

**Beschluss über die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und erneuter Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes mit geändertem Geltungsbereich sowie Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**  
**Arbeitstitel: Salmstraße in Köln-Poll**

## **Begründung**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 16.10.2003 einen Aufstellungsbeschluss für Areale beiderseits der Salmstraße in Köln-Poll gefasst (Anlage 1). Ziel der Planung war unter anderem die Ermöglichung einer zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung auf der Westseite der Salmstraße. Am 18.05.2004 wurde eine vorgezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Nach der Durchführung der Bürgerbeteiligung wurde der Geltungsbereich auf Wunsch zweier Grundstückseigentümer auf der Westseite der Salmstraße nach Norden zur Salmstraße 10 bis 22 ausgedehnt, um im Hinterland die Errichtung einer zusätzlichen Bauzeile zu ermöglichen. Diese sollte durch eine Stichstraße entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen erschlossen werden. Darüber hinaus erfolgte eine Erweiterung des Planbereichs im Osten, wo im Hinterland der Grundstücke Auf dem Sandberg 51 bis 73 ein 1 500 m<sup>2</sup> großer Kinderspielplatz-Standort gesichert werden sollte (Anlage 4). In dieser Form beschloss der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 24.02.2005 die Vorgaben für die Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes.

Nachdem die geplante Mehrfamilienhausbebauung auf der Westseite der Salmstraße auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt worden ist, wurde die Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens aus Kapazitätsgründen in eine nachrangige Priorität eingeordnet. Nun soll das Verfahren wieder aufgenommen werden.

Die Verwaltung hat mittlerweile eine erneute Grundlagensammlung durchgeführt, um die früheren Vorgaben und Ziele der Planung auf ihre Gültigkeit hin zu überprüfen. Des Weiteren hat die Verwaltung, die bereits im Jahre 2005 die Geruchsauswirkungen eines an der Straße Auf dem Sandberg bestehenden Tiermastbetriebes auf den Planbereich gutachterlich überprüfen ließ, eine Aktualisierung des Geruchsgutachtens in Auftrag gegeben, da mittlerweile geänderte Richtlinien vorliegen. Darüber hinaus hat eine schriftliche Befragung der Grundstücks- und Wohnungseigentümer auf der Westseite der Salmstraße stattgefunden, um ihre Bereitschaft zur Errichtung von Gebäuden im Hinterland und zum Abtritt der Flächen für die rückwärtig geplante Erschließungsstraße abzufragen. Denn die zuständige Fachverwaltung fordert heute eine größere Breite dieser Stichstraße als damals. Die bisher vorliegenden Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

### **I. Westseite der Salmstraße:**

1. Die Eigentümer auf der nördlichen Westseite der Salmstraße haben sich mit knapper Mehrheit gegen eine Hinterlandbebauung ausgesprochen. Einige haben für den Fall, dass die Stadt eine Straße auf der Rückseite der Gartengrundstücke durchzusetzen versucht, angekündigt, mit Rechtsmitteln dagegen anzugehen.
2. Weitere, auf der Westseite der Salmstraße vorgesehene Nachverdichtungen wären auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigungsfähig und sind daher nicht planungsbedürftig.

## **II. Ostseite der Salmstraße:**

1. Auf der Ostseite der Salmstraße gibt es unbebaute Flächen, die - gemäß der im Jahre 1994 beschlossenen Rahmenplanung Poll - einer Wohnbebauung zugeführt werden sollen, aufgrund der fehlenden Erschließung allerdings planungsbedürftig sind. Die geplante Erschließung, die zwischen der Salmstraße und der Straße Auf dem Sandberg vermitteln soll, erfordert ein Bebauungsplanverfahren.
2. Das Gelände auf der Westseite der Straße Auf dem Sandberg zwischen den Gebäuden Nummer 49 und 75 ist unbebaut. Die Fläche ist im Baulückenprogramm der Stadt Köln mit dem Ziel enthalten, eine Wohnbebauung zu realisieren. In jüngster Zeit ist darüber hinaus angeregt worden, hier eine Kindertagesstätte zu errichten. Das Geruchsgutachten von 2005 war zu dem Ergebnis gekommen, dass nur ein Teil des Grundstücks für die Errichtung von Wohnungsbau geeignet sei. Eine separate Vermarktung hat sich jedoch wegen des engen planerischen Zusammenhangs mit den Nachbarflächen nicht als sinnvoll erwiesen. Daher empfiehlt es sich nun, diese Flächen in den Geltungsbereich des städtebaulichen Planungskonzeptes "Salmstraße" aufzunehmen und in Abstimmung mit den Erkenntnissen des aktualisierten Geruchsgutachtens zu beplanen.
3. Es besteht nach wie vor der Bedarf eines 1 000 m<sup>2</sup> großen Kinderspielplatzes, für den zwischen der Salmstraße und der Straße Auf dem Sandberg ein Standort gesichert werden soll.
4. Auf der Ostseite der Salmstraße hält die Fachverwaltung weiterhin den Ausbau einer Wendeanlage am Ende des Schulpfades für erforderlich. Da das hierfür erforderliche Gelände heute privat ist, besteht weiterhin Planungsbedarf.

### **Fazit:**

Die Verwaltung empfiehlt, den bestehenden Aufstellungsbeschluss (Anlage 1) aufzuheben und durch einen Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit geändertem Planbereich (Anlage 2) zu ersetzen. Der neue Geltungsbereich soll auf die Flächen auf der Westseite der Salmstraße verzichten. Auf der Ostseite der Salmstraße soll er bis zur Straße Auf dem Sandberg (Grundstücke Nummer 51 bis 73) ausgedehnt werden. Nach dem Vorliegen des aktualisierten Geruchsgutachtens sollen die bisher nur grob definierbaren Ziele (Anlage 5) konkretisiert werden. Die Verwaltung schlägt vor, auf der Basis des konkretisierten Konzeptes eine neue frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem Modell 1 (Aushang) durchzuführen.