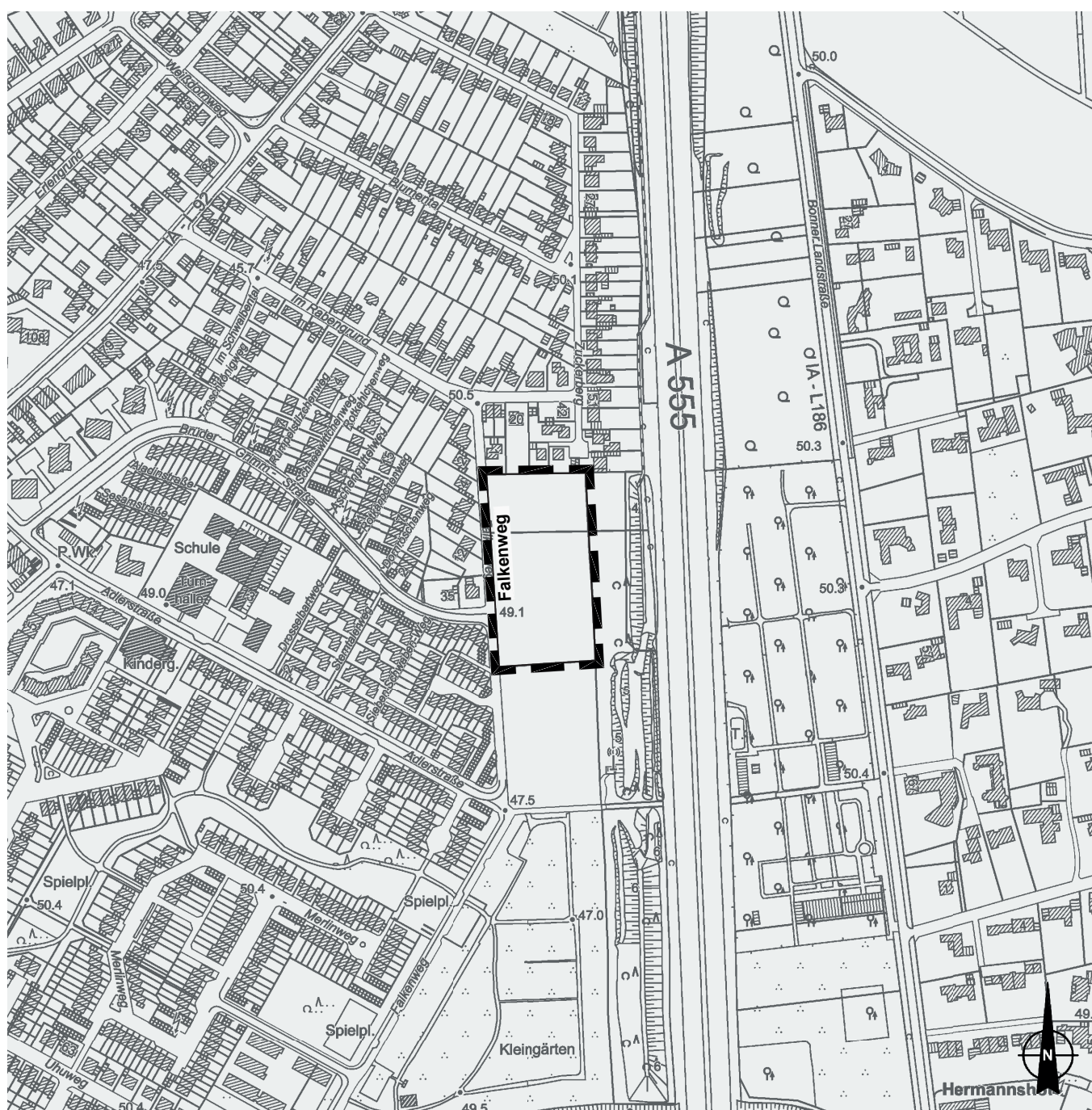


Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch in der Zeit vom 25.04.2024 bis 10.05.2024

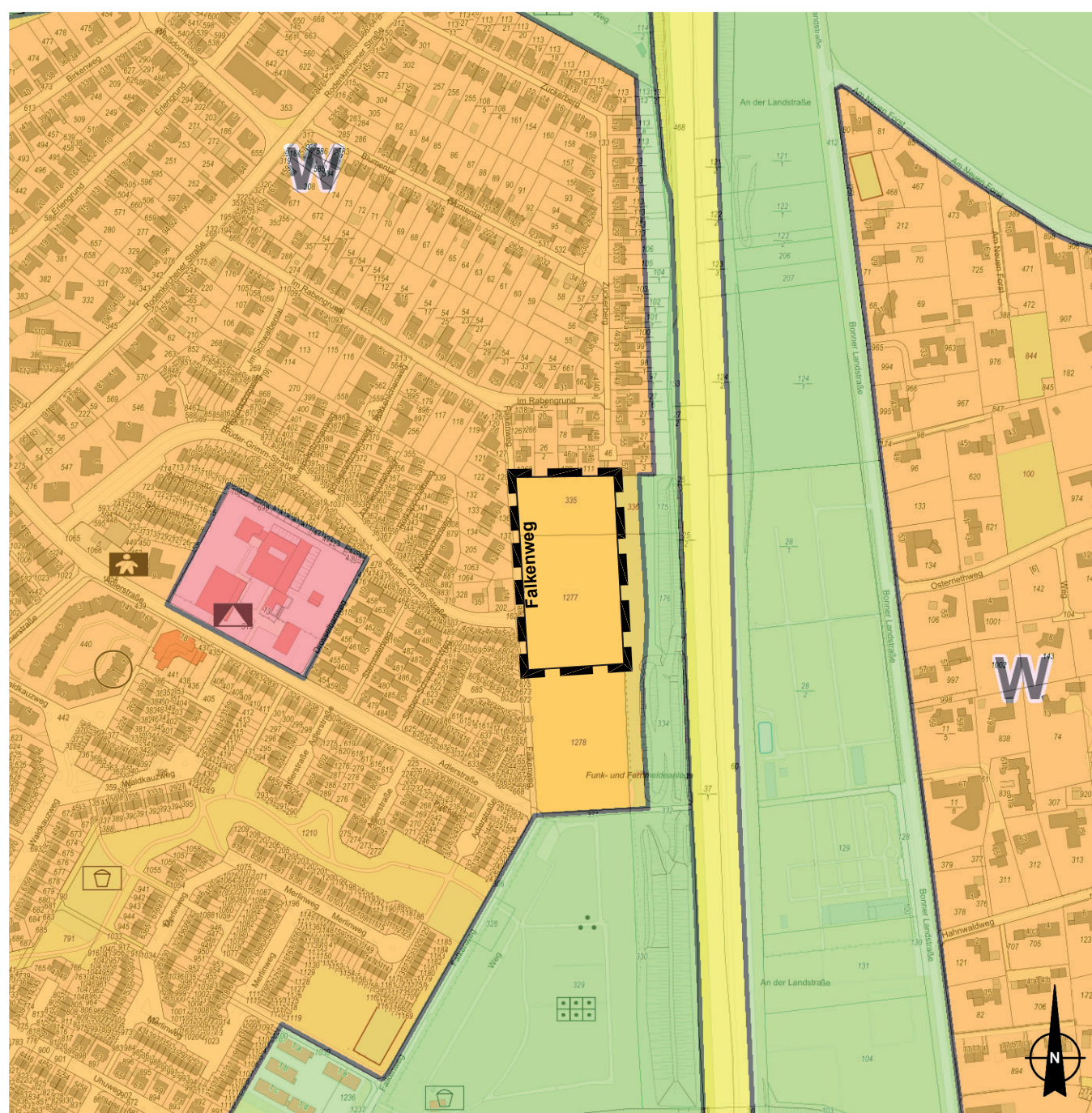
Falkenweg in Köln - Rondorf



Städtebauliches Planungskonzept



Übersichtskarte



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Erläuterung zum städtebaulichen Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38383/02 Arbeitstitel: Falkenweg in Köln-Rondorf

Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im linksrheinischen Kölner Süden im Stadtteil Rondorf des Stadtbezirks Rodenkirchen und liegt westlich des Lärmschutzwalls zur A555, südlich der Wohnbebauung an der Straße Im Rabengrund und östlich der Straße Falkenweg. Das zurzeit landwirtschaftlich genutzte Gebiet umfasst die Flurstücke 335 und 1277 der Flur 13 in der Gemarkung Rondorf-Land. Die Erschließung erfolgt über den Falkenweg, welcher sich an das übergeordnete Straßennetz anschließt.

Anlass und Ziel der Planung

Die Deutsche Reihenhäuser AG hat gemeinsam mit der Projektentwicklung Falkenweg UG (PFK) eine ca. 1,2 ha große Fläche erworben und beabsichtigt diese zu einem neuen Wohnstandort einschließlich einer Kindertagesstätte zu entwickeln.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln wird das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) und im Flächennutzungsplan der Stadt Köln als Wohnbaufläche dargestellt. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht hier nicht.

Zur Entwicklung des Gebiets wurde im Jahr 2011 daher die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens durch den Stadtentwicklungsausschuss beschlossen.

Da das Planungsrecht in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB geschaffen werden soll, werden die Planungs- und Erschließungskosten vom Vorhabenträger übernommen.

Zur städtebaulichen Qualifizierung wurde im Jahr 2020 eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt, aus der von den fünf beauftragten Büros der Entwurf von Damrau Kusserow Architekten als Sieger hervorgegangen ist.

Dieser Entwurf bildet die Grundlage für die weitere städtebauliche Planung und umfasste ursprünglich ein deutlich größeres Plangebiet mit einem zweiten Wohnhof südlich der Kita, weshalb der Entwurf auch „Das doppelte Lotchen“ betitelt wurde. Zwischenzeitlich ist die südliche Wohnbebauung nicht mehr Bestandteil der Planung.

Ziel der Planung ist die Entwicklung einer Wohnbebauung überwiegend bestehend aus zwei geschossigen Reihenhäusern, welche durch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, eine sechsstufige Kindertagesstätte, sowie einen öffentlichen Kinderspielplatz ergänzt werden sollen.

Durch die Planung soll ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs mit bezahlbarem Wohnraum im Kölner Stadtgebiet geleistet werden, so dass 30 % der Geschossfläche der Wohnnutzung als öffentlich geförderter Wohnungsbau in Anwendung des Kooperativen Baulandmodells der Stadt Köln (KoopBLM) vorgesehen ist. Der Anteil an geförderten Wohnungen soll in den geplanten Mehrfamilienhäusern nachgewiesen werden.

Die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes und einer Kindertagesstätte erfüllen weitere Anforderungen aus dem KoopBLM. Die erforderliche öffentliche Grünfläche ist innerhalb des Plangebietes herzustellen und an die Stadt Köln unentgeltlich, kosten- und lastenfrei zu übertragen. Unterhalb des maßgeblichen Schwellenwerts ist der Mehrbedarf alternativ abzulösen. Die zentrale, öffentlich zugängliche Grünfläche wird darauf angerechnet und darüber hinaus erforderliche Flächenanteile werden abgelöst.

Planungsinhalte

Das geplante Vorhaben umfasst einen klar gegliederten Wohnhof. Dieser wird von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils 15 Wohneinheiten parallel zum begrünten Lärmschutzwall, einem Mehrfamilienhaus mit 14 Wohneinheiten am Falkenweg und drei Hausgruppen, bestehend aus 7 bzw. 8 Reihenhäusern, gebildet. Insgesamt sollen 66 neue Wohneinheiten entstehen.

Der Wohnhof ist weitestgehend autofrei geplant und bietet vielseitige Freiräume als öffentliche, halb-öffentliche und private Flächen an, welche durch die vorgesehene Durchwegung erlebbar werden sollen. Weiterhin sind innerhalb des Wohnhofs Fahrradabstellplätze und eine Energiezentrale geplant.

Der Nachweis erforderlicher Stellplätze erfolgt ausschließlich innerhalb des neuen Quartiers im Wesentlichen in einer ca. 1.700 m² großen Tiefgarage in der 46 PKW-Stellplätze Platz finden. Weitere 15 Stellplätze sind oberirdisch geplant und werden wie auch die Tiefgarage unmittelbar vom Falkenweg aus angeordnet und stellenweise durch Baumpflanzungen gegliedert.

Entlang des Falkenwegs sollen im öffentlichen Straßenraum zusätzlich öffentliche Stellplätze in Längsaufstellung im regelmäßigen Wechsel mit Baumpflanzungen angeordnet werden. Damit an dieser Stelle auch ein Fußweg entstehen kann, ist beabsichtigt die Straßenverkehrsfläche insgesamt um circa 4 m zu verbreitern.

Im Bebauungsplan soll die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Die für das Maß der baulichen Nutzung geltenden Orientierungswerte mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 werden eingehalten. Die geplanten Gebäudehöhen bewegen sich zwischen 9,6 m und 12,5 m oberhalb der Eingangsebene und orientieren sich an der Bestandsbebauung der Umgebung.

Im Süden des Quartiers liegt die sechsstufige Kindertagesstätte mit den erforderlichen Außenspielflächen, Flächen für Stellplätze und Bring- und Hol-Verkehr der Kita, eine Abfallsammelstelle, sowie der öffentliche Kinderspielplatz.

Der öffentliche Kinderspielplatz in räumlicher Nähe zur Kindertagesstätte liegt am Rande des neuen Quartiers unmittelbar am Falkenweg. Auf diese Weise können Kita und Kinderspielplatz sowohl von Bewohnern und Bewohnerinnen des neuen Quartiers, als auch der umgebenden Wohnbebauung auf kurzen Wegen erreicht werden. Die erforderliche private Spielfläche für Kleinkinder wird innerhalb des Wohnhofs untergebracht.

Umweltbelange

Da die bereits durchgeführte „Artenschutzrechtliche Vorprüfung“ keine diesbezüglichen Konflikte ergeben hat, ist eine weitergehende artenschutzrechtliche Betrachtung nicht erforderlich. Im Bebauungsplanverfahren wurden außerdem bereits schalltechnische Voruntersuchungen und eine orientierende Gefährdungsabschätzung durchgeführt.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden noch ein Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Fachbeitrag, ein Verkehrsgutachten, ein Entwässerungskonzept, sowie ein Energiekonzept aufgestellt.

Die im Contracting betriebene Wärme- & Stromversorgung soll über eine Grundlast-Wärmepumpe, einen Spitzenlast-Brennwertkessel sowie eine Photovoltaikanlage im sogenannten „Mieterstrommodell“ realisiert werden.

Diese Informationen finden Sie auch auf der Internetseite der Stadt Köln unter www.beteiligung-bauleitplanung.koeln.
Auskünfte erteilt das Stadtplanungsamt unter den Telefonnummern 0221 221- 24553 Frau Reinartz oder 0221 221- 27008 Herr Makrutzki, sowie unter der Mailadresse bauleitplanung@stadt-koeln.de.



Schriftliche Stellungnahmen können bis einschließlich Freitag dem 10.05.2024 an den Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Rodenkirchen, Herrn Giesen, Bezirksrathaus Rodenkirchen, Industriestraße 161 – Haus 1, 50999 Köln oder per E-Mail an (manfred.giesen@stadt-koeln.de) gerichtet werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Bezirksvertretung Rodenkirchen (BV2) beraten und eine Beschlussempfehlung für den Stadtentwicklungsausschuss formuliert. Der Stadtentwicklungsausschuss berät und beschließt auf dieser Grundlage die Vorgaben zur weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs.