

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle  
VI/61/1  
612 Löba Az

Vorlagen-Nummer

**0317/2020**

Freigabedatum

10.02.2020

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(1) BauGB sowie Beschluss über den geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplans  
Arbeitstitel: "Südlich Baptiststraße" in Köln-Roggendorf/Thenhoven**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	05.03.2020
Stadtentwicklungsausschuss	19.03.2020

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt den in Anlage 1 aufgeführten, geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplan "Südlich Baptiststraße in Köln-Roggendorf/Thenhoven
2. nimmt das überarbeitete städtebauliche Planungskonzept – Arbeitstitel: Südlich Baptiststraße" in Köln-Roggendorf/Thenhoven – zur Kenntnis;
3. beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(1) BauGB nach Modell 2 im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung.

**Alternative:** keine

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein****Auswirkungen auf den Klimaschutz** Nein Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung) Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)**Begründung:****Begründung der Änderung des Geltungsbereiches:**

Der bisherige Geltungsbereich soll im Norden um Bereiche der Baptiststraße zur Sicherstellung der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Straßennetz ergänzt werden. Darüber hinaus erfordert die Verkehrsführung der vorgesehenen Erschließungsvariante 2 die Zufahrt zum südlich des Plangebietes gelegenen Mörterwegs. Um diese Zufahrt im Zuge des Planverfahrens bauplanungsrechtlich zu sichern und diese in den Landschaftsraum sowie mit Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung einzufügen soll der Geltungsbereich im Südwesten entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze, der von der Berrischstraße erschlossenen und zum Teil mit Wohnbebauung bebauten Grundstücke, wie in Anlage 1 aufgeführt, erweitert werden.

**Begründung zum städtebaulichen Entwurf und zur frühzeitigen Beteiligung**

Die Deutsche Reihenhäuser AG, mit Sitz in Köln, Poller Kirchweg 99, beabsichtigt, auf der circa 11 ha großen landwirtschaftlich genutzten Fläche südlich der Baptiststraße in Köln-Roggendorf/Thenhoven im Stadtbezirk Chorweiler, gemeinsam mit der GAG Immobilien AG mit Sitz in Köln, Straße des 17. Juni 4, die Entwicklung eines neuen, durchgrüntes Wohnquartiers mit circa 380 Wohneinheiten, einer Kindertageseinrichtung, einer Jugendeinrichtung sowie einem öffentlichen Spielplatz. Darüber hinaus soll das Landschaftsschutzgebiet im Süden weiterhin geschützt und als Ausgleichsfläche gesichert werden. Geplant ist ein Neubaugebiet mit rund 90 Reihenhäusern, circa 20 Einzel- und Doppelhäusern und circa 270 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Etwa 70% der Wohnungen im Geschosswohnungsbau sowie die betreute Wohngruppe sollen öffentlich gefördert errichtet werden.

Die Geschosswohnungsbauten sollen in einer dreigeschossigen Bauweise mit Satteldach und die Reihenhäuser mit zwei Geschossen und Satteldächern ausgeführt werden. Die Einzel- und Doppelhäuser sollen mit zwei Geschossen und Walmdächern ausgeführt werden. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist sowohl oberirdisch wie auch in Tiefgaragen vorgesehen. Innerhalb des Quartiers sind Freiräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität geplant, zu denen auch eine öffentliche Spielplatzfläche in einer Größe von circa 1.800 m<sup>2</sup> zählt. ""Grüne Zimmer"" bilden darüber hinaus halböffentliche Binnenräume hinter den privaten Gärten als gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen. Nach Osten hin bildet eine weitere Grünfläche den Übergang zum angrenzenden Lärmschutzwand, der das neue Wohngebiet vor den Emissionen des Bahnverkehrs schützen soll.

Zur Umsetzung der Planungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Am 17.05.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Erstellung eines Bebauungsplanes mit Anhörung der Bezirksvertretung Chorweiler vom 28.06.2018 durch den Stadtentwicklungsausschuss (StEA) getroffen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.10.2018 bis zum 28.11.2018.

Eine von den Vorhabenträgerinnen geleitete öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung fand am

15.01.2019 in Roggendorf/Thenhoven statt.

Da es sich bei dem Vorhaben um ein Projekt mit mehr als 75 Wohneinheiten handelt, hat die Deutschen Reihenhaus AG in Zusammenarbeit mit der GAG Immobilien AG gemäß des Kooperativen Baulandmodells im Frühjahr 2019 ein Qualifizierungsverfahren in Form einer Mehrfachbeauftragung als Grundlage für die weitere Planung durchgeführt. In die Aufgabenstellung des Qualifizierungsverfahrens sind die Ergebnisse der Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 eingeflossen. Ziel des Qualifizierungsverfahrens war es, städtebauliche und freiraumplanerische Gestaltungsalternativen für die Entwicklung des bisher hauptsächlich landwirtschaftlich genutzten Gebietes zu Wohnnutzungen zu erhalten. Zusätzlich waren Untersuchungen zur Gebäudeorganisation und Gebäudegestaltung der beabsichtigten Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten gefordert. Unter den 6 Teilnehmergemeinschaften wurde die Arbeit des Büros Lorenzen Mayer Architekten aus Berlin zusammen mit Becht Landschaftsarchitekten aus Kopenhagen mit dem 1. Rang ausgezeichnet. Die Jury empfahl, unter Berücksichtigung der in der schriftlichen Bewertung formulierten Kritikpunkte, den Entwurf zur Grundlage für die Weiterentwicklung der Planung zu machen. Das Büro Lorenzen Mayer hat die folgenden formulierten Kritikpunkte überarbeitet und den Entwurf daraufhin angepasst:

- Die südlich des neuen Quartiers verlaufende Straße wurde so nach Norden verlegt, dass sie nicht mehr in dem Landschaftsschutzgebiet liegt.
- Die Ausnutzung beim Geschosswohnungsbau wurde an die geplante GFZ von 1,2 angepasst und die II-Geschossigkeit auf III-Geschosse + Dach angehoben.
- Die Tiefgaragen im Geschosswohnungsbau wurden so erweitert, dass alle Wohnungen hieran angebunden sind.
- Die Ausbildung der südlichen Reihenhauszeilen wurde von drei auf fünf Garagen angepasst, so dass die Gärten zum Landschaftsschutzgebiet eine klare Kante erhalten und in ihren Größen keine zu starke Varianz aufweisen.
- Die südlichste der Parktaschen parallel zum Lärmschutzwall ist zugunsten einer großzügigeren Freiraumfläche entfallen.

Nach verwaltungsinterner Abstimmung der Fachämter zur Erschließung des Plangebietes wurden mehrere Erschließungsvarianten in einem ersten Untersuchungsschritt qualitativ verkehrlich untersucht und schließlich zwei Erschließungsvarianten zur Betrachtung in der Verkehrsuntersuchung festgelegt:

In der **Erschließungsvariante 1** erfolgt die Anbindung des Plangebietes über zwei Zufahrten an der Baptiststraße im Norden des Plangebietes und über eine Zufahrt an der Berrischstraße im Westen des Plangebietes. Über diese Zufahrten wird der gesamte Quell- und Zielverkehr des Plangebietes abgewickelt.

Die **Erschließungsvariante 2** sieht eine Anbindung des Plangebietes über zwei Zufahrten an der Baptiststraße, die nur in Richtung Süden befahrbar sind, eine Zufahrt an der Berrischstraße und eine Zufahrt am Mörterweg vor. Über die nördlichen Zufahrten wird nur Zielverkehr des Plangebietes abgewickelt. Über die westliche Zufahrt wird ausschließlich der Quell- und Zielverkehr der Kita abgewickelt. Der gesamte Quellverkehr der Wohnnutzungen sowie ein Teil des Zielverkehrs fließt somit über die südliche Zufahrt zum Mörterweg. Die Verkehrsführung auf dem Mörterweg ist weiterhin eine Einbahnstraßenregelung in Fahrtrichtung Osten.

Ziel dieser Erschließungsvariante 2 ist es, den Quellverkehr des Plangebietes vom Bereich der Baptiststraße und Berrischstraße fernzuhalten und somit den Ortskern mit weniger Mehrverkehr zu belasten. Auf die Baptiststraße wird nur Zielverkehr umgelegt, der durch die Wohnnutzung des Plangebiets hauptsächlich auf den Nachmittag entfällt.

Die Prüfung dieser beiden Varianten ergab, dass die Erschließungsvariante 2 zu einer gleichmäßigeren Verteilung des Plangebiets bedingten Mehrverkehrs und damit insgesamt zu geringeren Mehrbelastungen der untersuchten Querschnitte mit teilweisen engen Straßenräumen des bestehenden Verkehrsnetzes führt. Dadurch soll die Verkehrssicherheit, vor allem für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer, wie Schüler und Fußgänger in den teilweise engen Straßenquerschnitten in Bezug auf die Erschließungsvariante 1 deutlich erhöht werden.

Aus diesen Gründen ist die Erschließungsvariante 2 Bestandteil des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfes. Dieser ist als Anlage 2 der Beschlussvorlage beigefügt.

Auf Grundlage dieses angepassten städtebaulichen Konzeptes soll als nächster Planungsschritt eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB nach Modell 2 im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung in Roggendorf/Thenhoven durchgeführt werden.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat voraussichtlich negative Auswirkungen auf den Klimaschutz durch Flächenversiegelung und die Emission von Kohlenstoffmonoxid (CO), das durch Oxidation zum Klimaschadgas Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) wird. Im weiteren Verlauf des Bebauungsplan-Verfahrens werden Maßnahmen zur Kompensation der Versiegelung und zur Minderung der Emission des Klimaschadgases geprüft.

## **Vorberatungen**

Aufstellungsbeschluss:

Bezirksvertretung Chorweiler  
Stadtentwicklungsausschuss

28.06.2019 ungeändert empfohlen  
17.05.2019 ungeändert beschlossen

## **Anlagen**

- 1 Geänderter Geltungsbereich
- 1a Bisheriger Geltungsbereich
- 2 Überarbeiteter städtebaulicher Entwurf
- 3 Erläuterung zum städtebaulichen Entwurf