

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Städtebauliches Planungskonzept "Eisenbahnersiedlung" in Köln-Porz-Gremberghoven, Anhörung der Bezirksvertretung Porz zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

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

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 7 (Porz)	26.04.2018
Stadtentwicklungsausschuss	17.05.2018

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung, für den Bereich des städtebaulichen Planungskonzeptes –Arbeitstitel: "Eisenbahnersiedlung" in Köln-Porz-Gremberghoven– gemäß Anlage 1.1 einen Bebauungsplan-Entwurf gemäß Anlage 2.1 auszuarbeiten. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind dabei im Sinne der Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 4) zu berücksichtigen

Alternative: Die Eisenbahnersiedlung Gremberghoven verbleibt im alleinigen Anwendungsbereich des § 34 Baugesetzbuch (BauGB), Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, und wird nicht ergänzend durch einen einfachen Bebauungsplan städtebaulich geordnet.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 28.01.2016 den Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet betreffend die Häuser beidseitig der Hohenstaufenstraße nordwärts der Häuser Hohenstaufenstraße 64 und 33, die Bebauung entlang des Bahnhofplatzes, der Rather Straße, einschließlich des Talweges, der Heilig-Geist-Straße bis zu den Grundstücken Heilig-Geist-Straße 23 und 5, die Bebauung am Langobardenplatz sowie des Frankenplatzes unter abschließender Einbeziehung der Wohngebäude Frankenplatz 11 und 16 in Köln-Porz-Gremberghoven gefasst. Das denkmalgeschützte Gebiet wird als *Eisenbahnersiedlung* bezeichnet.

Die Siedlung in Gremberghoven wurde in mehreren Bauabschnitten für Beamte und Angestellte der Reichsbahn in den Jahren 1919 bis 1929 erbaut. Wichtige Elemente der Siedlung sind die bogenförmigen Gebäudespannen sowie die großzügigen Grünanlagen und Hausgärten, die die Verbindung zum städtebaulichen Leitbild der Gartenstadt erkennen lassen. Neben den Grünanlagen sind es viele Platzsituationen und Fußwegeverbindungen, die den Charakter der symmetrisch aufgebauten Siedlung mit ihren beiden Ausläufern Hohenstaufenstraße und Frankenplatz definieren. Die Siedlung wird dem späthistorischen Heimatstil zugeordnet. Durch die zunehmende Privatisierung der Gebäude steht das Gebiet unter einem starken Veränderungsdruck. Zum einen besteht der Wunsch nach Modernisierung und Wohnraumerweiterung, zum anderen wird immer häufiger im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren die Frage der Nachverdichtung auf den innenliegenden Grün- und Freiflächen gestellt. Die für die Eigenart der Eisenbahnersiedlung charakteristischen Grünanlagen sollen langfristig von Bebauung freigehalten werden. Die Steuerungsmöglichkeiten aufgrund der aktuellen Rechtslage (§ 34 Baugesetzbuch - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) ermöglichen keine ausreichende Einflussnahme auf Bauvorhaben, so dass die Gefahr eines unwiederbringlichen Verlustes der ortstypischen Kulturmerkmale besteht. Zur Umsetzung der vorgeannten städtebaulichen und denkmalpflegerischen Zielsetzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde das Städtebauliche Konzept (vgl. Anlage 2) in einer Abendveranstaltung am 19.10.2017 in der Turnhalle der Gemeinschaftsgrundschule "Friedrich List", Breitenbachstr. 2, 51149 Köln, vorgestellt und mit den Anwesenden diskutiert (Modell 2). Ferner konnten die Bürgerinnen und Bürger bis zum 10.11.2017 schriftliche Stellungnahmen zum städtebaulichen Konzept an Herrn Bezirksbürgermeister van Benthem richten. Die Stellungnahmen aus der Abendveranstaltung sowie die eingegangenen zwölf schriftlichen Stellungnahmen befassen sich vor allem mit den Themen Verkehr, Denkmalschutz und Baurecht (vgl. Anlagen 3 und 4). Eine Auflistung der Verfasser der schriftlichen Stellungnahmen wird den Fraktionen mit gesonderter Post zugestellt.

Planinhalte:

Aufgrund des akuten sozialinfrastrukturellen Fehlbedarfs von 14 Gruppen an Kindertagesstättenplätzen im Stadtbezirk, wurde ein entsprechendes Bauvorhaben auf dem Grundstück südlich des Gebäudes Teutonenstraße 34, nördlich der Cheruskerstraße, genehmigt. Der maßgebliche Teil des Baugrundstücks liegt außerhalb des Plangeltungsbereichs gemäß Anlage 1. Jedoch wurden westlich angrenzende Flächen, östlich der Gebäude Hohenstaufenstraße 58 - 62, innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Baugrundstück vereinigt. Der Bau der Kindertagesstätte wurde bereits genehmigt. Daher ist es notwendig, den Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes "Eisenbahnersiedlung" in Köln-Porz-Gremberghoven den liegenschaftlichen Veränderungen anzupassen. Die nunmehr dem außerhalb des Plangeltungsbereichs befindlichen Vorhaben zugeordneten Flurstücke 301, 302, 302 sollen daher durch den Bebauungsplan unberührt bleiben. Um eine einheitliche Steuerung zu gewährleisten, umfasst die Anpassung (Reduktion) des Geltungsbereichs ebenfalls den rückwärtigen

Bereich des gegenüberliegenden Grundstücks Hohenstufenstraße 64 gemäß Anlage 1.1.

Aufgrund der städtebaulich-denkmalpflegerischen Zielsetzungen wurde gemäß Anlage 2 ein erstes Planungskonzept entwickelt. Hierbei sollen die für die Siedlung prägenden gärtnerischen Vorgartenbereiche durch die Festsetzung als private Grünfläche gesichert werden. Die Flächen wurden hellgrün gekennzeichnet. Dies bedeutet, dass keine baulichen Anlagen zugelassen sind. In einer Tiefe von 5 m dürfen nur Hecken (Liguster) und nicht-versiegelte Bereiche und Pflanzungen durchgeführt werden. Im Falle von Nachverdichtungsmaßnahmen ist eine Zufahrt je Baugrundstück in einer Breite von 3 m zulässig, sofern die übrigen Bereiche gemäß der Zielsetzung gärtnerisch angelegt werden.

Um eine geordnete Entwicklung des baukulturellen Erbes, der Eisenbahnersiedlung in Gremberghoven, zu gewährleisten, ist die Steuerung von möglichen Nachverdichtungsoptionen notwendig. Zum einen wird somit dringend benötigter Wohnraum geschaffen, zum anderen kann der verhältnismäßig unkontrollierten Baulückenschließung und Versiegelung langfristig Einhalt geboten werden. Darüber hinaus sind Anbauoptionen aufzuzeigen, die es ermöglichen, den gering dimensionierten Wohnungen der historischen Bestandsgebäude Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten, die mit den Zielen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege einhergehen. Hierzu wurden östlich der Hohenstufenstraße drei Bauplätze identifiziert, die zurückgesetzt eine zweigeschossige Doppelhausbebauung ermöglichen. Nördlich der Rather Straße, westlich des Langobardenplatzes, besteht die Möglichkeit eine zurückliegende Bebauung umzusetzen, die sich an der Bestandsimmobilie Rather Straße 68 orientiert. Der Flächennutzungsplan stellt alle Nachverdichtungsmaßnahmen (Planung und Bau) als Wohnbauflächen dar. Diese, und die sich in Realisierung befindliche Neubauten westlich der Hohenstufenstraße und des Bahnhofplatzes, identifizierten Bauplätze gehen auf eine städtebaulich-denkmalpflegerische Abstimmung mit dem Stadtkonservator, Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege und dem LVR, Bau- und Kunstdenkmalpflege gemäß Anlage 7 zurück. Für die ursprüngliche Bausubstanz wurde zudem eine mögliche, um 0,5 m eingerückte Anbauoption von 3 m Tiefe mit einem Vollgeschoss (VG) eingeräumt. Aufgrund der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (Abendveranstaltung und Stellungnahmen) ist die zulässige Anbautiefe auf 4 m vergrößert worden, da sich die Betroffenen für eine Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche ausgesprochen hatten. Weitere Aspekte bzgl. des Umgangs mit den Stellungnahmen und deren Berücksichtigung können der Anlage 4 entnommen werden. Somit wurden die zunächst von der Verwaltung vorgeschlagenen Steuerungsregeln gemäß Anlage 2 nach Auswertung und Prüfung überarbeitet und gemäß Anlage 2.1 konkretisiert. Die Differenzierung, welche Gebäude eine Anbauoption erhalten, richtet sich nach der Klassifizierung anhand des Baujahres. Die in den Kriegsfolgejahren 1949-1951 auf dem historischen Grundriss errichteten Neubauten erhalten keine aktive Anbauoption. Untergeordnete, rückwärtige Maßnahmen, wie z.B. Balkone, sind jedoch möglich. Bestandsbauten, die nicht durch eine überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) gesichert werden, unterliegen dem passiven Bestandsschutz und dürfen weiterhin bis zur Nutzungsaufgabe in Anspruch genommen werden. Nicht abschließend regelbare Vorhaben innerhalb der Anbauoptionen werden einzelfallbezogen nach Denkmalschutzgesetz (DSschG) beurteilt und konkretisiert.

Ein weiterer Wunsch der Bürgerschaft war es, charakteristische Fußwegeverbindungen zu sichern. Hierzu werden bestehende und bereits in Teilen überformte Verbindungen als Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert. Diese Zielsetzung hat ebenfalls Eingang in das überarbeitete städtebauliche Konzept gemäß Anlage 2.1 gefunden. Die Wegeverbindungen wurden orange gekennzeichnet, um die Lesbarkeit zu verbessern. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans bedürfen die planungsrechtlich festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu ihrer Wirksamkeit der Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten im Grundbuch beziehungsweise gegebenenfalls zusätzlich öffentlich rechtlicher Baulasten im Baulastenverzeichnis. Der Bebauungsplan dient als Ermächtigungsgrundlage, um eine liegenschaftliche Vorgehensweise, sofern erforderlich, einzuleiten und Gespräche mit den Grundstückseigentümern zu führen. Nach einer ersten Recherche, ist zum Großteil Gemeinschaftseigentum betroffen.

Weitere Ziele sind, eine einheitliche Verortung aller Nebenanlagen (Na, rot gestrichelt), die Gestaltung und Aktivierung der drei öffentliche Platzsequenzen Bahnhofplatz, Frankenstraße, Hohenstufenstraße als Quartiersparks und Dorfplatz, sowie die Sicherung des Langobardenplatzes als charakteristischen begrünnten Stadtplatz. Der Langobardenplatz dient temporär als Fläche für die gemeinnützige Gesellschaft RheinFlanke. Die private Grünfläche soll langfristig öffentlich zugänglich sein und

der bis 2025 datierte Gestattungsvertrag zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer verlängert werden. Unterstützend dient die Festsetzung als Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit.

Um eine einheitliche Vordachkonstruktion im Plangebiet zu etablieren, wird eine gläserne Musterkonstruktion gemäß Anlage 5 Bestandteil des Bebauungsplans. Diese wurde bereits im Eingangsbereich des Gebäudes Talweg 20 umgesetzt. Weitere gestalterische Bauvorschriften zur Farbgebung, Materialität etc. werden im Rahmen der Rechtsplanausarbeitung formuliert.

Durch den sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wurden bereits positiv beschiedene Bauvorhaben anhand einheitlicher Parameter miteinander synchronisiert. So orientieren sich nun alle Gebäude in Nord-Süd-Richtung entlang einer einheitlichen Abstandsregelung von der Haupterschließungsstraße aus. Dies betrifft die sich im Bau befindlichen Gebäude westlich der Hohenstauferstraße und südlich des Bahnhofplatzes sowie die bisher un bebauten Nachverdichtungsoptionen östlich der Hohenstauferstraße. Auch wurde die Einhaltung der begrünten Vorgartenzone erreicht. Kritische, bereits positiv beschiedene Bauvorhaben, konnten aufgrund des Bebauungsplan-Entwurfs abgewandt werden. Eine zusammenfassende Darstellung der Konzeption ist der Anlage 6 zu entnehmen.

Die von den Bürgerinnen und Bürgern vorgebrachten Anregungen zum Thema Verkehr sowie öffentliche Sicherheit und Ordnung wurden den zuständigen Dienststellen mit der Bitte um Prüfung und Mitteilung übergeben.

Vorberatungen:

Einleitungsbeschluss:

Stadtentwicklungsausschuss	28.01.2016	einstimmig zugestimmt
Bezirksvertretung Porz	16.02.2016	einstimmig empfohlen

Der Einleitungsbeschluss wurde am 15.06.2016 im Amtsblatt der Stadt bekanntgemacht.

Satzungsbeschluss über den Erlass einer Veränderungssperre:

Stadtentwicklungsausschuss	28.01.2016	einstimmig zugestimmt
Bezirksvertretung Porz	28.03.2017	einstimmig zugestimmt
Rat	04.04.2017	einstimmig zugestimmt

Der Satzungsbeschluss über die Veränderungssperre zur Sicherung der Planungsziele wurde am 10.05.2017 im Amtsblatt der Stadt bekanntgemacht.

Anlagen

- Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs „Eisenbahnersiedlung“ vom 28.01.2016
- Anlage 1.1: Reduzierter Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs „Eisenbahnersiedlung“ vom 26.04.2018
- Anlage 2: Städtebauliches Konzept zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 19.10.2017
- Anlage 2.1: Überarbeitetes städtebauliches Konzept nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 26.04.2018
- Anlage 3: Niederschrift über die Abendveranstaltung am 19.10.2017
- Anlage 4: Übersicht über die Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Anlage 5: Mustervorlage zur Darstellung zulässiger Vordächer in Hauseingangsbereichen
- Anlage 6: Konzeptionelle Darstellung zu den Zielsetzungen des Bebauungsplans
- Anlage 7: Darstellung und Verortung denkmalverträglicher Bauplätze