

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Städtebauliches Planungskonzept "Langeler Berg" in Köln-Porz-Langel, Bebauungsplan Nr. 70346/03, Stellungnahme der Bezirksvertretung Porz zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
hier: Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	10.11.2016

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung, für den Bereich des städtebaulichen Planungskonzeptes –Arbeitstitel: "Langeler Berg" in Köln-Porz-Langel einen Bebauungsplan-Entwurf unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Bezirksvertretung Porz zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 19.11.2015 gemäß der Anlage 2.1 auszuarbeiten.

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

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Am 07.05.2015 hat der Stadtentwicklungsausschuss die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes –Arbeitstitel: " Langeler Berg" in Köln-Porz-Langel– beschlossen.

Die Vorhaben- und Erschließungsträgerin, SAHL Bauträgersgesellschaft mbH aus Köln-Porz, hat am 24.02.2015 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) gestellt. Mit ihr wurde eine Planungsvereinbarung über die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes getroffen, in der unter anderem die Übernahme der Planungskosten sowie notwendiger Gutachten verbindlich geregelt sind.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde das Städtebauliche Konzept (vgl. Anlage 2) in einer Abendveranstaltung am 19.11.2015 in der Mehrzweckhalle der Katholischen Grundschule "Hinter der Kirche" in Porz-Langel (Jakob-Engels-Halle) vorgestellt und mit den Anwesenden diskutiert (Modell 2). Ferner konnten die Bürgerinnen und Bürger bis zum 27.11.2015 schriftliche Stellungnahmen zum städtebaulichen Konzept an Herrn Bezirksbürgermeister van Benthem richten.

Die Stellungnahmen aus der Abendveranstaltung sowie die eingegangenen vier schriftlichen Stellungnahmen befassen sich vor allem mit den Themen Städtebau und Verkehr (vgl. Anlagen 3 und 4).

Eine Auflistung der Verfasser der schriftlichen Stellungnahmen wird den Fraktionen mit gesonderter Post zugestellt.

Ausgehend von den Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger hat die Vorhabenträgerin den Empfehlungen folgend das Bebauungskonzept überarbeitet. So wurde die Erschließungsfläche reduziert, die Anzahl der Wohneinheiten von 18 auf 16 verringert und die neuen Gebäude an den Baufluchten der Bestandsbebauung ausgerichtet (vgl. Anlage 2.1). Weitere Vorschläge hinsichtlich der Erschließung bedürfen einer gutachterlichen Untersuchung. Die Empfehlungen der Bürgerinnen und Bürger sowie die Maßgaben der Bezirksvertretung fließen als Arbeitsaufträge in die Aufgabenstellung des Verkehrsgutachtens ein.

Auf Grundlage der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der überarbeiteten Planung gemäß Anlage 2.1 hat die Bezirksvertretung Porz am 15.09.2016 dem Planungskonzept mehrheitlich mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

1. Ein Verkehrsgutachter wird den Vorschlag der Verwaltung sowie den "Gegenvorschlag" der Bürger untersuchen und Aussagen treffen, insbesondere bezüglich:
 - der besten Lage des neuen Knotenpunktes (verkehrstechnische Detailplanung)
 - zur Lage der Stellplätze
 - zu den vorgeschlagenen Einbahnstraßenregelungen
 - der Möglichkeit der Ausweisung einer Spielstraße
2. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt ein Fachbüro ein Verkehrsgutachten, das die Auswirkungen der Planung untersucht. Die Straße "Langeler Berg" ist den Anforderungen entsprechend, über den derzeitigen Stand hinaus, zu verbreitern.
3. Für die "Hintergasse" ist ein Verkehrskonzept vorzulegen. Dabei sind die Belange der Feuerwehr nicht zu vernachlässigen.
4. Über die Grundanforderung hinaus ist das 1,5 fache (mindestens jedoch 2 Stück) der Pkw Stellplätze je WE nachzuweisen und mindestens 6 Pkw Stellplätze für Besucher im Baugebiet vorzusehen.
5. Die Bebauung ist, wie umliegend, als individuelle Gebäude zu planen. Die Wohneinheiten sind dem dörflichen Charakter anzupassen und somit zu reduzieren beziehungsweise die Grundstücksgröße zu erhöhen – ähnlich dem Baugebiet "Hinter Hoven".

Firsthöhe	max. 10,50 m
Traufhöhe	max. 3,80 m
Geschosse	max. zwei Geschosse
Dachform	Satteldach oder Satteldach mit Krüppelwalm
Dachgauben	Dachgauben sind zulässig.
Dachneigung	35 – 45 Grad
6. Eine Erweiterung des Baufeldes ist vor einer Verkehrsinfrastrukturverbesserung durch die Verlängerung der Linie 7 nach Langel sowie der Umgehungsstraße um Zündorf herum, nicht zugelassen.
7. Beauftragt die Verwaltung, die geforderten Verkehrskonzeptionen und das neue Planungskonzept der Bezirksvertretung vorzustellen sowie zur Beschlussfassung vorzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1 - 4)

Für die weitere Ausarbeitung des städtebaulichen Konzeptes "Langeler Berg" ist ein Verkehrsgutachten erforderlich. In die Aufgabenstellung fließen die vorgenannten Punkte ein. Der Vorschlag der Bürgerschaft (Einbahnstraßenregelung mit Spielstraßencharakter) sowie die genaue Lage des Knotenpunktes werden durch den Sachverständigen in Abstimmung mit der Verwaltung geprüft. Entsprechende Anpassungsbedarfe der Erschließungsstraßen Langeler Berg und Hintergasse werden ebenfalls mit dem zuständigen Fachamt abgestimmt. Mit der Vorhabenträgerin wird hierzu ein entsprechender Durchführungsvertrag abgeschlossen. Die Belange der Feuerwehr werden berücksichtigt und in die Planung eingearbeitet. Es findet hierzu eine förmliche Beteiligung nach § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) statt, in der die Erschließungsplanung mit den zuständigen Dienststellen abgestimmt wird. Hinsichtlich des Stellplatznachweises gilt grundsätzlich, dass gemäß § 51 Landesbauordnung (BauO NRW) Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück oder in der näheren Umgebung auf einem geeigneten Grundstück herzustellen sind und dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert werden muss. Anzahl und Lage der Stellplätze werden von der zuständigen Dienststelle vorgegeben. Die Empfehlung der Bezirksvertretung soll im Zuge der konkreten Ausarbeitung der Planung geprüft werden.

Zu 5)

Im Bebauungsplan "Hinter Hoven" in Köln-Porz-Langel, Bebauungsplan Nr. 70350/03, werden für die Wohngebiete folgende Festsetzungen getroffen:

Firsthöhe	bei II-geschossiger Bebauung: 11,50 m
Geschosse	zwei Geschosse, teilweise ein Geschoss
Dachform	Satteldach
Dachgauben	Dachgauben sind zulässig, wenn die Gesamtbreite die Hälfte der Gebäudebreite nicht überschreitet und ein Abstand von mindestens 1,25m zur Giebelseite bzw. zur gemeinsamen Haustrennwand eingehalten wird.
Dachneigung	35 – 40 Grad

Der Bebauungsplan "Hinter Hoven" wurde mit Bekanntmachung vom 17.08.1992 rechtskräftig. Die Wohngebiete verfügen über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Die GRZ gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf (hier: 40%). Das Planungskonzept "Langeler Berg" wird mit dem gleichen Dichtewert versehen. Damit entsprechen beide Baugebiete gemäß § 17 BauNVO den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (Baunutzungsverordnung - BauNVO). Eine Verringerung der GRZ, wie gefordert, ist nicht notwendig und widerspräche dem Gebot des sorgsamsten Umgangs mit Grund und Boden. Während es sich beim Bebauungsplan "Hinter Hoven" um eine sog. Angebotsplanung handelt, kann im Fall des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Langeler Berg" eine genaue Beschreibung der Häuser stattfinden. Die jeweiligen Details hierzu werden im Planverfahren unter Einbeziehung der empfohlenen Parameter (Firsthöhe, Dachform etc.) durchgeführt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung setzt einen harmonischen Zusammenhang aus alter und neuer Bebauung voraus. Die Verwaltung spricht sich gegen eine individuelle Gestaltung der Häuser aus. Ziel ist es, eine homogene Gesamtstruktur zu schaffen, die durch eine einheitliche Gestaltung das Siedlungsbild moderat ergänzt und sich behutsam einfügt.

Zu 6)

Die verkehrliche Gesamtbetrachtung für den Stadtbezirk Porz beinhaltet ebenfalls den sog. "2. Bauabschnitt Langeler Berg Teilfläche Nord". Eine Vorstellung der Studie fand am 04.10.2016 in einer Sondersitzung der Bezirksvertretung zum Thema Verkehr statt. Die Fläche ist Bestandteil der Wohnbaupotentialfläche Langel (W 715-005). Die vielfältige Eigentümerstruktur und eine unzureichende Erschließungssituation erschweren eine planbedürftige bauliche Entwicklung. In der städtischen Gesamtbetrachtung wird der Maßnahme ein Realisierungshorizont von mindestens 10 Jahre ff. zugeschrieben. Bis dahin sollen unterschiedliche verkehrliche Maßnahmen (sechsspuriger Ausbau A 59, Umgehungsstraße Zündorf, Verlängerung der Linie 7 bis zur Ranzeler Straße) umgesetzt bezie-

hungsweise verbindlich vorbereitet sein. Eine Verlängerung der Linie 7 bis nach Langel ist bisher nicht beabsichtigt. Das Anliegen ist den Kölner Verkehrsbetrieben (KVB) bekannt. Eine Voruntersuchung hat ergeben, dass eine Verlängerung der Linie 7 bis nach Langel wirtschaftlich nicht tragfähig ist.

Zu 7)

Die Forderung entspricht der bisher praktizierten Anwendung eines Bebauungsplanverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

Vorberatungen:

Einleitungsbeschluss:

Stadtentwicklungsausschuss	10.03.2016	einstimmig zugestimmt,
Bezirksvertretung Porz	19.04.2016	einstimmig zugestimmt,

Stellungnahme der Bezirksvertretung Porz zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach Modell 2 fand vom 19.11.2015 bis zum 27.11.2015 statt (Abendveranstaltung am 19.11.2015) Es sind vier schriftliche Stellungnahmen eingegangen. Eine Übersicht über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung findet sich in Anlage 4.

Bezirksvertretung Porz	16.02.106:	wegen Beratungsbedarf geschoben
Bezirksvertretung Porz	19.04.106:	wegen Beratungsbedarf geschoben
Bezirksvertretung Porz	14.06.106:	wegen Beratungsbedarf geschoben

Bezirksvertretung Porz	15.09.2016:	Die Auswertung über die am 19.11.2015 stattgefundenen frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die hierzu eingegangenen Stellungnahmen zum städtebaulichen Planungskonzept "Langeler Berg" in Köln-Porz-Langel wird zur Kenntnis genommen.
------------------------	-------------	--

Die Bezirksvertretung Porz stimmt dem Planungskonzept mit Maßgaben zu.

Anlagen

Anlage 1:	Übersichtsplan/ Abgrenzung des Planbereiches
Anlage 2:	Städtebauliches Konzept zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Anlage 2.1:	überarbeitetes städtebauliches Konzept nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Anlage 3:	Niederschrift der Abendveranstaltung am 19.11.2015
Anlage 4:	Übersicht über die Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Anlage 5:	Auszug aus der Niederschrift der Bezirksvertretung Porz vom 15.09.2016
Anlage 6:	Übersicht über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange