, ist die Schaffung von neuem Wohnraum dringendes Ziel der Stadtentwicklung. Neben der vorrangigen Wiedernutzbarmachung brach gefallener Flächen ist hierfür weiterhin die Neuinanspruchnahme bisher unbebauter Flächen unvermeidbar. Die Stadt Köln steht an dieser Stelle in der Pflicht, ihre Steuerungsmöglichkeiten auszuschöpfen, um eine zukunftssträchtige und sozialgerechte Stadtentwicklung zu ermöglichen.

Das Plangebiet stellt sich aufgrund seiner Lage und der soliden infrastrukturellen Ausstattung in der Umgebung als gut geeignet für den Wohnungsbau dar. Die Entwicklung des Plangebietes ist daher eine gute Alternative gegenüber einer weitergehenden Flächenentwicklung in noch nicht infrastrukturell erschlossenen Außenbereichen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist der Standort bereits größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Die Eignung des Gebietes als Wohnstandort wurde somit bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geprüft und abgewogen. Auf eine weitergehende Untersuchung eventueller Alternativstandorte konnte daher verzichtet werden.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat voraussichtlich negative Auswirkungen auf den Klimaschutz durch die Emission des Klimaschadgases Kohlenstoffdioxid (CO₂). Die Emission stammt u.a. aus dem zusätzlich ausgelösten motorisierten Individualverkehr, der Wärmebereitstellung (Heizung/Warmwasser) in den geplanten Gebäuden und dem Stromverbrauch, soweit dieser nicht im Plangebiet erzeugt wird. Im Rahmen des Verfahrens soll ein Energiekonzept erstellt werden. Maßnahmen zur Minderung der Emission des Klimaschadgases werden geprüft. Nach den gesetzlichen Vorgaben findet eine Umweltprüfung statt. Hierfür werden verschiedene Umweltgutachten erstellt, deren Inhalte den Bebauungsplanunterlagen zu entnehmen sein werden.

Anlass und Ziel

Die Deutsche Reihenhäuser AG, mit Sitz in Köln, Poller Kirchweg 99, beabsichtigt, auf der circa 11 ha großen landwirtschaftlich genutzten Fläche südlich der Baptiststraße in Köln-Roggendorf/Thenhoven im Stadtbezirk Chorweiler, gemeinsam mit der GAG Immobilien AG mit Sitz in Köln, Straße des 17. Juni 4, die Entwicklung eines neuen, durchgrünten Wohnquartiers mit circa 380 Wohneinheiten, einer Kindertageseinrichtung sowie einem öffentlichen Spielplatz. Darüber hinaus soll das Landschaftsschutzgebiet im Süden weiterhin geschützt und als Ausgleichsfläche gesichert werden. Geplant ist ein Neubaugebiet mit rund 90 Reihenhäusern, circa 20 Einzel- und Doppelhäusern und circa 270 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Etwa 70% der Wohnungen im Geschosswohnungsbau sowie die betreute Wohngruppe sollen öffentlich gefördert errichtet werden.

Städtebauliches Konzept

Die Geschosswohnungsbauten sollen in einer dreigeschossigen Bauweise mit Satteldach und die Reihenhäuser mit zwei Geschossen und Satteldächern ausgeführt werden. Hierbei werden aufgrund von Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der ergänzenden digitalen Bürgerinformation die Kubatur und Höhe der Giebelseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser an Baptist-

straße im weiteren Verfahren geprüft. Die Einzel- und Doppelhäuser sollen mit zwei Geschossen und Walmdächern ausgeführt werden. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist sowohl oberirdisch wie auch in Tiefgaragen vorgesehen. Innerhalb des Quartiers sind Freiräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität geplant, zu denen auch eine öffentliche Spielplatzfläche in einer Größe von circa 1.800 m² zählt. "Grüne Zimmer" bilden darüber hinaus halböffentliche Binnenräume hinter den privaten Gärten als gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen. Nach Osten hin bildet eine weitere Grünfläche den Übergang zum angrenzenden Lärmschutzwall, der das neue Wohngebiet vor den Emissionen des Bahnverkehrs schützen soll.

Zur Umsetzung der Planungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Da es sich bei dem Vorhaben um ein Projekt mit mehr als 75 Wohneinheiten handelt, hat die Deutschen Reihenhaus AG in Zusammenarbeit mit der GAG Immobilien AG gemäß des Kooperativen Baulandmodells im Frühjahr 2019 ein Qualifizierungsverfahren in Form einer Mehrfachbeauftragung als Grundlage für die weitere Planung durchgeführt. In die Aufgabenstellung des Qualifizierungsverfahrens sind die Ergebnisse der Beteiligung der Dienststellen und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie der öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung vom 15.01.2019 eingeflossen. Ziel des Qualifizierungsverfahrens war es, städtebauliche und freiraumplanerische Gestaltungsalternativen für die Entwicklung des bisher hauptsächlich landwirtschaftlich genutzten Gebietes zu Wohnnutzungen zu erhalten. Zusätzlich waren Untersuchungen zur Gebäudeorganisation und Gebäudegestaltung der beabsichtigten Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten gefordert. Unter den 6 Teilnehmergemeinschaften wurde die Arbeit des Büros Lorenzen Mayer Architekten aus Berlin zusammen mit Becht Landschaftsarchitekten aus Kopenhagen mit dem 1. Rang ausgezeichnet. Die Jury empfahl, unter Berücksichtigung der in der schriftlichen Bewertung formulierten Kritikpunkte, den Entwurf zur Grundlage für die Weiterentwicklung der Planung zu machen. Das Büro Lorenzen Mayer hat die folgenden formulierten Kritikpunkte überarbeitet und den Entwurf daraufhin angepasst:

- Die südlich des neuen Quartiers verlaufende Straße wurde so nach Norden verlegt, dass sie nicht mehr in dem Landschaftsschutzgebiet liegt.
- Die Ausnutzung beim Geschosswohnungsbau wurde an die geplante GFZ von 1,2 angepasst und die II-Geschossigkeit auf III-Geschosse + Dach angehoben.
- Die Tiefgaragen im Geschosswohnungsbau wurden so erweitert, dass alle Wohnungen hieran angebunden sind.
- Die Ausbildung der südlichen Reihenhauszeilen wurde von drei auf fünf Garagen angepasst, so dass die Gärten zum Landschaftsschutzgebiet eine klare Kante erhalten und in ihren Größen keine zu starke Varianz aufweisen.
- Die südlichste der Parktaschen parallel zum Lärmschutzwall ist zugunsten einer großzügigeren Freiraumfläche entfallen.

Erschließung

Nach verwaltungsinterner Abstimmung der Fachämter zur Erschließung des Plangebietes wurden mehrere Erschließungsvarianten in einem ersten Untersuchungsschritt qualitativ verkehrlich untersucht und schließlich zwei Erschließungsvarianten zur Betrachtung in der Verkehrsuntersuchung festgelegt:

In der Erschließungsvariante 1 erfolgt die Anbindung des Plangebietes über zwei Zufahrten an der Baptiststraße im Norden des Plangebietes und über eine Zufahrt an der Berrischstraße im Westen des Plangebietes. Über diese Zufahrten wird der gesamte Quell- und Zielverkehr des Plangebietes abgewickelt.

Die Erschließungsvariante 2 sieht eine Anbindung des Plangebietes über zwei Zufahrten an der Baptiststraße, die nur in Richtung Süden befahrbar sind, eine Zufahrt an der Berrischstraße und eine Zufahrt am Mörterweg vor. Über die nördlichen Zufahrten wird nur Zielverkehr des Plangebietes abgewickelt. Über die westliche Zufahrt wird ausschließlich der Quell- und Zielverkehr der Kita abgewickelt. Der gesamte Quellverkehr der Wohnnutzungen sowie ein Teil des Zielverkehrs fließt somit über die südliche Zufahrt zum Mörterweg. Die Verkehrsführung auf dem Mörterweg ist weiterhin eine Einbahnstraßenregelung in Fahrtrichtung Osten. Ziel dieser Erschließungsvariante 2 ist es, den Quellverkehr

des Plangebietes vom Bereich der Baptiststraße und Berrischstraße fernzuhalten und somit den Ortskern mit weniger Mehrverkehr zu belasten. Auf die Baptiststraße wird nur Zielverkehr umgelegt, der durch die Wohnnutzung des Plangebiets hauptsächlich auf den Nachmittag entfällt.

Die Prüfung dieser beiden Varianten ergab, dass die Erschließungsvariante 2 zu einer gleichmäßigeren Verteilung des Plangebiets bedingten Mehrverkehrs und damit insgesamt zu geringeren Mehrbelastungen der untersuchten Querschnitte mit teilweisen engen Straßenräumen des bestehenden Verkehrsnetzes führt. Dadurch soll die Verkehrssicherheit, vor allem für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer, wie Schüler und Fußgänger in den teilweise engen Straßenquerschnitten in Bezug auf die Erschließungsvariante 1 deutlich erhöht werden.

Aus diesen Gründen ist die Erschließungsvariante 2 Bestandteil des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfes.

Verfahrensverlauf

Am 17.05.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Erstellung eines Bebauungsplanes mit Anhörung der Bezirksvertretung Chorweiler vom 28.06.2018 durch den Stadtentwicklungsausschuss (StEA) getroffen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.10.2018 bis zum 28.11.2018. Eine von den Investorinnen geleitete öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung fand am 15.01.2019 in Roggendorf/Thenhoven statt. Im Anschluss an die Bürgerinformationsveranstaltung sind fünf Stellungnahmen eingegangen sind (s. Anlage 4). Im Anschluss folgte eine Stellungnahme des Bürgervereins, die im Mai 2020, ebenfalls im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangen ist (s. Anlage 4).

Darauf aufbauend wurde im Frühjahr 2019 ein Qualifizierungsverfahren in Form einer Mehrfachbeauftragung als Grundlage für die weitere Planung durchgeführt.

Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach Modell 2 (Abendveranstaltung) wurde vom Stadtentwicklungsausschuss am 19.03.2020 gefasst.

Vor dem Hintergrund der im Jahr 2020 bis heute andauernden Covid-19-Pandemie und der hiermit erforderlichen Kontaktbeschränkungen hat der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 16. Juni 2020 beschlossen, die bereits nach Modell 2 (Abendveranstaltung) beschlossenen, aber noch nicht durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Absatz 1 BauGB abweichend von der ursprünglichen Beschlusslage im Regelfall in Form eines von außen lesbaren Aushangs, für die Dauer von zwei Wochen durchzuführen. Diese Vorgehensweise ist im vorliegenden Bebauungsplanverfahren zur Anwendung gekommen.

Auf Grundlage des angepassten städtebaulichen Konzeptes erfolgte demnach die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB in Form eines Aushangs. Das städtebauliche Planungskonzept wurde auf diese Weise vom 27. August bis einschließlich 10. September 2020 zur Einsichtnahme sowohl im Bezirksrathaus Chorweiler als auch in der Außenstelle des Stadtplanungsamts ausgehangen. Auf das Beteiligungsverfahren wurde ferner über einen an die Bewohner*Innen in Roggendorf/Thenhoven verteilten Flyer sowie in der amtlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Köln mit Link zur Internetseite hingewiesen. Neben dem Aushangplakat wurden weiterführende Informationen in Form eines barrierefreien Erläuterungstestes zum Planverfahren sowie erklärende Erläuterungskarten zum städtebaulichen Planungskonzept, zum Verkehr und dem landschaftsplanerischen Konzept zu den Grün- und Freiflächen online unter <http://www.beteiligung-bauleitplanung.koeln> zur Verfügung gestellt. Schriftliche Stellungnahmen konnten bis einschließlich zum 17. September 2020 eingereicht werden. Es sind 154 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit in der Zeit vom 27.08.2020 bis zum 17.09.2020 (s. Anlage 5) sowie zehn fristverspätete Stellungnahme nach dem 17.09.2020 eingegangen (s. Anlage 6).

Um dem Wunsch nach einem ergänzenden Dialog zu entsprechen, haben sich die Investorinnen dazu bereit erklärt, eine ergänzende Bürgerinformationsveranstaltung als Live-Stream durchzuführen, die im Anschluss an die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 28. April 2021 stattgefunden hat. Die Veranstaltung diente dazu, die Planung des 1. Ranges näher zu erläutern sowie die Stellungnahmen

aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu beantworten. Im Rahmen der ergänzende Bürgerinformationsveranstaltung sind durch die Eingabe mittels einer Chatfunktion im Live-Stream 191 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen, die ebenfalls in die weitere Planung gemäß den Stellungnahmen der Verwaltung einfließen (s. Anlage 7).

Vorgabenbeschluss

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes (Anlage 2) einen Bebauungsplan-Entwurf auszuarbeiten und dabei die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß der Stellungnahme der Verwaltung (Anlagen 4, 5, 6 und 7) zu berücksichtigen.

Anlagen

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Geltungsbereich |
| Anlage 2 | Städtebauliches Planungskonzept |
| Anlage 3 | Darstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB |
| Anlage 4 | Darstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen vor der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB |
| Anlage 5 | Darstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB |
| Anlage 6 | Darstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB |
| Anlage 7 | Darstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der ergänzenden Bürgerinformationsveranstaltung |