Die Oberbürgermeisterin

Dezernat VI
Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Wirtschaft - Stadtplanungsamt

Stadt Köln

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch in der Zeit vom 19.08.2020 bis 02.09.2020

„Volkhovener Straße“
in Köln-Esch/Auweiler



Städtebauliches Planungskonzept

Beschreibung des Plangebietes
Das Plangebiet befindet sich am nördöstlichen Ortsrand des Ortsteils Esch/Auweiler und erstreckt sich zwischen der Weilerstraße und der Volkhovener Straße. Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die in unmittelbarer Nähe zum Ortskern um die Kirche St. Martinus und zu den Gehöften des Escher Ortskerns gelegen ist. Das Plangebiet hat eine Größe von circa 1,5 ha.

Planverfahren
Der Beschluss zur Einleitung eines vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde am 26.04.2018 vom Stadtentwicklungsausschuss gefasst.

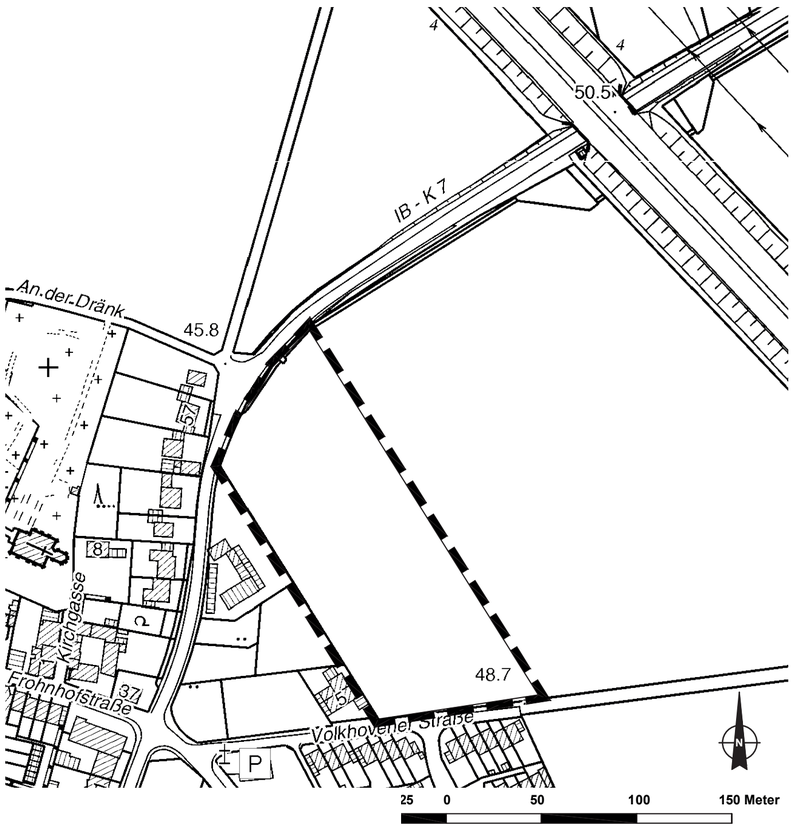
Anlass und Ziel der Planung
Die ARGE Rolf Kloubert/Bohsem Bauträger und Ingenieurgesellschaft mbH mit Sitz in Euskirchen (Vorhabenträgerin) beabsichtigt innerhalb des Plangebietes eine zweigeschossige Wohnbebauung mit circa 54 Wohneinheiten zu errichten. Diese Zielsetzung steht in Übereinstimmung mit der Kölner Wohnungspolitik, den Wohnungsbedarf vorrangig über vorhandene Baulandpotentiale und in bereits erschlossenen Lagen der Stadt zu decken. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planerischen Voraussetzungen zur städtebaulichen Ortsabrundung nördlich der Volkhovener Straße geschaffen werden. Ziel der Planung ist es, eine zweigeschossige Wohnbebauung zu ermöglichen, um dem aktuellen Wohnraumbedarf gerecht zu werden.

Städtebauliches Planungskonzept
Das städtebauliche Konzept sieht eine Mischung aus 4 Einzelhäusern, 12 Doppelhäusern und 10 Reihenhäusern, in Gruppen zu je fünf, mit dazugehöriger Garage vor. Im nördlichen Bereich des Plangebiets soll ein Mehrfamilienhaus als öffentlich geförderter Wohnungsbau nach dem Kooperativen Baulandmodell Köln entstehen. Das Freiflächenkonzept sieht einen Spielplatz im Zentrum des Plangebiets vor. Zudem soll das Plangebiet im Osten durch eine Eingrünung mit Ausgleichsflächenfunktion in Form eines 3 m x 240 m breiten Grünstreifens eine Abgrenzung zur ländlich genutzten Fläche erhalten.

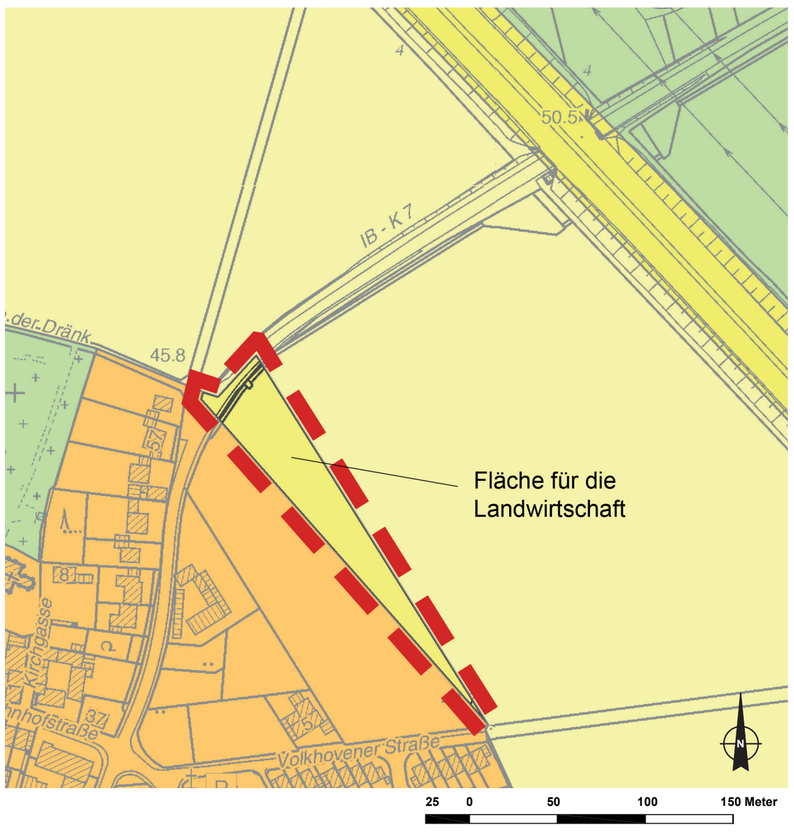
Erschließung
Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets soll über die Volkhovener Straße erfolgen. Der geplante Wohnweg soll als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet werden, der sich am Prinzip der Mischverkehrsflächen orientiert.Im nördlichen Bereich des Wohngebiets endet dieser Wohnweg in einer Wendeanlage, die nur durch eine Notzufahrt (Feuerwehr, Rettungsdienst) an die Weilerstraße angebunden werden soll. Drei weitere Stichwege dienen der Erschließung der Reihen- und Doppelhäuser.

Flächennutzungsplan
Der zur Bebauung vorgesehene Teil des Plangebiets entspricht in den Grundzügen den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Jedoch überschreitet ein Teilbereich die dargestellte „Wohnbaufläche“. Für diese Teilfläche stellt der Flächennutzungsplan „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Mit der 230. Änderung des Flächennutzungsplanes „Volkhovener Straße in Köln-Esch“ soll in Übereinstimmung mit der städtebaulichen Zielsetzung der Flächennutzungsplan geändert werden und zukünftig „Wohnbaufläche“ darstellen.

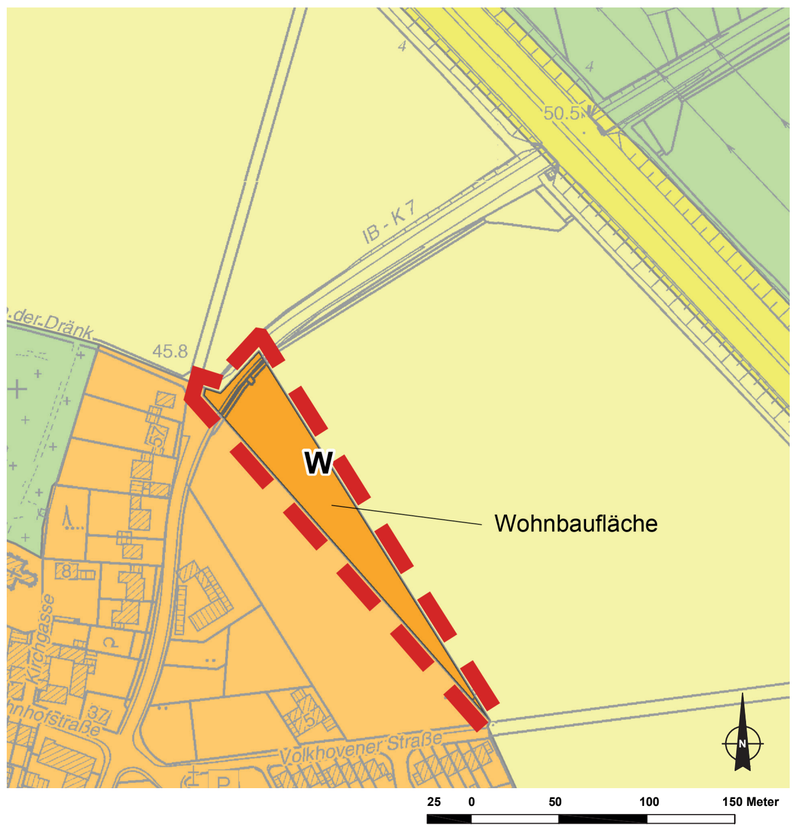
Umweltbelange
Das Gebiet ist durch Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr der Bundesautobahn BAB 57 vorbelastet. Im weiteren Planverfahren werden Verkehrs- und Lärmgutachten auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes erarbeitet. Weitere Umweltbelange werden im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht und in den Umweltbericht einfließen.



Übersichtskarte



230. Änderung des Flächennutzungsplans - bisherige Darstellung



230. Änderung des Flächennutzungsplans - beabsichtigte Darstellung

Diese Informationen finden Sie auch auf der Internetseite der Stadt-Köln unter www.beteiligung-bauleitplanung.koeln.
Auskünfte erteilt das Stadtplanungsamt unter der Telefonnummer 0221 221-22812 (Herr Löbach) und 0221 221-23184 (Frau Diez Schiefer) oder unter der Mailadresse bauleitplanung@stadt-koeln.de.

Schriftliche Stellungnahmen können in der Zeit vom 19.08.2020 bis 09.09.2020 an den Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Chorweiler, Herrn Reinhard Zöllner, Bezirksrathaus Chorweiler, Pariser Platz 1. 50765 Köln oder per E-Mail an reinhard.zoellner@stadt-koeln.de gerichtet werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Bezirksvertretung Chorweiler beraten und eine Beschlussempfehlung für den Stadtentwicklungsausschuss formuliert. Der Stadtentwicklungsausschuss berät und beschließt auf dieser Grundlage die Vorgaben zur weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs.