

## **Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

**Arbeitstitel: Linder Höhe in Köln-Porz-Lind**

**hier: Stellungnahme der Verwaltung zur BV 7 v. 19.08.2020**

Die Bezirksvertretung Porz hat am 19.08.2020 ein Fachgespräch für das Bebauungsplanverfahren "Linder Höhe" durchgeführt. In diesem Fachgespräch haben die Vorhabenträgerin, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) und die Verwaltung das Projekt vorgestellt. Die folgenden Fragestellungen wurden in dem Gespräch erörtert:

### **1) Welcher Mietzins ist von der BlmA im nicht geförderten Wohnungsbau angedacht?**

Der Mietpreis orientiert sich am Mietspiegel der Stadt. "Zur Festsetzung von Wohnungsmieten der BlmA wird zugelassen, dass in Großstadregionen sowie Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten, die von den Landesregierungen als solche bestimmt sind (§ 556 d Abs. 2 BGB), die Bestands- sowie die Erst- und Neuvermietungsmiete begrenzt werden. Diese Begrenzung sieht vor, dass die Miete auf den Wert festgelegt wird, der die untere Grenze im Mietspiegel für die betreffende Wohnliegenschaft bildet. Liegt dieser ermittelte Mietwert oberhalb von 10 €/m<sup>2</sup> nettokalt, wird zugelassen, die Miete auf 10 €/m<sup>2</sup> nettokalt zu begrenzen.

Ausgehend von einer aktuellen Vermietung würde die Mietpreisspanne für das Wohnquartier Linder Höhe zwischen 8,10 €/m<sup>2</sup> und 8,90 €/m<sup>2</sup> liegen.

Die Eingruppierung laut Mietspiegel würde in Gruppe 5 (Neubauten ab Baujahr 2005), Nr. 2 (keine besondere Ausstattung) und mittlere Wohnlage erfolgen" (Auszug aus einer Email der BlmA zur Beantwortung der Frage im Nachgang der Veranstaltung).

Ändert sich bis zur Fertigstellung der Wohnungen der Mietspiegel, wird sich auch die zitierte Mietspreisspanne mitverändern.

### **2) Welche Geschossigkeit ist vorgesehen?**

Es ist eine 4- 5-geschossige Bebauung vorgesehen.

### **3) Besteht die Möglichkeit, die 30 % geförderten Wohnungsbau zu erhöhen?**

Im Beschluss zum kooperativen Baulandmodell der Stadt Köln sind 30 % geförderter Wohnungsbau als Anforderung an die Investoren festgelegt. Diese Vorgabe soll nicht verändert werden.

### **4) Welche Maßnahmen sind hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung vorgesehen?**

Im weiteren Verfahren werden ein Verkehrsgutachten und anschließend ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Aus diesen beiden Gutachten ergibt sich der Handlungs- und Umsetzungsbedarf für das neue Wohngebiet.

### **5) Wie soll dem Fluglärm begegnet werden?**

In Kürze wird ein Lärmgutachten erarbeitet, das die Gesamtlärmsituation erfassen soll. Die Erarbeitung und Auswertung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Flughafen KölnBonn. Auf der Basis der daraus gewonnenen Erkenntnisse wird die weitere Planung konkretisiert.

**6) Sind bereits Überlegungen angestellt worden, das Plangebiet als autofreie Siedlung zu entwickeln?**

Das Plangebiet ist nur mäßig an den ÖPNV angebunden und auch nicht zentrumsnah gelegen. Es eignet sich daher nicht besonders zur Entwicklung als autofreie Siedlung. Hierfür müsste das Angebot an alternativen Verkehrsträgern deutlich besser sein.

**7) Wieso wird beim Strukturkonzept mehr Fläche versiegelt als im Ratsbeschluss "Neue Flächen für den Wohnungsbau" von 2016 als Fortschreibung des StEK Wohnen vorgesehen ist?**

Für das Vorhaben muss auch bei einer Versiegelung im bereits beschlossenen Umfang in die vorhandene zusammenhängende Waldfläche eingegriffen werden. Das Planvorhaben verursacht demnach in seiner beschlossenen Abgrenzung einen Eingriff in bestehende Biotopstrukturen. Um der Wohnungsknappheit zu begegnen, schlägt die Verwaltung vor, das Plangebiet und damit auch den Eingriff in die vorhandene Biotopstruktur zu erweitern, um dadurch andere Frei- und Grünflächen im Stadtgebiet zu bewahren. Die vorgeschlagenen Erweiterungsflächen liegen entlang vorhandener Erschließungsanlagen, ihre Inanspruchnahme für Wohnungsbau ist damit nach Ansicht der Verwaltung sowohl ökonomisch als auch ökologisch angebracht.

**8) Kann ein Nahversorger in die Planungen integriert werden?**

Eine Ansiedlung wird vor dem Hintergrund des Einzelhandel- und Zentrenkonzepts geprüft, das momentan fortgeschrieben wird. Ein Nahversorger im Bereich des Plangebiets brächte Vorteile für das Plangebiet und auch die Bevölkerung im näheren Umfeld. Der Stadtteil Lind ist heute deutlich unterversorgt, die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Stadtteilzentrum Wahnheide, Heidestraße. Größe und Umfang des Einzelhandelsangebots sowie dessen wirtschaftliche Tragfähigkeit sind im weiteren Verfahren zu ermitteln.

**9) Wie viele Bäume sind für das Vorhaben zu fällen und wie alt sind diese?**

Es wurde noch kein Baumgutachten erstellt. Es handelt sich jedoch zum Großteil um als Wald zu definierende Fläche, bei der i.d.R. keine Baumgutachten für einzelne Bäume erstellt werden, sondern der Wald in Gänze auszugleichen ist. Einzelne Bäume, die sich aufgrund ihres Wuchses besonders zum Erhalt anbieten, sollen in der weiteren Planung besondere Berücksichtigung finden.

**10) Gibt es bereits eine konkrete Fläche, auf der der Waldausgleich vorgenommen werden soll?**

Die BImA hat eine Fläche in Mönchengladbach vorgeschlagen, die von Seiten der Stadt jedoch abgelehnt wurde. Momentan werden geeignete Flächen auf Kölner Stadtgebiet geprüft. Aufgrund der Bedeutung des Projektes als eine herausragende Wohnungsbaupotentialfläche des Wohnungsbaupakts zwischen BImA und der Stadt Köln wird die Verwaltung die BImA bei der Suche nach geeigneten Flächen unterstützen und bei Bedarf auch eignen Flächen zur Verfügung stellen.

**11) In welcher Weise beabsichtigt die Verwaltung, den enormen Eingriff in den Bestandswald zu handhaben?**

Der Eingriff in den Wald ist umfangreich auszugleichen. Hierfür wird momentan eine geeignete Ausgleichsfläche gesucht. Einzelne, besonders schützenswerte Bäume sollen bei der weiteren Planung Berücksichtigung finden.

**12) Anregung: Plangebiet im "Linder Heide" umbenennen, damit keine Verwechslungsgefahr mit dem DLR besteht, das an der Straße "Linder Höhe" liegt**

Die Bezeichnung als "Linder Höhe" folgt dem Prinzip des Stadtplanungsamtes, die Plangebiete nach den Straßen, an die sie grenzen, zu benennen. Die Linder Höhe begrenzt das Plangebiet im Süden. Um Irritationen zu vermeiden, soll der Name "Linder Höhe" beibehalten werden.