

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Arbeitstitel: Hohe Straße in Köln-Porz-Ensen

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	25.04.2013
Ausschuss für Umwelt und Grün	06.06.2013
Bezirksvertretung 7 (Porz)	11.06.2013
Stadtentwicklungsausschuss	13.06.2013

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet östlich der Hohe Straße, begrenzt im Norden durch die vorhandene Bebauung und im Süden durch die Rheinuferböschung, in Köln-Porz-Ensen —Arbeitstitel: Hohe Straße in Köln-Porz-Ensen— einzuleiten mit dem Ziel, die historische Dichte der alten Rheindörfer mit den verwinkelten Gassen und heterogener Struktur aufzugreifen und 17 Wohneinheiten als ineinander verschachtelte und differenziert gestaltete Einfamilienhäuser zu schaffen;
2. nimmt das städtebauliche Planungskonzept (vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 2.

Der Stadtentwicklungsausschuss verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls der Ausschuss für Umwelt und Grün und die Bezirksvertretung Porz ohne Einschränkung zustimmen.

Ja / Nein

Alternative:

Den zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan weiter anzuhalten und die private Grünfläche "Wiese/Obstgarten" nicht zu überplanen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

Begründung:

Die Vorhabenträgerin "KÖNIGREICH DIREKT StadtSanierungsgesellschaft mbH", Köln, vertreten durch Herrn Stefan Frey, plant für das Plangebiet in Köln-Porz-Ensen die Umsetzung des Siegerentwurfes des im Jahre 2007 im Rahmen der Regionale durchgeführten Wettbewerbes "rhein-wohnen am strom". Ausloberin dieses Wettbewerbs war die Stadt Köln in Kooperation mit der Regionale 2010-Agentur.

Insgesamt waren bei dem genannten Wettbewerb 120 Wettbewerbsteilnehmer für mehrere Plangebiete zugelassen, von denen 102 Bearbeiter Wettbewerbsbeiträge abgegeben haben. Davon entfielen 18 Arbeiten auf den in diesem Bebauungsplanverfahren zu behandelnden Standort. Der vorliegende Entwurf wurde vom Preisgericht unter Vorsitz von Herrn Jan Störmer (Störmer Murphy and Partners GbR, Hamburg) mehrheitlich (9 : 2 Stimmen) zum Sieger des Wettbewerbes gekürt.

Der preisgekrönte Entwurf des Büros Michels Architektur GmbH ist von der Idee geprägt, die historische Dichte der alten Rheindörfer mit den verschachtelten Gassen und heterogener Struktur aufzugreifen. Die vorgeschlagene Bebauung verfolgt daher das Ziel, ineinander verschachtelte und differenziert gestaltete Einfamilienhäuser zu schaffen. Ein weiterer Grundgedanke der Planung ist die Erlebbarkeit des Rheins von jedem Grundstück.

Das Plangebiet zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan –Arbeitstitel: Hohe Straße in Köln-Porz-Ensen– umfasst eine Fläche von 2 135 m². Im Süden grenzt unmittelbar das Rheinufer, im Westen, Norden und Osten weitere Wohngebiete beziehungsweise zum Teil Grünflächen an. Südlich schließt sich hinter der Fußwegverbindung zum Rhein eine Grünfläche/Böschung beziehungsweise das Rheinufer und der Rhein selbst an. Des Weiteren befinden sich östlich der Villa weitere Grünflächen.

Im Wettbewerbsentwurf werden auf einer Grundstücksfläche von circa 1 880 m² insgesamt 14 Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen 95 m² und 193 m² vorgesehen. Daraus ergibt sich eine Gesamtwohnfläche von 2 025 m² (Terrassen, Dachterrassen 50 %, Kellerflächen nicht berücksichtigt) und eine überbaute Grundstücksfläche von circa 1 195 m². Der Entwurf sieht zwei bis drei Vollgeschosse vor, die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,64 und die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 1,10.

Das Preisgericht des Wettbewerbes hebt in der Bewertung der Arbeit insbesondere die Schaffung eines kompakten Ensembles mit "erstaunlich vielfältigen Wohnqualitäten" hervor, "welches sich trotz der relativ hohen vorgegebenen Dichte gut in den eher dörflich geprägten Kontext einfügt." Weiterhin führt das Preisgericht aus: "Die Arbeit leistet einen innovativen Beitrag zum Thema des verdichteten Wohnens im Kontext der Transformation ehemals dörflicher Strukturen im Nahbereich der Großstadt, sowie deren verträgliche Anbindung an die Flusslandschaft".

Im Zuge der Vermarktung des Grundstücks und der Detailplanung ergab sich nach dem Wettbewerb, dass das zum damaligen Zeitpunkt vorhandene Grundstück mit den geplanten 14 Wohneinheiten nicht ausreichend für eine wirtschaftliche Entwicklung des Gebietes war und darüber hinaus Anpassungen in Bezug auf das Thema Brandschutz notwendig wurden.

Aus diesen Gründen wurde in der nun vorliegenden Planung das Grundstück in Absprache mit den derzeitigen Grundstückseigentümern im Vergleich zum Wettbewerb vergrößert. Die Grundstücksfläche erhöht sich demnach um circa 255 m² auf 2 135 m². Anstatt der vorgesehenen 14 Wohneinheiten sollen nun 17 Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen 105 m² und 205 m² erstellt werden. Demnach erhöht sich auch die Gesamtwohnfläche um circa 225 m² auf circa 2 250 m² (Terrassen, Dachterrassen 50 %, Kellerflächen nicht berücksichtigt). Die überbaute Grundstücksfläche erhöht sich insgesamt um circa 205 m² (insgesamt circa 1 400 m²). Bei den ermittelten GRZ- beziehungsweise GFZ-Werten ergeben sich hingegen nur geringfügige Abweichungen zu dem prämierten Entwurf des Wettbewerbes. Während bei dem überarbeiteten Entwurf die GRZ leicht von 0,64 auf 0,66 steigt, fällt die GFZ von 1,10 auf 1,05. Darüber hinaus ist vorgesehen, die Gebäude zum Teil um ein Geschoss zu erhöhen. Die Viergeschossigkeit ermöglicht hierbei trotz einer Vergrößerung des Plangebietes die gewünschte Sichtverbindung von allen Einheiten auf dem Rhein und ist analog zu dem Wettbewerbsentwurf in der vom Rhein her ansteigenden Staffelung angeordnet.

Im Gegensatz zum Wettbewerbsentwurf ist nun auch eine fußläufige Durchquerung des Plangebietes vorgesehen. Hierzu wird der bereits im Wettbewerbsentwurf vorgesehene Erschließungsstich ungefähr in der Mitte der Hohe Straße aufgenommen und an die nördliche Grundstücksgrenze und den dort vorgesehenen Stich geführt, von wo die Hohe Straße wieder erreicht werden kann.

Der rechtskräftige Bebauungsplan 73409/05 aus dem Jahre 1994 setzt für das Plangebiet eine private Grünfläche "Wiese/Obstgarten" fest. Demnach widerspricht der Planentwurf den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Anlagen

- 1 Übersichtsplan
- 2 Aufsicht Entwurfsplanung
- 3 Aufsicht Wettbewerb (2007)
- 4 Erläuterungsbericht