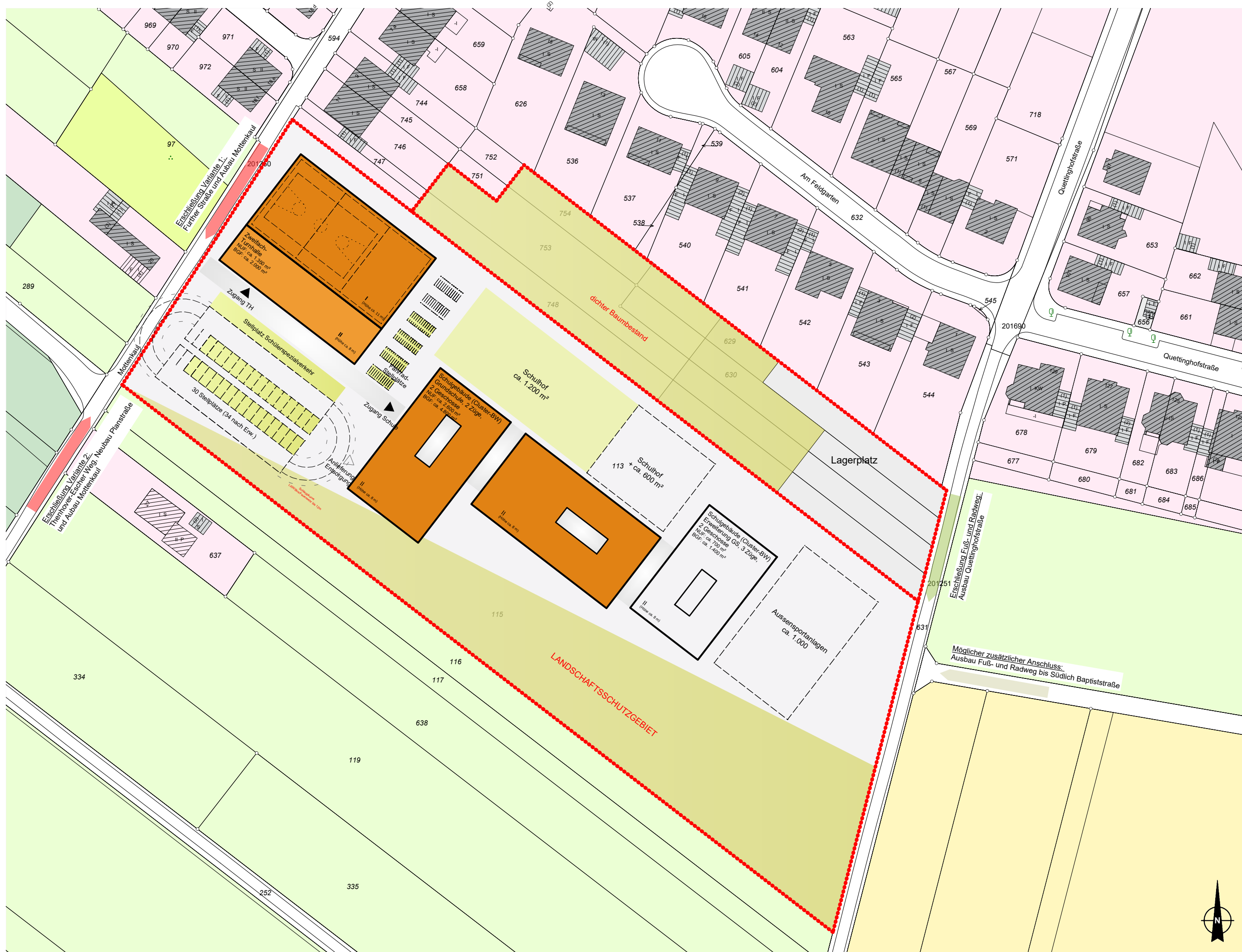
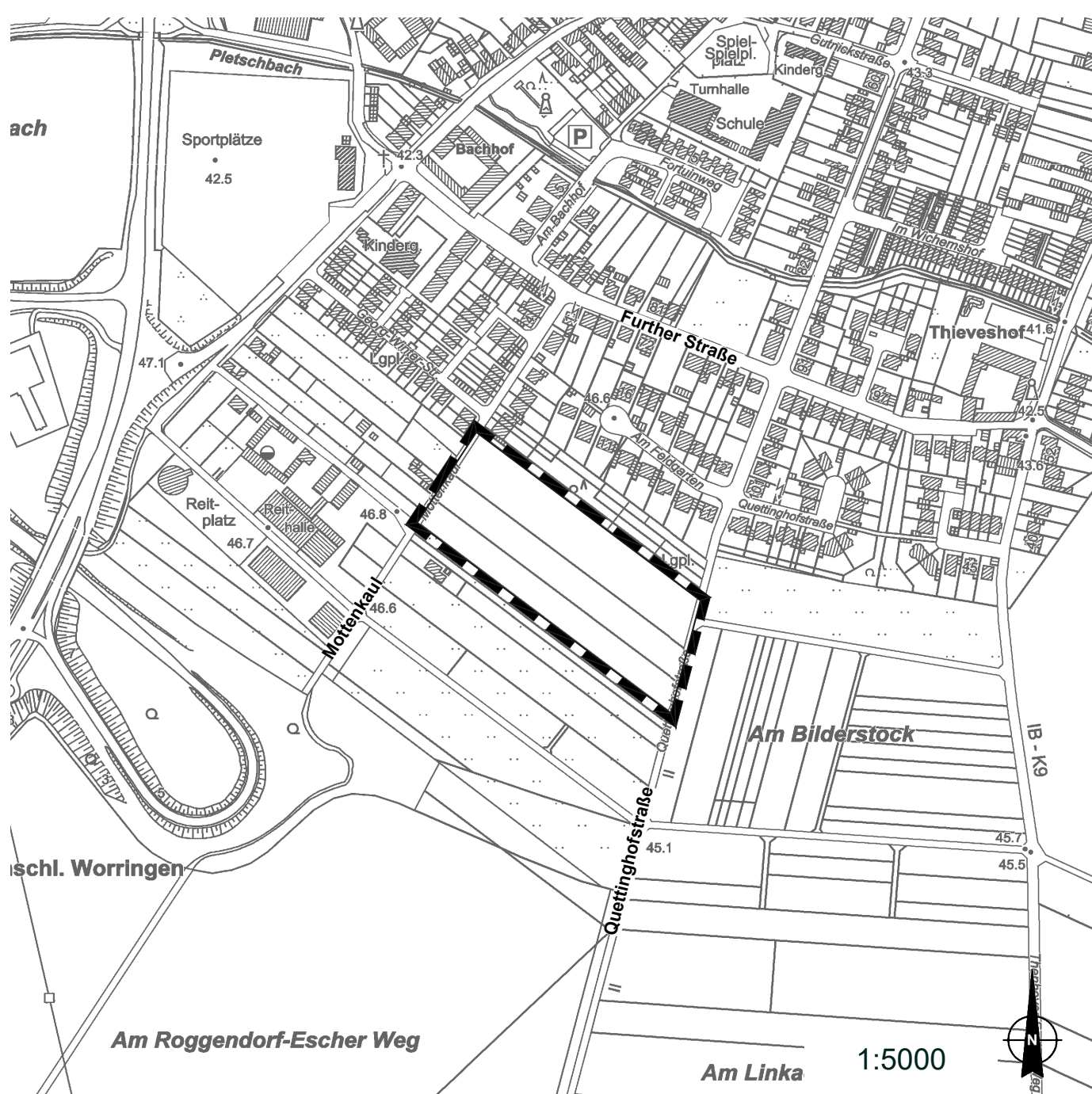


Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch in der Zeit vom 24.08.2023 bis 08.09.2023

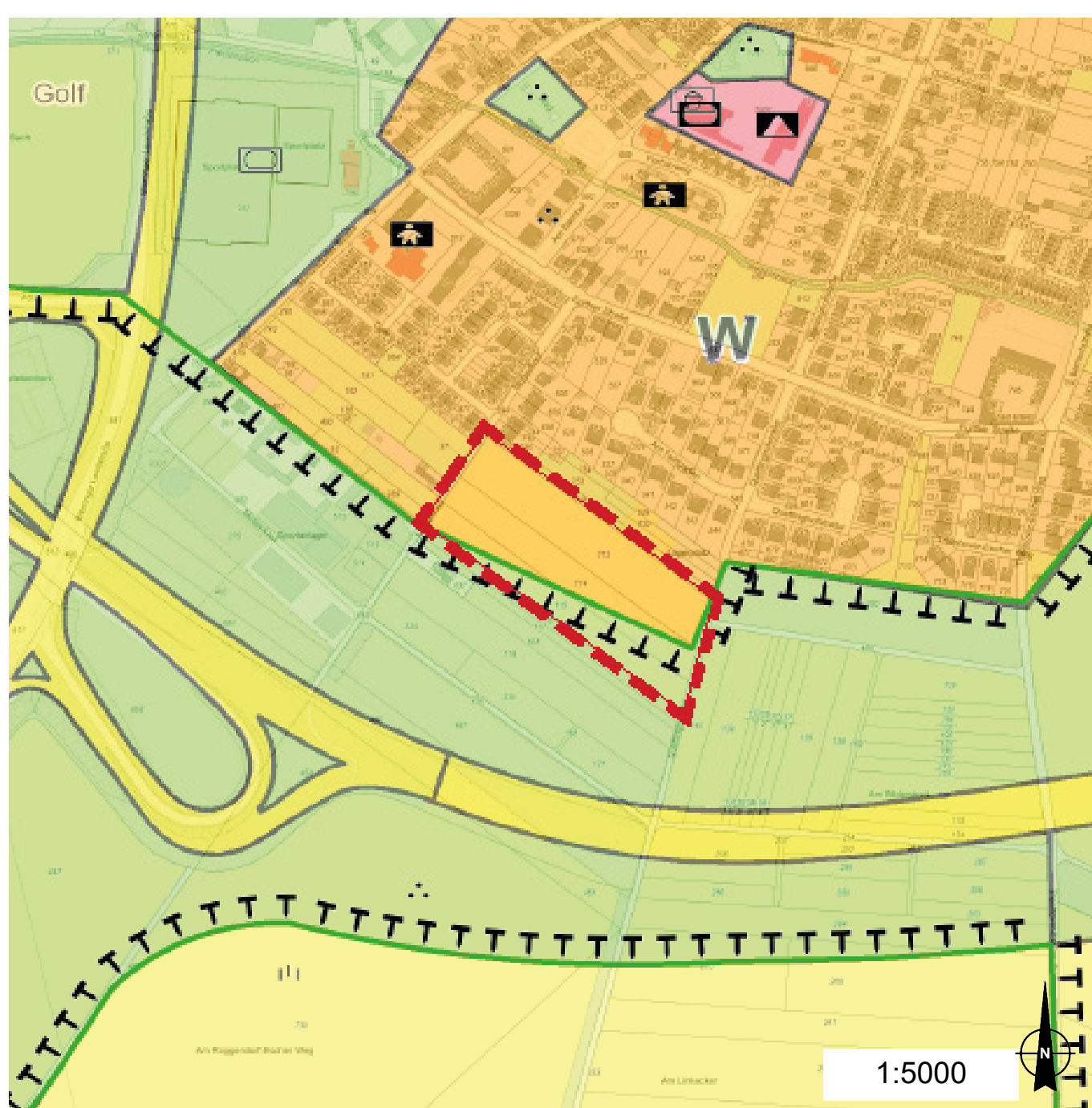
„Grundschulstandort Östlich Mottenkaul“ in Köln-Roggendorf/Thenhoven



Städtebauliches Planungskonzept



Übersichtskarte



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Anlass und Ziel der Planung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens mit dem Arbeitstitel: Südlich Baptiststraße in Köln-Roggendorf/Thenhoven wurde verwaltungsseitig zur Schulentwicklungsplanung ausgeführt, dass die Kapazitäten der KGS Gutnickstraße – als einzige Grundschule in Roggendorf/Thenhoven – in den kommenden Jahren ausgeschöpft sein werden. Da Kapazitäten in geringem Umfang lediglich an weiter entfernt gelegenen Schulen in Worringen vorhanden sind, ist für die Grundschule eine bauliche Erweiterung vorgesehen. Da selbst nach dieser baulichen Erweiterung weder kurz- noch mittel- und langfristig ausreichend Grundschulplätze für eine wohnortnahe Versorgung im Stadtteil Roggendorf/Thenhoven zur Verfügung stehen, wurden verwaltungsseitig weitere Grundstücke im Einzugsgebiet des Stadtteils auf ihre stadtplanerische und städtebauliche Eignung als Schulstandort geprüft.

Das Plangebiet wurde hierbei als geeignet identifiziert, da es sich bereits in städtischem Besitz befindet und im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Das in Planung befindliche Wohnbaugelände „Südlich Baptiststraße“ liegt im Mittel 750 m vom neuen Schulstandort entfernt.

Für den planerisch identifizierten Standort wurde durch die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln für den Neubau einer zwei- bis dreizügigen Grundschule eine Volumenstudie als Machbarkeitsstudie erarbeitet. Das vorliegende Raumprogramm kann mit Hinblick auf die durchgeführte flächentechnische Betrachtung im Plangebiet mit einem Neubau realisiert werden. Aus städtebaulicher Sicht eignet sich das Grundstück für eine Schulanlage. Die Baufläche ist für das vorliegende Raumprogramm großzügig bemessen: Das vorliegende Raumprogramm einer zweizügigen Grundschule einschließlich Zweifachturnhalle sowie die dazugehörige Infrastruktur können gemäß den Leitlinien der Stadt Köln realisiert werden. Die Schule kann den pädagogischen Anforderungen entsprechend in Cluster-Bauweise errichtet werden. Eine Erweiterung auf drei Züge kann auf dem Grundstück gewährleistet werden. Freiflächen in Form von Spielflächen, grünen Klassenräumen, Schulgärten und Außensportanlagen können auf dem Grundstück berücksichtigt werden.

Da die Fläche planungsrechtlich gegenwärtig als Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im sogenannten Vollverfahren mit Umweltbericht und Umweltprüfung erforderlich. Ziel ist es, eine Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Schule) festzusetzen. Da der Flächennutzungsplan den Standort überwiegend als Wohnbaufläche darstellt, wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 BauGB – wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind – entsprochen, wenn sich das Planungskonzept ausschließlich innerhalb der dargestellten Wohnbaufläche bewegt.

Da die durchgeführte flächentechnische Betrachtung der Volumenstudie nicht in der dargestellten Anordnung der Baukörper umgesetzt werden muss, ist für die bauliche Realisierung der Grundschule eine konkrete Objektplanung erforderlich.

Erläuterungen zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt im südlichen Rand des Stadtteils Köln-Roggendorf/Thenhoven im Stadtbezirk Chorweiler. Nach aktuellem Katasterplan umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans die Flurstücke 113, 114, 115 sowie Teilbereiche der Flurstücke 594 und 631 (alle Flur 41, Gemarkung Worringen). Die beiden letztgenannten Flurstücke werden zur Sicherung der Erschließung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Straße Mottenkaul begrenzt das circa 19.700 m² große Plangebiet im Westen, in Richtung Süden verläuft die Grenze des Plangebietes auf Höhe des Privatweges zum Reiterhof Mottenkaul Nr. 22/24 in südöstlicher Richtung zur verlängerten Quettinghofstraße. Diese bildet zugleich die östliche Plangeietsgrenze. Im Norden stellt der Siedlungsrand von Roggendorf/Thenhoven bzw. der vorhandene Baumbestand die Plangeietsgrenze dar.

Das Plangebiet ist gegenwärtig unbebaut und wird landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist dörflich geprägt. Die nähere Umgebung ist im Norden geprägt durch die aufgelockerte, überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung der Wohngebiete südlich der Furthor Straße und westlich der Quettinghofstraße (Am Feldgarten) sowie Sinnersdorfer Straße/Mottenkaul (Georg-Winter-Straße). Zwischen den Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung und dem Plangebiet findet sich am Siedlungsrand ein prägender Baum- und Gehölzbestand sowie ein Lagerplatz. In Richtung Süden prägen landwirtschaftliche Nutzflächen das Umfeld. In östlicher Richtung liegt das Gelände eines landwirtschaftlichen Betriebs bzw. Reitstalls.

Das Plangebiet ist heute bereits grundsätzlich verkehrlich über die Straße Mottenkaul erschlossen; die Zufahrten sind nicht ausgebaute Mischverkehrswege. Ein Ausbau des Straßennetzes sowie ein Anschluss an das Ver- und Entsorgungnetz sind nicht vorhanden. Der Bereich ist über die Furthor Straße und den Thenhover-Escher-Weg an das überörtliche Straßennetz und an das Radwegenetz angebunden.

Die Bushaltestellen „Furthor Str.“ (Buslinien 120, 123) ist fußläufig rund 400 m entfernt und befindet sich in der Quettinghofstraße. Die nächste Bahnstation ist der S-Bahnhof Worringen in einer Entfernung von 1,6 km.

Planungskonzept

Die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln hat für den Neubau einer zwei- bis dreizügigen Grundschule eine Volumenstudie als Machbarkeitsstudie erarbeitet. Für die Konzeptentwicklung wurde unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Die Höhe der Gebäude beträgt circa 9,0 m; es wird mit einem Flachdach geplant.

Das vorliegende Raumprogramm einer zweizügigen Grundschule einschließlich Zweifachturnhalle sowie die dazugehörige Infrastruktur können gemäß den Leitlinien der Stadt Köln realisiert werden. Die Schule kann den pädagogischen Anforderungen entsprechend in Cluster-Bauweise errichtet werden. Eine Erweiterbarkeit auf drei Züge ist auf dem Grundstück vollumfänglich gewährleistet. Freiflächen in Form von Spielflächen, grünen Klassenräumen, Schulgärten und Außensportanlagen können auf dem Grundstück berücksichtigt werden. Die Baufläche ist für das vorliegende Raumprogramm großzügig bemessen.

Auswirkungen der Planung / Umweltbelange

Die verkehrliche Auswirkung der Planung sowie die damit verbundene Ausgestaltung der konkreten verkehrlichen Erschließung der künftigen Grundschule sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens über eine gutachterliche Bewertung im Rahmen des Verkehrsgutachtens zu klären. Voraussichtlich löst die Planung und die erforderliche Ertüchtigung von öffentlichen Erschließungsanlagen Erschließungsbeitragspflichten nach dem BauGB aus.

Für das Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit verschiedenen Umweltgutachten durchgeführt. Deren Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB dokumentiert und nach § 2a Satz 3 BauGB der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

Der nördlich des Plangebietes vorhandene prägende Baum- und Gehölzbestand liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Er kann somit als kleinräumiger Biotopverbund erhalten bleiben.

Diese Informationen finden Sie auch auf der Internetseite der Stadt Köln unter www.beteiligung-bauleitplanung.koeln.
Auskünfte erteilt das Stadtplanungsamt unter der Telefonnummer 0221 221-22812 (Herr Örtl) und 0221 221-31642 (Herr Benitez Clerie)
oder unter der Mailadresse bauleitplanung@stadt-koeln.de.



Schriftliche Stellungnahmen können in der Zeit vom 24.08.2023 bis 08.09.2023 an den Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Chorweiler, Herrn Reinhard Zöllner, Bezirksrathaus Chorweiler, Pariser Platz 1, 50765 Köln oder per E-Mail an reinhard.zoellner@stadt-koeln.de gerichtet werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Bezirksvertretung Chorweiler beraten und eine Beschlussempfehlung für den Stadtentwicklungsausschuss formuliert. Der Stadtentwicklungsausschuss berät und beschließt auf dieser Grundlage die Vorgaben zur weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs.