

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Arbeitstitel: Südlich Friedensstraße in Köln-Porz-Elsdorf

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss <i>[im ersten Durchgang verwiesen, s. Anlage 7]</i>	12.09.2013
Bezirksvertretung 7 (Porz) <i>[ungeändert beschlossen]</i>	24.09.2013
Stadtentwicklungsausschuss <i>[zurückgestellt]</i>	26.09.2013
Ausschuss für Umwelt und Grün	19.11.2013
Stadtentwicklungsausschuss	12.12.2013

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) einen Bebauungsplan für das circa 4,3 ha große Grundstück, Gemarkung Elsdorf, Flur 2 und Flur 3, südlich der Friedensstraße, östlich der Wohnbebauung an der Tiergartenstraße und nördlich der landwirtschaftlichen Fläche "Auf der Wolle" —Arbeitstitel: Südlich Friedensstraße in Köln-Porz-Elsdorf— aufzustellen mit dem Ziel, eine Wohnbaufläche aus dem Wohnungsbauprogramm 2015 zu entwickeln;
2. nimmt das städtebauliche Planungskonzept —Arbeitstitel: Südlich Friedensstraße in Köln-Porz-Elsdorf— zur Kenntnis;
3. beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 2.

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

Ja / Nein

Alternative 1:

Der Stadtentwicklungsausschuss hält an den Darstellungen des Flächennutzungsplanes fest und beauftragt die Verwaltung, auf dieser Grundlage ein neues Planungskonzept zu erarbeiten.

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

Die Ziele der Kölner Wohnungsbaupolitik sind im Wohnungsbauprogramm 2015 niedergelegt. Mit der Bezeichnung W 708-003 ist im Stadtteil Elsdorf ein Gelände südlich der Friedensstraße aufgeführt, das nun im Rahmen der Bauleitplanung konkret entwickelt werden soll. Dabei wurde der Planungsraum hinsichtlich seines Zuschnitts verändert. Dies scheint aus mehreren Gründen geboten:

- Ausreichender Abstand zur BAB 59 aus Immissionsschutzgründen
- Ausbildung eines ablesbaren Ortsrandes im unmittelbaren Übergangsbereich zwischen den Stadtteilen Elsdorf und Girengel
- Optimierung des Flächenumgriffs, um unterschiedliche Gebäudetypologien (Geschosswohnungsbau, Einfamilienhäuser) zu platzieren
- Reduzierung der verkehrlichen Anbindungen an die Friedensstraße

Der so entstandene Planungsraum hat sich von circa 1,7 ha für circa 25 Einfamilienhäuser auf nunmehr circa 4,5 ha (inklusive umfangreicher Ortsrandeingrünung von circa 1,2 ha) für circa 140 Wohneinheiten (WE) in Form von Geschosswohnungsbau (circa 95 WE) und Einfamilienhäusern (circa 45 WE) verändert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel, Planungssicherheit für die Umsetzung des vergrößerten Wohnungsbaupotentials sicherzustellen. Hierbei soll der gesamte Geschosswohnungsbau für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgesehen werden.

Das Gelände befindet sich zum Teil im städtischen, zum Teil in privatem Eigentum. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt Wohnbaufläche und Vorrangflächen für Kompensationsmaßnahmen dar. Die Darstellungen des FNP sollen in einem parallelen Verfahren dem geänderten Flächenzuschnitt angepasst werden.

Es liegen zwei städtebauliche Planungskonzepte vor. Als Anlage sind neben den städtebaulichen Planungskonzepten auch Kurzbeschreibungen aufgeführt. Bei beiden Entwürfen sind weitergehende Untersuchungen notwendig.

Grundlage für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens ist jedoch zunächst der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Im Rahmen dieser Beteiligung der Öffentlichkeit können die Entwürfe in einer Versammlung den Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt werden.

Die Baudata Projektentwicklungs- und Beratungs GmbH strebt die städtebauliche Entwicklung des Geländes "Südlich Friedensstraße" an. Mit ihr soll eine Planungsvereinbarung über die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes getroffen werden, in der unter anderem die Kostenübernahme der Planungskosten sowie notwendiger Gutachten verbindlich geregelt werden.

Anlagen

- 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
- 3 Ausschnitt aus dem Landschaftsplan
- 4 Städtebauliches Planungskonzept, Variante 1 (unmaßstäblich)
- 5 Städtebauliches Planungskonzept, Variante 2 (unmaßstäblich)
- 6 Erläuterungsbericht
- 7 Auszug aus dem der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 12.09.2013
- 8 Ergänzende Anlage
- 9 Ergänzende Anlage