

Stellungnahme zu einem Antrag öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 7 (Porz)	10.12.2015

**Gemeinsamer Antrag der Fraktionen CDU, SPD und GRÜNE vom 25.10.2015 betreffend Änderung der Bebauungsplanes An der Mühle in Porz-Langel zugunsten eines Versorgers für Porz-Langel (AN/1638/2015);
hier: Stellungnahme zum Beschluss der Bezirksvertretung Porz am 10.11.2015, TOP 6.4**

Beschluss der Bezirksvertretung Porz am 10.11.2015:

Die Bezirksvertretung Porz bittet den Stadtentwicklungsschuss, die Verwaltung zu beauftragen, den bisherigen unerfüllbaren Bebauungsplan Grundstück "An der Mühle/Ecke Lülsdorfer Str." zu verwerfen/aufzuheben und dafür einen Vorhaben- und Entwicklungsplan (VEP) mit dem Investor vertraglich zu vereinbaren. Das Vorhaben soll ohne Verzögerung schnellstmöglich bis Ende 2016 realisierbar sein.

Ziele des VEP sollen vor allem sein:

- Bau eines Versorgers und Einzelgeschäften mit ca. 30 Wohneinheiten und entsprechenden Parkplätzen.
- Erhalt der charakteristischen dörflichen Ortseinfahrt durch zurückgezogene Bebauung und Straßenbegleitgrün und Baumpflanzungen entlang der Lülsdorfer Straße.
- Um die Lärmbelästigung der Siedlung "Am Weingartsberg" zu mindern, sind sämtliche Kundenparkplätze vor dem Versorger an der Lülsdorfer Str. hinter dem Begleitgrün zu errichten. Ein- und Ausfahrt sind an der Lülsdorfer Str. vorzusehen.
- Parkplätze und Bebauung sind entsprechend den Altlasten so zu versiegeln, dass Ausgasungen und Grundwasserverunreinigungen verhindert werden.
- Das Abwasser ist im Mischwasserkanal zu entsorgen.

Die Bebauung soll weitestgehend den genannten Vorstellungen entsprechend den folgenden Skizzen entwickelt werden.

Der Investor ist den Fraktionen und der Verwaltung bekannt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die defizitäre Nahversorgungssituation im Ortsteil Langel sowie die durch die vorhandene Altlast verursachten Umsetzungsschwierigkeiten sind bekannt. Die Verwaltung hat daher in der Vergangenheit bereits Gespräche mit einem möglichen Investor zwecks Umsetzung eines kleinflächigen Versorgungsstandortes sowie ergänzender Wohnbebauung auf dem Grundstück "Lülsdorfer Straße" Ecke

"An der Mühle" in Köln-Porz-Langel geführt. Das Eckgrundstück wird durch den Bebauungsplan 71359/02-00-01 –Arbeitstitel: 1. Änderung In der Bohnenbitze in Köln-Porz-Langel– städtebaulich geordnet. Es wird eine zweigeschossige Wohnbebauung festgesetzt. Ein neues städtebauliches Konzept bedarf daher eines Bauleitplanverfahrens. Im Zuge der Vorgespräche mit dem Investor wurde als geeignetes Verfahren ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) benannt. Das Grundstück befindet sich noch in städtischem Eigentum. Vor Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Übertragung des Grundstückes auf den Investor erforderlich.

Städtebauliches Ziel für die Entwicklung der Fläche ist es, durch eine höhere Dichte einen kleinflächigen Nahversorgungsstandort sowie zusätzliche Wohneinheiten planungsrechtlich zu ermöglichen. Das Plangebiet ist als Eingangssituation für Langel von hoher ortsbildprägender Relevanz. Im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Grundstückes ist ein angemessenes städtebauliches Konzept Voraussetzung für die Einleitung eines Verfahrens. Entsprechend dem Vorgehen im Verfahren Lidl-Markt in Köln, Kalk-Mülheimer Straße soll in Langel ebenfalls durch die Ergebnisse eines Qualifizierungsverfahrens (voraussichtlich Mehrfachbeauftragung) eine angemessene städtebauliche Figur hergeleitet werden. Es ist darauf zu achten, dass der Siedlungsrand baulich klar definiert wird und die Stellplätze ortsbildverträglich angeordnet werden. Bei der Steuerung von Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln ist für Nahversorgungsstandorte eine maximale Stellplatzanzahl von 50 Plätzen vorgegeben.

In den vorgenannten Punkten favorisiert die Verwaltung entgegen dem Antrag die Realisierung einer straßenbegleitenden Bebauung mit einer innenliegenden Stellplatzanlage und einer zwingenden Einhaltung von 50 Stellplätzen für den Nahversorgungsstandort (zuzüglich Stellplätze für den Wohnungsbau). Die Verwaltung empfiehlt, vor Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Mehrfachbeauftragung durchzuführen, deren Siegerentwurf Grundlage für ein Bebauungsplanverfahren (VEP) darstellt.

Anlagen

- 1 Übersichtsplan
- 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- 3 Städtebauliche Prinzipskizze zum Vorschlag der Verwaltung