



Dezernat, Dienststelle
VI/612

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	01.06.2023
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	05.06.2023

Anlass und Ziel

In Abstimmung mit der Stadt Köln hatte der Investor "AMELIS Projektentwicklungs GmbH Co. KG" für das Plangebiet "Rondorf Nord-West" in Köln-Rondorf bereits im Jahr 2015 ein erstes städtebauliches Planungskonzept durch das Büro `West 8 urban design & landscape architecture b.v.` aus Rotterdam, Niederlande erarbeiten lassen. In dem Konzept sind die geplanten verkehrliche Erschließung und die Lage der Baufelder für Wohnungsbau und Flächen für die soziale Infrastruktur dargestellt. Das städtebauliche Planungskonzept wurde im Rahmen der Planung kontinuierlich weiterentwickelt.

Am 14.12.2017 hat der Stadtentwicklungsausschuss die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung –Arbeitstitel: „Rondorf Nord-West“ in Köln-Rondorf– beschlossen.

Ziel der Planung ist die städtebauliche Entwicklung eines Neubaugebietes mit circa 1.300 bis 1.380 Wohneinheiten mit hohen Qualitätsstandards. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, die bauliche Umsetzung zu ermöglichen. Mit Realisierung des Wohnquartieres kann ein wesentlicher Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in Köln geleistet werden.

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

Zur Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur soll das Plangebiet nach Verlängerung der Stadtbahnlinie vom Bonner Verteiler bis nach Köln-Meschenich durch eigene Haltestellen angebunden 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 hierdurch erzielte Reduzierung des Verkehrs im alten Ortskern schafft die Möglichkeit, den öffentlichen Straßenraum des bestehenden Ortes gestalterisch aufzuwerten.

Zur Realisierung der Planung und zur Umsetzung der vorgenannten städtebaulichen Ziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Planungsvorgaben

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet für den Bereich der geplanten Siedlungserwei-

terung überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Zur Arrondierung der Wohnnutzung und zur Entwicklung von Infrastrukturnutzungen Schulen werden darüber hinaus weitere Flächenteile als Wohnbauflächen sowie Gemeinbedarfsflächen entwickelt, die derzeit als Fläche für Landwirtschaft bzw. als Vorrangflächen für Kompensationsmaßnahmen dargestellt werden. In der Folge ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes `Rondorf Nord-West` und zur parallelen Flächennutzungsplanänderung wird nach Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) im sogenannten `Regelverfahren` mit Umweltbericht sowie mit einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag und einer artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt. Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB sind nicht gegeben.

Die planungsrechtliche Umsetzung der Entflechtungsstraße und der Verlängerung der Stadtbahnlinie bis Meschenich erfolgt jeweils über ein eigenständiges Planfeststellungsverfahren.

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Das Verfahren 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 erfolgen. Auf den Dächern der Hauptgebäude sind Photovoltaikanlagen vorgesehen. Nach den gesetzlichen Vorgaben fand eine Umweltprüfung statt. Hierfür wurden verschiedene Umweltgutachten erstellt, deren Inhalte den Unterlagen zur Offenlage zu entnehmen sind.

Verfahrensverlauf

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 09.11.2017 den Aufstellungsbeschluss 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. Hierzu wurde das Plangebiet entsprechend der Anlage 7 der Beschlussfassung von der Kapellenstraße bis zur Bödinger Straße in der Breite der geplanten Entflechtungsstraße erweitert, damit dieser Teil der Straßenplanung vom Bebauungsplan erfasst wird.

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.

Der Rat der Stadt Köln hat am 26.03.2020 den Beschluss zur Entflechtungsstraße (Südvariante 4a.2) gefasst. Die geplante Entflechtungsstraße sieht nunmehr einen südlichen Verlauf vor. In der Folge wurde der Teilbereich von der Kapellenstraße bis zur Bödinger Straße aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes rausgenommen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 24.01.2018, die der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 20.06.2018.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 09.10.2017 bis einschließlich 16.11.2017 durchgeführt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 29.06.2018 in der Aula der Gesamtschule Rodenkirchen durchgeführt und in einer Niederschrift dokumentiert. An der Abendveranstaltung haben circa 500 Bürgerinnen und Bürger teilgenommen. Im Nachgang hatte die Öffentlichkeit im Zeitraum vom 29.06.2018 bis 16.07.2018 weitere Gelegenheit zur Stellungnahme.

Insgesamt sind 165 schriftliche Stellungnahmen eingegangen, die sich im Wesentlichen mit den Themen Städtebau/ bauliche Dichte/ soziale Infrastruktur/ Verkehr/ Erschließung/ Entflechtungsstraße/ Stadtbahnerweiterung/ Eingriff in Natur und Landschaft/ Umwelt/ Flächenversiegelung/ Klima und Wasserschutzgebiet befassen.

Der Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes wurde vom Stadtentwicklungsausschuss am 03.09.2020 gefasst.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 18.11.2022 bis einschließlich 19.12.2022 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfs mit gestalterischen Festsetzungen wird im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgt in der Zeit vom 01.06.2023 bis zum 13.07.2023. Der Zeitraum wird aufgrund der Komplexität der Planung und der Vielzahl der betroffenen Belange auf sechs Wochen verlängert.

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 der Veranstaltung ab 17:30 Uhr besteht die Gelegenheit, die Planungsunterlagen einzusehen. Hierzu werden im Foyer die Planunterlagen ausgestellt.

Gez. Greitemann

Anlagen

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Geltungsbereich des Bebauungsplans |
| Anlage 2 | Begründung nach § 3 Absatz 2 BauGB |
| Anlage 3 | Textliche Festsetzungen nach § 3 Abs. 2 BauGB |
| Anlage 4 | Bebauungsplan-Entwurf Nummer 66389/03, Maßstab 1:1.000_Blatt 1 |
| Anlage 5 | Bebauungsplan-Entwurf Nummer 66389/03, Maßstab 1:1.000_Blatt 2 |
| Anlage 6 | Bebauungsplan-Entwurf Nummer 66389/03, Maßstab 1:1.000_Blatt 3 |
| Anlage 7 | Bebauungsplan-Entwurf Nummer 66389/03, Textliche Festsetzungen_Blatt 4 |
| Anlage 8 | Bebauungsplan-Entwurf Nummer 66389/03, Textliche Festsetzungen_Blatt 5 |