

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Beschluss über Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss betreffend den Bebauungsplan-Entwurf 76380/03;**

**Arbeitstitel: "Südlich Friedensstraße – Westteil" in Köln-Porz-Elsdorf**

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	07.05.2020
Bezirksvertretung 7 (Porz)	16.06.2020
Rat	18.06.2020

### **Hinweis:**

*Kann die Beschlussvorlage am 14. Mai 2020 nicht im Rat behandelt werden, wird der Beratungsgang entsprechend angepasst.*

### **Beschluss:**

Der Rat beschließt:

1. den Plangeltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes mit dem Arbeitstitel „Südlich Friedensstraße“ in Köln-Porz-Elsdorf aus dem Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 12.12.2013 im Osten und Süden zu reduzieren (siehe Anlage 1).
2. über die zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 76380/03 für das Gebiet südlich der Friedensstraße, die östliche Grenze ca. 330 m entfernt von der BAB 59, nördlich der landwirtschaftlichen Flächen „Auf der Wolle“ und östlich der Wohnbebauung Tiergartenstraße, Arbeitstitel „Südlich Friedensstraße - Westteil“ in Köln-Porz-Elsdorf eingegangenen Stellungnahmen gemäß Anlage 5.
3. den Bebauungsplan Nr. 76380/03 mit gestalterischen Festsetzungen für den unter Ziffer 2 genannten Teilbereich (Teilsatzungsbeschluss) nach § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) in Verbindung mit § 7 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) – in der bei Erlass diese Satzung geltenden Fassung – als Satzung mit der nach § 9 Absatz 8 BauGB beigefügten Begründung.

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

## Begründung

### Erläuterungen zu den Auswirkungen auf den Klimaschutz

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat negative Auswirkungen durch die Emission von Kohlenstoffmonoxid (CO), das durch Oxidation zum Klimaschadgas Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) wird. Die Emission stammt aus dem zusätzlich ausgelösten motorisierten Individualverkehr, der Wärmebereitstellung (Heizung / Warmwasser) in den geplanten Gebäuden und dem Stromverbrauch, soweit er nicht im Plangebiet erzeugt wird.

Die Wärmebereitstellung für einen großen Teil der geplanten Einfamilienhäuser und der Mehrfamilienhäuser wird durch eine Nahwärmeversorgung über Heizzentralen (bivalente Wärmeerzeugung mittels eines Blockheizkraftwerkes und Gas-Brennwertkessel) geregelt. Dies führt durch die Kraftwärmekoppelung zu einer Minderung der CO-Emission gegenüber einer konventionellen Wärmebereitstellung, etwa durch die alleinige Wärmebereitstellung durch Brennwertkessel.

Auf mehreren Flachdächern ist die Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung vorgesehen. Damit lässt sich eine weitere Minderung der CO-Emission erzielen.

Eine CO<sub>2</sub>-Bilanz für das geplante Wohnbauvorhaben wurde nicht erstellt, da ein entsprechendes Werkzeug bei der Stadt Köln und den beteiligten Wohnungsbauunternehmen bislang nicht vorliegt.

### Begründung (ehemals Problemstellung):

Die Ziele der Kölner Wohnungsbaupolitik sind im Wohnungsbauprogramm 2015 niedergelegt, welches am 29.01.2008 vom Rat der Stadt Köln beschlossen wurde. Mit der Bezeichnung W 708-003 ist in Porz-Elsdorf ein Gelände südlich der Friedensstraße aufgeführt, das nun im Rahmen der Bauleitplanung konkret entwickelt wird.

Köln ist eine wachsende Stadt. In dem vom Rat der Stadt am 11.02.2014 beschlossenen Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) wird der Neubaubedarf für den Betrachtungszeitraum 2010 bis 2029 auf 52.100 Wohneinheiten (WE) beziffert. Hierzu leistet das Vorhaben mit rund 180 zusätzlichen Wohneinheiten einen Beitrag.

Der ursprünglich vorgesehene Plangebietszuschnitt aus dem Wohnungsbauprogramm 2015 wurde im Rahmen der Bearbeitung erweitert. Mit dieser Anpassung werden die folgenden Ziele bezweckt:

- die Ausbildung eines ablesbaren Ortsrandes im unmittelbaren Übergangsbereich zwischen den Stadtteilen Porz-Elsdorf und Porz-Grengel,
- die Optimierung der Flächennutzung, um unterschiedliche Gebäudetypologien (Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser, Doppelhäuser) zu ermöglichen,
- die stärkere Ausnutzung der bestehenden Erschließung und der Verkehrsinfrastruktur.

Der nun entstandene Planungsbereich hat sich von circa 1,7 ha für rund 25 Einfamilienhäuser aus dem Wohnungsbauprogramm mit Zwischenschritten auf circa 3,4 für 180 Wohneinheiten (WE) für Mehrfamilienhäuser (circa 119 WE) sowie Doppel- und Reihenhäusern (circa 61 WE) verändert. Die Wohngebäude sollen in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) realisiert werden können, für die zwischenzeitlich städtebauliche Konzepte ausgearbeitet worden sind. Ein sehr kleiner Teil des Planbereiches soll im Sinne einer Angebotsplanung als Mischgebiet (MI) zusätzliche Wohn- und Gewerberessourcen bieten. Hierfür bestehen noch keine konkreten Realisierungsabsichten.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes hat sich im Zuge der Bearbeitung der einzelnen Verfahrensschritte mehrfach verändert. Letztendlich entspricht er nicht mehr dem Aufstellungsbeschluss und musste angepasst werden. Der nun zugrunde liegende Planbereich ergibt sich aus Anlage 1. Dieser Planbereich lag auch dem Offenlageplan zugrunde.

Die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit den erfolgten Bewertungen sind in den Anlagen 2 und 3 aufgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte im Februar 2014, die vertiefende Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB im November 2017. Die Wertungen der Stellungnahmen sind aus Anlage 4 ersichtlich.

Da die frühzeitige Beteiligung der Dienststellen sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange bereits im Februar 2014 stattgefunden hat, wird von der Überleitungsvorschrift des § 245c Absatz 1 Satz 1 BauGB Gebrauch gemacht (Abschluss des Verfahrens nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften).

Parallel zur Mitteilung zur Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes im Juni 2019 hat die Bezirksvertretung Porz wegen der gestiegenen Zahl der Wohneinheiten einen Dringlichkeitsantrag an den Rat und die Verwaltung mit der Bitte gestellt, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form abzulehnen. Die entsprechende Beschlussvorlage der Verwaltung wurde zunächst vom Stadtentwicklungsausschuss vertagt, dann von der Verwaltung bis zur Klärung der Themen zu einer Kindertagesstätte und einer Grundschule zurückgezogen (siehe weiter unten). Eine Entscheidung ist noch nicht gefallen. (siehe Vorberatungen weiter unten)

Die bereits initiierte Offenlage hat dennoch in der Zeit vom 21. Juni bis 22. Juli 2019 stattgefunden. Es sind mehrere Stellungnahmen eingegangen, von denen vier Schreiben aufgrund von planungsrelevanten Inhalten dem Rat zur Entscheidung vorgelegt werden. Die Zusammenfassung dieser Anregungen sowie der entsprechenden Bewertung dazu sind aus Anlage 5 zu ersehen.

Zwischenzeitlich konnte die Kindertagesstätte in einem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Nähe mit dem Arbeitstitel "VEP Fuchskaule" verortet werden. Ein geeigneter Grundschulstandort wurde im östlichen Planbereich des Bebauungsplans gefunden. Hierzu ist eine Änderung des bisher ausgelegten Offenlageplanes notwendig. Um jedoch schnell Baurecht für die Wohngebäude im verbleibenden Westteil des Bebauungsplanes erhalten zu können, soll das bisherige Plangebiet "Südlich Friedensstraße" in einen West- und einen Ostteil aufgeteilt werden.

Für den Westteil kann mit dieser Beschlussvorlage ein Teilsatzungsbeschluss gefasst werden. Auf eine erneute Offenlage konnte verzichtet werden, da lediglich die bekannten textlichen Festsetzungen so angepasst wurden, dass sie sich nur auf den Westteil beziehen. Der Bebauungsplan ist dadurch eigenständig vollzieh- und umsetzbar.

Zu einem späteren Zeitpunkt wird der zweite Teil des Satzungsbeschlusses über den Ostteil nachgeholt. Hier müssen aufgrund der Umplanung vom bisherigen Allgemeinen Wohngebiet in eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule noch Verfahrensschritte ab der Beteiligung der Dienststellen und Träger Öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wiederholt werden. Ein zeitnaher Baubeginn der Grundschule kann noch nicht angegeben werden.

Vorberatungen: im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens

### **Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Stadtentwicklungsausschuss	12.09.2013	in Ausschuss für Umwelt und Grün verwiesen
Ausschuss Umwelt und Grün	19.09.2013	auf nächste Sitzung verwiesen
Bezirksvertretung Porz	24.09.2013	mehrheitlich zugestimmt
Ausschuss Umwelt und Grün	19.11.2013	einstimmig zugestimmt
Stadtentwicklungsausschuss	12.12.2013	einstimmig mit Maßgaben zugestimmt
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 22.01.2014		

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Bekanntmachung am 08.01.2014

Beteiligung: 16.01.2014, Abendveranstaltung  
bis 24.01.2014, Abgabe schriftlicher Stellungnahmen

Stellungnahme der Bezirksvertretung Porz zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
03.07.2014 mehrheitlich in ergänzter Form beschlossen

### **Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes:**

Stadtentwicklungsausschuss	25.09.2014	unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Bezirksvertretung Porz einstimmig zugestimmt
----------------------------	------------	---

### **Mitteilung über die Offenlage:**

Bezirksvertretung Porz	13.06.2019	Kenntnis genommen
Stadtentwicklungsausschuss	04.07.2019	keine Kenntnisnahme (wegen des Dringlichkeitsantrages der Bezirksvertretung Porz (siehe unten))
Bekanntmachung Offenlage	14.06.2019	
Offenlage in der Zeit vom	21.06. bis 22.07.2019	

### **Dringlichkeitsantrag der Bezirksvertretung Porz betreffend Wohnungsbauprogramm "Südlich Friedensstraße:**

Stadtentwicklungsausschuss	04.07.2019	vertagt wegen Beratungsbedarf
	19.09.2019	von der Verwaltung zurück gezogen
Bezirksvertretung Porz	12.03.2020	die Sitzung wurde kurzfristig wegen der Vermeidung einer Infektion mit Corona-Viren abgesagt
Stadtentwicklungsausschuss	19.03.2020	vertagt wegen fehlender Vorberatung in BV 7
Ob die nächsten parallelen Sitzungen der Bezirksvertretung 7 und des Stadtentwicklungsausschusses am 07.05.2020 stattfinden, kann aufgrund sich täglich ändernder Vorsichtsmaßnahmen vor einer		

Infektion mit dem Corona-Virus noch nicht gesagt werden.

**Anlagen:**

Anlage 1: Geltungsbereich

Anlage 2: Niederschrift frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlage 3: Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlage 4: Stellungnahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange

Anlage 5: Stellungnahmen aus der Offenlage

Anlage 6: Satzungsbegründung

Anlage 7: Textliche Festsetzungen

Anlage 8: verkleinerter Bebauungsplan Blatt 1 und Blatt 2