

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff
Beschluss zur Änderung sowie Satzungsbeschluss betreffend den Bebauungsplan Nr. 71410/05
Arbeitstitel: André-Citroën-Straße in Köln-Porz-Westhoven
Beschlussorgan

Rat

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Stadtentwicklungsausschuss	08.06.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 7 (Porz)	23.06.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	30.06.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Rat	30.06.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Rat beschließt

- den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 71410/05 für das Gebiet zwischen der KVB-Trasse, der André-Citroën-Straße, der Oberstraße und der Berliner Straße (ohne die Grundstücke des Engelshofes und der Berliner Str. 18 - 24) in Köln-Porz-Westhoven —Arbeitstitel: André-Citroën-Straße in Köln-Porz-Westhoven— nach § 4a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern;
- den Bebauungsplan Nr. 71410/05 mit gestalterischen Festsetzungen für das Gebiet zwischen der KVB-Trasse, der André-Citroën-Straße, der Oberstraße und der Berliner Straße (ohne die Grundstücke des Engelshofes und der Berliner Str. 18 - 24) in Köln-Porz-Westhoven —Arbeitstitel: André-Citroën-Straße in Köln-Porz-Westhoven— nach § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2 414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3 316) i. V. m. § 7 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2 023) —jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung— als Satzung mit der nach § 9 Abs. 8 BauGB beigefügten Begründung;
- die Aufhebung des unterliegenden Bebauungsplanes Nr. 71412/03 (ehemaliger Bebauungsplan Nr. 153 der Stadt Porz) für das Gebiet zwischen der KVB-Trasse, der Berliner Straße, nördliche Grundstücksgrenzen der Schule bzw. des Engelshofes und der André-Citroën-Straße (vormals Nikolausstraße) —Arbeitstitel: Berliner Straße, Vorortbahn, Nikolausstraße in

Köln-Porz-Gremberghoven– nach § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit § 7 GO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/ SGV NW 2 023) –jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung– als Satzung.

Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme _____ €	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja _____ €	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten b) Sachkosten _____ € _____ €
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro) _____		Einsparungen (Euro) _____		

Die Maßnahme wird zu 1/3 über den Wirtschaftsplan von 26/Gebäudewirtschaft der Stadt Köln finanziert.

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Im Jahre 2003 wurde für das brachliegende Gelände der Telekom und das angrenzende nicht mehr genutzte städtische Schulgrundstück der Landeswettbewerb Nordrhein Westfalen "Innerstädtisches Wohnen in neuzeitlicher Architektur" durchgeführt. Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.12.2003 beschlossen, den Entwurf des ersten Preisträgers mit einer Empfehlung zur Erschließung als Grundlage für ein Bebauungsplanverfahren zu übernehmen.

Der Bedarf für eine noch im Wettbewerb vorgesehene Mehrzweckhalle und eine Kindertagesstätte ist nicht mehr gegeben. Es ist nunmehr lediglich die Neuerrichtung einer Vereinssporthalle geplant. Gewerbliche Nutzungen sind nicht mehr vorgesehen. Die Bauträgerin beabsichtigt eine Realisierung der Bebauung gemäß der Überarbeitung durch den ersten Preisträger.

Mit der Aufstellung dieses neuen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die geordnete Umwandlung des Geländes sicherzustellen. Neben ca. 150 neuen Wohnungen in verschiedenen Einfamilienhaustypen sollen ca. 85 altengerechte Wohnungen im Geschosswohnungsbau entstehen. Außerdem sollen das in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet liegende Veranstaltungszentrum Engelshof und die vorhandenen angrenzenden Gewerbenutzungen erhalten werden.

Während der Offenlage in der Zeit vom 02.05. bis 02.06.2008 sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Dagegen erfolgte nach der Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes im Januar 2009 eine Information der Stadtentwässerungsbetriebe Köln (StEB) über die Möglichkeit einer Veräußerung von Grundstücken aus dem Cross-Border-Leasing-Vertrag der Tranche 2. Dies bedeutet für das Plangebiet, dass zuvor die Nutzungsrechte der StEB durch Eintragung eines Leitungsrechtes gesichert werden müssen.

Hinweis: Nach Durchführung der eingeschränkten Beteiligung sind die Cross-Border-Leasing-Verträge zum 31.03.2009 beendet worden.

Des Weiteren ging im Zuge einer verwaltungsinternen Rückfrage ein Hinweis ein, der zu einer nochmaligen Prüfung der vorgenommenen Abwägung der Belange unter- und miteinander führte. Im Ergebnis wird nun durch eine notwendige Modifizierung der Gewichtung der Belangen des Immissionsschutzes der Vorrang vor wirtschaftlichen Aspekten eingeräumt. Das hat zur Folge, dass die bisher festgesetzten Mischgebiete gegenüber dem Engelshof entfallen und durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche ersetzt werden.

Vor dem Satzungsbeschluss ist daher eine eingeschränkte Beteiligung der Betroffenen nach

§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB in der Zeit vom 11. bis 25.02.2009 durchgeführt worden. Stellungnahmen von weiteren Personenkreisen (Öffentlichkeit, andere Behörden oder Träger öffentlicher Belange) brauchen nicht eingeholt werden, da diese vorgesehenen Änderungen nicht die Grundzüge der Planung berühren.

Zu dieser eingeschränkten Beteiligung gingen Stellungnahmen ein. Ein Einwender befürchtete wirtschaftliche Nachteile (siehe Anlage 2 a, Darstellung und Bewertung). Dem zweiten Einwender gingen die vorgenommenen Modifikationen zugunsten des Immissionsschutzes noch nicht weit genug.

Für das Einfügen einer ergänzenden textlichen Festsetzung zu lärmgeschützten Grundrissen ist eine weitere eingeschränkte Beteiligung der Betroffenen nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt worden. Stellungnahmen von weiteren Personenkreisen (Öffentlichkeit, andere Behörden oder Träger öffentlicher Belange) brauchen nicht eingeholt werden, da diese vorgesehene Änderung nicht die Grundzüge der Planung berührt. Mit einem erneuten Schreiben werden bekannte Argumentationen wiederholt. Bei diesem Einwender handelt es sich um eine Stellungnahme einer städtischen Dienststelle, die einer unteren Ordnungsbehörde zugeordnet ist. Deren Forderungen sind durch zwei eingeschränkte Beteiligungen abgemildert worden, ein weiteres Entgegenkommen ist jedoch aus Gründen der Beibehaltung der gewünschten städtebaulichen Figur nicht möglich (siehe Anlage 4, Satzungsbeurteilung, Punkt 5.5 - Immissionsschutzbezogene Festsetzungen).

Die Zustimmung des ersten Preisträgers zu dem nun ausgearbeiteten Bebauungsplan ist eingeholt worden.

In einem städtebaulichen Vertrag werden Regelungen getroffen, die ergänzende Bedingungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes definieren und damit eine erfolgreiche, zeitnahe Umsetzung des Bebauungsplanes ermöglichen. Die Aufteilung der Kosten zu den erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der heranrückenden geplanten Wohnbebauung erfolgt pauschal. Die Bauträgerin übernimmt 2/3 der Kosten, die Stadt (Gebäudewirtschaft) übernimmt 1/3 der Kosten.

Die abschließende Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes wird als Anlage beigefügt.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan kann nunmehr gefasst werden.

Gleichzeitig soll der dann unterliegende Bebauungsplan Nr. 71412/03 (ehemaliger Bebauungsplan Nr. 153 der Stadt Porz) aus dem Jahr 1973 aufgehoben werden. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Telekom-Grundstückes ein Sondergebiet mit der Bestimmung als Postschule fest. Diese Planung wird endgültig aufgegeben. Auch hierzu kann der entsprechende Beschluss gefasst werden.

Vorberatungen

Landeswettbewerb 2003 – Innerstädtisches Wohnen in neuzeitlicher Architektur

StEA 18.12.2003 mehrheitlich gegen die FDP-Fraktion zugestimmt, den Entwurf des ersten Preisträgers als Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfes zu übernehmen

Städtebauliches Planungskonzept und Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:

BV 7 24.01.2006 vertagt

BV 7	28.03.2006	einstimmig mit Anregungen beschlossen
StEA	27.04.2006	einstimmig beschlossen mit der Maßgabe, in der Öffentlichkeitsbeteiligung ebenfalls das Wettbewerbsergebnis vorzustellen und die Diskussionsbeiträge aus der Sitzung entsprechend zu kommunizieren

Bekanntmachung am 07.06.2006

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 19.06.2006: Versammlung in einer Schule in Köln-Poll

Rücklauf Öffentlichkeitsbeteiligung und Vorgabenbeschluss zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes

BV 7	28.09.2006	einstimmig den gemeinsamen Änderungsantrag der CDU, SPD, Bündnis 90/Die Grünen und der FDP angenommen und als Basis für die Weiterbearbeitung beschlossen
StEA	26.10.2006	mit Änderungen einstimmig zugestimmt

Projektvorstellung und Überarbeitung

GBR	30.10.2006	unterstützt den Beschluss des StEA; die Überarbeitung ist nochmals vorzustellen
StEA	23.11.2006	zurückgestellt
GBR	27.11.2006	Ergebnis der Überarbeitung wird positiv beurteilt
StEA	18.01.2007	nimmt die Mitteilung der erfolgten Überarbeitung zur Kenntnis

Beschluss über die Aufstellung und Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes:

StEA	14.02.2008	einstimmig in die Ausschüsse verwiesen
WiA	18.02.2008	einstimmig auf die nächste Sitzung vertagt
AUGG	21.02.2008	einstimmig zugestimmt
BV 7	26.02.2008	einstimmig beschlossen mit einem Ergänzungsauftrag
WiA	07.04.2008	einstimmig dem erweiterten Beschlussvorschlag zugestimmt
StEA	10.04.2008	einstimmig beschlossen

Bekanntmachung der Offenlage am 23.04.2008

Offenlage vom 02.05. bis 02.06.2008

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nrn. 1 - 6