

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Entwicklungskonzept Chorweiler
für den Sozialraum Blumenberg, Chorweiler, Seeberg-Nord**

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	11.05.2017
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	11.05.2017
Jugendhilfeausschuss	20.06.2017
Ausschuss Soziales und Senioren	22.06.2017
Verkehrsausschuss	27.06.2017
Ausschuss für Umwelt und Grün	07.07.2017
Stadtentwicklungsausschuss	06.07.2017
Rat	11.07.2017

Beschluss:

1. Der Rat beschließt das Entwicklungskonzept Chorweiler in Anlage 1 für den Sozialraum Blumenberg, Chorweiler, Seeberg-Nord mit seinen Planungs- und Handlungsempfehlungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch.
2. Der Rat beauftragt die Verwaltung auf der Grundlage des beschlossenen Entwicklungskonzeptes Chorweiler mit der Erstellung eines 'Integriertes Handlungskonzeptes' (IHK Phase 2) zwecks Fortschreibung des bisherigen vom Rat am 20.12.2016 beschlossenen sozialraumspezifischen Einzel-IHK für den Sozialraum Blumenberg, Chorweiler, Seeberg-Nord (Phase 1) im Rahmen des Leitkonzeptes „Starke Veedel - Starkes Köln“.
3. Das fortgeschriebene IHK (Phase 2) mit kurz-, mittel- und langfristigen Maßnahmen zur Stabilisierung und Weiterentwicklung des Sozialraums und als Grundlage zur Einwerbung von weiteren staatlichen Fördermitteln für den Sozialraum Blumenberg, Chorweiler, Seeberg-Nord ist dem Rat mit den Ergebnissen einer Öffentlichkeitsbeteiligung zur Beschlussfassung vorzulegen.
4. Die im Entwicklungskonzept Chorweiler aufgezeigten Potenzialflächen innerhalb des Sozialraumgebietes sind nach Maßgabe des beschlossenen Entwicklungskonzeptes weiter zu entwickeln.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Am 20.12.2016 hat der Rat das zukunftsweisende Leitkonzept „Starke Veedel - Starkes Köln: mitwirken, zusammenhalten, Zukunft gestalten“ (vgl. Beschlussvorlage 2100/2016; abrufbar unter www.starke-veedel.koeln), zur Sozialraumorientierten Stadtentwicklung beschlossen und die Verwaltung beauftragt unter Nutzung möglicher Förderzugänge die dargestellten Maßnahmen umzusetzen. In diesem Zusammenhang wurde dem Land bereits u.a. das sozialraumspezifische Einzel-IHK (Phase 1) für den Sozialraum Blumenberg, Chorweiler, Seeberg-Nord vorgelegt.

Ziel dieser Bemühungen ist die Stärkung des hier in Rede stehenden besonders von sozialer Benachteiligung betroffenen Sozialraums sowie die nachhaltige Verbesserung der Lebenssituation der hier lebenden Menschen wie auch die Attraktivierung des Sozialraums Blumenberg, Chorweiler, Seeberg-Nord für breitere Schichten der Bevölkerung. Letzteres gilt insbesondere für den vielgeschossig bebauten Teilraum Chorweiler-Mitte einschließlich des Bezirkszentrums, der sich durch eine sehr einseitige Bevölkerungsstruktur und teilweise stark vernachlässigte Baustrukturen auszeichnet, die negativ in die angrenzenden Stadtteile hineinwirken. Aus diesem Grunde hat der Rat bereits am 11.07.2011 für Chorweiler-Mitte die Einleitung vorbereitender (Sanierungs-)Untersuchungen beschlossen (vgl. Beschlussvorlage 2538/2011).

Aufgrund des umfassenden, auch langfristigen Handlungsbedarfs besteht die Notwendigkeit, das IHK (Phase 1) für den Sozialraum Blumenberg, Chorweiler, Seeberg-Nord fortzuschreiben und die Handlungsfelder ggf. zu erweitern. Um die in den Jahren 2015 und 2016 im Sozialraum begonnenen weitgreifenden Maßnahmen (hier u.a. das sog. „Chorweiler-Paket“ und das Nationale Projekt des Städtebaus „Lebenswertes Chorweiler - ein Zentrum im Wandel,“) frühzeitig und möglichst umfassend flankieren zu können, ist mit Blick auf die Anforderung des Ministeriums Wohnen, Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen das Integrierte Handlungskonzept „Blumenberg, Chorweiler und Seeberg-Nord“ auch als Einzelkonzept vorzulegen und es wurde mit dem Land eine Zwei-Phasen Vorgehensweise vereinbart:

Phase 1 umfasst das IHK Blumenberg, Chorweiler und Seeberg-Nord als Teil des Leitkonzeptes „Starke Veedel –Starkes Köln“ mit einem enger gefassten Handlungsspektrum.

Phase 2 wird aus dem vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzept abgeleitet und zeigt die damit für Chorweiler verbundenen Chancen auf.

Die dadurch entstehende Synthese schafft eine neue Qualität einer sozialräumlichen Entwicklungsperspektive für Chorweiler.

Als Grundlage hierfür wurde, auch in Abstimmung mit den Anforderungen des Landes NRW an IHK's, für diesen Sozialraum das Entwicklungskonzept Chorweiler (siehe Anlage 1) erstellt. Die Beauftragung erfolgte durch die GAG Immobilien AG, die absehbar fast acht Prozent ihres Wohnungsbestandes in diesem Sozialraum verortet und sich zuletzt durch die Übernahme zuvor zwangsverwalteter und vernachlässigter Großwohnanlagen in Chorweiler-Mitte im Rahmen des vom Rat am 23.06.2015 beschlossenen Betrauungsaktes mit dem sog. „Chorweiler-Paket“ (vgl. Beschlussvorlage 1753/2015) sehr stark engagiert. Das Entwicklungskonzept wurde von der Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft NRW mbH (steg NRW) in Dortmund in Zusammenarbeit mit der GAG Immobilien AG und der Stadt Köln erarbeitet. Die lokalen Akteure vor Ort wurden eingebunden und beteiligt.

Das vorliegende Entwicklungskonzept verknüpft als teilräumliche integrierte Stadtentwicklungsplanung sektorale und räumliche Planungen zu einer zukunftsgerichteten nachhaltigen Sozialraumstruktur mit Aussagen zu den Wohnstandorten, zur Versorgung mit sozialer und kommerzieller Infrastruktur, zur Umwelt- und Freiraumentwicklung sowie Verkehrserschließung. Aus den identifizierten Handlungsbedarfen im Rahmen der Analyse und den gesteckten Entwicklungszielen lassen sich einzelne Planungs- und Handlungsempfehlungen zur Umsetzung der Entwicklungsziele ableiten. Diese sind nach den einzelnen Themenfeldern des Entwicklungskonzeptes geordnet dargestellt.

Das Entwicklungskonzeptes Chorweiler dient somit der Klärung, mit welchen planerischen Ansätzen und integrierten Maßnahmen die Entwicklung des Sozialraums mittel- bis längerfristig stabilisiert und die Lebensbedingungen verbessert werden können. Insgesamt zeigt das Entwicklungskonzept städtebauliche Missstände und Funktionsschwächen gehäuft in Chorweiler-Mitte auf. Daneben werden jedoch auch im gesamten Sozialraum erhebliche Potenzialflächen benannt, teilweise über den mit Ratsbeschluss vom 20.12.2016 zur Generierung neuer Flächen für den Wohnungsbau (vgl. Beschlussvorlage 1028/2015) hinausgehenden Ansatz.

Das Entwicklungskonzept leitet aus der Bestandsanalyse und den zu beachtenden Rahmenbedingungen die Entwicklungsziele für den Sozialraum ab und entwirft ein Zielszenario für die drei Stadtteile einschließlich Bezirkszentrum.

Wesentliche Ziele der Stadtentwicklung für Blumenberg, Chorweiler und Seeberg-Nord sind:

- Sozialverträgliche Instandsetzung und Modernisierung vernachlässigter Bestände von Geschosswohnungsbau, insbesondere in Chorweiler-Mitte
- Ergänzung des Wohnungsbestandes zur quantitativen und qualitativen Verbesserung des Wohnungsangebotes für unterschiedliche Nachfragergruppen
- Verbesserung und Aufwertung des Wohnumfeldes
- Stabilisierung und Verbesserung der Nahversorgung
- Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs zu benachbarten Stadtteilen
- Schaffung eines attraktiven Erscheinungsbildes und positiven Stadtteilimages für den 'Sozialraum im Grünen' zwecks Ansprache breiter Schichten der Bevölkerung zur Stabilisierung der Sozialstruktur.

Die sich hieraus ergebenden Planungs- und Handlungsempfehlungen bilden die Grundlage für die anschließende Fortschreibung des sozialraumorientierten Integrierten Handlungskonzeptes (IHK Phase 2). Dieses wird in einem separaten Arbeitsschritt nach Beschlussfassung zum Entwicklungskonzept Chorweiler ebenfalls von dem externen Planungsbüro steg NRW im Auftrag der GAG Immobilien AG in Abstimmung mit der Verwaltung bearbeitet und anschließend, voraussichtlich im IV. Quartal 2017, mit einer Beschlussvorlage im Rat eingebracht. Nach Beschlussfassung erfolgt nach Bedarf und Gegebenheit die Beantragung von Fördermitteln. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Umsetzung zukünftiger städtischer Maßnahmen z. B. im Bereich der Neugestaltung öffentlicher Räume, auch von den zur Verfügung stehenden Ressourcen der zuständigen Fachämter abhängt. Dies wird bei der Fortschreibung des IHK abgestimmt und berücksichtigt.

Am 20.12.2016 hat der Rat den Sozialraum Blumenberg, Chorweiler, Seeberg-Nord als "Gebiet der Sozialen Stadt" gemäß § 171e Baugesetzbuch beschlossen. Seitens des Landes Nordrhein-Westfalen wurde zwischenzeitlich dieses "Gebiet der Sozialen Stadt" als Gebietsförderkulisse anerkannt (s. Förderzusagen für das diesbezügliche Einzel-IHK /Phase 1 zum Leitkonzept "Starke Veedel – Starkes Köln"). Dementsprechend wird davon ausgegangen, dass auch die aus dem Entwicklungskonzept Chorweiler abzuleitende IHK-Fortschreibung dem Land NRW zur Städtebauförderung vorgelegt werden kann.

Da es sich bei teilräumlichen Stadtentwicklungskonzepten um ein sogenanntes informelles Planungsinstrument handelt, sind die hiermit vom Rat beschlossenen Planungsaussagen und Umsetzungsempfehlungen nur verwaltungsintern verbindlich. Eine Verbindlichkeit des Entwicklungskonzeptes für Grundstückseigentümer, Gewerbetreibende, Mieter und andere ist, anders als bei einem rechtsgültigen verbindlichen Bebauungsplan; nicht gegeben.

Bei der Weiterverfolgung der hier vorgeschlagenen Wohnbaupotenzialflächen ist im weiteren Verfahren, abhängig von der Beschlussfassung des Rates, das Planungs- und Baurecht zu überprüfen bzw. herzustellen. Bei umweltbedeutsamen Vorschlägen sind im weiteren u.a. die gesetzlich vorgeschriebenen Umweltverträglichkeitsprüfungen durchzuführen.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage Nr. 1: Entwicklungskonzept Chorweiler

Anlagen