

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	01.09.2022
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	05.09.2022

Offenlage nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB); Bebauungsplan-Entwurf Nummer 59569/05;

Arbeitstitel: Südlich Baptiststraße in Köln-Roggendorf/Thenhoven

Standort | Auswirkungen auf den Klimaschutz | Energiekonzept

Das Plangebiet stellt eine von wenigen noch vorhandenen Potenzialflächen für eine wohnbauliche Entwicklung im Kölner Stadtgebiet dar. Um der angespannten Situation auf dem Kölner Wohnungsmarkt zu begegnen, ist die Schaffung von neuem Wohnraum dringendes Ziel der Stadtentwicklung. Neben der vorrangigen Wiedernutzbarmachung brach gefallener Flächen ist hierfür weiterhin die Neuinanspruchnahme bisher unbebauter Flächen unvermeidbar. Die Stadt Köln steht an dieser Stelle in der Pflicht, ihre Steuerungsmöglichkeiten auszuschöpfen, um eine zukunftsträchtige und sozialgerechte Stadtentwicklung zu ermöglichen.

Das Plangebiet stellt sich aufgrund seiner Lage und der soliden infrastrukturellen Ausstattung in der Umgebung als gut geeignet für den Wohnungsbau dar. Die Entwicklung des Plangebietes ist daher eine gute Alternative gegenüber einer weitergehenden Flächenentwicklung in noch nicht infrastrukturell erschlossenen Außenbereichen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist der Standort bereits größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Die Eignung des Gebietes als Wohnstandort wurde somit bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geprüft und abgewogen. Auf eine weitergehende Untersuchung eventueller Alternativstandorte konnte daher verzichtet werden.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat voraussichtlich negative Auswirkungen auf den Klimaschutz durch die Emission des Klimaschadgases Kohlenstoffdioxid (CO₂). Die Emission stammt u.a. aus dem zusätzlich ausgelösten motorisierten Individualverkehr, der Wärmebereitstellung (Heizung/Warmwasser) in den geplanten Gebäuden und dem Stromverbrauch, soweit dieser nicht im Plangebiet erzeugt wird. Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Energiekonzept erstellt. Maßnahmen zur Minderung der Emission des Klimaschadgases wurden geprüft und sind im Energiekonzept dargestellt. Nach den gesetzlichen Vorgaben findet eine Umweltprüfung statt. Hierfür werden verschiedene Umweltgutachten erstellt, deren Inhalte den Bebauungsplanunterlagen zu entnehmen sind.

Anlass und Ziel

Die Deutsche Reihenhaus 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, durchgrünten Wohnquartiers mit circa 380 Wohneinheiten, einer Kindertageseinrichtung 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.

Städtebauliches Konzept

Die Geschosswohnungsbauten sollen in einer dreigeschossigen Bauweise mit Satteldach und die Reihenhäuser mit zwei Geschossen und Satteldächern ausgeführt werden. Hierbei werden aufgrund von Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der ergänzenden digitalen Bürgerinformation die Kubatur und Höhe der Giebelseiten der geplanten Mehrfamilienhäuser an Baptiststraße im weiteren Verfahren geprüft. 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 m² 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 Lärmschutzwall, der das neue Wohngebiet vor den Emissionen des Bahnverkehrs schützen soll.

Zur Umsetzung der Planungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Da es sich bei dem Vorhaben um ein Projekt mit mehr als 75 Wohneinheiten handelt, hat die Deutschen Reihenhäuser 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 der Dienststellen und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie der öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung vom 15.01.2019 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 sechs 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 Reihenhäuserzeilen 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.

Erschließung

Die Erschließung 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 der Erschließung 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.

Verfahrensverlauf

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 Investorinnen geleitete öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung fand am 15.01.2019 in Roggendorf/Thenhoven statt. Im Anschluss an die Bürgerinformationsveranstaltung sind fünf Stellungnahmen eingegangen. Im Anschluss folgte eine Stellungnahme des Bürgervereins, die im Mai 2020, ebenfalls im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangen ist.

Darauf aufbauend wurde im Frühjahr 2019 ein Qualifizierungsverfahren in Form einer Mehrfachbeauftragung als Grundlage für die weitere Planung durchgeführt.

Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach Modell 2 (Abendveranstaltung) wurde vom Stadtentwicklungsausschuss am 19.03.2020 gefasst.

Vor dem Hintergrund der im Jahr 2020 bis heute andauernden Covid-19-Pandemie und der hiermit erforderlichen Kontaktbeschränkungen hat der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 16. Juni 2020 beschlossen, die bereits nach Modell 2 (Abendveranstaltung) beschlossenen, aber noch nicht durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Absatz 1 BauGB abweichend von der ursprünglichen Beschlusslage im Regelfall in Form eines von außen lesbaren Aushangs, für die Dauer von zwei Wochen durchzuführen. Diese Vorgehensweise ist im vorliegenden Bebauungsplanverfahren zur Anwendung gekommen.

Auf Grundlage des angepassten städtebaulichen Konzeptes erfolgte demnach die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB in Form eines Aushangs. Das städtebauliche Planungskonzept wurde auf diese Weise vom 27. 08.2020 bis einschließlich 10. 09. 2020 zur Einsichtnahme sowohl im Bezirksrathaus Chorweiler als auch in der Außenstelle des Stadtplanungsamts ausgehängt. Auf das Beteiligungsverfahren wurde ferner über einen an die Bewohner*innen in Roggendorf/Thenhoven verteilten Flyer sowie in der amtlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Köln mit Link zur Internetseite hingewiesen. Neben dem Aushangplakat wurden weiterführende Informationen in Form eines barrierefreien Erläuterungstestes zum Planverfahren sowie erklärende Erläuterungskarten zum städtebaulichen Planungskonzept, zum Verkehr und dem landschaftsplanerischen Konzept zu den Grün- und Freiflächen online unter <http://www.beteiligung-bauleitplanung.koeln> zur Verfügung gestellt. Schriftliche Stellungnahmen konnten bis einschließlich zum 17. 09 2020 eingereicht werden. Es sind 154 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit in der Zeit vom 27.08.2020 bis zum 17.09.2020 sowie zehn fristverspätete Stellungnahme nach dem 17.09.2020 eingegangen.

Um dem Wunsch nach einem ergänzenden Dialog zu entsprechen, haben sich die Investorinnen dazu bereit erklärt, eine ergänzende Bürgerinformationsveranstaltung als Live-Stream durchzuführen, die im Anschluss an die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 28. 04. 2021 stattgefunden hat. Die Veranstaltung diente dazu, die Planung des 1. Ranges näher zu erläutern sowie die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu beantworten. Im Rahmen der ergänzende Bürgerinformationsveranstaltung sind durch die Eingabe mittels einer Chatfunktion im Live-Stream 191 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen, die ebenfalls in die weitere Planung gemäß den Stellungnahmen der Verwaltung eingeflossen sind.

Daraufhin beauftragte der Stadtentwicklungsausschuss mit seinem Beschluss vom 17. Juni 2021 die Verwaltung, auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes einen Bebauungsplan-Entwurf auszuarbeiten. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 (BauGB) sind dabei gemäß der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt worden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 (BauGB) wurde vom 22.12.2021 bis zum 23.01.2022 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 mit Begründung erfolgt in Kürze.

Im Rahmen des vorgenannten Vorgabenbeschlusses wurde die Verwaltung darüber hinaus durch den Änderungsantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, der SPD-Fraktion, der CDU-Fraktion, der Fraktion Die Linke, der FDP-Fraktion und der Volt Fraktion beauftragt bei der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs die nachfolgenden Aspekte vertieft zu prüfen und zu berücksichtigen:

- a) *Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes.*
- b) *Die Sicherstellung der Versorgung mit einer bedarfsgerechten schulischen Infrastruktur (ggf. Schulneubau), insbesondere mit Grundschulen. Dabei ist zeitnah auf die Inbetriebnahme der alten Grundschule als KITA in Roggendorf hinzuwirken.*
- c) *Eine Überprüfung und Neuorganisation der Baustellenverkehre.*
- d) *Eine Überprüfung des städtebaulichen Übergangs vom bestehen Ort zum neu entstehenden Wohngebiet (Anpassung der Geschossigkeit).*

Stellungnahme der Verwaltung zum Änderungsantrag des Vorgabenbeschlusses:

zu a)

Die verkehrliche Erschließung des neuen Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr (MIV) soll, um die umliegenden schmalen Straßen möglichst wenig durch Neuverkehre zu belasten, vornehmlich durch eine neue Anbindung von Süden erschlossen werden. Vom Mörterweg kommend soll die neue Straße (Planstraße 7) über den Pletschbach im Südwesten ins Plangebiet geführt werden.

Innerhalb des Plangebietes erschließen vier in Nordsüdrichtung verlaufende öffentliche Straßen (Planstraße 1 bis Planstraße 4) das neue Wohngebiet, die im Süden über eine ost-westverlaufende Erschließungsstraße (Planstraße 5) die Anbindung an die Planstraße 7 erhalten. Nach Norden hin haben zwei der Straßen (Planstraße 2 und 4) Anschluss an die Baptiststraße, die beiden anderen sind als Sackgassen mit Fuß- und Radwegeverbindung an die Baptiststraße ausgebildet. Zur Verkehrslenkung sieht das Erschließungskonzept eine Zufahrtsregelung vor, die eine MIV-Anbindung an die Baptiststraße lediglich von Norden kommend zulassen soll. Für die Verkehre aus Süden kommend sind Wendehämmer und Durchfahrtsverbot-Schilder im Norden der Planstraße 2 und 4 vorgesehen, um eine Ausfahrt auf die Baptiststraße zu unterbinden.

Die Kindertageseinrichtung soll über die Berrischstraße erschlossen werden. Um eine Durchfahrt ins Plangebiet zu vermeiden, ist hier ebenfalls eine Sackgasse als Wendeanlage mit Fuß- und Radwegeverbindung ins übrige Quartier vorgesehen (Planstraße 6). Für den Hol- und Bringverkehr werden östlich des Gebäudes der Kindertagesstätte Stellplätze in einer Stellplatzanlage mit Möglichkeit zum Rangieren vorgesehen. Um den Anwohner*innen des Plangebietes eine angemessene Hol- und Bringverkehr-Situation zu ermöglichen, ohne den gesamten Ort umfahren zu müssen, werden zusätzlich an der Planstraße 7 im Übergang zur Planstraße 5, Stellplätze mit eingeschränktem Halteverbot vorgesehen, die zu den Kernzeiten dem Hol- und Bringverkehr dienen.

Die Erschließung der Kindertageseinrichtung wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, um die besondere Schutzwürdigkeit der Nutzung zu berücksichtigen. Die Planstraßen 1, 2 und 3 werden als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Mischverkehrsfläche festgesetzt, um die gleichberechtigte Nutzung aller Verkehrsteilnehmer zu ermöglichen. Zudem soll diese Erschließung der beabsichtigten Nutzung der angrenzenden ruhigen Wohnlage entsprechen. Die übrigen Straßen im Plangebiet werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Detaillierte Ausführungen – auch zum Fuß- und Radverkehr sowie dem Mobilitätskonzept – sind der Begründung zum Bebauungsplanentwurf (siehe Anlage 2) unter Abschnitt 4.8.1. *Verkehr, ÖPNV* zu

entnehmen.

zu b)

Zur Sicherstellung der Versorgung mit einer bedarfsgerechten schulischen Infrastruktur und um die erforderlichen Grundschulplätze zu schaffen, wurden verwaltungsseitig Grundstücke im Einzugsgebiet des Stadtteils auf ihre Eignung als Schulstandort geprüft. Das Grundstück "Östlich Mottenkaul" in Roggendorf/Thenhoven wurde hierbei als grundlegend geeignet identifiziert, da es sich bereits in städtischem Besitz befindet und im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Gegenwärtig wird für den Standort durch die Verwaltung eine Machbarkeitsstudie für eine Grundschule erarbeitet.

Nach positivem Abschluss der Machbarkeitsstudie wird die planungsrechtliche Sicherung des Grundschulstandorts durch das Einbringen einer entsprechenden Beschlussvorlage zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in die politischen Gremien vorangetrieben. Dieser Aufstellungsbeschluss ist vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit dem Arbeitstitel "Südlich Baptiststraße" einzuholen. Parallel wird das Grundschulvorhaben in der Schulbaumaßnahmenliste platziert und eine Verzahnung zwischen Planrechtschaffung und baulicher Realisierung angestrebt. Nach aktuellem Kenntnisstand und unter Berücksichtigung der erforderlichen Planrechtschaffung wird die Grundschule frühestens nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts im Plangebiet "Südlich Baptiststraße" baulich realisiert werden können. Interimslösungen vor der Fertigstellung des Grundschulstandortes können trotz eines bereits heute bestehenden Defizits im Angebot an Grundschulplätzen verwaltungsseitig nach heutigem Kenntnis- und Planungsstand nicht zugesichert werden. Um diesen Konflikt nachhaltig zu begegnen ist es erforderlich, Planungsrecht für die Errichtung einer Grundschule zu schaffen. Nur so kann dem erheblichen Bedarf in Hinblick auf die soziale Infrastruktur Rechnung getragen werden.

Bezüglich der Inbetriebnahme der alten Grundschule als KITA in Roggendorf verweist die Verwaltung auf die Vorlage 0563/2022 "Generalinstandsetzung Kindertagesstätte Berrischstraße 132-136 in Köln-Roggendorf/Thenhoven – Weiterplanungsbeschluss". Darüber hinaus weist die Verwaltung darauf hin, dass zum einen im Plangebiet "Südlich Baptiststraße" selbst eine Kita realisiert werden wird. Zum anderen hat der Stadtentwicklungsausschuss am 02.06.2022 die Einleitung eines Teilauflösungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 59579/03 mit dem Arbeitstitel: Im Mönchsfeld in Köln-Roggendorf/Thenhoven (Vorlage 1115/2022) beschlossen. Mit diesem Verfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Kita in Roggendorf/Thenhoven geschaffen werden.

zu c)

Bei der Organisation des Baustellenverkehrs wird eine Entlastung des Ortskerns angestrebt. So soll die Zufahrt zum Baugebiet möglichst von Süden über den Thenhover-Escher-Weg stattfinden. Im ersten Bauabschnitt erfolgt die Erschließung des Gebietes für den Baustellenverkehr von der Berrischstraße und dem Bereich des Neubaus der Kindertagesstätte aus. In diesem Bauabschnitt ist auch der Bau der Querung des Pletschbachs von Richtung Süden beabsichtigt, sodass schnellstmöglich die neue Zufahrt vom Mörterweg in das Plangebiet als Haupteinschließung für die Abwicklung des Baustellenverkehrs genutzt werden kann.

Weitere Ausführungen sind der Begründung zum Bebauungsplanentwurf (siehe Anlage 2) unter Abschnitt 4.1.4. *Organisation der Baustellenverkehre* zu entnehmen.

zu d)

Die Geschossigkeit der giebelständigen Häuser an der Baptiststraße wurde von einer Dreigeschossigkeit mit Dachgeschoss auf eine Zweigeschossigkeit plus Dachgeschoss reduziert, um einen behutsamen Übergang zur bestehenden Baustruktur zu schaffen und die räumliche Situation an der Baptiststraße städtebaulich zu vereinheitlichen. Darüber hinaus wurde die spitzwinklige Giebelstellung des Hauses am Friedhof dahingehend angepasst, dass dieses Haus gleichmäßig vom Gehweg abrückt, um in Kombination mit der geringeren Schräge der Reihenhausbebauung eine ruhigere und offene Gesamtsituation zu erzeugen.

Anlagen

Anlage 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

- Anlage 2 Begründung nach § 3 Absatz 2 BauGB
- Anlage 3 Textliche Festsetzungen nach § 3 Absatz 2 BauGB
- Anlage 4 Bebauungsplan-Entwurf Nummer 59569/05– Ausschnitt Blatt 1
- Anlage 5 Bebauungsplan-Entwurf Nummer 59569/05– Ausschnitt Blatt 2