

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle

VI/61/1

613 Hüls Az

Vorlagen-Nummer

1854/2018

Freigabedatum 12.06.2018

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Städtebauliches Planungskonzept "Am Bahnhof" in Köln-Porz-Wahn, Anhörung der Bezirksvertretung Porz zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung; hier: Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfes (VEP)

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 7 (Porz)	03.07.2018
Stadtentwicklungsausschuss	20.09.2018

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beauftragt die Verwaltung, den Vorhabenträger aufzufordern, auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes gemäß Anlage 2.1 (Konzept mit Kindertagesstätte) einen Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogenen Bebauungsplan) auszuarbeiten. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind dabei gemäß der Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 4) zu berücksichtigen

Alternative:

keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

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. Gegenstand ist die östlich des S-Bahnhofs Wahn liegende landwirtschaftliche Fläche im Übergang zur Frankfurter Straße. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von circa 8 000 m² und wird im Norden durch die Straße Am Bahnhof, im Osten durch die Frankfurter Straße, im Westen durch die Poststraße und im Süden durch die bestehende Wohnbebauung am Peter-Joseph-Schumacher-Weg begrenzt (vgl. Anlage 1).

Ziel ist es, das Grundstück einer Mischnutzung, bestehend aus Büro- und Dienstleistungsangeboten sowie Wohnungsbau mit integrierter Kindertagesstätte, zuzuführen. Es ist beabsichtigt, die Wohnfunktion durch ca. 24 neue Wohneinheiten sowie das sozialinfrastrukturelle Angebot durch eine viergruppige Kindertagesstätte zu stärken und diese an städtebaulich integrierter Lage langfristig gemäß Anlage 2.1 (Planungskonzept) zu sichern. Durch die Verortung von dienstleistungsbezogenen Nutzungen im Westen des Plangebietes wird ein geordneter Übergang zum Gewerbegebiet am S-Bahnhof Wahn sichergestellt und gleichzeitig das Angebot für kleine und mittelständische Unternehmen (KMUs) gestärkt.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption hat der Stadtentwicklungsausschuss das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) mit dem Arbeitstitel "Am Bahnhof" in Köln Porz – Wahn am 06.07.2017 nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet. Mit dem Vorhabenträger wurde eine Planungsvereinbarung über die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes geschlossen, in der unter anderem die Übernahme der Planungskosten sowie notwendiger Gutachten verbindlich geregelt wurden.

Das Vorhaben berücksichtigt die Vorgaben des "Kooperativen Baulandmodells" (KoopBLM) der Stadt Köln - Ratsbeschluss vom 10.05.2017 -, zu dessen Anwendung der Vorhabenträger seine Grundzustimmung gegenüber dem Stadtplanungsamt erteilt hat. Der Vorhabenträger beabsichtigt, von den 24 geplanten Wohneinheiten 100 % im Zuge des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu realisieren.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde im Rahmen einer Abendveranstaltung im Eltzhof, Köln –Porz-Wahn am 10.10.2017 durchgeführt und in einer Niederschrift (vgl. Anlage 3) dokumentiert. Im Anschluss an die Veranstaltung sind 42 schriftliche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit in der Zeit vom 10.10.2017 bis zum 25.10.2017 beim Bezirksbürgermeister eingegangen. Diese befassen sich mit den Aspekten der baulichen Höhe der geplanten Bebauung, Erschließungsfragen und umweltrelevanten Themen. Eine Zusammenstellung aller Eingaben ergänzt durch Stellungnahmen der Verwaltung ist der Anlage 4 zu entnehmen. Eine namentliche Auflistung der Verfasser der schriftlichen und mündlichen Stellungnahmen wird den Fraktionen mit gesonderter Post zugestellt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 10.08.2017 bis zum 12.09.2017 durchgeführt. Im Zeitraum der Beteiligung sind 12 Stellungnahmen eingegangen. Eine Zusammenstellung aller Eingaben ergänzt durch Stellungnahmen der Verwaltung ist der Anlage 5 zu entnehmen.

Nach erfolgter Beschlussfassung zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und über die Vorgaben zur Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfes (VEP) durch die Bezirksvertretung Porz und den Stadtentwicklungsausschuss, ist als nächster Verfahrensschritt die Durchführung der Fachgutachten, die Beteiligung der Dienststellen und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, die detaillierte Ausarbeitung der Planzeichnung und die Erstellung des Umweltberichts beabsichtigt.

Anpassung der Planung nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:

Gegenstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung war das städtebauliche Planungskonzept gemäß Anlage 2 (Stand: 10.10.2017). Auf Grundlage der eingegangenen mündlichen (vgl. Anlage 3) und schriftlichen (vgl. Anlage 4) Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger wurde das Planungskonzept in Teilen gemäß Anlage 2.1 (Stand: 11.05.2018) überarbeitet. Die wesentlichen Änderungen ergeben sich wie folgt:

Höhe der Bebauung

Die geplante Bebauung stellt sich als Straßenrandbebauung entlang der Straße Am Bahnhof und der Frankfurter Straße dar. Geplant ist eine dreigeschossige Bebauung mit flach geneigtem Satteldach ohne Dachausbau. Dies unterscheidet sich von der im Modell und im ursprünglichen Konzept vorgeschlagenen Variante, das Dachgeschoss vollwertig als Wohnraum mit ausgebauten Satteldächern umzusetzen.

Die Bestandsgebäude im Bereich des Peter-Joseph-Schumacher-Weges weisen eine Gebäude- bzw. Firsthöhe im Mittel von circa 10 m über dem natürlichen Gelände auf. Die geplante Bebauung wird eine Höhe von circa 13,5 m entlang der Straße Am Bahnhof bis circa 15,5 m über dem Gelände entlang der Frankfurter Straße erreichen. Da diese sich nördlich der Bestandsbebauung befindet und die privaten Freiflächen zum Bestand ausgerichtet sind, werden Beeinträchtigungen von Belichtung und Besonnung nicht eintreten. Die gemäß Anlage 2.1 untergebrachte Kindertagesstätte wird im rückwärtigen Bereich lediglich eingeschossig (circa 3 m Höhe) ausgeführt. Im Übergangsbereich von geplanter zu bestehender Bebauung an der Frankfurter Straße wurde nunmehr darauf Wert gelegt, die beabsichtigte Zufahrt gänzlich einzuhausen, um den Nachbenschutz Rechnung zu tragen.

Die geplante Straßenrandbebauung mit drei Vollgeschossen nimmt die Festsetzungen des Bebauungsplanes "S-Bahnhof Wahn" auf und fügt sich in das städtebauliche Gesamtkonzept ein.

Städtebauliches Ziel ist es, eine prägnante und klare Siedlungskante zu schaffen und das erschlossene Baugrundstück effizient im Sinne der städtischen Zielsetzungen zu entwickeln. Im Übergang zur bestehenden Bebauung entsteht ein Höhenversprung, der jedoch als ortsbildverträglich bewertet wird. Die Umsetzung einer dreigeschossigen Bebauung entspricht der modifizierten Beschlussfassung des Stadtentwicklungsausschusses vom 06.07.2017.

Vermeidung der Inanspruchnahme des Peter-Joseph-Schumacher-Weges

Das städtebauliche Konzept gemäß Anlage 2 wurde der Eingabe folgend geändert, als dass die bestehenden Parkplätze nicht überplant werden und keine Funktionen (z.B. Feuerwehrezufahrt) dorthin verortet werden. Gemäß Anlage 2.1 (angepasstes Planungskonzept) wurden alle funktionsrelevanten Bezüge an den Übergang zu den Straßen Am Bahnhof und zur Frankfurter Straße verlegt. Die Überplanung der Stellplätze im Peter-Joseph-Schumacher-Weg wurde revidiert, sodass die Anlage weiterhin durch den am 04.10.1999 bekannt gemachten vorhabenbezogenen Bebauungsplan 76367/02 "Poststraße/B 8" planungsrechtlich gesichert wird.

Integration einer Kindertagesstätte

Mit Blick auf das Jahr 2020 besteht in Wahn ein Ausbaubedarf von 93 Plätzen, was fünf zusätzlichen Gruppen entspricht. Dieser Bedarf kann teilweise durch die Umsetzung der geplanten Kindertagesstätte Frankfurter Straße Nr. 77 mit 4 Gruppen gedeckt werden. Aufgrund der nach Bevölkerungsprognose weiter steigenden Kinderzahlen würde der Ausbaubedarf 2025 weitere drei Gruppen betragen. Die Kinderzahlen sind zuletzt stärker gestiegen, als im Rahmen der Bevölkerungsprognose prognostiziert. Daher ist es erforderlich eine viergruppige Kindertagesstätte in die Planung einzubeziehen. Diese wird im mittleren Baufeld verortet und nutzt die Erdgeschosszonen des Gebäuderiegels entlang der Straße Am Bahnhof sowie einen eingeschossigen Erweiterungsbau im rückwärtigen Teil.

Spielplatzbedarfsplanung

Seitens der Fachverwaltung wird ein Bedarf von 500 m² öffentlicher Kinderspielplatzfläche beziffert. Dies lässt sich unter Umsetzung der vorgenannten städtebaulichen Parameter im Plangebiet nicht umsetzen, da ebenfalls Flächen für die privaten Kleinkinderspielflächen unterzubringen sind und in Relation zum Vorhaben auch unverhältnismäßig erscheint. Daher wird der Vorhabenträger auf eigene Kosten den 2400 m² umfassenden öffentlichen Spielplatz "Im Bodesfeld" sanieren, um dem Bedarf Rechnung zu tragen. Im Durchführungsvertrag werden dazu entsprechenden Regelungen aufgenommen.

Vorberatungen:

Einleitungsbeschluss (Session 4271/2016):

Stadtentwicklungsausschuss	09.02.2017	Verweis in die Bezirksvertretung Porz ohne Votum
Bezirksvertretung Porz	28.03.2017	wegen Beratungsbedarf geschoben
Bezirksvertretung Porz	16.05.2017	einstimmig in geänderter Fassung empfohlen
Stadtentwicklungsausschuss	06.07.2017	ergänzter Beschluss, einstimmig zugestimmt

Der Einleitungsbeschluss wurde am 09.08.2017 im Amtsblatt der Stadt bekanntgemacht.

Anlagen

- Anlage 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfs "Am Bahnhof"
- Anlage 2: Städtebauliches Konzept zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 10.10.2017
- Anlage 2.1: Überarbeitetes städtebauliches Konzept nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.05.2018
- Anlage 3: Niederschrift über die Abendveranstaltung am 10.10.2017
- Anlage 4: Übersicht über die Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Anlage 5: Übersicht über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange