

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
Bezirksvertretung 7 (Porz)	12.03.2020
Stadtentwicklungsausschuss	19.03.2020

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung, unter Berücksichtigung der Maßgaben aus dem Dringlichkeitsantrag der Bezirksvertretung Porz vom 13.06.2019 das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes „Südlich Friedensstraße“ in Köln-Porz-Elsdorf zu modifizieren.

Das beinhaltet eine Teilung des Plangebietes in einen West- und einen Ostteil, die Weiterführung der bisherigen städtebaulichen Konzeption für den Westteil mit einer zeitnahen Einholung eines Teilsatzungsbeschlusses sowie die Einarbeitung eines Schulstandortes in den Ostteil mit der Einholung des Teilsatzungsbeschlusses zu einem späteren Zeitpunkt.

Des Weiteren soll im Westteil der Anteil am sozialen Wohnungsbau nicht 30 % betragen, sondern auf 66 % erhöht werden, um die Versorgungssituation gerade auch der einkommensschwächeren Haushalte Kölns bei dem enormen Wohnungsbedarf und dem hohen Mietenniveau Kölns zu verbessern.

Alternative:

Der Stadtentwicklungsausschuss schließt sich nicht der Auffassung der Bezirksvertretung Porz an und beauftragt die Verwaltung, das Plangebiet in der bisherigen Größe und bisherigen Konzeption (Stand Offenlage-Entwurf von 06/2019) weiterzubearbeiten.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

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, das 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 sich geändert und weiter entwickelt habe, 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 war bisher die Möglichkeit verbunden, 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.

Das Planungskonzept der Offenlage wurde nun nach Maßgaben des Dringlichkeitsantrags der Bezirksvertretung Porz überarbeitet. Im Ergebnis soll das bisherige Plangebiet in einen Westteil und einen Ostteil getrennt werden. Der Westteil soll mit seinen bisherigen Festsetzungen für einen Teilsatzungsbeschluss vorbereitet werden, der Ostteil soll anstelle von zwei Mehrfamilienhäusern einen Standort für eine zweizügige Grundschule planungsrechtlich sichern. Durch die Überplanung der dortigen bisherigen Wohnbaufläche mit einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule müssen für den Ostteil bestimmte Verfahrensschritte der Bebauungsplanbearbeitung wiederholt werden, sodass der zweite Teilsatzungsbeschluss erst zu einem späteren Zeitpunkt erarbeitet werden kann.

Die Plangebietsgröße des Westteiles beträgt ca. 3,4 ha. Hier sind nun rund 180 Wohneinheiten (WE) vorgesehen, davon 119 WE für Mehrfamilienhäuser und 61 WE für Doppel- und Reihenhäuser. Somit ist eine deutliche Reduzierung der WE von 260 auf 180 erfolgt. Im Geschosswohnungsbau könnten gemäß den eingereichten Förderanträgen 118 WE im sozialen Wohnungsbau errichtet werden; Wohnung Nr. 119 soll frei finanziert werden. Es handelt sich um die ehemalige Wohnung für die nicht mehr benötigte Großtagespflege. Daneben sind 61 WE in Einfamilienhäusern frei finanziert geplant. Somit wird sich ein Wohnungsmix von ca. 34 % frei finanziertem und 66 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau ergeben. Dies entspricht nicht dem von der Bezirksvertretung Porz geäußerten

Wunsch einer Deckelung bis max. 30 % für den sozialen Wohnungsbau.

Der Zugewinn von gefördertem und damit preiswerterem Wohnraum entspricht jedoch der wichtigen wohnungspolitischen Zielsetzung und der Beschlusslage, die Versorgungssituation gerade auch der einkommensschwächeren Haushalte Kölns bei dem enormen Wohnungsbedarf und dem hohen Mietniveau 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 angemessene Bewohnerstrukturen im Plangebiet. Mit der Umsetzung des beschriebenen Wohnungsbauvorhabens bleibt der Anteil des geförderten Mietwohnungsbaus in Porz mit 5, 2 % (Stand 2018) weiter unterhalb des städtischen Durchschnitts. Für das gesamte Stadtgebiet von Köln beträgt der Anteil 6,9 %, im benachbarten Stadtbezirk Kalk 11,9 %. Die Wohnungsbauvorhaben „Südlich Friedensstraße“ werden innerhalb der Verwaltung in dieser Form begrüßt, dessen Umsetzung gewünscht und befürwortet.

Im Ostteil des Plangebietes soll eine zweizügige Grundschule planungsrechtlich gesichert werden. Die Schule ist bereits seit 12/2019 in die Schulbaumaßnahmenliste in der Priorität A aufgenommen worden und in der Sortierzeile 121 zu finden. Die Sortierzeile bildet keine Rangfolge ab. Ein verbindlicher Terminplan kann, da sich das Projekt derzeit in Priorität 0 befindet, noch nicht angegeben werden. Für die benachbarte KGS Kupfergasse ist im Schulentwicklungsplan ist eine Zügigkeitserweiterung von 5 auf 6 Zügen empfohlen worden.

Die Nachbesserung der sozialen Infrastruktur beinhaltet ebenfalls die Verortung eines Standortes für eine fünfgruppige Kindertagesstätte im benachbarten Baugebiet „Fuchskaule“. Diese Kindertagesstätte deckt den Bedarf an Plätzen aus beiden Baugebieten. Die zeitnahe Realisierung der Kindertagesstätte wird in dem noch zu erarbeitenden Durchführungsvertrag geregelt.

Im städtebaulichen Vertrag bzw. Erschließungsvertrag werden Regelungen zur verkehrliche Erschließung, Entwässerung und Starkregenvorsorge enthalten sein, sodass auch die Umsetzung der Maßnahmen zur technischen Infrastruktur gewährleistet ist.

Die Verwaltung empfiehlt, den Maßgaben der Bezirksvertretung weitgehend zu folgen und

- das Plangebiet des Bebauungsplan-Entwurfes „Südlich Friedensstraße“ zu teilen,
- den Westteil aufgrund des fortgeschrittenen, abgestimmten Planungsstandes mit einem Teilsatzungsbeschluss zur Rechtskraft zu führen und damit zeitnah Baurecht für den dringend benötigten Wohnungsbau zu schaffen und
- den Ostteil nach den noch abzuarbeitenden Verfahrensschritten zu einem späteren Zeitpunkt nachträglich zu einem Teilsatzungsbeschluss zu führen.

Die Verwaltung empfiehlt des Weiteren, den Anteil am sozialen Wohnungsbau nicht auf 30 % zu deckeln, sondern im Plangebiet West auf 66 % zu erhöhen.

Anlagen

Anlage 1	Tabelle Entwicklung Wohnbaufläche
Anlage 1.1	Bereiche der Teilsatzungsbeschlüsse
Anlage 2	Text des Dringlichkeitsantrages der Bezirksvertretung Porz

Gez. Greitemann