

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Arbeitstitel: Nachtigallenstraße in Köln-Porz-Wahn

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 7 (Porz)	02.06.2015
Ausschuss für Umwelt und Grün	02.06.2015
Stadtentwicklungsausschuss	18.06.2015

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) –Arbeitstitel: Nachtigallenstraße in Köln-Porz-Wahn– einzuleiten für das zurzeit landwirtschaftlich genutzte Gebiet nördlich der Nachtigallenstraße, westlich des Hallenbades Wahn, östlich der Bestandsbebauung an der Frankfurter Straße und südlich der Golfplatzanlage gemäß Anlage 1 mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau zu schaffen;
2. beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes gemäß Anlage 2 nach Modell 2 (Versammlung).

Alternative:

Die Fläche wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

Problemstellung und Planungsziele:

Die Vorhaben- und Erschließungsträgerin, Bautrend Immobilien Projektentwicklung GmbH und Interhomes AG, hat am 23.03.2015 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) gestellt. Mit ihr soll eine Planungsvereinbarung über die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes getroffen werden, in der unter anderem die Übernahme der Planungskosten sowie notwendiger Gutachten verbindlich geregelt werden.

Das Plangebiet stellt eine Wohnbaureservefläche dar und soll einer erstmaligen baulichen Entwicklung zugeführt werden. Eine bauliche Nutzung des Gebietes nördlich der Nachtigallenstraße wird durch die Anpassung des Flächennutzungsplanes bereits vorbereitet. Gegenstand des städtebaulichen Planungskonzeptes ist im Wesentlichen die Errichtung und Erschließung von circa 175 Wohneinheiten. Auf einer Fläche von circa 30 000 m² soll eine Bebauung ermöglicht werden, die Wohnraum schafft und den Stadtteil Porz-Wahn nachhaltig als Wohnstandort sichert.

Begründung:

Die stetig wachsende Bevölkerung Kölns hat zur Folge, dass ein erhöhter Bedarf an Wohnraum besteht. In dem infrastrukturell gut erschlossenen Stadtteil Porz-Wahn soll nördlich des Zentrums eine vorhandene landwirtschaftliche Fläche in Bauland überführt werden, um den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Durch die Erschließung des Plangebietes "Nachtigallenstraße" soll die vorhandene Freifläche zwischen der Bestandsbebauung an der Frankfurter Straße und dem Hallenbad Wahn einer Wohnnutzung zugeführt und der bestehende Siedlungskörper arrondiert werden. Ziel ist es, eine geschlossene Stadtkante zu schaffen und die vorhandene Infrastruktur flächensparend zu nutzen.

Das Plangebiet zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan –Arbeitstitel: Nachtigallenstraße in Köln-Porz-Wahn– umfasst die landwirtschaftliche Fläche nördlich der Nachtigallenstraße, westlich des Haltenbades, östlich der Bestandsbebauung an der Frankfurter Straße und südlich der Golfplatzanlage. Das Plangebiet hat eine Größe von circa 30 000 m². Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes: Flurstücke 145, 88, 89, 213, Flur 8, Gemarkung Wahn.

Vorgesehen ist eine Bebauung mit 61 Reihenhäusern, 28 Einfamilienhäuser, 86 Geschosswohnungen, die insgesamt 174 Wohneinheiten ermöglichen. Die Häuser sind als dreigeschossige Gebäude mit Flachdach geplant. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus ist eine viergeschossige Bauweise an der Nachtigallenstraße städtebaulich erforderlich, um einen einheitlichen Übergang zur gegenüberliegenden viergeschossigen Bestandsbebauung zu gewährleisten. Vorgesehen ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit einer voraussichtlichen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Die Erschließung der drei Baugebiete erfolgt über eine zentrale Straßenachse von der Nachtigallenstraße aus nach Norden. Entlang dieses Straßenzuges schließen Kinderspielflächen an sowie eine fußläufige Verbindung zur offenen Landschaft im Norden.

Insbesondere verkehrstechnische und soziale Belange werden im Rahmen des Verfahrens weiter untersucht. Eine Verträglichkeit des Bauvorhabens mit der bestehenden infrastrukturellen Ausstattung des Gebietes ist Voraussetzung für den weiteren Vollzug der städtebaulichen Planung. Ein Baugrundgutachten wurde durch die Vorhaben- und Erschließungsträgerin vorgelegt. Es sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht erforderlich. Zur Planung wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Im Regionalplan ist das Gebiet als allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen (ASB). Der Flächennutzungsplan soll das Gebiet zukünftig als Wohnbaufläche (W) darstellen. Mit Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 22.01.2015 wurde das Änderungsverfahren zur Darstellung von Wohnbauland im Flächennutzungsplan eingeleitet.

Die Fläche westlich der neuen Erschließungsachse befindet sich in städtischem Eigentum, der östliche Plangebietsbereich befindet sich im Eigentum der katholischen Kirchengemeinde St. Aegidius.

Mit dem beabsichtigten Planverfahren ist die Schaffung von neuem Baurecht für mehr als 25 Wohneinheiten vorgesehen. Entsprechend ist die Anwendung des kooperativen Baulandmodells zu prüfen. Diese sogenannte Anwendungsprüfung erfolgt parallel zum Einleitungsbeschluss im Rahmen der Grundlagensammlung gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB). Die Ergebnisse liegen Anfang Juni 2015 vor. Fällt das Vorhaben in den Anwendungsbereich des kooperativen Baulandmodells wird umgehend die Grundzustimmung der Vorhabenträgerin zur Anwendung eingeholt.

Der dringende Bedarf an Wohnraum erfordert eine modifizierte Beschlussfolge, um die Voraussetzungen für den weiteren städtebaulichen Planungsprozess noch vor der Sommerpause 2015 zu erwirken.

Anlagen

- 1 Übersicht über das Plangebiet
- 2 Planungskonzept Nachtigallenstraße
- 3 Begründungsentwurf