

Ergänzende Stellungnahme zu Anmerkungen aus der Sitzung

- der Bezirksvertretung Porz vom 13.09.2007
- der Bezirksvertretung Nippes vom 23.08.2007
- der Bezirksvertretung Ehrenfeld vom 10.09.2007
- der Bezirksvertretung Rodenkirchen vom 15.10.2007

zu der Beschlussvorlage

**Wohnungsbauprogramm 2015**

Ds-Nr. 0723/007

### Anmerkungen der Bezirksvertretung Porz vom 13.09.2007:

1. **Baulandreserve ehemalige Kaserne Brasseur:**
  - Vorhandene Gebäude nutzbar machen oder
  - Planungen für z.B. Studenten oder Jugendherberge aufnehmen

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Bei der Fläche handelt es sich nicht um eine Wohnbaulandreservefläche. Ein Teil des Kasernengeländes ist im Bebauungsplan Nr.71410/03, der seit dem 05.07.2006 rechtsverbindlich ist, als Gewerbefläche festgesetzt.

Die seit Mitte der 1930er Jahre von der Wehrmacht genutzte Kasernenanlage wurde in der Nachkriegszeit von den belgischen Streitkräften beansprucht und bis zum Jahre 1995 genutzt. Seitdem wurden mehrere Konzepte für die Nachnutzung des bebauten Teils des ehemaligen Kasernengeländes unter Einbeziehung auch von in der Wasserschutzzone (WSZ) II gelegenen Kasernenteilen entwickelt. Im Sommer 2003 beschloss (nach zustimmenden Vorberatungen im Wirtschaftsausschuss, im Ausschuss Umweltschutz und Grün sowie in der Bezirksvertretung Porz) der Stadtentwicklungsausschuss abschließend, lediglich das in der WSZ III A liegende, bebaute Kasernenareal als Büro- und Gewerbepark zu erschließen und ausschließlich an die Kölner Straße anzubinden. Wegen des Mangels an verfügbaren Gewerbeflächen, insbesondere für kleine und mittlere Betriebe im rechtsrheinischen Köln wurde das für Gewerbenutzung vorgesehene Gebiet in das Gewerbeflächenbereitstellungskonzept (GFBK) und in das Sonderstandortprogramm "Kleine und mittlere Unternehmen" (KMU) aufgenommen. Die in der WSZ II gelegenen Kasernenareale sollen einer Grünnutzung zugeführt werden. Der Beschluss beinhaltet die Forderung, den dort gelegenen Sportplatz zu erhalten. Darüber hinaus wurde beschlossen, auf dem rheinseitig gelegenen Übungsgelände der Kaserne im Zuge der Umsetzung des Landschaftsplanes sämtliche Gebäude zu beseitigen.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Wunsch der BV 7 nicht zu folgen.

## **2. W 706-007 Urbacher Weg**

Die Grundstücksfläche mit der Nr. W 706-007 liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Krankenhaus Porz. Im Gesundheitswesen ist seit Jahren eine vermehrte Konzentration und Spezialisierung von Fachärzten festzustellen, die ihr ärztliches Angebot in gemeinsamen Ärztehäusern anbieten. Bei der Bevölkerungsentwicklung ist eine zunehmende Überalterung erkennbar. Dies wird die Nachfrage an besonderen Dienstleistungen nach sich ziehen.

Die Verwaltung möge daher prüfen, ob die vorgenannte Grundstücksfläche statt als Wohnbaureserve nicht sinnvoller für nachfolgende Projekte vorgehalten wird:

1. Ärztehaus mit speziellen Fachrichtungen, die im Krankenhaus Porz nicht angeboten werden (z.B. Hals-Nasen-Ohren, Geriatrie)
2. Alten- und Pflegeheim
3. Betreutes Wohnen
4. Angebot an Dienstleistungen, die speziell ältere Mitbürger in Anspruch nehmen.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Für die Entwicklung der Wohnbaulandreservefläche ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Verwaltung wird die Anregungen der Bezirksvertretung Porz im Zusammenhang mit den Entwicklungsflächen auf dem Krankenhausbereich prüfen und die Ergebnisse im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren „Urbacher Weg“ vorlegen.

## **3. W 712-003 Senkelsgraben**

Das Vorhaben W712-003 wird gemäß den Beschlüssen der Bezirksvertretung Köln Porz abgelehnt. Eine weitere Planung in diesem Bereich ist allenfalls unter Berücksichtigung der dort bereits existierenden Sportanlage hinzunehmen. Deren Bestand ist sicher zu stellen.

### Begründung:

Die in diesem Bereich existierende Sportanlage ist für nicht vereinsgebundene Jugendliche, auch mit erheblichen Mitteln der Bezirksvertretung Köln-Porz errichtet worden. Sie stellt die einzige Anlage für Jugendliche in dem gesamten Bereich dar. Der soziale Nutzen ist somit unbestritten.

Eine wirtschaftliche Nutzung der Restfläche ist aufgrund des einzuhaltenden Mindestabstandes nicht gegeben.

Die unmittelbare Nähe zur Autobahn A 59 bringt zudem eine erhebliche Lärmbelastung in dem Planbereich mit sich.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die o. g. bestehende Streetball-Anlage liegt zentral am bestehenden Wohnungsbau. Sie ist einsehbar, untersteht daher der sozialen Kontrolle und sollte auch wegen der vereinsgebundenen Nutzung nicht verlegt werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für Wohnungsbau sind insbesondere die vorhandenen Lärmemitteln zu berücksichtigen. Aus derzeitiger Sicht sind folgende Lärmarten zu berücksichtigen:

Die vorhandene Streetball-Anlage benötigt bei entsprechendem gutachterlich zu bestimmendem Lärmschutz einen Abstand von 50 m zur geplanten Wohnbebauung.

Straßenverkehrslärm der Autobahn A 59 wird durch einen heute schon vorhandenen Lärmschutzwall kompensiert. So liegen in 4,5 m Höhe die Immissionen tagsüber bei  $\leq 65$  dB(A) und nachts bei  $\leq 60$  dB(A). Diese Werte stellen grundsätzlich keine Planungsschranke für Wohnungsbau dar. Sie sind aber als kritisch zu bewerten. Da die Lärmbelastung mit der Höhe zunimmt, sollte hier nur max. 2-geschossige Einfamilienhausbebauung vorgesehen werden. Zusätzlich ist Voraussetzung, dass baulich passiver Lärmschutz mit lärmgeschützten Grundrissen, fensterunabhängige schalldämmte Lüftungsanlage für Schlaf- und Kinderzimmer vorgesehen werden. Die Freiflächen bleiben verlärmert.

Eine ergänzende Stellungnahme zu den von der Bezirkvertretung vorgeschlagenen Änderungen erfolgt im Stadtentwicklungsausschuss am 22.11.2007.

### **4. W 715-002 Auf dem Damm / Hinter Hoven**

Der Bebauungsplan ist wie folgt zu ändern:

- Der Bau von Kellergeschossen wird abgelehnt
- Die Erdgeschosshöhe (EFH) ist um 0,60 m zu erhöhen

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Wohnbaulandreservefläche soll entwickelt werden. Im Rahmen des Umlegungsverfahrens Nr. 356 auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 71 410/03 werden die Flächen derzeit neu geordnet. Der Umlegungsplan soll am 28.11.2007 durch den Umlegungsausschuss aufgestellt werden.

Die weitere Stellungnahme zu den von der Bezirkvertretung vorgeschlagenen Änderungen des Bebauungsplanes erfolgt im Stadtentwicklungsausschuss am 22.11.2007.

## **5. W 715-004 Krausbergweg**

Diese Ausweitung des Plangebietes ist keine Arrondierung des Ortes! Daher bitten wir den beigefügten geänderten Plan (Anlage 7A zur Beschlussvorlage Wohnungsbauprogramm 2015) aufzunehmen. Die Änderung ist bei der nächsten Aktualisierung des FNP mit zu berücksichtigen.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

In der Flächennutzungsplanänderung zur Integrierten Raumanalyse (IRA) Porz ist auch die Wohnbaulandreservefläche Krausbergweg in Köln-Porz Langel enthalten. Die Verwaltung schlägt vor, im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung alternative städtebauliche Konzepte als Entscheidungsgrundlage zu entwickeln, in welchem Umfang die Wohnbaulandreservefläche ausgebaut werden soll. Erst dann ist es sinnvoll, den Flächennutzungsplan zu ändern.

## **6. W 715-006 Lülsdorfer Straße**

Anmerkung ergänzen:

Realisierung abhängig von Ortsumgehung Zündorf und Verlängerung Stadtbahnlinie 7

## **7. Nachfolgend genannte Bebauungspläne sind unter dem Vorbehalt der Realisierung der Ortsumgehung Zündorf sowie der Verlängerung Linie 7**

- 1.) W714-013 Zündorf-Süd
- 2.) W714-011 Nördl. Wielermaar
- 3.) W714-015 Loorweg II. BA
- 4.) W714-016 Gartenweg
- 5.) W715-004 Krausbergweg
- 6.) W715-005 Langeler Berg
- 7.) W715-006 Lülsdorfer Str.

### **Stellungnahme der Verwaltung (zu 6. und 7.):**

Im Rahmen des Sonderstandortprogramms Wohnungsbau wurde für die Bebauung der Lülsdorfer Straße ein Bewerberauswahlverfahren durchgeführt. Bisher konnte jedoch kein Bewerber gefunden werden, der eine Bebauung mit 30 Einfamilienhäusern durchführt.

Nach verkehrstechnischer Überprüfung lassen sich die zusätzlichen KFZ-Einheiten der Neubebauung in das vorhandene Verkehrsnetz integrieren.

Die Flächen

- W714-013 Zündorf-Süd
- W714-015 Loorweg II. BA
- W714-016 Gartenweg

- W715-004 Krausbergweg und
- W715-005 Langelers Berg

sind im Wohnungsbauprogramm 2015 bereits unter dem Vorbehalt der Realisierung der Ortsumgehung Zündorf sowie der Verlängerung der Linie 7 aufgenommen und in den Anmerkungen dargestellt worden (Flächenpotenziale ohne Realisierungshorizont, Seite 38 f.).

Zu der Fläche W 714-011 Nördlich Wielermaar existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde bereits nachgewiesen, dass zusätzliche KFZ-Einheiten durch die vorgesehene Neubebauung im vorhandenen Verkehrsnetz integriert werden können.

### **Beschluss der Bezirksvertretung Nippes vom 23.08.2007:**

„Der Rat nimmt die Ausführungen zum Wohnungsbauprogramm 2015 für Köln zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mit der unverzüglichen Umsetzung der Einzelflächenpotentiale W 501-008, W 501-010, W 505-010 und W 505-011. Der Rat beschließt hierzu:

- Die Flächen des Wohnungsbauprogramms sind in Jahresprogrammen bis einschließlich 2010 durch die Verwaltung bereitzustellen. Die Verwaltung wird beauftragt, die hierfür erforderlichen Straßenbaumaßnahmen in das Erschließungsprogramm Straßenbau der jeweiligen Jahre aufzunehmen und die Finanzierung sicher zu stellen. Auf Basis der Ergebnisse der anstehenden Evaluation des Wohnungsgesamtplanes ist das Wohnungsbauprogramm für den Zeitraum 2011-2015 fortzuschreiben.
- Die Verwaltung wird beauftragt, ein Handlungskonzept zum preiswerten, in der Regel geförderten Wohnungsbau zu entwickeln.
- Hinsichtlich der verstärkten Anforderungen an die Qualität und Vielfalt sind in den Programmgebieten Standorteignungsprüfungen durchzuführen sowie Qualitätsstandards für eine verträgliche und geeignete Bebauung der Programmflächen zu entwickeln.

Die Bezirksvertretung Nippes geht davon aus, dass die Erklärung vom Barcelona in allen Fällen beachtet wird.“

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

- Bebauungsplanverfahren W 505-009 Niehler Straße (Rennbahn), Köln- Weidenpesch

Im Wohnungsbauprogramm 2015 werden unter anderem noch nicht baureife Flächen im Innenbereich erfasst bzw. aufgenommen, soweit Verfahrensbeschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens mit dem Ziel Wohnen vorliegen.

Für die vorgenannte Fläche Niehler Straße (Rennbahn) wurde mit Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 29.11.2001 das Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel Wohnen eingeleitet. Ein Beschluss zur Aufhebung dieses Bebauungsplanverfahrens liegt mit Erstellung des Wohnungsbauprogramms 2015 nicht vor, sodass die Fläche von der Verwaltung als zukünftige Wohnungsbaufäche eingestuft und als Programmfläche aufgenommen wurde.

- Erklärung von Barcelona (Europ. Kongress 1995: „Die Stadt und die Behinderten“)

Die Erklärung von Barcelona wird bei den Ausarbeitungen im Wohnungsbauprogramm 2015 beachtet. Sowohl beim Neubau als auch bei der Umstrukturierung der Wohnungsbestände sind infolge der Auswirkungen des demographischen Wandels gerade spezielle Zielgruppen wie ältere und behinderte Menschen im Blickfeld.

**Beschluss der Bezirksvertretung Ehrenfeld vom 10.09.2007: Ergänzung der Beschlussvorlage**

„Bzgl. der Anforderungen an die Qualität und Vielfalt soll Wert darauf gelegt werden, dass ein eintöniger Wohnungsbau, wie beispielsweise in „Bocklemünd“ und „Melantensee“, vermieden wird.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Um baulich monostrukturierte Wohngebiete zu vermeiden und um eine ausgewogene Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur zu erreichen, wurde in den Programmflächen eine Wohnformenmischung zwischen Geschosswohnungsbau und Ein- und Zweifamilienhausbau entwickelt, die sich nicht zuletzt an der großräumigen Lage der Fläche im Stadtgebiet sowie an den kleinräumigen Standorteigenschaften orientiert. Darüber hinaus sind beginnend mit der Bebauungsplanung die Voraussetzungen zu schaffen, dass in den beiden Hauptwohnformen Variationen und Vielfalt möglich sind.

## **Beschlüsse der Bezirksvertretung Rodenkirchen vom 15.10.2007: Änderungen und Ergänzungen der Beschlussvorlage**

### **1. Es sollen folgende Wohnbaugebiete dem Programm zugefügt werden:**

- DS 3277/2007 Goltsteinforum / Wohnbebauung in Bayenthal ca. 300 WE
- Polizei-Areal Gaedestr. / Sinzigstr. in Marienburg ca. ... WE
- Umbau des Deutsche Welle Hochhaus zu Wohnzwecken  
am Raderberggürtel ca. ... WE
- Zollstockhöfe am Gottesweg in Zollstock ca. 350 WE
- Wohnungsbauplanung an der Eyselshovener Straße

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Zu den Zollstockhöfen am Gottesweg:

Die Wohnbaufläche ist in der Realisierung. Das Wohnbaupotenzial ist im Wohnungsbauprogramm bei den baureifen Flächen berücksichtigt. Der Beschluss der BV 2 ist damit erledigt.

Zu den Flächen

- Goltsteinforum
- Gaedestr.
- Deutsche Welle – Hochhaus
- Eyselshovener Str.:

Nach der Systematik des Wohnungsbauprogramms werden Potenzialflächen dann aufgenommen, wenn eine FNP-Ausweisung Wohnen vorliegt bzw. der Stadtentwicklungsausschuss die Einleitung von B-Plan-/ VEP-Verfahren beschlossen hat (2. Durchgang) oder bei Flächen im Innenbereich ohne Planungsbedarf die Projektentwicklung mit dem Ziel Wohnen soweit fortgeschritten ist, dass eine realistische Abschätzung des Wohnungspotenzials möglich ist. Bei den genannten Flächen lagen diese Voraussetzungen bei Programmerstellung noch nicht vor. Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschluss der BV 2 zu folgen, sobald die o.g. Kriterien erfüllt sind.

**2. Die Wohnungsbaufäche 206/012 Westerwaldstraße soll herausgenommen werden.**

**3. Die Wohnungsbaufäche 206/013 Falkenweg soll herausgenommen werden.**

### **Stellungnahme der Verwaltung (zu Westerwaldstraße und Falkenweg):**

Nach der Systematik des Wohnungsbauprogramms sind alle im FNP dargestellten Wohnbaupotenziale erfasst. Die genannte Fläche ist mit der letzten FNP-Änderung für den Kölner Süden als Wohnbaufläche ausgewiesen worden. Wegen der bekannten infrastrukturellen Probleme in Rondorf ist die Fläche keinem Jahresprogramm für die Baureifmachung zugeordnet. Die Realisierung ist offen. Solange der FNP nicht



wieder geändert wird, sollte die Potenzialdarstellung erhalten bleiben. Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschluss der BV 2 nicht zu folgen.

- 4. In der Wohnungsbaufläche 208/007 Sürther Feld sollen, wie von der BV 2 bereits beschlossen, nur die Baufelder 1, 2 und 4 bebaut werden.**

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Wohnungsbauprogramm ist von seinem Charakter her eine Orientierungsrahmen ohne bindende Wirkung für die nachfolgenden Bauleitplanverfahren. Im Wohnungsbauprogramm sind auf der Basis der FNP-Ausweisung bzw. der Vorgaben des Stadtentwicklungsausschusses die möglichen Wohnungszahlen in den einzelnen Flächen dargestellt. Konkrete planerische Festlegungen u.a. zu einzelnen Baufeldern bleiben der Ebene der Bauleitplanung vorbehalten. In diese Bauleitplanverfahren sind die Bezirksvertretungen eingebunden. Auf der konzeptionellen Ebene des Wohnungsbauprogramms sollten keine Detailfestlegungen erfolgen. Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschluss der BV 2 nicht zu folgen.

- 5. Die Wohnungsbaufläche 209/009 Pflasterhofweg (Gartenanlage) soll herausgenommen werden.**

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Kleingartenanlage ist seit vielen Jahren im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen. Wegen der vorhandenen Kleingartennutzung und der mit einer notwendigen Verlagerung der Kleingärten verbundenen Probleme ist diese Fläche als Potenzial ohne aktuellen Realisierungshorizont im Wohnungsbauprogramm dargestellt. Solange der FNP nicht geändert wird (evtl. in Verbindung mit der Ausweisung einer Ersatzwohnbaufläche), sollte diese Potenzialdarstellung erhalten bleiben. Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschluss der BV 2 nicht zu folgen.

- 6. Die Wohnungsbaufläche 210/011 Heidelweg (Gartenanlage) soll im Programm bleiben, aber auf 7 bis 10 WE reduziert werden.**

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Bei diesem nach dem FNP als Wohnbaufläche ausgewiesenen städtischen Grundstück handelt es sich um keine nach dem Bundeskleingartengesetz geschützte Kleingartenanlage sondern um Grabeland, das von der Liegenschaftsverwaltung fristgerecht zum 31.10.2007 gekündigt wurde. Auf der Fläche ist in Abhängigkeit von der weiteren Planung die Errichtung von ca.10 - 15 Einfamilienhäusern möglich. Die Realisierung soll über einen Bauträger erfolgen. Das Bewerberauswahlverfahren ist erfolgt. Mit dem B-Plan/ VEP-Verfahren soll in 2008 begonnen werden. Die planeri-

schen Detailfestlegungen bleiben dem Bauleitplanverfahren, in dem die BV 2 beteiligt wird, vorbehalten. Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschluss der BV 2 nicht zu folgen.

**7. Die Wohnungsbaufläche 213/009 Meschenich Nord soll herausgenommen werden.**

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Nach der Systematik des Wohnungsbauprogramms sind alle im FNP dargestellten Wohnbaupotenziale erfasst. Die genannte Fläche ist mit der letzten FNP-Änderung für den Kölner Süden als Wohnbaufläche ausgewiesen worden. Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschluss der BV 2 nicht zu folgen.

**8. Beschluss:**

Die Bezirksvertretung Rodenkirchen empfiehlt dem Rat, die **mit oben aufgeführten Beschlüssen geänderte** Beschlussvorlage zu beschließen:

Der Rat nimmt die Ausführungen zum Wohnungsbauprogramm 2015 für Köln **in der durch die Beschlüsse der BV 2 geänderten Form** zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mit der unverzüglichen Umsetzung des Wohnungsbauprogramms. Der Rat beschließt hierzu:

- Die Flächen des Wohnungsbauprogramms sind in Jahresprogrammen bis einschließlich 2010 durch die Verwaltung bereitzustellen. Die Verwaltung wird beauftragt, die hierfür erforderlichen Straßenbaumaßnahmen in das Erschließungsprogramm Straßenbau der jeweiligen Jahre aufzunehmen und die Finanzierung sicher zu stellen. Auf Basis der Ergebnisse der anstehenden Evaluation des Wohnungsgesamtplanes ist das Wohnungsbauprogramm für den Zeitraum 2011-2015 fortzuschreiben.
- Die Verwaltung wird beauftragt, ein Handlungskonzept zum preiswerten, in der Regel geförderten Wohnungsbau zu entwickeln.
- Hinsichtlich der verstärkten Anforderungen an die Qualität und Vielfalt sind in den Programmgebieten Standorteignungsprüfungen durchzuführen sowie Qualitätsstandards für eine verträgliche und geeignete Bebauung der Programmflächen zu entwickeln.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Verwaltung verweist auf die vorgenannten Stellungnahmen zu den Beschlüssen der BV 2. Die Verwaltung schlägt vor, einer geänderten Fassung des Beschlusstextes entsprechend der Beschlüsse der BV 2 nicht zu folgen.