

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Städtebauliches Planungskonzept (vorhabenbezogener Bebauungsplan) "Volkhovener Straße" in Köln-Esch/Auweiler, Stellungnahme der Bezirksvertretung Chorweiler zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung; Beschluss über den geänderten Geltungsbereich und die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

| Gremium | Datum |
|----------------------------------|--------------|
| Bezirksvertretung 6 (Chorweiler) | 15.04.2021 |
| Stadtentwicklungsausschuss | 29.04.2021 |

Beschluss:

1. Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt den in Anlage 1 aufgeführten, geänderten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Volkhovener Straße in Köln-Esch/Auweiler".
2. Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung die Vorhabenträgerin aufzufordern, für den Bereich "Volkhovener Straße" auf der Grundlage des aktuellen städtebaulichen Entwurfes einen Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) gemäß § 12 BauGB auszuarbeiten. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind dabei zu berücksichtigen.

Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes können nach dem derzeitigen Kenntnisstand negative Auswirkungen auf den Klimaschutz durch die Emission von Kohlenstoffmonoxid (CO), das durch Oxidation zum Klimaschadgas Kohlendioxid (CO₂) wird, nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Verfahrens soll ein Energiekonzept erstellt werden. Maßnahmen zur Minderung der Emission des Klimaschadgases werden geprüft. Nach den gesetzlichen Vorgaben findet zudem eine Umweltprüfung statt. Hierfür werden verschiedene Umweltgutachten erstellt

Begründung:

Das Plangebiet wurde im östlichen Bereich auf Wunsch des Trägers der Landschaftsplanung im Rahmen der frühzeitigen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Baugesetzbuch (BauGB) zugunsten eines kleinflächigeren Eingriffs in das Landschaftsschutzgebiet verkleinert.

Begründung des Planvorhabens:

Auf Antrag der ARGE Rolf Kloubert/Bohsem, Bauträger und Ingenieurgesellschaft mbH vom 03.07.2017 hat der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 26.04.2018 den Beschluss zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens (Vorlagen-Nr. 0788/2018) gefasst – mit dem Ziel, eine Wohnnutzung als städtebauliche Ortsabrundung zwischen Weilerstraße und Volkhovener Straße festzusetzen.

Die heute landwirtschaftlich genutzte Fläche soll ausschließlich einer Wohnnutzung zugeführt werden. Das städtebauliche Konzept sieht eine Mischung aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie ein Mehrfamilienhaus als öffentlich geförderter Wohnungsbau nach dem Kooperativen Baulandmodell vor – geplant sind circa 54 Wohneinheiten. Eine entsprechende Anwendungszustimmung zum Kooperativen Baulandmodell vom 21.12.2017 liegt vor. Das Plangebiet soll im Osten eine Eingrünung mit Ausgleichsfächenfunktion in Form eines 3 m breiten Grünstreifens als Abgrenzung zur Ackerfläche erhalten. Innerhalb des Plangebietes soll ein 500 m² großer öffentlicher Spielplatz entstehen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 31.10. bis 06.12.2018. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Nahbereich der Bundesautobahn A 57 wurde eine Luftschadstoffuntersuchung veranlasst, die Einhaltung der Grenzwerte aus der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung zu prüfen. Aus der Prüfung in Form einer Screening-Ausbreitungsrechnung ergab sich kein Änderungsbedarf für die geplante Wohnbebauung.

Hinsichtlich der vollständigen Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet L 7 "Erholungsgebiet Stöckheimer Hof und Freiraum Esch/Auweiler" ist eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren erforderlich. Gegenstand der 230. Änderung des Flächennutzungsplanes "Volkhovener Straße in Köln-Esch" ist lediglich der Bereich, für den Wohngebäude im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden sollen und die im Flächennutzungsplan im Bereich der Fläche liegen, die als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt ist. Weiterer Änderungsbedarf besteht im Hinblick auf den naturschutzrechtlichen Ausgleich – dieser soll im weiteren Verfahren überwiegend außerhalb des Plangebietes durch die Anlage einer extensiv genutzten, artenreichen Mähwiese im Bereich des

Kiesgrubengewässers südwestlich des Ortsteils Esch (in einer Entfernung von 600 m zum Plangebiet) hergestellt werden. Aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergab sich der Änderungsbedarf den Geltungsbereich des Bebauungsplans im östlichen Bereich zu verkleinern. Die Inhalte der Stellungnahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung und ihre weitere Berücksichtigung im Verfahren sind in der Anlage 4 zusammengefasst.

Auf der Grundlage der Beschlussfassung des Stadtentwicklungsausschusses vom 26.04.2018 wurde im Zeitraum vom 19.08.2020 bis zum 02.09.2020 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (FÖB) gemäß § 3 (1) BauGB durch Aushang des städtebaulichen Planungskonzeptes einschließlich der 230. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bezirksrathaus Chorweiler sowie im Ladenlokal 5, Außenstelle Stadtplanungsamt, Stadthaus Deutz durchgeführt (siehe Anlage 3). Die Planunterlagen waren zudem über das Internet – die Seite der Stadt Köln – abrufbar. Aus der Öffentlichkeit sind 86 Stellungnahmen eingegangen. Die eingegangenen Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahme der Verwaltung sind der Anlage 5 zu entnehmen.

Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit setzten sich im Wesentlichen mit den Themen a) Erschließungsalternativen für das Plangebiet, b) ruhender Verkehr und c) der Flächennutzungsplanänderung auseinander. Bedenken richteten sich gegen die Erschließung des Plangebietes über die Volkhovener Straße. Als Alternative wurde die Erschließung des Plangebietes über die Weilerstraße bspw. in Kombination mit einem Kreisverkehrsplatz angeregt. Diesen Bedenken zur Erschließung, insbesondere in Hinblick auf eine verkehrliche Mehrbelastung der Volkhovener Straße, werden in die weitere Planung aufgenommen. Die äußere Erschließung des Plangebietes, die bislang von der Volkhovener Straße mit Notzufahrt zur Weilerstraße erfolgte, soll im weiteren Verfahren ausschließlich über die Weilerstraße von Norden ohne Durchfahrt über die Planstraße zur Volkhovener Straße erfolgen. Eine Notzufahrt soll allerdings über die Volkhovener Straße sichergestellt werden können (s. Anlage 2 "Poller").

Im weiteren Planverfahren zur Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die Anbindung des Plangebietes an die Weilerstraße vor diesem Hintergrund in drei Varianten: a) mit Hilfe eines Kreisverkehrs, b) einer signalisierten Einmündung, c) einer nichtsignalisierten Einmündung hinsichtlich einer verkehrssicheren Gestaltung für alle Verkehrsteilnehmer und einer Aufwertung im Hinblick auf die Nutzung des öffentlichen Straßenraums und auf das Ortsbild geprüft werden. Das überarbeitete städtebauliche Konzept (siehe Anlage 2) wird hieraufhin entsprechend als Grundlage für den Rechtsplan fortentwickelt. Hierzu stehen das Stadtplanungsamt im engen Austausch mit dem Amt für Straßen und Verkehrsentwicklung. Mit Auswahl der nördlichen Einmündungsvariante in die "Weilerstraße" wird es erforderlich sein den Geltungsbereich des Bebauungsplans abermalig im Rahmen eines Beschlusses anzupassen, um einzelne Bereiche der öffentlichen Verkehrsflächen der "Weilerstraße" mit einzubeziehen und planungsrechtlich zu sichern.

Der Anregung zum ruhenden Verkehr, den Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je Wohneinheit im Plangebiet zu erhöhen, werden im weiteren Planverfahren geprüft. Angeregt wurde zudem, die Planung ausschließlich auf die im Flächennutzungsplan derzeit dargestellte Wohnbaufläche zu beschränken und keine weitere landwirtschaftliche Fläche zum Zwecke der Baulandentwicklung in Anspruch zu nehmen. Dieser Anregung, den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wesentlich zu verkleinern, soll vor dem Hintergrund des Wohnungsbedarfs nicht gefolgt werden. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes steht in Übereinstimmung mit der Kölner Wohnungspolitik, den Bedarf vorrangig über vorhandene Baulandpotentialflächen (Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan) und in bereits erschlossenen Lagen der Stadt zu decken.

Bei der Ausarbeitung und Detaillierung der Planung sollen die übrigen vorgebrachten Anregungen und Bedenken Berücksichtigung finden (siehe Anlage 5).

Die Umweltbelange werden im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht und in den Umweltbericht einfließen. Zum Bebauungsplan-Entwurf werden Fachgutachten und Fachplanungen zu folgenden Themen erarbeitet bzw. liegen bereits vor:

- Verkehrsgutachten,
- Lärmgutachten,
- Artenschutzprüfung,

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag,
- Screening Ausbreitungsberechnung (Luftschadstoffe),
- Entwässerungskonzept,
- Energiekonzept.

Vorberatungen

Einleitungsbeschluss:

Bezirksvertretung Chorweiler
Stadtentwicklungsausschuss

19.04.2018 ungeändert empfohlen
26.04.2018 ungeändert beschlossen

Anlagen

| | |
|-----------|------------------------------------|
| Anlage 1 | Geänderter Geltungsbereich |
| Anlage 1a | Bisheriger Geltungsbereich |
| Anlage 2 | Geändertes Städtebauliches Konzept |
| Anlage 2a | Städtebauliches Konzept FÖB |
| Anlage 3 | Aushangplakat FÖB |
| Anlage 4 | Stellungnahmen TÖB |
| Anlage 5 | Stellungnahmen FÖB |