

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle

VI/61/1

613 Läng Az

Vorlagen-Nummer

**2340/2019**

Freigabedatum 04.07.2019

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Dringlichkeitsantrag der Bezirksvertretung Porz vom 13.06.2019 (AN/0851/2019) betr. Wohnungsbauprogramm Südlich Friedensstraße Bebauungsplan Nr. 76380/03 (Session 1106/2019, Mitteilung zur Offenlage)**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	04.07.2019

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung, das Bebauungsplan-Verfahren "Südlich Friedensstraße" in Köln-Porz-Elsdorf in der vorliegenden Fassung (Stand Offenlage 06/2019) weiterzuführen.

### Alternative:

Der Stadtentwicklungsausschuss schließt sich der Auffassung der Bezirksvertretung Porz an; die vorliegende Fassung des Bebauungsplan-Entwurfes "Südlich Friedensstraße in Köln-Porz-Elsdorf" (Stand Offenlage 06/2019) ist entsprechend zu überarbeiten.

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Begründung:

Die Ziele der Kölner Wohnungsbaupolitik sind u.a. im Wohnungsbauprogramm 2015 niedergelegt, welches im Januar 2008 vom Rat der Stadt Köln beschlossen wurde. Mit der Bezeichnung W 708-003 ist in Porz-Elsdorf ein Gelände südlich der Friedensstraße aufgeführt, dass die Entwicklung von 25 Wohneinheiten (WE) in Form von Einfamilienhäusern auf 1,7 ha vorsah. Der ursprüngliche Plangebietszuschnitt wurde im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes „Südlich Friedensstraße“ erweitert. Dabei stimmte die Bezirksvertretung Porz bereits am 24.09.2013 mehrheitlich dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Südlich Friedensstraße“ mit einer Plangebietsgröße von 4,5 ha und 140 WE zu. Der STEA fasste dazu am 12.12.2013 einen einstimmigen Beschluss. In welcher Form sich die Plangebietsgröße und die Anzahl der WE ändern und weiter entwickelten ist in der Anlage 1 übersichtlich dargestellt. Der Plangebietszuschnitt zur Offenlage ergibt sich aus einer Verlagerung einer südlichen Fläche an die Ostseite. Die Plangebietsgröße hat sich dabei von 4,5 ha auf 4,1 ha verringert. Mit dem veränderten Plangebietszuschnitt verbunden ist die Möglichkeit, entlang der Friedensstraße mehrere Geschosswohnungsbauten entstehen lassen zu können. Diese städtebauliche Zielsetzung resultiert aus der gegenüberliegenden bis zu 9-geschossigen Bebauung. Stadträumlich ist es nicht geboten, auf die vorhandenen hohen Gebäude mit Einfamilienhäusern zu reagieren. Aus den vorgenommenen Anpassungen des städtebaulichen Entwurfes resultiert eine Erhöhung der Wohneinheiten von 140 WE aus dem Aufstellungsbeschluss auf 260 WE zur Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes. Dies entspricht durchaus den Intentionen des Stadtentwicklungskonzeptes StEK Wohnen, sparsam mit Grund und Boden umzugehen und gleichzeitig verstärkt Wohnungen zu schaffen. Die geplanten 260 Wohneinheiten gliedern sich auf in 200 Wohnungen im Geschosswohnungsbau und 60 Einfamilienhäuser. Es ist geplant, einen Großteil der Wohnungen im Geschosswohnungsbau im geförderten Segment zu errichten (161 Wohnungen, dies entspricht einem Anteil von 62% für das gesamte Plangebiet). Damit liegt das Wohnungsbauvorhaben über der Minimalanforderung des (hier nicht greifenden) Kooperativen Baulandmodells von 30 % (GF) im geförderten Wohnungsbau. Der Zugewinn von gefördertem und damit preiswertem Wohnraum entspricht der wichtigen wohnungspolitischen Zielsetzung und Beschlusslage, die Versorgungssituation gerade auch der einkommensschwächeren Haushalte Kölns bei dem enormen Wohnungsbedarf und dem hohen Mietenniveau Kölns zu verbessern. Dies ist umso mehr im Hinblick auf den zu erwartenden Verlust von zahlreichen Wohnungsbindungen in den nächsten Jahren und damit auch im Lichte der dringenden Kompensierungserfordernisse geboten. Neben einer geeigneten Belegungssteuerung in den geplanten Objekten des modernen und qualitativen Geschosswohnungsbaus in Elsdorf signalisiert auch der Vorhabenmix mit Einfamilienhäusern die Chance auf gedeihliche Bewohnerstrukturen im Plangebiet. Mit der Umsetzung des beschriebenen Wohnungsbauvorhabens bleibt der Anteil der geförderten Wohnungen in Porz weiter unterhalb des städtischen Durchschnitts. Das Wohnungsbauvorhaben wird innerhalb der Verwaltung in seiner für die Offenlage vorgestellten Gesamtheit begrüßt, dessen Umsetzung gewünscht und befürwortet.

Im Rahmen der Dienststellen- und Trägerbeteiligung sind keine Rückmeldungen zu Kapazitätsengpässen bezüglich der technischen Infrastruktur gekommen bzw. es wurden Lösungsmöglichkeiten ausgearbeitet. So z.B. wurde die Überflutungsthematik untersucht und Maßnahmen zur Starkregenvorsorge formuliert. Diese werden durch entsprechende Regelungen im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gesichert. Die notwendigen verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen werden in einen Erschließungsvertrag aufgenommen. Sie betreffen ebenfalls Maßnahmen der äußeren Erschließung an Knotenpunkten außerhalb des Plangebietes. Teil des Erschließungsvertrages wird ebenfalls die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz mit einer Größe von ca. 1.700 m<sup>2</sup> sein. Die Finanzierung erfolgt über die Investoren. Der Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten kann nur zum Teil im Plangebiet selbst gedeckt werden; die vorhandenen umliegenden Kindertagesstätten sind ebenfalls gut ausgelastet. Der Investor wird auf freiwilliger Basis zwei Großtagespflegen in Wohnungen der Mehrfamilienhäuser einrichten. Unabhängig vom Baugebiet „Südlich Friedensstraße“ müssen im Stadtgebiet Porz jedoch noch weitere Kindertagesstätten entwickelt werden. Für die Bedarfsermittlung von schulentwicklungsplanerischen Überlegungen stehen aktuell keine

kleinräumigen Einwohnerprognosen zur Verfügung. Hilfsweise werden die Altersjahrgänge der unter 6-jährigen mit Stand vom 31.12.2018 herangezogen. Bereits für die aktuell in den Stadtteilen Porz, Eil, Urbach und Elsdorf gemeldeten Kinder kann rechnerisch der mögliche Bedarf nicht für alle Jahre gedeckt werden. Jedes ab 2019 fertiggestellte Wohnprojekt, in das Familien mit Kindern ziehen, wird die Situation verstärken. Abhilfe schaffen kann nur die zügige Umsetzung der geplanten Schulbauvorhaben. Dies ist z.B. die Erhöhung der Zügigkeit der KGS Kupfergasse von 5 auf 6 Züge.

Der Bebauungsplan-Entwurf „Südlich Friedensstraße“ ist ein Angebotsbebauungsplan, bei dem weite Teile der erforderlichen technischen Infrastruktur durch die vollständige bzw. entsprechende anteilmäßige Finanzierung durch Investoren gesichert wird; zu der sozialen Infrastruktur wird auf freiwilliger Basis ein Teil beigetragen.

Die Verwaltung empfiehlt, das Bebauungsplanverfahren fortzusetzen.

### **Anlagen**

1 Tabelle Entwicklung Wohnbaufläche

2 Text des Dringlichkeitsantrages der Bezirksvertretung Porz