

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Städtebauliches Planungskonzept vorhabenbezogener Bebauungsplan – An der Mühle – in Köln-Porz-Langel
Anhörung der Bezirksvertretung Porz zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Beschluss über die Änderung des Geltungsbereiches, Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfes**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 7 (Porz)	30.01.2020
Stadtentwicklungsausschuss	19.03.2020

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfes an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 71359/02, 1. Änderung, Arbeitstitel - In der Bohnenbitze – anzupassen und somit in südliche Richtung um die Flächen Gemarkung Langel, Flur 2, Flurstücke 822-825 und 1003-1008 sowie im Bereich der Straße „An der Mühle“ zu erweitern.
2. beauftragt die Verwaltung, die Vorhabenträgerin aufzufordern, auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes gemäß Anlage 3 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auszuarbeiten. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind dabei gemäß den Stellungnahmen der Verwaltung (Anlagen 6 und 7) zu berücksichtigen.

Begründung:

Der Stadtentwicklungsausschuss (StEA) hat am 10.11.2016 den Beschluss zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 71356/02 – An der Mühle - in Köln-Porz-Langel sowie die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB beschlossen (2560/2016). Die öffentliche Bekanntgabe erfolgte am 14.12.2016.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfes 71356/02 – An der Mühle - inklusive der öffentlichen Straßen Lülisdorfer Straße (Gemarkung Langel, Flur2, Teilstück aus 1081) und An der Mühle (Gemarkung Langel, Flur2, Teilstück aus 172) ist nicht identisch mit dem darunter liegenden rechtskräftigen Bebauungsplan 71359/02 1. Änderung – In der Bohnenbitze –.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes würden vereinzelte Teilstücke im südlichen und im westlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 71359/02, 1. Änderung – In der Bohnenbitze – bestehen bleiben. Das Bestehenbleiben diese räumlich voneinander getrennten Teilstücke begründet erhebliche Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB des nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbleibenden Bauplanungsrechtes, welches zur Unwirksamkeit des rechtskräftigen Bebauungsplan 71359/02 1. Änderung – In der Bohnenbitze – führen dürfte.

Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches werden die o.g. Teilstücke in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter gleichzeitiger Übernahme der bereits bestehenden Festsetzungen einbezogen. Die Durchführung eines Aufhebungsverfahrens im Hinblick auf die rechtskräftig bestehenbleibenden Teilstücke des rechtskräftigen Bebauungsplanes 71359/02 1. Änderung – In der Bohnenbitze – ist somit nicht erforderlich, da der Bebauungsplan 71359/02 1. Änderung – In der Bohnenbitze – komplett durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan – An der Mühle - überplant wird.

Der Planungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes betrifft unverändert die städtischen Grundstücke Gemarkung Langel, Flur 2, Flurstücke 1021 bis 1027. Nach Ergebnissen aus der Beteiligung der Dienststellen gemäß § 4 Absatz 1 BauGB stehen die Flurstücke Gemarkung Langel, Flur 2, Flurstücke 991 und 992 für die Planung nicht mehr zur Verfügung.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand nach Modell 2 in einer Abendveranstaltung am 25.09.2019 statt. Die Niederschrift zur Abendveranstaltung ist der Anlage 5 zu entnehmen.

Schriftliche Stellungnahmen konnten vom 25.09.2019 bis 09.10.2019 beim Bezirksbürgermeister von Porz abgegeben werden. Insgesamt sind 17 schriftliche Stellungnahmen innerhalb der Frist und 1 Stellungnahme außerhalb der Frist eingegangen, die sich im Wesentlichen mit der öffentlichen Verkehrssituation, den Umweltbelangen inklusive Altlast der ehemaligen Mülldeponie, den Gebäudehöhen und der Gestaltung sowie der Einzelhandelsnutzung der künftigen Bebauung auseinandersetzen. Die detaillierten Stellungnahmen und die Stellungnahme der Verwaltung zur Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren sind in Anlagen 6 und 7 enthalten.

In der Zeit vom 18.08. bis 19.09.2019 wurde die frühzeitige Beteiligung der Dienststellen gemäß § 4 Absatz 1 BauGB im Zusammenhang mit der Anwendung des Kooperativen Baulandmodel durchgeführt.

Nach Beschluss des Stadtentwicklungsausschuss vom 28.06.2018 (1640/2018) wird auf ein Qualifizierungsverfahren verzichtet und zur Sicherung der städtebaulichen Qualität die Abstimmung im Gestaltungsbeirat beschlossen. Die Planung wurde am 17.09.2018, am 10.12.2018 und am 02.04.2019 sowie abschließend am 25.06.2019 vorgestellt. Die Ergebnisse des Gestaltungsbeirates sind in die Planung eingebracht.

Ziel der Planung

Für die ca. 0,75 ha große brachliegende städtische Fläche im geltenden Bebauungsplan 71359/02, beabsichtigt die Vorhabenträgerin Aditon KG anstelle des vorgesehenen Wohnstandortes, die Realisierung von kleinflächigem Einzelhandel (Discounter, Bäckerei/Bistro), geförderten Mietwohnungen und zwei Wohngruppen für betreutes Wohnen am Ortseingang von Langel zu entwickeln. Durch das

Vorhaben wird eine bestehende Unterversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs im Stadtteil Porz-Langel behoben. Die Ansiedlung entspricht dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) der Stadt Köln vom 17.12.2013.

Planungs- und Nutzungskonzept

Der geplante Discounter mit circa 800 m² Verkaufsfläche wird im Erdgeschoss eines III-geschossigen Gebäudes vorgesehen. In den Obergeschossen sollen eine öffentlich geförderte, barrierefreie und teilweise auch behindertengerechte Wohnanlage mit circa 28 Wohneinheiten, (überwiegend 1- und 2-Zimmerwohnungen) sowie 2 Wohngruppen mit circa 5 bis 9 Personen als betreutes Wohnen errichtet werden.

Im Erdgeschoss eines eigenständigen III-geschossigen Hauses sollen eine Bäckerei mit Bistro und in den Obergeschossen Praxisräume oder Wohnungen entstehen.

Die Flachdächer werden mit extensiver Dachbegrünung unter teilweiser Nutzung der solaren Strahlungsenergie geplant.

Die circa 56 Stellplätze für den Discounter werden von der Lültdorfer Straße angefahren und die Stellplatzfläche durch Pflanzungen einer straßenseitigen Hecke mit Laubbäumen aufgelockert.

Die circa 22 Stellplätze für die Wohnungen sollen in einem Garagenbau neben der Anlieferung des Discounters durch LKW, im Erdgeschoss hergestellt werden.

Anregungen aus der Bürgerbeteiligung

Planung

Das Planungskonzept sieht eine Verkaufsfläche von weniger als 800 m² für den Discounter vor, welches nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) im Dorfgebiet durchaus vertretbar erscheint und damit die Unterversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Stadtteil Porz-Langel gedeckt werden kann. Der Standort ist städtebaulich vertretbar, da im Ortskern für diese Nutzung keine Flächen zur Verfügung stehen.

Die Bedenken der Anwohner, dass die Bebauung an die Gärten der Häuser Am Weingartsberg unmittelbar heranrückt, wird gefolgt. Die Verwaltung wird die Gestaltung des Gebäudes (Material der Fassaden) und die Freiflächenplanung als Sichtschutz zu der Nachbarschaft im weiteren Verfahren prüfen.

Verkehr

Im Rahmen der öffentlichen Straßenplanung durch die Verwaltung wird der zukünftige Straßenausbau Lültdorfer Straße/An der Mühle/Loorweg überprüft.

Nach erster Einschätzung kann der Verkehr, der aus der Nutzung hervorgeht, über eine normale Einmündung an das vorhandene Straßennetz aufgenommen werden.

Altlast

Das Gebiet wurde früher als Hausmülldeponie genutzt. Sicherungsmaßnahmen sollen dazu beitragen, dass Ausgasungen und Grundwasserverunreinigungen vermieden werden.

Artenschutz

Erste Untersuchungen im Rahmen einer Artenschutzprüfung (ASP I) ergaben, dass einige von den Bürgerinnen und Bürgern benannten Arten nicht im Plangebiet vorhanden sind und andere nicht unter planungsrelevante Arten fallen, die daher nicht weiter vertieft untersucht werden müssen.

Umwelt

Die Rodungsarbeiten werden unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben durchgeführt. Das Plangebiet liegt am Rand des Überschwemmungsgebietes des Rheins und ist bis zu einem mittleren Hochwasserereignis durch die bestehenden technischen Einrichtungen vor einer Überflutung geschützt.

Folgend Aspekte werden gutachterlich im Rahmen des weiteren Verfahrens untersucht:

- Sanierungskonzept zur Altablagerung,
- Verkehrsuntersuchung,
- Lärmgutachten (Verkehrs- und Gewerbelärm),
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag,
- Artenschutzprüfung,

- Mobilitätskonzept, um umweltfreundliche nachhaltige Mobilität sicherzustellen.

Vorgabenbeschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grund des vorliegenden Planungskonzeptes und der Ergebnissen der aufgeführten Untersuchungen sowie den Anregungen aus der Bürgerbeteiligung das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren fortzuführen.

Vorberatungen :

Einleitungsbeschluss sowie zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (2560/2016):
 Stadtentwicklungsausschuss 15.09.2016 einstimmig beschlossen
 Bezirksvertretung Porz 15.09.2016 Einstimmig korrigiert empfohlen
 Stadtentwicklungsausschuss 10.11.2016 einstimmig beschlossen

Öffentliche Bekanntgabe (nach StEA 15.09.2016) 05.10.2016

Öffentliche Bekanntgabe (nach StEA 10.11.2016) 14.12.2016

Eine Auflistung der Verfasser der schriftlichen Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Abendveranstaltung wird den Fraktionen mit gesonderter Post zugestellt.

Anlagen

- Anlage 1 Geltungsbereich alt und neu
- Anlage 2 Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan 71359/02
- Anlage 3 Planungskonzept aus der Bürgerversammlung (Abendveranstaltung)
- Anlage 4 Flyer zur Bürgerversammlung
- Anlage 5 Niederschrift Bürgerversammlung (anonym)
- Anlage 5.1 Entschlüsselungstabelle der Wortmeldungen (nicht öffentlich)
- Anlage 6 Schriftliche Stellungnahmen frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB
- Anlage 6.1 Entschlüsselungstabelle der Stellungnahmen (nicht öffentlich)
- Anlage 7 Schriftliche Stellungnahmen frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung außerhalb der Frist
- Anlage 7.1 Entschlüsselungstabelle der Stellungnahmen (nicht öffentlich)