

**Stellungnahme der Verwaltung zum Beschluss der Bezirksvertretung Porz am 11.09.2012 zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
"Hohenstaufenstraße / Steinstraße" in Köln-Porz-Gremberghoven**

1. Entlang der Hohenstaufenstraße soll eine geschlossene Riegelbebauung mit Geschosswohnungsbau errichtet werden, in der ein Mehrgenerationenprojekt vorzusehen ist. Dabei wird angeregt, die Realisierung des Geschosswohnungsbaus (mit Torbögen als Zuwegung) gegebenenfalls durch den Verkauf an einen anderen Investor zu ermöglichen.
-

Am 15.06.2009 hat der Stadtentwicklungsausschuss einer Wohnungsbauentwicklung im Plangebiet zugestimmt und zur Gewährleistung städtebaulicher Qualität die Durchführung eines Wettbewerbs oder eine Mehrfachbeauftragung gefordert. Gleichzeitig beauftragte er die Verwaltung, die städtebaulichen Vorgaben im Rahmen einer Grundlagensammlung zu erarbeiten und dabei unter anderem die Unterbringung von alten Menschen im Geschosswohnungsbau (zum Beispiel betreutes Wohnen) im Planbereich zu prüfen.

In der Grundlagensammlung hat die zuständige Fachverwaltung damals wegen der fußläufig zu weit entfernten Nahversorgung ausdrücklich davon abgeraten, Wohnungen für alte Menschen im Planbereich vorzusehen und hat eine Bebauung mit Einfamilienhäusern empfohlen. Die Grundstückseigentümerin hat daraufhin im Vertrauen auf den Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses und auf die Aussagen der städtischen Fachdienststelle ein kompaktes Gutachterverfahren für die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes durchgeführt. Die Haustypen einer auf die Errichtung von Reihenhäusern spezialisierten Bauträgerin, die das Wohngebiet als Vorhaben- und Erschließungsträgerin entwickeln will, wurden zugrunde gelegt. Es waren fünf Planungsbüros beteiligt. In das Preisgericht waren neben dem Porzer Bezirksbürgermeister auch vier weitere Sachpreisrichter aus den Ratsfraktionen eingebunden. Das Engagement der Grundstückseigentümerin und der Bauträgerin wurde ausdrücklich anerkannt.

Das Ergebnis des kompakten Gutachterverfahrens sowie der vom Preisgericht empfohlene Entwurf sind dem Stadtentwicklungsausschuss und der Bezirksvertretung Porz Ende 2010/Anfang 2011 zusammen mit der Beratung über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bekannt gegeben worden. Die Bezirksvertretung hat die Vorlage abgelehnt und gleichzeitig gefordert, entlang der Hohenstaufenstraße eine geschlossene Riegelbebauung mit einer auch für alte Menschen geeigneten Sonderwohnform (Mehrgenerationenwohnprojekt) vorzusehen. Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.02.2011 beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung auf der Grundlage des vom Preisgericht empfohlenen Planungskonzeptes durchzuführen. Die Verwaltung sagte dem Stadtentwicklungsausschuss zu, mit der Vorhaben- und Erschließungsträgerin noch einmal wegen einer Mehrgenerationenanlage in Verhandlungen zu treten. Dies ist vor der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geschehen. Die Bauträgerin, die selbst grundsätzlich keinen Geschosswohnungsbau errichtet, hat die Frage, ob eine Veräußerung eines Teils des Grundstücks und eine Teilrealisierung durch einen anderen Investor in das Gesamtprojekt integrierbar sei, eingehend geprüft. Sie hat danach abschließend erklärt, dass eine solche Aufteilung die Umsetzung der komplexen Gesamtbaumaßnahme in organisatorischer und in wirtschaftlicher Hinsicht von Grund auf gefährde.

Die Verwaltung hat darüber hinaus zu dieser Thematik die aktuelle Meinung der Fachdienststelle für Wohnungswesen eingeholt. Von dort wurde ausdrücklich bestätigt, dass das Plangebiet insbesondere für geförderten Geschosswohnungsbau und förderungsabhängige Sonderwohnformen - wie Mehrgenerationenwohnen - wegen seiner Nähe zu Finkenbergl und wegen der schlechten Infrastrukturausstattung ungeeignet sei und daher keine Anträge auf Wohnungsbaufördermittel bewilligt werden würden.

Die Verwaltung empfiehlt daher, sowohl aus fachlichen Gründen als auch im Interesse des Vertrauensschutzes für die Grundstückseigentümerin und die Vorhaben- und Erschließungsträgerin, dringend, das bestehende Einfamilienhauskonzept ohne Änderungen aufrechtzuerhalten und dem neuerlichen Wunsch der Bezirksvertretung Porz vom 11.09.2012 (siehe Anlage 7) nach Errichtung eines geschlossenen Bauriegels an der Hohenstaufenstraße mit einem Mehrgenerationenwohnprojekt nicht nachzukommen.

2. Die Kindertagesstätte soll nicht im Planbereich, sondern im Zentrum von Porz-Gremberghoven angesiedelt werden.
-

Bisher wurde die Möglichkeit der Nutzung der aufgegebenen evangelischen Kirche im Zentrum Gremberghovens als Alternativstandort für eine Kindertagesstätte (Kita) geprüft. Die Kirche ist derzeit an eine andere Gemeinde vermietet. Bemühungen der städtischen Verwaltung, für die dort ansässige Gemeinde geeignete und bezahlbare Ersatzräumlichkeiten zu finden, blieben bisher erfolglos. Daher scheint die Realisierung einer Kita im Gremberghover Zentrum in absehbarer Zeit kaum möglich. Die zuständige Fachverwaltung empfiehlt im Hinblick auf den im Jahre 2013 bestehenden Rechtsanspruch auf eine U 3-Versorgung dringend, den Kita-Standort im Plangebiet "Hohenstaufenstraße/Steinstraße" aufrechtzuerhalten. Sollten sich die Voraussetzungen auf dem Kirchengrundstück im Zentrum Gremberghovens während des weiteren Bebauungsplanverfahrens "Hohenstaufenstraße/Steinstraße" doch noch ändern, kann der Kita-Standort im Planbereich durch Wohnbebauung ersetzt werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher, zur Sicherung der Kita-Versorgung dem Wunsch der Bezirksvertretung nicht zu folgen.

3. Der extern unterzubringende Eingriffsausgleich für sämtliche Eingriffserfordernisse (vorhandenes Grün, bereits gerodete Bäume, planfestgestellte Ausgleichsmaßnahmen der Deutsche Bahn AG) soll im Bereich der Aue zwischen Zündorf und Langel vorgesehen werden.
-

Die Verwaltung hält die Konzentration der Ausgleichsmaßnahmen für sinnvoll und empfiehlt dem Stadtentwicklungsausschuss, diesem Wunsch der Bezirksvertretung Porz nachzukommen.