Stadt Köln
Die Oberbürgermeisterin

Vorlagen-Nummer 15.05.2023
1007/2023

Dezernat, Dienststelle
VI/611/1

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	01.06.2023
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	05.06.2023

226. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Stadtbezirk 2, Köln-Rodenkirchen, Arbeitstitel: "Rondorf Nord-West" in Köln-Rondorf
Hier: Mitteilung über die Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

Das Plangebiet der 226. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Rodenkirchen im Stadtteil Rondorf und umfasst eine Fläche von ca. 70 ha. Das Gebiet schließt an den nordwestlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Rondorf an. Es wird im Norden durch die Autobahn A4 begrenzt. Im Nordosten stellt der Weißdornweg die Plangebietsgrenze dar. Die östliche Plangebietsgrenze verläuft dann im Anschluss an die bebauten Grundstücke der Straßen „Birkenweg“ und „Am Höfchen“ in Richtung Süden. Im Süden reicht das Plangebiet bis an die Kapellenstraße und in den geschützten Landschaftsbestandteil LB 2.12 „Umgebung des Johannes- und Büchelhofes, Rondorf“ hinein. Im Westen verläuft die Grenze entlang der Bebauung am Pater-Prinz-Weg, der Husarenstraße und der Straße „Auf dem Schneeberg“ in Richtung Norden bis zur Autobahn A4.

Ziel der Planung ist die städtebauliche Entwicklung eines Neubaugebietes mit circa 1.300 – 1.380 Wohneinheiten (WE). Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die bauliche Umsetzung zu ermöglichen. Mit der Entwicklung des Wohnquartieres kann ein wesentlicher Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung an Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen sowie Wohnungen im geförderten Geschosswohnungsbau in der Stadt Köln geleistet werden.

Gleichzeitig soll die Entwicklung des Stadtteiles Rondorf über die geplanten Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsmaßnahmen langfristig gestärkt werden. Die Planung sieht einen Quartiersplatz mit Geschäften einschließlich Lebensmittelvollversorger, eine weiterführende Schule, zwei Grundschulen, vier Kindertagesstätten sowie öffentliche Grünflächen und Spielplätze für Kinder und Jugendliche vor.

Es ist beabsichtigt, die im derzeitigen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen in nördlicher und westlicher Richtung zu erweitern und das neue Quartier durch einen zentralen Grünzug zu gliedern. Die zukünftigen Standorte der Schulen und des Quartierszentrums sollen als Gemeinbedarfsflächen bzw. gemischte Baufläche dargestellt werden. Im Norden des Plangebietes erfolgt die Darstellung der Wasserfläche des Galgenbergsees entsprechend der bereits erfolgten Umgestaltung des Sees. Die derzeitige Fläche für Landwirtschaft im nördlichen Bereich soll zukünftig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Vorrangfläche für Kompensationsmaßnahmen“ dargestellt werden.

Zur Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur soll das Plangebiet nach Verlängerung der Stadtbahnlinie vom Bonner Verteiler bis nach Köln-Meschenich durch eigene Haltestellen an-

gebunden werden. Die sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur soll sicherstellen, dass das Verkehrsaufkommen in Köln-Rondorf besser abgewickelt werden kann. Das Erschließungskonzept sieht hierfür südlich der geplanten Wohnbauflächen eine Entflechtungsstraße vor, die sowohl die planbedingten Mehrverkehre als auch einen Teil der vorhandenen Durchgangsverkehre von Rondorf aufnehmen kann.

Die 226. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst in großen Teilen den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 66389/03 – „Rondorf Nord-West“ in Köln-Rondorf. Die Planverfahren werden im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Der zur planungsrechtlichen Umsetzung des Projektes erforderliche Bebauungsplan Nr. 66389/03 - „Rondorf Nord-West“ in Köln-Rondorf“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, fällt unter die Anwendung der Leitlinien zum Klimaschutz. Die Anforderungen der Leitlinien werden eingehalten. Es wurde ein Energiekonzept erstellt. Die Energiebereitstellung soll im Plangebiet über das Konzept der kalten Nahwärme mit gebäudezentralen Wärmepumpen, ergänzt durch Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern der Gebäude, erfolgen.
Nach den gesetzlichen Vorgaben fand eine Umweltprüfung statt. Hierfür wurden verschiedene Umweltgutachten erstellt, deren Inhalte den Unterlagen zur Offenlage zu entnehmen sind.

Verfahrensstand

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 09.11.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach Modell 2 (Abendveranstaltung) gefasst.

Die Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen) hat in ihrer Sitzung am 13.11.2017 den Aufstellungsbeschluss sowie den geänderten Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung unter einer Bedingung sowie weitere Ergänzungsbeschlüsse gefasst. Vor Durchführung der frühzeitigen Beteiligung sollte eine Kosten-/Nutzenanalyse zur 4. Baustufe der Nord-Süd-Stadtbahn durchgeführt werden, mit dem Ziel, dass der Kosten-Nutzenfaktor unter Einbeziehung der Planung größer 1 sein sollte. Die Ergänzungsbeschlüsse umfassten unter anderem verschiedene Verkehrsthemen.

Der Stadtentwicklungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 14.12.2017 den Aufstellungsbeschluss sowie den geänderten Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechend dem Beschlussvorschlag der Bezirksvertretung Rodenkirchen gefasst.

Im Zeitraum vom 09.10.2017 bis zum 16.11.2017 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf Basis des städtebaulichen Planungskonzeptes durchgeführt. Diese Beteiligung diente als gemeinsame Grundlage für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan sowie die 226. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 29.06.2018 in der Aula der Gesamtschule Rodenkirchen durchgeführt. Im Nachgang hatte die Öffentlichkeit im Zeitraum vom 29.06.2018 bis 16.07.2018 weitere Gelegenheit zur Stellungnahme.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.09.2020 die Verwaltung beauftragt auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes und den Stellungnahmen in den vorhergegangenen Beteiligungsschritten einen Bebauungsplan-Entwurf auszuarbeiten. Um das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB einzuhalten, ist zur Aufstellung des Bebauungsplanes auch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes ist auch der Entwurf zur 226. Änderung des Flächennutzungsplanes erarbeitet worden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur 226. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Zeit vom 18.11.2022 bis

einschließlich 19.12.2022 durchgeführt.

Regelungen zur öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung (Offenlage) gemäß § 3 Absatz 2 BauGB soll in dem Zeitraum vom 01.06.2023 bis einschließlich 13.07.2023 durchgeführt werden. Der Zeitraum wird aufgrund der Komplexität der Planung und der Vielzahl der betroffenen Belange auf sechs Wochen verlängert. Die entsprechende ortsübliche Bekanntmachung über Ort und den Zeitraum der Auslegung wird vorab im Amtsblatt der Stadt Köln erfolgen. Darüber hinaus werden im Internet auf der Homepage der Stadt Köln gleichlautende Hinweise erfolgen und die öffentlich auszulegenden Unterlagen digital verfügbar sein.

Zusätzlich zur Offenlage der Unterlagen wird die Planung in einer Informationsveranstaltung am Freitag, den 16. Juni 2023 um 18:00 Uhr in der Anne-Frank-Schule, Adlerstraße 13 in 50997 Köln-Rondorf öffentlich vorgestellt. Vor dieser Veranstaltung besteht ab 17:30 Uhr die Gelegenheit, die Planungsunterlagen einzusehen. Hierzu werden im Foyer die Planunterlagen ausgestellt.

Anlagen

Anlage 1: Lage des Änderungsbereiches

Anlage 2: Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes

Anlage 3: Beabsichtigte Darstellung des Flächennutzungsplanes

Anlage 4: Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB mit Umweltbericht nach § 2a BauGB in Verbindung mit § 2 Absatz 4 BauGB

Gez. Greitemann