

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Städtebauliches Planungskonzept zum Bebauungsplan**

**Arbeitstitel: Senkelsgraben in Köln-Porz-Lind - Bebauungsplan 77359/04**

**Stellungnahme der Bezirksvertretung Porz zu den Ergebnissen der frühzeitigen**

**Öffentlichkeitsbeteiligung;**

**hier: Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	15.12.2016

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung, für den Bereich des städtebaulichen Planungskonzeptes –Arbeitstitel: Senkelsgraben in Köln-Porz-Lind– einen Bebauungsplan-Entwurf unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Bezirksvertretung Porz zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 08.03.2016 gemäß der Anlage 2.1 auszuarbeiten.

### Alternative:

Die Fläche wird aus dem Wohnungsbauprogramm genommen und weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

### Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Begründung:

Am 03.12.2015 hat der Stadtentwicklungsausschuss mit der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens –Arbeitstitel: Senkelsgraben in Köln-Porz-Lind - Bebauungsplan 77359/04– (Session 0475/2015) auch die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Modell 2) beschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde das städtebauliche Konzept (vergleiche Anlage 2) in einer Abendveranstaltung in Porz-Wahn am 08.03.2015 vorgestellt und diskutiert (Modell 2). Ferner konnten die Bürgerinnen und Bürger bis zum 15.03.2015 schriftliche Stellungnahmen an Herrn Bezirksbürgermeister van Benthem richten.

Die Stellungnahmen aus der Abendveranstaltung und die schriftlichen Stellungnahmen befassen sich vor allem mit städtebaulichen Fragestellungen hinsichtlich der Art der Nutzung, der geeigneten Wohnform und Gebäudehöhe sowie der Wegekonzeption (vergleiche Anlagen 3 und 4).

Eine Auflistung der Verfasser der schriftlichen Stellungnahmen wird den Fraktionen mit gesonderter Post zugestellt.

Im Vergleich zu der am 08.03.2016 vorgestellten Variante (vergleiche Anlage 2) wurde den Anregungen der Bürgerinnen und Bürger folgend zugunsten von Einfamilienhäusern die Bebauungsdichte reduziert und aufgelockert. Insgesamt ist die Planung von 120 Wohneinheiten (WE) auf 105 WE heruntargestuft worden. Der ursprüngliche Anteil von 100 % Geschosswohnungsbau wurde auf circa 55 % herabgesetzt. Die dadurch entstandene Verwendung von Einfamilienhäusern (Reihenhäusern) ist den angrenzenden Bestandsstrukturen nachempfunden, so dass der Anteil insgesamt von 0 % auf 45 % angehoben wurde. Als verträgliches Maß wurde dem Einfamilienhausbau eine Vollgeschossanzahl von 1 zugeordnet, den Mehrfamilienhäusern eine Vollgeschossanzahl von 2. Im Plangebiet sollen 30 % aller Wohneinheiten im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung realisiert werden, um den dringend benötigten Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen zu schaffen. Die Wohneinheiten sind so bemessen, dass sowohl Haushalte mit geringem Einkommen, Berufseinsteiger, Erwerbstätige und Familienhaushalte mit Kindern sowie anerkannte Flüchtlinge eine lebenswerte Wohnung in Köln finden können. Die Ringerschließungsanlage nimmt etwa 15 % der Baufläche in Anspruch, um die Wohngrundstücke zu erschließen. Um das Ortsbild zu wahren, werden für alle Gebäude Satteldächer vorgeschrieben. Die Wegeverbindung im Süden im Übergang zur Bestandsbebauung "Zu den Wiesen" wurde gänzlich aufgegeben, um private Grundstücke zu schützen. Die angestrebte fußläufige Querverbindung ist nun im Baugebiet selbst, nördlich der Reihenhausbebauung verortet. In diesem Bereich befinden sich ausschließlich eingeschossige Reihenhäuser, um einen einheitlichen Übergang zur Bestandsbebauung zu schaffen. Eine untergeordnete Versorgungseinheit ist im Eingangsbereich des Plangebietes untergebracht, um das lokale Versorgungsdefizit zu beheben. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des 700 m-Radius des Stadtteilzentrums Porz-Wahnheide, so dass eine Beeinträchtigung bestehender Versorgungsbereiche im Sinne des am 17.12.2013 vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ausgeschlossen werden kann. Es ist beabsichtigt, 400 m<sup>2</sup> Verkaufs-/Nutzfläche, aufgeteilt auf zwei Ladeneinheiten aus zum Beispiel einem Bäcker und einen Zeitungskiosk, im Baugebiet unterzubringen, wie von der Bürgerschaft gefordert (vergleiche Anlage 2.1).

Auf Grundlage der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der überarbeiteten Planung gemäß Anlage 2.1 (überarbeitete Vorstudie) hat die Bezirksvertretung Porz am 04.10.2016 dem Planungskonzept mehrheitlich mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Es sollen mindestens 100 Wohneinheiten geschaffen werden.
- Der Anteil der eingeschossigen Häuser beträgt 55 %.
- Der Anteil der mehrgeschossigen Häuser beträgt 45 %.
- Es ist ein Anteil von 30 % sozialer Wohnungsbau zu planen.
- Ein Carsharing-Platz ist einzurichten.
- Elektroladestationen für E-Bikes und E-Cars sind einzurichten.
- Die Kölner Verkehrs-Betriebe AG (KVB) muss eine Anbindung des gesamten Bereiches nahe der neuen Siedlung auch bis in die Nachtstunden entsprechend ihrem eigenen Komfortkonzept sicherstellen.
- In der Begründung sind die Worte Einfamilienhaus/Einfamilienhäuser durch eingeschossiges Haus/eingeschossige Häuser zu ersetzen.
- Die Wohnungen in den Häusern sind so zu planen, dass in eingeschossigen wie mehrgeschossigen Häusern behindertengerechtes und Mehrgenerationenwohnen möglich ist. Die GFZ und WFZ sind entsprechend anzupassen.
- Das Konzept soll den Erwerb von Eigentum zum Ziel haben.
- Die Verwaltung wird gebeten zu prüfen: Auf dieser freiwerdenden Fläche wird nördlich eine Anbindung an die Nibelungenstraße geplant, damit die Ringerschließungsanlage aufgelöst wird und die Anwohner somit eine weitere Möglichkeit haben, in die neue Siedlung ein und auszufahren (Hufeisen-Form).

### Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist beabsichtigt, das für Wohnbebauung zur Verfügung stehende städtische Grundstück mit städtebaulichen Kennziffern versehen öffentlich auszuschreiben mit dem Ziel, eine Klimaschutzsiedlung aufgrund eines geeigneten Konzeptes durch einen Investor zu realisieren. Die energetischen und städtebaulichen Anforderungen sollen den Anforderungen gemäß dem Leitfaden 100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen der Energieagentur NRW entsprechen, so dass eine Anerkennung/Förderung als Klimaschutzsiedlung erzielt werden kann. Die Einhaltung der in der Ausschreibung aufgelisteten und aus dem Leitfaden abgeleiteten Anforderungen ist im Rahmen des Auswahlverfahrens nachzuweisen. Bei den eingehenden Konzepten wird ein Beurteilungsgremium anhand städtebaulicher Aspekte sowie in Bezug auf Aussagen zum Einsatz regenerativer Energien zur Stromerzeugung und/oder zu Wärmebereitstellung den geeignetsten Entwurf auswählen. Dieser soll der Öffentlichkeit im Rahmen einer Informationsveranstaltung durch den Investor vorgestellt werden. Funktion der städtebaulichen Vorstudie war es, die städtebaulichen Parameter im Rahmen der politischen Beschlussfassung sowie in Abstimmung mit der Bürgerschaft zu definieren. Daher wird das Planungskonzept gemäß Anlage 2.1 nicht Teil der Ausschreibung, sondern lediglich die darauf abgeleiteten Parameter. Ziel ist es, möglichst unterschiedliche und innovative Konzepte zu erhalten, die durch eine eigenständige Baukonzeption umgesetzt werden. Die Verwaltung schlägt dem Beschluss der Bezirksvertretung Porz teilweise folgend nachstehende Kenndaten und Planungsziele als Grundlage für eine öffentliche Grundstücksausschreibung vor:

- Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 für eingeschossige und 0,8 für zweigeschossige Gebäude auszugestalten.
- Es sind mindestens 100 Wohneinheiten (WE) im Plangebiet unterzubringen.
- 55 % aller WE sind als eingeschossige Einfamilienhäuser herzustellen (Reihenhäuser, Doppelhaushälften oder freistehende Einfamilienhäuser).
- 45 % aller WE sind als zweigeschossige Mehrfamilienhäuser herzustellen (Geschosswohnungsbau in Zeilen-, Punkt- oder aufgelöster Blockform).
- Insgesamt sind 30 % aller WE im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung zu realisieren.
- Es ist ein ausgewogener Mix an Wohnformen (Mehrgenerationenwohnen etc.) und Wohnungsgrößen (Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen) anzubieten.
- Für die geplanten WE ist ein geeignetes erwerbsorientiertes Vermarktungsmodell darzustellen.
- Die Siedlung ist als Klimaschutzsiedlung entsprechend den Anforderungen gemäß dem Leitfaden 100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen der Energieagentur NRW zu konzipieren.
- Bestandteil des Bauvorschlages soll ein innovatives Mobilitätskonzept sein, bei dem der Einsatz von gemeinschaftlichen Verkehrsmitteln (Car-Sharing, E-Mobilität u. a.) in Verbindung mit dem örtlichen ÖPNV ein nachhaltiges Fortbewegungsverhalten fördert.
- Bestandteil des Baukonzeptes soll ein innovatives Energiekonzept sein, bei dem der Einsatz regenerativer Energien zur Stromerzeugung und/oder zu Wärmebereitstellung Anwendung findet und eine Synergie mit dem Mobilitätskonzept bildet.
- Die Erschließung des Baugebietes soll über die Nibelungenstraße unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten erfolgen und Durchgangsverkehre vermeiden.

Die KVB wird frühzeitig in das Planverfahren zwecks Optimierung des Nahverkehrs einbezogen. Hinsichtlich des Prüfauftrages kann die Verwaltung die Einschätzung geben, dass eine Erschließung des Baugebietes über die Nibelungenstraße nur in unmittelbarer Nähe zum Senkelsgraben im Osten des Plangebietes erfolgen kann, da hier die Böschungskante beziehungsweise der Höhenversprung für eine neue Erschließungsstraße zu bewerkstelligen ist. Weiter westlich bildet die Topographie einen unüberwindbaren Höhenunterschied aus. Eine Anbindung, wie im Prüfauftrag angedacht, kann daher nicht erfolgen. Darüber hinaus sollen Durchgangsverkehre vermieden werden, so dass eine Fahrbeziehung zur bestehenden Siedlung "Zu den Wiesen" aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Rücksichtnahme unterbunden wird. Die geforderte durchgehende Straßenverbindung in Hufeisenform von der Nibelungenstraße aus durch das neue Wohngebiet in die Bestandssiedlung "Zu den Wiesen" hinein würde zum einen die heutige Situation zusätzlich belasten (Parkdruck, Durchgangsverkehre, Lärm etc.) und zum anderen die neuen Wohnbereiche in vergleichbarer Weise zusätzlich belasten.

Der Ausschreibungstext wird im Anschluss an den Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes erstellt und hinsichtlich der baulichen Struktur, des Verkehrs, der Freiraumqualität sowie der ökologischen Qualitäten (Multifunktionalität) ausgearbeitet. Die vorgenannte Auflistung ist nicht abschließend. Mit dem künftigen Investor werden eine Planungsvereinbarung sowie ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Kosten sowie zur Regelung ergänzender Maßnahmen (Spielplatzherrichtung, Erschließung, Ausgleichsmaßnahmen etc.) geschlossen. Im Anschluss an die Veranstaltung zur Information der Öffentlichkeit soll mit dem Investor aufgrund des eingereichten Konzeptes das Bebauungsplanverfahren fortgeführt werden. Die endgültige Übertragung des städtischen Grundstückes ist an den erfolgreichen Verlauf des Verfahrens geknüpft.

Die Entwicklung des Wohngebietes erfolgt bis zum nächsten Verfahrensschritt (Offenlage) unabhängig von der Ausweisung der nördlich der Nibelungenstraße liegenden Schulreservefläche. Die Verwaltung befindet sich aktuell in der Abstimmung, wie sich der Bedarf für die mittelfristige Schulversorgung im Stadtbezirk Porz darstellt. Vor der Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes ist eine abschließende Klärung des Sachverhalts beabsichtigt.

### **Vorberatungen:**

#### Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:

Stadtentwicklungsausschuss	07.05.2015	unverändert beschlossen,
Ausschuss für Umwelt und Grün	02.06.2015	zurückgestellt wegen Beratungsbedarf,
Bezirksvertretung Porz	02.06.2015	zurückgestellt wegen Beratungsbedarf,
Bezirksvertretung Porz	08.09.2015	geändert beschlossen,
Ausschuss für Umwelt und Grün	15.09.2015	ohne Votum an den Stadtentwicklungsausschuss- verwiesen,
Stadtentwicklungsausschuss	01.10.2015	zurückgestellt wegen Beratungsbedarf,
Stadtentwicklungsausschuss	03.12.2015	geändert beschlossen;

#### Stellungnahme der Bezirksvertretung Porz zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach Modell 2 fand vom 08.03. bis zum 15.03.2016 statt (Abendveranstaltung am 08.03.2016). Es sind acht schriftliche Stellungnahmen eingegangen. Eine Übersicht über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung findet sich in Anlage 4.

Bezirksvertretung Porz	14.06.2016	wegen Beratungsbedarf geschoben,
Bezirksvertretung Porz	15.09.2016	wegen Beratungsbedarf geschoben.
Bezirksvertretung Porz	04.10.2016	Die Auswertung über die am 08.03.2016 stattgefundenen frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die hierzu eingegangenen Stellungnahmen zum städtebaulichen Planungskonzept "Senkelsgraben" in Köln-Porz-Lind wird zur Kenntnis genommen.

Die Bezirksvertretung Porz stimmt dem Planungskonzept mit Maßgaben zu.

### **Anlagen**

- 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 2 Städtebauliche Vorstudie "Senkelsgraben in Köln Porz-Lind" vom 08.03.2016
- 2.1 Überarbeitete städtebauliche Vorstudie "Senkelsgraben in Köln Porz-Lind"
- 3 Niederschrift der Abendveranstaltung am 08.03.2016
- 4 Übersicht über die Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- 5 Auszug aus der Niederschrift der Bezirksvertretung Porz vom 04.10.2016
- 6 Übersicht über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- 7 Faltblatt zur Öffentlichkeitsbeteiligung