

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

**Arbeitstitel: Senkelsgraben in Köln Porz-Lind - Bebauungsplan 77359/04**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

| Gremium                       | Datum      |
|-------------------------------|------------|
| Stadtentwicklungsausschuss    | 07.05.2015 |
| Bezirksvertretung 7 (Porz)    | 02.06.2015 |
| Ausschuss für Umwelt und Grün | 02.06.2015 |
| Stadtentwicklungsausschuss    | 18.06.2015 |

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet Senkelsgraben in Porz-Lind, welches im Norden begrenzt wird durch die Nibelungenstraße, im Osten durch die bestehende Wohnbebauung nördlich der Straße Auf dem Viertelchen, im Westen durch den Lärmschutzwall der Bundesautobahn A 59 und im Süden durch einen Fußweg im Übergang zur Bestandsbebauung Zu den Wiesen sowie den Grundstücken der Bestandsbebauung im Übergang zur Wegeverbindung Senkelsgraben, entsprechend den Vorgaben des vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Wohnungsbauprogramms 2015 das Gebiet zu entwickeln und einer Wohnnutzung zuzuführen;
2. nimmt das städtebauliche Planungskonzept –Arbeitstitel: Senkelsgraben in Köln-Porz-Lind– mit den zwei Varianten zur Kenntnis;
3. beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 2 (Versammlung);
4. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Porz und der Ausschuss für Umwelt und Grün ohne Einschränkung zustimmen.

### Alternative:

Die städtische Fläche wird aus dem Wohnungsbauprogramm genommen und weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

**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

\_\_\_\_\_

**Problemstellung und Planungsziele:**

Ziel der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes ist, die Entwicklung eines Wohngebietes, die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden öffentlichen Grünfläche sowie der stadtteilvernetzenden Grünstrukturen. Im Einzugsbereich des Stadtteiles Porz-Lind gilt es, die Wohnfunktion langfristig zu stärken. Deshalb sollen auf dem Grundstück südlich der Nibelungenstraße circa 80 Wohneinheiten (Bebauungsvariante 01) oder 100 Wohneinheiten (Bebauungsvariante 02) entstehen. Hierbei sind Hausgruppen und punktuelle Geschosswohnungsbauten sowohl im geförderten Wohnungsbau als auch im freifinanzierten Wohnungsbau vorgesehen, um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum bei einer zunehmend angespannteren Wohnungsmarktsituation nachzukommen. Die Wohngebäude sollen sich den vorhandenen städtebaulichen Eigenschaften der maßgeblichen Umgebung (Bauweise, Geschossigkeit, Dichte) anpassen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Die bestehenden Wegeverbindungen und Grünstrukturen sollen in die Planungen mit einbezogen, gesichert und fortgeführt werden, so dass eine Vernetzung des Wohngebietes mit der Umgebung gelingt. Die städtischen Flächen sollen durch die Stadt Köln als Bauland entwickelt und angeboten werden (Angebotsplan). Für das weitere Verfahren hat die Verwaltung zwei städtebauliche Konzepte erarbeitet, die unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten aufzeigen und als Entscheidungsgrundlage dienen sollen.

**Begründung:**

Der Rat der Stadt Köln hat das Wohnungsbauprogramm 2015 beschlossen. Dabei wurde ermittelt, welche Wohnbaureserveflächen im Stadtgebiet, für die noch keine Baureife, das heißt Planungsrecht und gesicherte Erschließung, vorliegt, als Ressourcen vorhanden sind. Im Stadtbezirk Porz wurde neben weiteren Potentialflächen das Gebiet zwischen der Rad- und Fußwegeverbindung Senkelsgraben und der A 59, südlich der Nibelungenstraßen als Nachverdichtungsfläche bewertet. Das Entwicklungsgebiet mit dem Arbeitstitel "Senkelsgraben" (W 712-003) soll als Wohnungsbaufäche entwickelt und mobilisiert werden.

Um diese Entwicklung zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan 77359/02 von 1984 in diesem Teilbereich überplant werden. Ziel ist es, für das Planungsgebiet mit dem Arbeitstitel "Senkelsgraben" auf Grundlage eines vorgeschlagenen städtebaulichen Konzeptes Planungsrecht zu schaffen. Für die ehemals festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten besteht kein Bedarf mehr.

Der Regionalplan weist das Gebiet als allgemeinen Siedlungsbereich aus (ASB). Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als Wohnbaufläche (W) dar. Es sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht erforderlich. Zur Planung werden ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, eine artenschutzrechtliche Prüfung sowie Lärm- und Luftschadstoffgutachten durchgeführt.

Die gesamte Fläche befindet sich im städtischen Eigentum. Das kooperative Baulandmodell findet daher keine Anwendung. Die städtischen Grundstücke sind mit der Maßgabe zu veräußern, dass 30 % der Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau zu realisieren sind.

Grundlage für die weitere Bearbeitung eines Bebauungsplanverfahrens ist zunächst der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Im Rahmen einer Versammlung sollen zwei alternative Entwürfe der Öffentlichkeit vorgestellt werden (Modell 2).

#### **Anlagen**

- 1 Übersicht über das Plangebiet
- 2 Überlagerung des Plangebietes mit dem Bebauungsplan 77359/02
- 3 Städtebauliche Entwürfe, Varianten 01 - 02
- 4 Erläuterungen zum städtebaulichen Planungskonzept Senkelsgraben