

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Arbeitstitel: "Rondorf Nord-West" in Köln - Rondorf

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	09.11.2017
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	13.11.2017

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) einen Bebauungsplan für das Gebiet nordwestlich des Stadtteils Rondorf, südlich der Autobahn A4, westlich des Weißdornwegs, nördlich der Kapellenstraße und östlich der Husarenstraße—Arbeitstitel: : "Rondorf Nord-West" in Köln - Rondorf — aufzustellen mit dem Ziel, Wohnbebauung in Form von Geschosswohnungsbau und Einzelhäusern mit bis zu 1.000 Wohneinheiten sowie Infrastruktureinrichtungen festzusetzen;
2. nimmt das städtebauliche Planungskonzept —Arbeitstitel: "Rondorf Nord-West" in Köln - Rondorf— zur Kenntnis;
3. beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 3 (moderierte Abendveranstaltung);
4. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Rodenkirchen ohne Einschränkung zustimmt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Anlass und Lösung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Köln Rondorf (Stadtbezirk Rodenkirchen) und wird heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet ist planungsrechtlich in wesentlichen Teilen als Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) einzustufen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Köln wird ein Großteil des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Investor "AMELIS Projektentwicklungs GmbH Co. KG" mit Sitz in Köln, beabsichtigt in dem vorliegenden Planbereich ein Wohngebiet zu entwickeln und hat zu diesem Zweck weite Teile der Grundstückflächen bereits aufgekauft. Mit dem Schreiben vom 27.07.2017 stellte der Investor einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des städtebaulichen Plankonzeptes des Architekturbüros `West 8 Urban Design & Landscape Architecture`, Rotterdam.

Aufgrund der Bevölkerungsprognose der Stadt Köln mit Stand Mai 2015 beläuft sich der aktuelle Bedarf an neuem Wohnraum für den Zeitraum von 2015 bis 2029 auf rund 66.000 Wohnungen. Mit der Planung, im Ortsteil Rondorf zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, kann ein Betrag zur Deckung des hohen Bedarfs an Wohnungen geleistet werden. Die Siedlungserweiterung erfolgt durch eine Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung.

Das Plangebiet ist im Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) als Potentialfläche mit circa 1.000 Wohneinheiten aufgeführt. Die im StEK Wohnen dargestellte Entwicklungsfläche wird aufgrund der aktuellen Planungen durch weitere Flächen für die Erschließung und Sicherung einer Stadtbahntrasse, für eine Entlastungsstraße sowie für planbedingte Ausgleichsmaßnahmen erweitert.

Plankonzeption

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Neubaugebietes mit circa 1.000 Wohneinheiten geschaffen werden. Ziel der Planung ist es, einen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung an Einfamilienhäusern und Wohnungen im geförderten Geschosswohnungsbau zu leisten. Es ist geplant, verschiedene Wohnquartiere zu entwickeln und 30% der neuen Wohneinheiten als öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten.

Ein weiteres Ziel ist es, die bestehende soziale Infrastruktur von Rondorf bedarfsgerecht zu erweitern. Es ist vorgesehen eine Grundschule, eine weiterführende Schule sowie drei Kindertagesstätten in zentraler Lage zu errichten. Das vorhandene Nahversorgungsangebot soll ergänzt werden. Von der Schaffung eines zentralen Dorfplatzes in räumlicher Nähe zum bestehenden Ort soll eine identitätsstiftende Wirkung ausgehen.

Mit der Siedlungserweiterung wird die Chance genutzt, einerseits neuen Wohnraum zu schaffen und andererseits die in Rondorf bestehenden Verkehrsprobleme regeln zu können. Eine nördlich der neuen Siedlung geplante Entlastungsstraße kann sowohl die planbedingten Mehrverkehre als auch einen Teil des vorhandenen Durchgangsverkehrs von Rondorf aufnehmen. Durch die Reduzierung des Verkehrs im alten Ortskern, wird die Möglichkeit geschaffen, hier den öffentlichen Straßenraum zu gestalten und aufzuwerten. Gleichzeitig kann mit dem geplanten Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur eine nahtlose Verbindung des alten Ortskerns mit dem neuen Siedlungsgebiet geschaffen werden.

Ein weiterer wichtiger Baustein der Planung ist der Ausbau des vorhandenen öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) von Rondorf und Meschenich durch die geplante Verlängerung der Stadtbahnlinie bis nach Köln-Meschenich. Das Plankonzept sieht die notwendigen Flächen für die zukünftige

Trassenführung vor. Sowohl der bestehende Ort als auch die neue Siedlung werden gleichermaßen durch die neue Stadtbahn angebunden.

Planerische Vorgaben und Verfahren

Im Regionalplan ist das Gebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet für den Bereich der geplanten Siedlungserweiterung überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Zur Arrondierung der Wohnnutzung werden darüber hinaus weitere Flächenteile als Wohnbauflächen entwickelt, sodass eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

Das vorliegende Plankonzept kann aufgrund der aktuellen planungsrechtlichen Situation nicht umgesetzt werden, so dass ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht. 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 landschaftspflegerischer Fachbeitrag und einer artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB sind nicht gegeben.

Die planungsrechtliche Umsetzung der Entlastungsstraße und der Stadtbahnlinie erfolgt jeweils über ein eigenständiges Planfeststellungsverfahren. Auch die geplante Teilverfüllung einer offenen Wasserfläche (ehemalige Auskiesungsfläche) westlich des Weißdornweges ist über ein eigenständiges Planfeststellungsverfahren zu regeln.

Kooperatives Baulandmodell

Das Vorhaben berücksichtigt die Vorgaben des `Kooperativen Baulandmodells` (KoopBLM) der Stadt Köln mit Stand Beschluss des Rates am 04.04.2017, Bekanntmachung am 10.05.2017. Die Anwendungszustimmung, die als zwingender Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses unterzeichnet vom Planbegünstigten vorliegen muss, wird in diesem Fall gemeinsam mit der Planungsvereinbarung, in welcher unter anderem die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes, die Übernahme der Planungskosten sowie notwendiger Gutachten verbindlich geregelt werden, im Nachgang des Aufstellungsbeschlusses und Beschlusses zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung unterzeichnet. Grund für die abweichende Vorgehensweise ist der noch nicht vollständig abgeschlossene Grunderwerb.

Weitere Erläuterungen, Pläne und Übersichten siehe Anlagen 1 bis 3.

Anlagen

- 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens
- 2 Erläuterungen zum städtebaulichen Planungskonzept `Rondorf Nord-West`
- 3 Städtebauliches Konzept im Maßstab 1:4.000