

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

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

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	09.02.2017
Bezirksvertretung 7 (Porz)	28.03.2017
Stadtentwicklungsausschuss	30.03.2017

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) –Arbeitstitel: Am Bahnhof in Köln-Porz-Wahn– einzuleiten für das zurzeit landwirtschaftlich genutzte Gebiet südlich der Straße Am Bahnhof, im Osten begrenzt durch die Frankfurter Straße, im Westen durch die Poststraße und im Süden durch die bestehende Wohnbebauung am Peter-Joseph-Schumacher-Weg gemäß Anlage 1 mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe 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 1 (Aushang);
3. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Porz ohne Einschränkung zustimmt.

Alternative:

Der westliche Hauptteil der Fläche verbleibt im Anwendungsbereich des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) Bauen im Außenbereich, Vorhaben im östlichen Teil entlang der Frankfurter Straße werden gemäß § 34 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile beurteilt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Problemstellung und Planungsziele:

Der Vorhaben- und Erschließungsträger, Moritz Freiherr von Eltz-Rübenach aus Köln-Porz-Wahn, hat am 08.11.2016 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) gestellt. Mit dem Vorhabenträger 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 Hauptgrundstück wird aktuell in wesentlichen Teilen durch den Anwendungsbereich des § 35 BauGB (Baugesetzbuch) Bauen im Außenbereich städtebaulich geordnet. Grundsätzlich ist Bauen im Außenbereich unzulässig, außer es handelt sich um privilegierte oder begünstigte Vorhaben. Ziel ist es, das Grundstück einer Mischnutzung, bestehend aus Büro- und Dienstleistungsangeboten sowie Wohnungsbau, zuzuführen. Das vorliegende Nutzungskonzept kann aufgrund der aktuellen baurechtlichen Situation nicht umgesetzt werden, so dass ein Erfordernis zur städtebaulichen Planung besteht. Daher ist die Schaffung von Baurecht durch einen Bebauungsplan erforderlich. Die Erschließung ist gesichert und erfolgt über die Straße Am Bahnhof und über die Frankfurter Straße.

Begründung:

Aufgrund der aktuellen Haushaltsprognose aus Mai 2015 beläuft sich der aktuelle Wohnungsbedarf in Köln für den Zeitraum von 2015 bis 2030 (15 Jahre) auf rund 66 000 Wohnungen. Die bekannten Umsetzungs- und Potenzialgrößen belaufen sich zurzeit auf 33 400 Wohneinheiten. Um den hohen Bedarf an Wohnungen in der wachsenden Stadt Köln decken zu können, soll im Ortsteil Wahn zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, der durch eine gewerbliche Arrondierung einen wohnraumverträglichen Übergang zum Gewerbegebiet am S-Bahnhof Wahn gewährleistet. Es ist beabsichtigt, die Wohnfunktion zu stärken und diese an städtebaulich integrierter Lage langfristig zu sichern. Durch den infrastrukturell gut erschlossenen Standort soll im Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet ein Dienstleistungs- und Bürostandort entstehen, um das Angebot für Ansiedlungen, Betriebsverlagerungen und Existenzgründungen im Kölner Stadtgebiet zu stärken. Zielgruppe sind kleine und mittlere Unternehmen (KMU).

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 302, 87,304, 305 und 214, Gemarkung Wahn, Flur 17 und wird zurzeit als Ackerland genutzt. Die Fläche umfasst circa 8 000 m² und soll einer erstmaligen baulichen Entwicklung für eine Mischnutzung zugeführt werden. Es ist beabsichtigt, im Übergang zum Gewerbegebiet S-Bahnhof Wahn einen nicht störenden gewerblichen Teil mit Verwaltungs- und Dienstleistungsangeboten zu realisieren, im östlichen Teil soll Wohnungsbau entstehen. Die Bebauung orientiert sich an den Verläufen der Straße Am Bahnhof sowie der Frankfurter Straße, um klare und wahrnehmbare städtebauliche Raumkanten zu schaffen. Im inneren Bereich ergibt sich eine ruhige durchgrünte Zone, die durch ein fußläufiges Wegesystem an die bestehenden Verbindungen anschließt und die Umgebung sowohl im Nord-Süd-Richtung als auch in Ost-West-Richtung anbindet. Im Innenbereich ist eine Kleinkinderspielfläche vorgesehen sowie, nach Erfordernis, Aufstellflächen für die Feuerwehr. Die Wohnbebauung entlang der Frankfurter Straße soll zweigeschossig mit ausgebautem Satteldach errichtet werden. Die Wohnbebauung entlang der Straße Am Bahnhof ist dreigeschossig mit Flachdach vorgesehen, die sich anschließende gewerblich genutzte Bebauung soll dreigeschossig mit versetztem Staffelgeschoss errichtet werden.

Im Regionalplan ist das Gebiet als allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen (ASB). Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als Wohnbaufläche (W) dar. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Es sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht erforderlich. Zur Planung wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Das für die Bebauung wesentlich erforderliche Flurstück 302 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die angrenzenden Flurstücke 87,304, 305 und 214 befinden sich in städtischem Besitz. Der Vorhabenträger beabsichtigt, die für die Bebauung erforderlichen Grundstücke zu erwerben und wird im Rahmen des Erschließungsvertrags eine Regelung bezüglich der plangebietsumgebenden städtischen Verkehrsflächen mit der Stadt treffen.

Das Vorhaben berücksichtigt die Vorgaben des "Kooperativen Baulandmodells" (KoopBLM) der Stadt Köln - Ratsbeschluss vom 17.12.2013 -, zu dessen Anwendung der Vorhabenträger seine Grundzustimmung gegenüber dem Stadtplanungsamt erteilt hat. Der Vorhabenträger beabsichtigt, von den 30 geplanten Wohneinheiten 100 % im Zuge des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu realisieren.

Weitere Erläuterungen, Pläne und Übersichten siehe Anlagen 1 bis 3.

Anlagen

- 1 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- 2 Städtebauliches Konzept
- 3 Erläuterungen zum städtebaulichen Planungskonzept "Am Bahnhof"