

Anlage 6

Empfehlung der Bezirksvertretung 5 (Nippes) und Stellungnahme der Verwaltung

Empfehlung der Bezirksvertretung:

1. Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet östlich der Straße Simonskaul, nördlich der Grundstückspartellen mit den Flurstücknummern 4182, 4183, 4230, westlich der Grundstückspartellen mit den Flurstücknummern 3742, 3537, 4215 und 4214 und der Neusser Straße, südlich der Grundstückspartelle mit der Flurstücknummer 3573 sowie süd-östlich eines Teilbereichs der Grundstückspartelle mit der Flurstücknummer 3995 —Arbeitstitel: Simonskaul in Köln-Weidenpesch— einzuleiten mit dem Ziel, ein allgemeines Wohngebiet inklusive der erforderlichen Verkehrsflächen sowie der Grün- und Ausgleichsflächen festzusetzen.
2. Die Erschließung des Grundstücks über den Simonskaul wird kritisch gesehen. Die Verwaltung wird gebeten, ein Verkehrserschließungskonzept ohne Erschließung über den Simonskaul zu erstellen und der Bezirksvertretung Nippes zur Beschlussfassung vorzulegen.
3. Vor dem weiteren Verfahren soll konkretisiert werden, wie die Infrastruktur (Schule, Kita) am tatsächlichen Bedarf ausgerichtet werden kann.
4. Es sind Freiflächen für das Jugendprojekt Dachlow vorzusehen.
5. Im weiteren Verfahren ist ein Parkplatz pro Wohneinheit zu fordern.
6. Es soll eine offene Bürgerbeteiligung in Form einer Abendveranstaltung stattfinden.
7. Das endgültige Ergebnis soll der Bezirksvertretung Nippes vor einem Vorgabebeschluss nochmals zur Beratung vorgelegt werden.
8. Auf der gesamten Fläche sollen 30% sozialer Wohnungsbau realisiert werden.
9. Die Verwaltung wird gebeten zu prüfen, ob sich das Städt. Grundstück durch Arrondierung von Teilen des Privatgrundstücks für einen Schulneubau eignet.
10. Es wird appelliert, mit Unterstützung der Verwaltung und der BONAVA Deutschland GmbH sozialverträgliche Lösungen für die dort wohnenden Pächter zu finden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1: Der Beschlussvorschlag entspricht der Verwaltungsvorlage

Zu 2: Die Erstellung eines Verkehrsgutachtens ist seitens des Vorhabenträgers beauftragt. Im Zuge der Begutachtung kann auch untersucht werden, ob eine Erschließung rein über die Neusser Straße möglich und sinnvoll ist.

Durch den Neubau des Stadtbahnabzweigs zur neuen KVB-Abstellanlage im Bereich des Baugrundstücks ist allerdings bereits jetzt absehbar, dass eine vollständige Erschließung eines Baugebietes dieser Größenordnung von der Neusser Straße aus alleine nicht zu gewährleisten sein wird, da hier lediglich ein eingeschränkter Zugangsverkehr erfolgen kann.

Die Verwaltung empfiehlt, den Beschlussvorschlag der Bezirksvertretung folgendermaßen anzupassen:

Die Verwaltung wird gebeten, ein Verkehrserschließungskonzept nach Maßgaben der Stadt Köln durch den Vorhabenträger erstellen zu lassen. Hierbei soll u.a. untersucht werden, in welchem Umfang auf eine Erschließung über die Simonskaul verzichtet werden kann. Das Konzept ist der Bezirksvertretung vorzustellen.

Zu 3: Im Vorfeld zum Einleitungsbeschluss wurde der konkrete Bedarf für Kitaplätze, Schulen, Sport- und Spielflächen sowie Jugendeinrichtungen ermittelt:

- Aus dem Bezug des Wohnbaugebietes ergibt sich ein Bedarf für eine 4-gruppige Kindertagesstätte.
- Die bestehenden Grundschulen können die zusätzlichen Bedarfe, die sich aus dem Bezug des Wohnbaugebietes ergeben, abdecken.
- Es wird zeitnah eine auch baurechtlich geeignete und verkehrlich angebundene Fläche für eine weiterführende Schule im weiteren Umfeld ermittelt (Flächenbedarf ca. 20.000 m²). Die entstehenden Bedarfe an Sportflächen können über die in der Nähe befindliche Bezirkssportanlage abgedeckt werden.
- Es entsteht ein Bedarf von ca. 1.250 m² Spielplatzfläche
- Für die Jugendarbeit des Projektes Dachlow sind 800 m² Außenfläche zur Verfügung zu stellen, die auch mit den erforderlichen Spielplatzflächen kombiniert werden können.

Zu 4: Im Zuge des Verkaufs des städtischen Grundstücks wird geprüft, welche Flächen dem Grundstück des Jugendprojekts zugeschlagen werden können.

Zu 5: Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung ist für das Plangebiet eine Stellplatzreduzierung von 30% möglich. Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschluss der Bezirksvertretung nicht zu folgen mit dem Ziel, der Gesamtmobilitätsentwicklung mit MOBIL 2025 näherzukommen, d.h. Modal Split 1/3 KFZ, 1/3 ÖPNV, 1/3 Rad- und Fußgängerverkehr.

Zu 6: Die Verwaltung empfiehlt, die Beschlussvorlage dahingehend zu ergänzen, dass eine Bürgerbeteiligung in Form einer Abendveranstaltung nach Modell 2 durchzuführen ist.

Zu 7: Die Verwaltung empfiehlt, auf Grundlage des Beschlusses zur Verfahrensbeschleunigung auf eine nochmalige Beratungsfolge zur Vorstellung der Ergebnisse zu verzichten und im Zuge der Beratungen zum Vorgabenbeschluss die zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Ergebnisse vorzustellen.

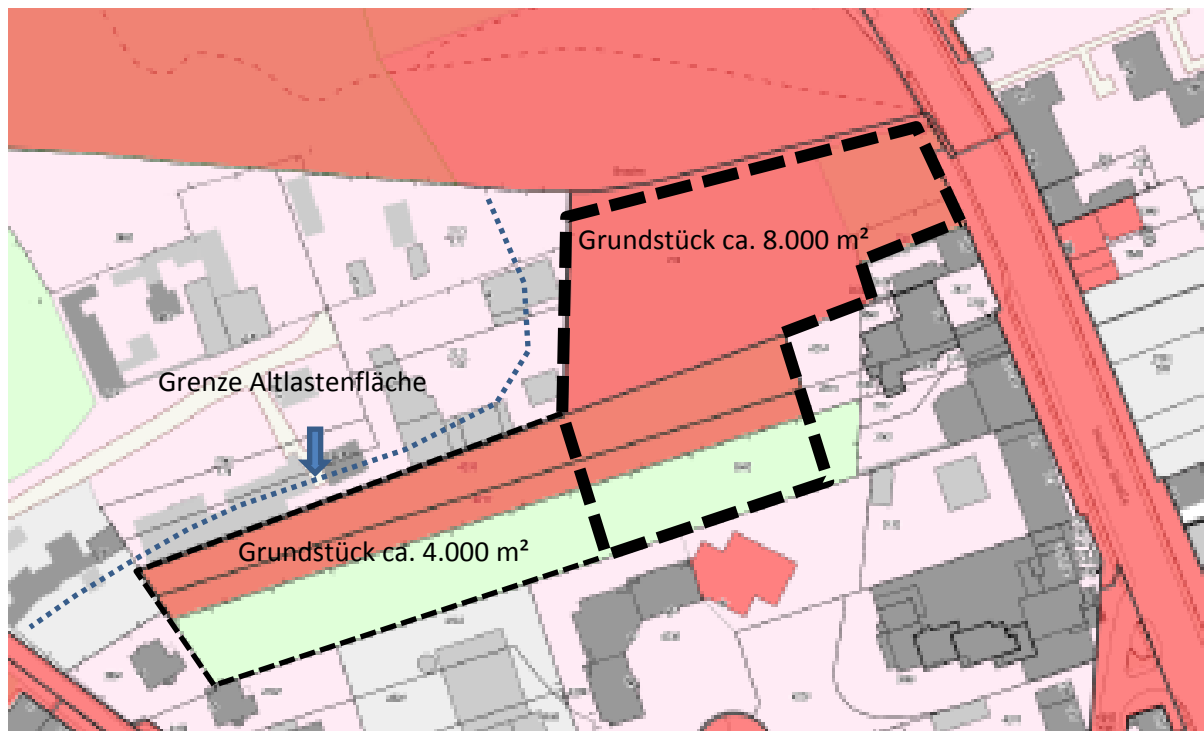
Zu 8: Die Verwaltung empfiehlt, einen konkreten Prozentsatz des zur errichtenden öffentlichen Wohnungsbaus zu beschließen, um Planungssicherheit für alle Beteiligten zu gewährleisten. Hintergrund hierzu ist, dass die Übergangsregelung

zwischen dem alten und dem aktuellen Stand des Kooperativen Baulandmodells für das Plangebiet lediglich 20% öffentlich geförderten Wohnungsbau auf den privaten Flächen vorsieht. Diese Regelung greift jedoch nur, wenn der Einleitungsbeschluss bis Ende Juni gefasst und bekannt gemacht wird oder 20 % öffentlich geförderter Wohnungsbau für die Privatflächen direkt politisch beschlossen werden.

Da auf den städtischen Flächen bereits 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau vorgeschrieben ist, beläuft sich bei einer Beschränkung auf 20% für die privaten Flächen der Gesamtanteil auf ca. 24 % öffentlich geförderten Wohnungsbau über das gesamte Plangebiet. Alternativ können auch 30% für die Gesamtmaßnahme beschlossen werden.

Zu 9: Die nicht von der Altlast belegten Grundstücksanteile belaufen sich auf ca. 12.000 m², hiervon sind ca. 8.000 m² städtische sowie ca. 4.000 m² unbelastete private Flächen. Bei einem Erwerb der privaten Flächen würde die für eine weiterführende Schule benötigte Fläche von ca. 20.000 m² nicht erreicht. Zudem liegen Teile des Grundstücks im Nahbereich der Altlast. Die notwendigen Sicherungsmaßnahmen beispielsweise gegen Gasmigration müssen durch die Stadt erfolgen. Die Altlastenfläche bliebe in ihrem jetzigen Zustand bestehen.

potentielle Schulgrundstücksflächen



Zu 10: Die Stadt kann bei der Vermittlung von Gewerbegebietsflächen behilflich sein. Ein finanzieller Ausgleich kann nur über den Vorhabenträger oder den derzeitigen Grundstückseigentümer erfolgen.