

Aushangplakat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Östlich Im Falkenhorst

in Köln - Porz - Urbach

Die Oberbürgermeisterin
 Dezernat VI
 Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Wirtschaft - Stadtplanungsamt



Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung
 gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch
 in der Zeit vom 18.06.2020 bis 02.07.2020

„Östlich Im Falkenhorst“ in Köln - Porz - Urbach



Städtebauliches Planungskonzept
 (Maßstab 1:2000)

ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 20.12.2016 das Städteteilentwicklungskonzept Wohnen (Beschlussvorlage 1028/2015) beschlossen. Dabei wurde ermitelt, welche Wohnbauressourcen im Stadtgebiet für die noch keine Baureife, das heißt Planungsrecht und gesicherte Erschließung, vorliegt, als Ressourcen vorhanden sind.

Das Gebiet nördlich der Kennedystraße mit dem Arbeitsfeld „Östlich Im Falkenhorst“ (Fläche 7,08), angrenzend an die Schubertstraße, ist eine dieser Potenzialflächen. Um eine geordnete und ganzheitliche Entwicklung und Anordnung des Siedlungsrandes von Porz-Urbach zu gewährleisten, wird ein Qualifizierungsverfahren (Mehrfachbeauftragung) seitens der Investoren, der RBL Projekt Falkenhorst GmbH & Co. KG, durchgeführt.

Vorangeses Ziel des aufzustellenden Bebauungsplanes ist die Entwicklung von Wohnraum sowie die Sicherung des Freiraumangebots, da es im Einzugsbereich des Stadtteils Porz-Urbach gilt, die Wohnfunktion und das wohnortnahe Freiraumangebot langfristig zu stärken. Darüber hinaus soll die vom Rat der Stadt Köln priorisierte Schulbaumaßnahme (Projektnummer 118, GY Porz), der Neubau einer weiterführenden Schule, auf dem südlichen Teilbereich des Plangebietes planungsrechtlich gesichert und entwickelt werden.

Aufgrund der Lage am nördlichen Ortsrand von Porz-Urbach im Übergang zum Friedhof und der unvollendeten Siedlungsstruktur des Stadtteils Urbach westlich des Friedhofs eignet sich das Areal für eine städtebauliche Betrachtung in einem größeren Zusammenhang. Eine geordnete Siedlungs- und Ortsrandanordnung im Osten von Uff und im Norden von Urbach ist städtebauliches Ziel, sodass die Entwicklung der Fläche „Östlich Im Falkenhorst“ in Zusammenhang mit einer weiteren Potenzialfläche nördlich des Friedhofs Leidenhausen mit dem Arbeitsfeld „Leidenhausener Straße“ steht. Auch bei dieser Fläche handelt es sich um eine Potenzialfläche aus dem oben angeführten Städteteilentwicklungskonzept (Fläche 7,05).

Beide Flächen sollen durch ein gemeinsames städtebauliches Verfahren qualifiziert werden. Die Umsetzung der beiden Baugebiete erfolgt im Anschluss durch zwei separate Bebauungsplanverfahren.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert.

PLANGEBIET

Das Plangebiet „Östlich Im Falkenhorst“ liegt im Stadtbezirk 7, Köln-Porz, im Stadtteil Urbach, wird von der Kennedystraße erschlossen und umfasst eine Fläche von ca. 6,6 ha.

Der Geltungsbereich wird im Westen von den 15-geschossigen Hochhäusern an der Straße Im Falkenhorst Nr. 2-10 und durch die Grünfläche mit Spielplatznutzung begrenzt. Im Süden stellen zum einen der 12-geschossige Sittler (Im Falkenhorst 12) und zum anderen die Kennedystraße die Plangebietsgrenze dar. Südlich der Kennedystraße schließt das Gewerbegebiet entlang der Josef-Broicher-Straße an. Im Osten ist die Umgebung im Übergang zur A 59 durch Gehöf- und Wiesenstrukturen geprägt, die teilweise als Hundehäufigfläche dienen. Nördlich des Plangebietes schließt das Wohngebiet entlang der Schubertstraße mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden an.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Köln-Urbach, Flur 4 und umfasst die Flurstücke 3, 157, 184, 294, 454 und teilweise 541 sowie in der Gemarkung Köln-Eiff. Flur 18 mit den Flurstücken 410, 411 und 412.

NUTZUNGSKONZEPT

Zentrale Vorgabe für die Planung ist eine städtebauliche Abrundung der bestehenden Ortsrandbebauung nördlich der Kennedystraße in Porz-Urbach. Als Art der Nutzung wird im nördlichen Teilbereich ein Wohngebiet (WA) vorgeschlagen. Neben der Wohnbebauung sieht die Planung im südlichen Teilbereich des Plangebietes einen Schutzstandort an der Kennedystraße vor, der durch die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf planungsrechtlich gesichert werden soll.

Zusätzlich ist eine Kindertageseinrichtung geplant, die den Kinderbetriebsbedarf aus den neuen Wohngebieten decken und ggf. zusätzliche Kapazitäten schaffen soll.

Auf dem ebenen Grundstück sollen ca. 250 neue Wohneinheiten in einer dem Standort angemessenen Dichte im Sinne einer sparsamen Flächeninanspruchnahme realisiert werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) soll 0,5 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,5 betragen.

GRÜNFLÄCHEN

Die Planung sieht eine durchgehende Begrünung des Quartiers vor. Für einen schonenden Übergang zwischen der Wohnbebauung und der östlich gelegenen Erweiterungfläche des Friedhofes Leidenhausen ist ein ca. 20 m breiter Waldrand auszubilden. In dieser Fläche ist ein min. 10 m breiter artenreicher Strauchsaum aus heimischen Straucharten zu pflanzen. Eine Qualifizierung der städtebaulichen und freiraumlichen Strukturen erfolgt durch die anstehende Mehrfachbeauftragung.

Im Quartier ist ein Spielplatz für Kinder und Jugendliche in ausreichender Größe geplant.

VERKEHR

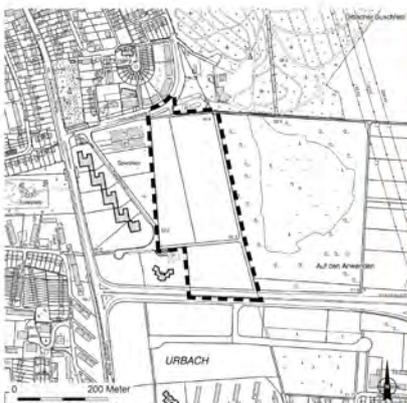
Die Anbindung des Plangebietes an das verkehrliche Netz erfolgt über die Kennedystraße, die stadtauswärts in Richtung Flughafen Köln/Bonn Straße führt. Die Erschließungsstruktur im Inneren des Plangebietes erfolgt über eine Sticherschließung. Zusätzlich zu den Verkehrsflächen wird eine schon vorhandene Fußwegeverbindung am östlichen Rand des Plangebietes die fußläufige Erschließung sichern und den Anschluss an die nördlich liegenden Quartiere herstellen.

UMWELTBELANG

Für das Verfahren zum Bebauungsplan „Östlich Im Falkenhorst“ in Köln-Porz-Urbach ist die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB erforderlich.

Im weiteren Verfahren wird ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag und eine vertiefende Verkehrsuntersuchung erstellt. Eine Altenschutzprüfung wurde bereits durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB und der Anlage 1 zum BauGB dargestellt. Vorbehaltlich der Klärung des Untersuchungsumfanges (Scoping) der Umweltprüfung im weiteren Verfahren ist eine umweltrechtliche Betroffenheit der nachstehenden Umweltlage bereits jetzt erkennbar.

Folgende Gutachten bzw. Untersuchungen werden nach derzeitigem Kenntnisstand im Rahmen der Umweltprüfung beziehungsweise des weiteren Bebauungsplanverfahrens erforderlich: Altenschutzprüfung, Verkehrsgutachten, Lärmgutachten sowie Altlastenuntersuchung



Übersichtskarte
 (Maßstab 1:5000)



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan,
 bisherige Darstellung (Maßstab 1:5000)

Weitere Auskünfte finden Sie auf der Internetseite der Stadt-Köln. www.stadt-koeln.de
 Telefonische Auskünfte erteilt das Stadtplanungsamt unter der Telefonnummer 0221 221- 22806 (Frau Bölc) oder unter der E-Mailadresse stadtplanungsamt@stadt-koeln.de

Schriftliche Stellungnahmen können in der Zeit vom 18.06.2020 bis 02.07.2020 an den Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Porz, Herrn van Benthem, Bezirksrathaus Porz, Friedrich-Ebert-Ufer 64 in 51143 Köln oder per E-Mail an henk.vanbenthem@stadt-koeln.de gerichtet werden.

Die eingehenden Stellungnahmen werden der Bezirksvertretung Porz (BV 7) vorgelegt, die darüber berät und entscheidet, wie die Planung aus Sicht der Bezirksvertretung weiter betrieben werden soll. Danach wird der Stadtentwicklungsausschuss Vorgaben für die weitere Bearbeitung beschließen.