

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes 74399/04

Arbeitstitel: Glashüttenstraße in Köln-Porz;

Ergänzte Beschlussvorlage nach Erarbeitung eines alternativen Nutzungskonzepts zur Entwicklung eines Grundschul- und Musikcampus

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	26.04.2018

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, den Bebauungsplan-Entwurf 74399/04 mit gestalterischen Festsetzungen für das Gebiet, welches 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 —Arbeitstitel: Glashüttenstraße in Köln-Porz— nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit der als Anlage beigefügten Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen;
2. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Porz ohne Einschränkung zustimmt.

Alternative:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, den Bebauungsplan-Entwurf 74399/04 für das Eckgrundstück Glashüttenstraße/Friedrichstraße/Philipp-Reis-Straße in Porz-Mitte gemäß Anlage 7 dahingehend zu ändern, dass ein Grundschul- und Musikschulcampus planungsrechtlich gesichert und eine Verlagerung des bestehenden Komplexes an der Hauptstraße ermöglicht wird;
2. beauftragt die Verwaltung, die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nummer 74394/02 — Arbeitstitel: Beb.PL.66 VIII in Köln-Porz, Bahnhofstr., Friedrich Str., BUBA— bekanntgemacht am 03.03.1980, in Porz-Mitte gemäß Anlage 9 vorzubereiten, um die temporär befristete Kindertagesstätte, südlich der Glashüttenstraße, auf das Grundstück Friedrichstraße 38 auf Grundlage von § 34 BauGB dauerhaft zu verlagern.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Am 14.05.2012 hat der Stadtentwicklungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplanes Glashüttenstraße in Köln-Porz beschlossen. Der Auftrag zur Erarbeitung des Bebauungsplanes resultiert aus dem "Entwicklungskonzept Porz-Mitte". Dieses beschloss der Rat am 23. März 2010 einstimmig.

Ziele des Bebauungsplanes sind die Entwicklung von Wohnraum, die Weiterentwicklung der öffentlichen Grünfläche sowie die Sicherung/Neubebauung der Einrichtungen für den Gemeinbedarf.

Im weiteren Verfahren wurde auch eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Es stellte sich heraus, dass der Bereich mit der geplanten Wohnbebauung entlang der Friedrichstraße und der Philipp-Reis-Straße gleichermaßen insbesondere nachts durch den Schienenlärmverkehr hoch belastet ist. Aktive Schallschutzmaßnahmen an den Straßen sind wegen der Höhe der geplanten Bebauung nicht realisierbar. Bezüglich der geplanten Wohnungen ist ein erheblicher baulicher Schallschutz erforderlich.

Das bedeutet unter anderem auch, dass zwingend ein geschlossener Baublock entstehen muss, um mit zusätzlichen Maßnahmen, wie zum Beispiel an den hochbelasteten Fassaden, Bauformen mit Vorsatzschalen zu errichten, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllen.

Die damals vorgestellten verschiedenen Varianten mit Öffnungen der einzelnen Baublöcke lassen sich aus schallschutztechnischer Sicht nicht umsetzen.

Es sollen jetzt auf den Grundstücken westlich der Friedrichstraße bis zu 120 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau entstehen.

Im Blockinnenbereich ist eine sechsgruppige Kindertagesstätte (Kita) geplant.

Diese muss schnellstmöglich realisiert werden, da die derzeit temporär errichtete Einrichtung an der Friedrichstraße zur dauerhaften Nutzung spätestens zum 31.07.2018 in die neu geplante Kita im Blockinnenbereich umziehen muss.

Für die geplante Wohnbebauung ist die Durchführung eines architektonischen Qualifizierungsverfahrens (Wettbewerb) geplant.

Nach Einleitung des Verfahrens am 14.05.2012 erfolgte am 15.09.2016 die Zurückstellung des Offenlagebeschlusses im Stadtentwicklungsausschuss. Hintergrund war die Forderung, das Eckgrundstück Glashüttenstraße/Friedrichstraße/Philipp-Reis-Straße in Porz-Mitte als Standort für einen Grundschul- und Musikschulcampus zu prüfen. Der vorgelegte alternative Beschlussvorschlag setzt die Forderung nach einer planungsrechtlichen Sicherung für einen Bildungscampus um, da der Kita-Bedarf nun auf dem Grundstück Friedrichstraße 38 gedeckt werden kann und nicht im Plangebiet gemäß Anlage 1 untergebracht werden muss.

Vorberatungen:Einleitungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:

Stadtentwicklungsausschuss	22.03.2012	TOP 10.6	einstimmig verwiesen,
Bezirksvertretung Porz	03.05.2012	TOP 7.2.4	einstimmig beschlossen,
Stadtentwicklungsausschuss	11.06.2012	TOP 10.9	einstimmig beschlossen/eine Enthaltung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 18.06.2012 statt.

Stellungnahme der Bezirksvertretung Porz zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:

Bezirksvertretung Porz	11.12.2012	TOP 7.1.2	mehrheitlich (mit Maßgaben) beschlossen,
Stadtentwicklungsausschuss	25.04.2013	TOP 9.1	einstimmig beschlossen.

Anlagen

- 0 Begründung der Dringlichkeit
- 1 Übersichtsplan
- 2 Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB
- 3 Textliche Festsetzungen
- 4 Verkleinerter (unmaßstäblicher) Bebauungsplan
- 5 Auszug aus dem Beschlussprotokoll der 17. Sitzung der Bezirksvertretung Porz vom 19.04.2016
- 6 Stellungnahme der Verwaltung zum Beschluss der BV Porz (BV 7) vom 19.04.2016
- 7 Alternative Beschlussvorschlag: Entwicklung eines Grundschul- und Musikschulcampus auf dem Eckgrundstück Glashüttenstraße/Friedrichstraße/Philipp-Reis-Straße in Porz-Mitte
- 7.1 Planungskonzept: Grundschul- und Musikschulcampus auf dem Eckgrundstück Glashüttenstraße/Friedrichstraße/Philipp-Reis-Straße in Porz-Mitte (Voruntersuchung)
- 8 Darstellung der zeitlichen Konsequenzen im Falle einer alternativen Beschlussfassung
- 9 Darstellung des Teilaufhebungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 74394/02