

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Antrag auf die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück Hohenstaufenstraße/Steinstraße in Köln-Porz-Gremberghoven

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge Gremium	Abstimmungsergebnis Datum/ Top	Abstimmungsergebnis			verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
		zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt			
Stadtentwicklungsausschuss	23.04.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 7 (Porz)	12.05.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	08.06.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. begrüßt eine Wohnungsbauentwicklung im Bereich Hohenstaufenstraße/Steinstraße in Köln-Porz-Gremberghoven,
2. lehnt das vorgelegte Bebauungskonzept mit Datum vom 10.12.2007 ab,
3. fordert zur Erlangung und Sicherung städtebaulicher Qualität die Durchführung eines Wettbewerbes oder zumindest einer Mehrfachbeauftragung und
4. beauftragt die Verwaltung, im Rahmen einer städtebaulichen Grundlagensammlung die Vorgaben für ein Wettbewerbsverfahren zu erarbeiten.

Alternative: Auf die Entwicklung der Fläche als Wohnstandort wird verzichtet.

Haushaltmäßige Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme _____ €	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja _____ €	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten b) Sachkosten _____ € _____ €
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro) _____		Einsparungen (Euro) _____		

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Die Projektentwicklung Wohnpark Am Forsthaus, Neuwied, vertreten durch Herrn H. H. Hofmann, hat mit Schreiben vom 21.01.2009 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) für das Grundstück Hohenstaußenstraße/Steinstraße in Köln-Porz-Gremberghoven (Anlage 1) gestellt. Der Antrag wurde durch einen entsprechenden Bebauungsvorschlag mit Datum vom 10.12.2007 (Anlage 2), in dem die Errichtung von 94 Einfamilienreihenhäusern vorgesehen ist, ergänzt.

Für das Grundstück Hohenstaußenstraße/Steinstraße wurden seit mehreren Jahren Planungen für eine Wohn- und Lebensmittel-Einzelhandelsnutzung betrieben, die seit 2005 mehrfach dem Stadtentwicklungsausschuss und der Bezirksvertretung Porz zum Beschluss über die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgelegt wurden. Da die Ansiedlung von Einzelhandel im Stadtentwicklungsausschuss wegen einer befürchteten Gefährdung des benachbarten Nahbereichszentrum Finkenbergs nicht konsensfähig war, kam ein Einleitungsbeschluss nicht zustande.

Am 14.08.2008 hat der Stadtentwicklungsausschuss die Verwaltung beauftragt, den Stadtteil Porz-Gremberghoven einer umfassenden Strukturuntersuchung bezüglich der architektonischen und städtebaulichen Potentiale, der verkehrlichen Probleme, der Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen usw. zu unterziehen und hieraus zukunftssträchtige Handlungsstrategien zu formulieren. Ebenfalls wurde die Verwaltung beauftragt, die problematische Nahversorgungssituation der Gremberghovener Bevölkerung zu prüfen und einen ausgewogenen Standortvorschlag für die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel zu machen.

Aus Kapazitätsgründen war es der Verwaltung bisher nicht möglich, die umfassende Strukturuntersuchung in Angriff zu nehmen, weshalb die externe Vergabe eines Gutachtens geprüft wird.

Das Thema der fehlenden Gremberghovener Nahversorgung wurde mittlerweile intensiv im Rahmen des derzeit von der Fachverwaltung in Erarbeitung befindlichen Einzelhandelskonzeptes erörtert. Dabei wurde erneut auch die Standorteignung des Grundstücks Hohenstaußenstraße/Steinstraße für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollversorgers betrachtet. Auf der Grundlage des derzeitigen Bearbeitungsstandes empfiehlt es sich, im Interesse der Stärkung des benachbarten Nahbereichszentrums Finkenbergs und der im Ortsmittelpunkt Gremberghovens (Frankenstraße/Frankenplatz) gegebenen Potentiale (Anlage 3) auf den Standort Hohenstaußenstraße/Steinstraße zu verzichten. Die Verwaltung ist bemüht, im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Ansiedlung von Nahversorgungsangeboten im Ortsmittelpunkt Gremberghoven vermittelnd zu unterstützen.

Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung vor, das Grundstück Hohenstauferstraße/Steinstraße mit seiner optimalen ÖPNV-Anbindung (benachbarter S-Bahn-Haltepunkt Steinstraße sowie Haltestelle der KVB-Buslinie 152: Flittard – Porz-Markt) einer Wohnnutzung zuzuführen. Die Verwaltung sieht allerdings keine Möglichkeit, die Projektentwicklung auf der Basis des eingereichten Bebauungskonzeptes (Anlage 2) zu betreiben, sondern empfiehlt, dem Grundstückseigentümer bzw. Projektentwickler zur Sicherung architektonischer und städtebaulicher Qualität die Durchführung eines Wettbewerbes oder zumindest eine Mehrfachbeauftragung aufzugeben. Vorab sollten die städtebaulichen Vorgaben (Differenzierung der Wohnungs- und Haustypen sowie der Geschossigkeit, Anbindung an die Umgebung, Verkehrsbelange, infrastrukturelle Ausstattung, Umweltmedien etc.) an die gegenüber den Vorgängerplanungen geänderten Ziele angepasst und im Rahmen einer Grundlagensammlung ermittelt werden.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nrn. 1 - 3