

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle
VI/61/1
613 Bölc Az

Vorlagen-Nummer

3171/2020

Freigabedatum

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Städtebauliches Planungskonzept Östlich im Falkenhorst in Köln-Porz-Urbach; Anhörung der Bezirksvertretung Porz zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

| Gremium | Datum |
|----------------------------|------------|
| Stadtentwicklungsausschuss | 28.01.2021 |
| Bezirksvertretung 7 (Porz) | 17.12.2020 |

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das städtebauliche Planungskonzept mit dem Arbeitstitel „Östlich im Falkenhorst“ zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung das Ergebnis im weiteren Bebauungsplanverfahren gemäß der Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 4) zu berücksichtigen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung:

Erläuterung zu den Auswirkungen auf den Klimaschutz

Das Plangebiet mit dem Arbeitstitel "Östlich im Falkenhorst" ist eine der Wohnbaureserveflächen (7.08) aus dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen, welches vom Rat der Stadt Köln in seiner Sitzung am 20.12.2016 (1028/2015) beschlossen wurde. Die Entwicklung dieser Wohnbaufläche auf Grundlage des notwendigen 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 er nicht im Plangebiet erzeugt wird. Maßnahmen zur Minderung der Emission des Klimaschadgases werden im Verfahren geprüft. Nach den gesetzlichen Vorgaben findet zudem eine Umweltprüfung statt. Hierfür werden verschiedene Umweltgutachten erstellt.

Verfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss (StEA) hat am 19.03.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 76399/04 "Östlich im Falkenhorst Köln-Porz-Urbach" gefasst. Gleichzeitig wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 1 (Aushang) beschlossen (3843/2019).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 18.06. - 02.07.2020 statt. Die Bürgerinnen und Bürger konnten während dieses Zeitraumes den Aushang am Bezirksrathaus Porz sowie im Stadthaus Deutz - Westgebäude ansehen. Insgesamt sind acht schriftliche Stellungnahmen eingegangen, die sich im Wesentlichen mit den Themen Verkehrsaufkommen, Erschließung, Stellplätze, soziale Infrastruktur und der Einzelhandelsversorgung des Quartiers auseinandersetzen. Die detaillierten Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger und die Stellungnahme der Verwaltung zur Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren sind in der Anlage 4 enthalten. Eine Auflistung der Verfasser der schriftlichen Stellungnahmen wird den Fraktionen mit gesonderter Post zugestellt.

Ziel der Planung

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. Vorrangiges Ziel des aufzustellenden Bebauungsplanes 76399/04 ist zum einen die Entwicklung von Wohnraum und die Sicherung des Freiraumangebots. 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 eine weiterführende Schule entstehen.

Das Plangebiet „Östlich Im Falkenhorst“ befindet sich am nördlichen Ortsrand von Porz-Urbach und grenzt direkt an den Friedhof Leidenhausen an. Nördlich des Friedhofes befindet sich eine weitere Wohnungsbaureservefläche aus dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen, welche den Arbeitstitel „Leidenhausener Straße in Köln-Porz-Eil“ trägt. Aufgrund des engen räumlichen Zusammenhangs dieser beiden Entwicklungsflächen findet eine städtebauliche Gesamtbetrachtung statt. Beide Plangebiete durchlaufen ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren werden jedoch in einem gemeinsamen Qualifizierungsverfahren betrachtet. Hierzu wurde von der Vorhabenträgerin ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Es ist das erklärte städtebauliche Ziel eine geordnete Siedlungs- und Ortsrandarrondierung, sowohl für den Stadtteil Urbach, als auch für den Stadtteil Eil zu entwickeln. Für die beiden Wettbewerbsgebiete „Östlich Im Falkenhorst“ und „Leidenhausener Straße“ werden städtebaulich und landschaftlich attraktive Lösungen unter Berücksichtigung der Ortsrandgestaltung sowie der unterschiedlichen Belange von neuer und alter Bewohnerschaft gesucht. Die städtebaulichen Konzeptionen haben zur Aufgabe, die unterschiedlichen Bestandteile des künftigen Wohnquartiers unter Berücksichtigung der Anforderungen an Klimaschutz und Klimawandel in eine ausgewogene Gesamtkonzeption zu überführen und in den heterogenen Umfeldern zwei lebenswerte und attraktive neue Wohnstandorte zu entwickeln.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit der dazugehörigen Stellungnahme der Verwaltung wurden im Rahmen der ersten Sitzung des Preisgerichtes (Auftraktkolloquium) vorgestellt und diskutiert. Teil des Preisgerichts sind unter anderem die politischen Vertreter der einzelnen Fraktionen. Die Ergebnisse der Diskussion haben Eingang in die Auslobung zum städtebaulichen Wettbewerb und damit in die Aufgabenstellung für die teilnehmenden Büros des Qualifizierungsverfahrens gefunden. Somit wurde sichergestellt, dass die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden.

Planungs- und Nutzungskonzept

Innerhalb des Planungsgebiets 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 in Form von Geschosswohnungsbau realisiert werden.

Für das Vorhaben 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. Entsprechend des KoopBLM werden 30 Prozent der Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau errichtet. Damit leistet die Planung einen wichtigen Beitrag zur Sicherung von kostengünstigem Wohnraum.

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 Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgeschlagen. Für den südlichen Teilbereich soll eine Gemeinbedarfsfläche entsprechend der Entwicklung der weiterführenden Schule festgesetzt werden. Die geplante Wohnnutzung erfordert die Berücksichtigung maßgeblicher immissionsschutzrechtlicher Belange (Straßenlärm, Fluglärm etc.). Entsprechende Gutachten werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angefertigt, sodass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Außerdem wird ein Mobilitätskonzept erarbeitet, um umweltfreundliche nachhaltige Mobilität sicherzustellen.

Zum Bebauungsplan-Entwurf werden Fachgutachten zu folgenden Themen erarbeitet:

- Artenschutzprüfung Stufe I (für beide Plangebiete)
- Artenschutzprüfung Stufe II (für beide Plangebiete)
- Archäologische Sachverhaltsermittlung

- Lärmgutachten
- Verkehrsgutachten mit Mobilitätskonzept
- Umweltprüfung / Umweltbericht
- Biotopkartierung und -bewertung
- Baumkartierung und -bewertung
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Luftschadstoffuntersuchung

Des Weiteren wurden in Vorbereitung für das städtebauliche Qualifizierungsverfahren zwei Voruntersuchungen zu den Themen Lärm und Verkehr durchgeführt.

Vorberatungen

Aufstellungsbeschluss (3843/2019):

| | |
|----------------------------|-------------------------------------|
| Bezirksvertretung Porz | 30.01.2020 mit Änderungen empfohlen |
| Stadtentwicklungsausschuss | 19.03.2020 geändert beschlossen |

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (3843/2019)

| | |
|----------------------------|-------------------------------------|
| Bezirksvertretung Porz | 30.01.2020 mit Änderungen empfohlen |
| Stadtentwicklungsausschuss | 19.03.2020 geändert beschlossen |

Anlagen

- 1 Geltungsbereich
- 2 Aushangplakat § 3 Abs. 1 BauGB
- 3 Abwägungstabelle Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB
- 4 Abwägungstabelle der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB
- 4.1 Nicht öffentlicher Teil: Entschlüsselungstabelle der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung