

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Beschluss der Bezirksvertretung Porz über die Änderung des Bebauungsplanes 71359/02-00-01
Arbeitstitel: In der Bohnenbitze in Köln-Porz-Langel**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	10.03.2016

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung, den Bebauungsplan 71359/02-00-01 –Arbeitstitel: In der Bohnenbitze in Köln-Porz-Langel, 1. Änderung– durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) in Kooperation mit einem Investor auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes zu überplanen, um die Wohnbaupotentialfläche (W 715-006) am Ortseingang von Porz-Langel einer Mischnutzung, bestehend aus Einzelhandel und Wohnen, zuzuführen.

Alternative:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, das Verfahren zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes 71359/02-00-01 gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet, das im Norden durch die Lülisdorfer Straße und die Straße An der Mühle und im Süden durch die Gärten der Wohnbebauung Am Weingartsberg in Köln-Porz-Langel begrenzt wird —Arbeitstitel: In der Bohnenbitze in Köln-Porz-Langel, 2. Änderung— einzuleiten mit dem Ziel, das Wohngebiet (WA) zu modifizieren und als Mischgebiet (MI) weiterzuentwickeln, um neben der Wohnfunktion insbesondere das Nahversorgungsangebot durch eine untergeordnete Einzelhandelsnutzung in Langel zu stärken;
2. beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 1 (Aushang);
3. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Porz ohne Einschränkung zustimmt.

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 Bezirksvertretung Porz hat in ihrer Sitzung am 10.11.2015 unter anderem folgenden Beschluss einstimmig gefasst:

"Die Bezirksvertretung Porz bittet den Stadtentwicklungsschuss, die Verwaltung zu beauftragen, den bisherigen unerfüllbaren Bebauungsplan Grundstück "An der Mühle/Ecke Lülisdorfer Str." zu verwerfen/aufzuheben und dafür einen Vorhaben- und Entwicklungsplan (VEP) mit dem Investor vertraglich zu vereinbaren. Das Vorhaben soll ohne Verzögerung schnellstmöglich bis Ende 2016 realisierbar sein.

Ziele des VEP sollen vor allem sein:

- Bau eines Versorgers und Einzelgeschäften mit circa 30 Wohneinheiten und entsprechenden Parkplätzen.
- Erhalt der charakteristischen dörflichen Ortseinfahrt durch zurückgezogene Bebauung und Straßenbegleitgrün und Baumpflanzungen entlang der Lülisdorfer Straße.
- Um die Lärmbelästigung der Siedlung "Am Weingartsberg" zu mindern, sind sämtliche Kundenparkplätze vor dem Versorger an der Lülisdorfer Straße hinter dem Begleitgrün zu errichten. Ein- und Ausfahrt sind an der Lülisdorfer Straße vorzusehen.
- Parkplätze und Bebauung sind entsprechend den Altlasten so zu versiegeln, dass Ausgasungen und Grundwasserverunreinigungen verhindert werden.
- Das Abwasser ist im Mischwasserkanal zu entsorgen.

Die Bebauung soll weitestgehend den genannten Vorstellungen entsprechend den folgenden Skizzen entwickelt werden.



Der Investor ist den Fraktionen und der Verwaltung bekannt."

Die Begründung für diesen Beschluss lautet wie folgt:

"Im Ortsteil Köln-Porz-Langel gibt es seit langem der Wunsch nach einem Versorger für den Ort. Außer einem Bäcker, einem Geschenkladen mit Post, teilweise geöffnetem Sparkassenbüro und einem Kiosk gibt es im Ort und Langel Zentrum keinen Laden mehr zur Deckung des täglichen Bedarfs. Mit dem letzten Bebauungsplan in Porz-Langel 'Langeler Berg/Hintergasse' und dem Bebauungsplan 'Langeler Berg/Lülsdorfer Straße', der ausschließlich Einfamilienhausbebauung vorsieht, gibt es in Langel-Zentrum kein Grundstück mehr, welches zentral mit entsprechenden Kunden- und Anlieferverkehr einem Versorger und den Anwohnern gerecht werden kann. Die vom diesen Bebauungsplan erfassten Grundstücke sind auch schon entsprechend verkauft und teilweise bebaut. Nach langem Suchen ist es nun trotz der widrigen Umstände gelungen, einen Investor zu finden, der im Ortsteil Langel einen langersehten Versorger installieren will und den Bebauungswünschen der meisten Langeler trotz der Ortsrandlage nachkommt. Als Grundstück wurde die ehemalige Langeler Deponie 'An der Mühle/Ecke Lülsdorfer Straße' ausersehen. Dieses Grundstück ist im Wohnungsbauprogramm 2015 mit 'Bezirk: Porz Lülsdorfer Straße, Stadtteil: Langel (W 715-006)' bezeichnet. Es gibt dort einen gültigen Bebauungsplan, der ausschließlich Wohnbebauung entlang einer neu zu errichtenden Erschließungsstraße vorsieht, ohne Bebauung an der Lülsdorfer Straße. Durch die Ausgasungen und unklaren Giftstoffverhältnisse in der ehemaligen Müllkippe ist eine Nutzung der Gartenfläche zur Eigenversorgung ausgeschlossen. Diese Hemmnisse haben eine Vermarktung des in städtischer Hand befindlichen Grundstücks bisher unmöglich gemacht. Der nun gefundene Investor möchte dieses Grundstück erwerben und einen Versorger und Einzelgeschäfte mit Geschosswohnungen an dieser Stelle errichten. Die Müllkippe wird von ihm durch Parkplatzbefestigung und Bebauung versiegelt. Damit wird auch die bisher teilweise schlecht riechende offene Ausgasung verhindert. Die Bebauung würde entsprechend dem alten Bebauungsplan im hinteren Bereich des Grundstückes erfolgen. Damit wird bei der Ortseinfahrt das bisherige von den Langelern gewünschte dorfcharakterliche Bild durch das Straßenbegleitgrün komplett erhalten (AN/1638/2015)."

Stellungnahme der Verwaltung vom 24.11.2015:

Die defizitäre Nahversorgungssituation im Ortsteil Langel sowie die durch die vorhandene Altlast verursachten Umsetzungsschwierigkeiten sind bekannt. Die Verwaltung hat daher in der Vergangenheit bereits Gespräche mit einem möglichen Investor zwecks Umsetzung eines kleinflächigen Versorgungsstandortes sowie ergänzender Wohnbebauung auf dem Grundstück Lülsdorfer Straße/Ecke An der Mühle in Köln-Porz-Langel geführt. Das Eckgrundstück wird durch den Bebauungsplan 71359/02-00-01 –Arbeitstitel: 1. Änderung In der Bohnenbitze in Köln-Porz-Langel– städtebaulich geordnet. Es wird eine zweigeschossige Wohnbebauung festgesetzt. Ein neues städtebauliches Konzept bedarf daher eines Bauleitplanverfahrens. Im Zuge der Vorgespräche mit dem Investor wurde als geeignetes Verfahren ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) benannt. Das Grundstück befindet sich noch in städtischem Eigentum. Vor Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Übertragung des Grundstückes auf den Investor erforderlich.

Städtebauliches Ziel für die Entwicklung der Fläche ist es, durch eine höhere Dichte einen kleinflächigen Nahversorgungsstandort sowie zusätzliche Wohneinheiten planungsrechtlich zu ermöglichen. Das Plangebiet ist als Eingangssituation für Langel von hoher ortsbildprägender Relevanz. Im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Grundstückes ist ein angemessenes städtebauliches Konzept Voraussetzung für die Einleitung eines Verfahrens. Entsprechend dem Vorgehen im Verfahren "Lidl-Markt in Köln, Kalk-Mülheimer Straße" soll in Langel ebenfalls durch die Ergebnisse eines Qualifizierungsverfahrens (voraussichtlich Mehrfachbeauftragung) eine angemessene städtebauliche Figur hergeleitet werden. Es ist darauf zu achten, dass der Siedlungsrand baulich klar definiert wird und die Stellplätze ortsbildverträglich angeordnet werden. Bei der Steuerung von Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln ist für Nahversorgungsstandorte eine maximale Stellplatzanzahl von 50 Plätzen vorgegeben.

In den vorgenannten Punkten favorisiert die Verwaltung entgegen dem Antrag die Realisierung einer straßenbegleitenden Bebauung mit einer innenliegenden Stellplatzanlage und einer zwingenden Einhaltung von 50 Stellplätzen für den Nahversorgungsstandort (zuzüglich Stellplätze für den Wohnungsbau). Die Verwaltung empfiehlt, vor Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Mehrfachbeauftragung durchzuführen, deren Siegerentwurf Grundlage für ein Bebauungsplanverfahren (VEP) darstellt (3583/2015).

Prinzipiskizze der Verwaltung:



Mit Beschluss vom 10.12.2015 hat die Bezirksvertretung Porz unter anderen folgenden Beschluss zu vorgenanntem Sachverhalt einstimmig gefasst:

"Die Bezirksvertretung Porz nimmt die Stellungnahme der Verwaltung (Vorlagen-Nummer 3583/2015) unter TOP 9.2.3 zur Kenntnis und bedankt sich für die Erläuterungen. Diese wurden nochmals bewertet. Aufgrund dieser Bewertung beauftragt die Bezirksvertretung Porz die Verwaltung, den Beschluss vom 10.11.2015 dem nächsten Stadtentwicklungsausschuss in unveränderter Form am 28.01.2016 vorzulegen.

Zusätzlich ist dem Stadtentwicklungsausschuss die folgende Stellungnahme zur Kenntnis zu bringen:

1. Die Bezirksvertretung fordert bewusst, dass die Kundenparkplätze zur Straße hin auszurichten sind. Der Lärm- und Immissionsschutz sowohl für die vorhandenen als auch für die neuen Anlieger ist höher zu bewerten als die ortsbildprägende Relevanz. Der Mensch steht im Vordergrund.
2. Die Bezirksvertretung erneuert ihre Auffassung, dass auch die zurückgezogene Bebauung den Siedlungsrand baulich klar definiert und eine angemessene städtebauliche Figur bewirkt, darüber hinaus aber besonders dem Wunsch der vor Ort lebenden Menschen entspricht.
3. Die Zahl der Stellplätze ist im Zuge der Eigentumsübertragung und des Bauleitverfahrens zu regeln. Eine vorherige Festlegung kann die Umsetzung des von den Langelener Bürgern dringend gewünschten Versorgers erschweren oder gar verhindern.
4. Eine Mehrfachbeauftragung ist nach Auffassung der Bezirksvertretung Porz ebenfalls nicht erforderlich. Die Gespräche der Stadtverwaltung mit dem Investor ziehen sich bereits über Jahre hin, der vorherige Bebauungsplan konnte aufgrund der Altlasten nie umgesetzt werden. Es kann daher nicht im Sinne der Langelener Bürger sein, nunmehr erneute Planungsrounden mit Warteschleifen zu drehen (AN 1921/2015)."

Abschließende Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, das Verfahren zur Schaffung von Baurecht auf Grundlage einer tragfähigen und ortsbildschützenden städtebaulichen Konzeption einzuleiten. Voraussetzung für die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Antrag auf Einleitung durch den Vorhabenträger. Sobald ein entsprechender Entwurf Einvernehmen mit dem Stadtplanungsamt erzielt, soll dem Stadtentwicklungsausschuss eine entsprechende Beschlussvorlage zur Schaffung von Baurecht vorgelegt werden. Ein Qualifizierungsverfahren ist für eine hochwertige Ortsrandarrondierung anzustreben.

Die städtische Fläche wird mit der Maßgabe veräußert, dass mindestens 30 % aller Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau zu realisieren sind. Es wird angestrebt, trotz der bestehenden Altlast eine Tiefgaragenanlage vorzusehen, um die benötigten Stellplatzflächen gänzlich stadtbild- und nachbarschaftsverträglich anzuordnen. Im Rahmen des Grundstückstransfers sind die rahmengenben- den Planungsvoraussetzungen zu berücksichtigen.

Anlagen

- 1 Plangebiet
- 2 Flächennutzungsplan