

Beschluss über die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes 74399/04
Arbeitstitel: Glashüttenstraße in Köln-Porz

Vorlage 3552/2015

**hier: Stellungnahme der Verwaltung zum Beschluss der Bezirksvertretung Porz (BV 7)
vom 19.04.2016 - siehe Anlage 5 -**

Die Bezirksvertretung Porz hat in ihrer Sitzung am 19.04.2016 über den Offenlagebeschluss zum Bebauungsplanverfahren "Glashüttenstraße in Köln-Porz" beraten und einen vom Verwaltungsvorschlag abweichenden Beschluss gefasst. Die Verwaltung nimmt hierzu im Folgenden Stellung.

Beschluss der Bezirksvertretung:

"Umzusetzen ist die ursprüngliche Planung, die Blockbebauung soll nicht zur Ausführung kommen."

Stellungnahme der Verwaltung zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche:

Entgegen der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption wurde eine zur Lärmquelle (Bahntrasse, Gewerbelärm Einzelhandel) abschirmende Gebäudeform festgesetzt (geschlossene Bauweise). Die schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, dass eine geschlossene und innenbereichsschützende Gebäudeform die einzige Möglichkeit darstellt, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Ergänzt wird diese Anpassung durch bauliche Maßnahmen am Gebäude selbst, wie zum Beispiel fensterunabhängige Belüftung, Grundrissorientierung, Schutz der Außenwohnbereiche (Balkone und Loggien), Vorsatzschalung etc. Dem grundsätzlichen Ziel, eine offene Wegebeziehung zur Brücke durch das Wohngebiet sicherzustellen, wird dennoch Rechnung getragen. An der Friedrichstraße ist ein 5 m x 6 m hoher Durchgang festgesetzt, der die Gebäudefront öffnet und einen Wegeverbindung zur Parkanlage sicherstellt.

Zur Umsetzung der Bebauung ist ein architektonisches Qualifizierungsverfahren vorgesehen. Um den mit der Erstellung einer Konzeption beauftragten Architekten möglichst viel Flexibilität zu ermöglichen, wird die überbaubare Grundstücksfläche nicht gebäudebezogen abgebildet, sondern zeigt lediglich die Grundfläche auf, die zur Verfügung steht. Aufgrund der umgebenden Wohnbebauung soll eine angepasste städtebauliche Dichte im Wohngebiet festgesetzt werden und rechtfertigt eine angestrebte, maßvolle Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Das zulässige Maß für die GRZ orientiert sich daher an der Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Beschluss der Bezirksvertretung:

"Der Lärmschutz ist auf andere Weise sicherzustellen."

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung hat in enger Zusammenarbeit mit dem schalltechnischen Gutachter umsetzbare Alternativen geprüft. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass unter Umsetzung der Zielsetzungen aus dem Entwicklungskonzept Porz-Mitte die vorgenannten Maßnahmen (vergleiche Bauweise) das einzige Instrumentarium darstellen, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Das Plangebiet und die umgebende Wohnbebauung sind gleichermaßen - insbesondere nachts - durch den Straßenverkehr sowie den Schienenverkehr der Deutsche Bahn AG hoch belastet. Aktive Schallschutzmaßnahmen an den Straßen sind wegen der Höhe der geplanten Bebauung nicht realisier-

bar. Östlich des Plangebietes liegen die Bahnstrecken mit vier Gleisen. An der Südseite grenzt das Plangebiet an die stark befahrene Philipp-Reis-Straße, im Westen an die ebenfalls relativ stark frequentierte Friedrichstraße. Da zwei Gleise von Güterzügen befahren werden, verursachen diese Schienenverkehrslärmimmissionen von vornerein das größere Konfliktpotential in der Nachtzeit. Gegenüber der südöstlichen Plangrenze befindet sich ein Lebensmittelmarkt (Gewerbelärm). Grundsätzlich stehen für Schallminderungsmaßnahmen folgende Möglichkeiten zur Verfügung: das Einhalten von Mindestabständen, die differenzierte Ausweisung von Baugebieten, die Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen und Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen. Das Einhalten von Mindestabständen scheidet aufgrund der vorliegenden räumlichen Situation aus, da dies bedeuten würde, dass eine Wohnnutzung an dieser Stelle nicht umsetzbar wäre. Aufgrund der räumlich engeren Zuordnung zwischen Emittenten und Immissionsorten stellen aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden keine geeignete Schallschutzmaßnahme zur Einhaltung der Orientierungswerte dar, da die Errichtung von Lärmschutzwänden auf dem Bahngelände nicht möglich ist. Aus diesen städtebaulichen Gründen werden aktive Schallschutzmaßnahmen gegen den Schienen- und Straßenverkehrslärm als Schallminderungsmaßnahme nicht ergriffen.

Beschluss der Bezirksvertretung:

"Aufgrund der schwierigen Situation im Umfeld des B-Plans ist auf die vorgeschriebenen 30 % für öffentlich geförderten Wohnungsbau zu verzichten."

Stellungnahme Verwaltung:

Festsetzungen betreffend die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes nördlich der Glashüttenstraße können nur im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes 74399/04 –Arbeitstitel: Glashüttenstraße in Köln-Porz– getroffen werden. Der Steuerungsbereich, welcher im Norden durch die Bergerstraße, im Osten durch die Grenze des Flurstückes 3159 sowie durch die Glashütten- und Friedrichstraße, im Süden durch die Philipp-Reis-Straße und im Westen durch die KVB-Trasse begrenzt wird, umfasst hierbei Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 7 Baugesetzbuch (BauGB) soll festgesetzt werden, dass in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) zu einem Anteil von 30 % nur Wohnungen in Wohngebäuden errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Diese Festlegung ist mit dem städtischen Ziel begründet, dringend benötigten Wohnraum zur Versorgung von einkommensschwächeren Haushalten zu schaffen. Das "Kooperative Baulandmodell Köln", das am 17.12.2013 vom Rat beschlossen wurde, ist ein wichtiger Baustein, um die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums in Köln zu fördern und belegt den dringenden Handlungsbedarf. Eine Relativierung des Anteils öffentlich geförderten Wohnungsbaus im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes 74399/04 –Arbeitstitel: Glashüttenstraße in Köln-Porz– entstammt dem am 23.03.2010 beschlossenen Entwicklungskonzept Porz-Mitte, Kapitel 3. Nummer 1.1, Seite 63. Unter der Handlungsempfehlung Bevölkerung und Wohnen ist beschrieben, dass die Regelung des Anteils öffentlich geförderter Wohnungseinheiten (hier 25 %) unter Einbeziehung des gesamten Areals Bergerstraße, Friedrichstraße, Philipp-Reis-Straße, Stadtbahntrasse zu bemessen ist. Vor dem Hintergrund einer bezirksübergreifenden Anwendung einer anteiligen Anzahl geförderter Wohneinheiten in jedem Baugebiet soll auch das vorgenannte Vorhaben einen Beitrag zur gesamtstädtischen Zielsetzung leisten. Die Verwaltung empfiehlt, den Anteil von 30 % geförderten Wohnraum beizubehalten und eine qualitative Umsetzung des Vorhabens im ausstehenden Qualifizierungsverfahren (Mehrfachbeauftragung) sicherzustellen.

Beschluss der Bezirksvertretung:

"Zur Nutzung der Kita ist vorsorglich eine Verlängerung zu beantragen."

Stellungnahme der Verwaltung:

Für die Versorgung des Ortsteiles und des Plangebietes wurde der Bedarf einer sechsgruppigen Kindertagesstätte ermittelt. Mit Befreiungsbescheid vom 22.10.2012 wurde eine Baugenehmigung für eine provisorische Kindertagesstättenutzung auf dem Flurstück 3225/0 an der Glashüttenstraße entgegen dem anzuhaltenden Planungsrecht befristet erteilt. Für die Verwirklichung des Bauvorhabens war eine Befreiung von planungsrechtlichen Vorschriften erforderlich. Der Bebauungsplan 74394/03 setzte hier Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bauspielplatz mit Schutzbepflanzung im Randbereich fest. Bedingung für die positive Anerkennung des Befreiungstatbestandes war eine befristete Nutzung, bis neues Planungsrecht im Zuge der städtebaulichen Entwicklung im vorgenannten Planungsbereich besteht. Die Baugenehmigung endet am 14.08.2018. Die zurzeit in Behelfsbauten eingerichtete Kindertagesstätte (Kita) an der Glashüttenstraße soll dauerhaft an einen neuen Standort verlagert werden. Dieser befindet sich östlich der Jugendeinrichtung auf einer Fläche von 2 600 m². Die Kita soll zweigeschossig errichtet werden. Sofern die Errichtung des dauerhaften Kita-Standortes vollzogen wurde, ist das Grundstück an der Friedrichstraße einer Wohnnutzung zuzuführen. Mit dem Bebauungsplan-Entwurf 74399/04 –Arbeitstitel: Glashüttenstraße in Köln-Porz– soll ein dauerhafter Standort planungsrechtlich gesichert werden. Eine Verlängerung der befristeten Baugenehmigung und damit eine Verlängerung des provisorischen Kita-Betriebes in Containern wird von der Verwaltung nicht befürwortet. Zum einen ist die Anmietung der Container mit erheblichen Kosten verbunden und zum anderen ist das heute zur Verfügung stehende Außengelände für die Kita deutlich zu klein.