



Dezernat, Dienststelle
VI/612

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	04.05.2023
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	11.05.2023

Geändertes städtebauliches Planungskonzept (vorhabenbezogener Bebauungsplan) "Volkhovener Straße" in Köln-Esch/Auweiler

Anlass und Ziel der Planung und bisheriges Planverfahren

Auf Antrag der ARGE Rolf Kloubert/Bohsem, Bauträger und Ingenieurgesellschaft mbH vom 28.04.2017 hat der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 26.04.2018 den Beschluss zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens (Vorlage 0788/2018) gefasst – mit dem Ziel, eine Wohnnutzung als städtebauliche Ortsabrundung zwischen Weilerstraße und Volkhovener Straße festzusetzen.

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 Absatz 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. Die Planunterlagen waren zudem über das Internet – die Seite der Stadt Köln – abrufbar.

Mit dem sogenannten Vorgabenbeschluss (Vorlage 1054/2021) hat der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 17.06.2021 die Verwaltung beauftragt, die Vorhabenträgerin aufzufordern, für den Bereich "Volkhovener Straße" auf der Grundlage des aktuellen städtebaulichen Entwurfes einen Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) gemäß § 12 BauGB auszuarbeiten und dabei die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu berücksichtigen.

Als ein Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die äußere Erschließung des Plangebietes geändert: Anstelle einer südlichen Erschließung des Plangebietes über die Volkhovener Straße erfolgt die Erschließung nun ausgehend von der Weilerstraße. In der geänderten Planung ist eine Durchbindung nach Süden an die Volkhovener Straße nur für Rettungsfahrzeuge und Entsorgungsfahrzeuge möglich. Alle weiteren motorisierten Verkehre können hier aufgrund von vorgesehenen Pollern nicht passieren. Für den Fuß- und Radverkehr schafft diese Verbindung einen wichtigen Zugang zu den umliegenden Bestandsquartieren und dem benachbarten Nahversorgungsmarkt.

Im Bauleitplanverfahren wurde die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Weilerstraße in drei konzeptionelle Varianten geprüft. Die verkehrsbezogenen Fachämter der Ver-

waltung haben die nichtsignalisierte Einmündung als Vorzugsvariante identifiziert. Die äußere Erschließung des Plangebietes soll zudem einschließen: a) die Erweiterung des bestehenden Gehwegs auf der östlichen Seite der Weilerstraße bis zur Einmündung in die Planstraße, b) die Markierung eines Fußgängerüberwegs auf der Weilerstraße sowie c) die Ausschleusung des Radverkehrs in den Mischverkehr aus Richtung Chorweiler in Richtung Auweiler.

Weiterhin wurde im Rahmen des Vorgabenbeschlusses die geplante Geschossigkeit stark diskutiert, sodass die Verwaltung die Vorhabenträgerin aufgefordert hat, wie im städtebaulichen Vorkonzept eine Rückkehr zum zweigeschossigen Wohnungsbau zu prüfen – auch, um die Fläche effektiver zu nutzen und so mehr Wohnraum zu schaffen.

Anpassung des städtebaulichen Planungskonzeptes

Im Zuge der Ausarbeitung Bebauungsplan-Entwurfes und Vorbereitung der Unterlagen für die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB ging aus Lärmberechnungen auf der Grundlage des bisherigen Planungskonzeptes hervor, dass im Plangebiet durch Straßenverkehrslärm der BAB 57 und der angrenzenden Weilerstraße teilweise Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreicht werden. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB wurden Immissionsschutzmaßnahmen auf städtebaulicher Ebene erforderlich. Im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes erfolgte eine Anpassung des städtebaulichen Planungskonzeptes mit dem Ziel, für die östliche Bebauung des Plangebietes mittels einer Riegelbebauung mit Reihenhäusern lärmabgewandte Aufenthaltsräume für jede Wohnung zu schaffen.

Mit dem geänderten städtebaulichen Konzept wurde im östlichen Teil des Plangebietes für jede Wohnung der Reihenhauszeilenbebauung eine lärmabgewandte Seite geschaffen, zudem lärmabgeschirmte Außenwohnbereiche. Weitere erforderliche Schallminderungsmaßnahmen werden im Zuge der Ausarbeitung des Rechtsplanes festgesetzt.

Weiterhin wurde die Erhöhung der Geschossigkeit berücksichtigt. Nach aktuellem Planungsstand werden im Plangebiet 55 Wohneinheiten (WE) realisiert. Die Anzahl der WE gliedert sich in 32 WE in Reihenhäusern, 8 WE in Doppelhäusern, 1 WE in einem Einfamilienhaus sowie 14 WE (zuzüglich 2 WE mit 100 m² Geschossfläche für eine U3-Großtagespflege) in einem Mehrfamilienhaus auf. Die nach dem Kooperativen Baulandmodell erforderlichen 30 % öffentlich geförderter Wohnraum werden sowohl im Mehrfamilienhaus als auch in Reihenhäusern abgebildet.

Anwendung Kooperatives Baulandmodell

Das Kooperative Baulandmodell der Stadt Köln kommt zur Anwendung. Die Anwendungszustimmung der Vorhabenträgerin liegt mit Schreiben vom 21.12.2017 sowie bestätigend vom 23.03.2023 vor.

Klarstellung zur Vorhabenträgerin

Alleinige Vorhabenträgerin ist nunmehr, abweichend vom Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens, die Bohsem Bauträger und Ingenieurgesellschaft mbH mit Sitz in Euskirchen. Gemäß § 12 Absatz 5 BauGB bedarf ein Wechsel des Vorhabenträgers der Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der im Durchführungsvertrag festgeschriebenen Frist gefährdet ist. Die Rechtsvorschrift regelt jedoch lediglich den Wechsel des Vorhabenträgers nach Satzungsbeschluss. Insofern wird hier nur auf eine Klarstellung der Vorhabenträgerin verwiesen, da der Durchführungsvertrag noch nicht abgeschlossen ist (denn dieser ist gemäß § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB erst vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB).

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens werden Maßnahmen zur Minderung der Emission des Klimaschadgases geprüft. Das Vorhaben des Bebauungsplanverfahrens wird

als ein nicht-städtisches Vorhaben realisiert, daher fällt das Verfahren unter die Anwendung der Leitlinien zum Klimaschutz der Stadt Köln. Nach den gesetzlichen Vorgaben findet eine Umweltprüfung statt. Hierfür werden verschiedene Umweltgutachten erstellt.

Anlagen

Anlage 1	Geltungsbereich
Anlage 2	Geändertes Städtebauliches Konzept
Anlage 3	Bisheriges Städtebauliches Konzept

Gez. Greitemann