

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

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

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	14.11.2013
Ausschuss für Umwelt und Grün	05.12.2013
Bezirksvertretung 7 (Porz)	10.12.2013
Stadtentwicklungsausschuss	12.12.2013

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt,

1. nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet südlich der Wohnbebauung Leidenhausener Straße 38 a bis 40 c und östlich der Schubertstraße 1 bis 21 auf dem Flurstück 143, Gemarkung Eil, Flur 9 —Arbeitstitel: Leidenhausener Straße in Köln-Porz-Eil— einzuleiten mit dem Ziel, Wohnen (Varianten 1 bis 5) festzusetzen;
2. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit Variante 5 nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 2.

-----

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

**Ja / Nein**

### Alternative 1:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt die fünf Varianten der städtebaulichen Konzepte zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit allen Varianten nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 2.

### Alternative 2:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, den Flächennutzungsplan (Darstellung grün) weiter anzuhalten und auf die Wohnbebauung zu verzichten.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	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:**

Am 09.06.2011 haben die Grundstückseigentümer der Fläche Gemarkung Eil, Flur 9, Flurstück 143 (südlich der Leidenhausener Straße) die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Der Stadtentwicklungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 25.09.2012 erstmalig mit diesem Einleitungsbeschluss befasst (Session 2278/2012). Die Beschlussvorlage wurde nicht zur weiteren Beratung verwiesen. Vielmehr erhielt die Verwaltung den Auftrag, eine weitere bauliche Entwicklung in Richtung Osten (Kleingärten und Friedhof) zu prüfen (siehe Anlage 1).

Das Plangebiet liegt im Hinterland einer vorhandenen Reihenhauzeile in der Leidenhausener Straße und ist zurzeit eine unbebaute Brachfläche mit Gras- und Buschbewuchs.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Beurteilungsgrundlage ist § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt Grünfläche dar. Der Landschaftsplan trifft keine Festsetzungen.

Der FNP soll im Parallelverfahren in Wohnbaufläche geändert werden.

Das Plangebiet mit einer Größe von circa 7 200 m<sup>2</sup> ragt wie eine Zunge in die vorhandene Siedlungsstruktur in Köln-Porz-Eil. Mit der geplanten Wohnbebauung kann der Siedlungsrand arrondiert werden.

Die Umgebungsbebauung ist gekennzeichnet durch Reihenhauzeilen, freistehende Doppelhäuser, freistehende Einfamilienhäuser mit zugeordneten Gartenflächen, im Allgemeinen in zwei bis zweieinhalbgeschossiger Bauweise.

Erschlossen ist das Plangebiet über zwei 4,00 m bis 4,50 m breite befestigte Wege von der Leidenhausener Straße, die zurzeit als Garagenzufahrten für die rückwärtigen Garagengruppen der vorgelegerten Reihenhauszeile mit zehn Häusern dienen. Hier besteht die Möglichkeit, über eingehängte Einbahnstraßen-Schleifen die Zu- und Abfahrt für den Anwohnerverkehr, die Anlieferung, die Ver- und Entsorgung und den Notverkehr zu organisieren.

Eine weitere bauliche Entwicklung für Wohnbebauung erscheint vorbehaltlich einer genaueren Lärm-betrachtung grundsätzlich möglich. Nach einer überschlägigen Ermittlung könnten auf einer Größe von 3,8 ha circa 70 Wohneinheiten (WE) entstehen. Die Fläche ist planbedürftig, das Planverfahren wird von der Verwaltung nicht vorrangig betrieben werden. Die Planung für das nun beantragte Verfahren "Leidenhausener Straße" ist in der Entwurfsvariante 5 so überarbeitet worden, dass sie in eine Gesamtkonzeption - sowohl baulich als auch erschließungstechnisch - eingebunden ist. Die Freiraumbelange sind entsprechend zu würdigen.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird ein Umweltbericht erstellt, der insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt. Da sich das Plangebiet und die in unmittelbarer Nähe an das Friedhofsgelände angrenzenden mindergenutzten Flächen im Besitz des Antragstellers befinden, können hier auch die Ausgleichsmaßnahmen direkt vor Ort umgesetzt werden.

#### **Anlagen**

1. Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses in seiner Sitzung vom 25.09.2012
2. Übersichtsplan
3. Erläuterungsbericht
4. Varianten 1 bis 5 (mögliche Wohnbebauung)
5. Bauabschnitte
6. Auszug Regionalplan
7. Auszug FNP
8. Auszug Landschaftsplan
9. Verkehrliche Anbindung