

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Arbeitstitel: Linder Höhe in Köln-Porz-Lind

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Ausschuss für Klima, Umwelt und Grün	27.08.2020
Bezirksvertretung 7 (Porz)	01.09.2020
Stadtentwicklungsausschuss	03.09.2020

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) einen Bebauungsplan für das Gebiet östlich des Linder Mauspfad (K 20), südlich der Flughafenstraße, nördlich der Linder Höhe, und westlich der vorhandenen Waldkante in Lind (Gemarkung Köln-Wahn, Flur 4, Flst. 679 (teilweise), und Flur 12, Flst. 648 sowie Gemarkung Köln-Lind, Flur 1, Flst. 84 (teilweise), 225/179 und Flur 3, Flst. 254 — Arbeitstitel: Linder Höhe in Köln-Porz-Lind — aufzustellen mit dem Ziel, eine Wohnanlage in überwiegend Geschosswohnungsbau mit circa 800 Wohneinheiten unter Anwendung des kooperativen Baulandmodells sowie der erforderlichen öffentlichen Infrastruktur (z.B. öffentlichen Grünflächen mit Spielflächen, Kindertageseinrichtung, Grundschule) festzusetzen;
2. nimmt das städtebauliche Planungskonzept — Arbeitstitel: Linder Höhe in Köln-Porz-Lind — zur Kenntnis;
3. beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 2 (entsprechend Beschlussfassung zu 1483/2020).

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung:

Die Fläche des Plangebietes ist im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts Wohnen vom Rat in einer Fortschreibung des Konzepts in seiner Sitzung vom 20.12.2016 als Wohnbaufläche für den langfristigen Bedarf (ab 2020) festgelegt worden. In den bereits versiegelten Flächen wurde ein Wohnbaupotential für etwa 120 Wohneinheiten in Form von Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau erkannt. Die Verwaltung schlägt abweichend davon vor, den für eine Bebauung vorgesehenen Bereich geringfügig über die bereits versiegelten Flächen hinaus zu erweitern, um die vorhandene Erschließungssituation an der Flughafenstraße und der Linder Höhe zu nutzen. Sie schlägt weiterhin vor, ausschließlich Geschosswohnungsbau zu errichten, um mit den so realisierbaren 800 Wohneinheiten einen größeren Beitrag zur Wohnraumdeckung zu leisten.

Als ein Ergebnis des sog. Wohngipfels 2018 für mehr bezahlbaren Wohnraum beschloss die Bundesregierung, sofern kein vorrangiger Bundesbedarf besteht, bundeseigene Grundstücke über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) vergünstigt an Kommunen zu vergeben und sie damit zu befähigen, zügig die planungsrechtlichen Voraussetzungen und in Folge bezahlbaren Wohnraum schaffen zu können. Am 07.10.2019 unterzeichneten die Stadt Köln sowie die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in München den "Wohnungsbaupakt", einen Vertrag für mehr Wohnungen in Köln. Hierbei steht die "Linder Höhe" in Köln-Porz im Fokus. Insofern beabsichtigt die BImA, gemeinsam mit der Stadt Köln eine Gesamtentwicklung des Grundstückes zu forcieren.

Die Investorin BImA beabsichtigt das bisher von der Bundeswehr genutzte, rund 8,8 ha große Areal einer überwiegenden Wohnnutzung mit angeschlossenen sozialen Funktionen zuzuführen. Das Vorhaben berücksichtigt die Vorgaben des Kooperativen Baulandmodells (KoopBLM) der Stadt Köln in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2017. Die Investorin hat ihre Anwenderzustimmung hierzu am 25.06.2020 erteilt. Neben Geschosswohnungsbau, ggf. ergänzt durch wenige plangebietsbezogene Dienstleister, soll entsprechend den Vorgaben des KoopBLM auch eine Kindertageseinrichtung sowie eine Grundschule errichtet werden. Zudem sind Grünflächen mit Kinderspielplätzen sowie ein Sportplatz vorgesehen.

Die Investorin hat sich bereit erklärt, für das Plangebiet im weiteren Verfahren sowohl eine städtebauliche Qualifizierung als auch architektonische Qualifizierungsverfahren durchzuführen. Die städtebauliche Qualifizierung soll dabei auf die Strukturskizze aufbauen, die dem Beschluss als Anlage beigelegt ist.

Die Wohnungsnachfrage in Köln-Lind/ Wahnheide ist, wie in den meisten anderen Stadtteilen Kölns, sehr hoch. Das Vorhaben trägt damit zur Verbesserung der derzeitigen Wohnsituation bei. Es entspricht auch der städtischen Zielsetzung, Grundstücke im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden qualifiziert zu verdichten.

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der beabsichtigten Nutzung zu schaffen, und für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes können nach dem derzeitigen Kenntnisstand negative Auswirkungen auf den Klimaschutz durch die Emission des Klimaschadgases Kohlendioxid (CO₂) nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Verfahrens soll ein Energiekonzept erstellt werden. Maßnahmen zur Minderung der Emission des Klimaschadgases werden geprüft. Nach den gesetzlichen Vorgaben findet zudem eine Umweltprüfung mit den entsprechenden Untersuchungen statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Dienststellen, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat Bedarfe, Anforderungen und im weiteren Verfahren zu untersuchende Aspekte sowohl in sozialen als auch in verkehrlichen und ökologischen Themenbereichen ergeben. Im Einzelnen wurden für das weitere Verfahren folgende geforderte Untersuchungen als zwingend notwendig gewertet. Einige der Untersuchungen sind bereits für das städtebauliche Qualifizierungsverfahren maßgeblich und werden entsprechend frühzeitig in Auftrag gegeben, um in die Vorgaben der Aufgabenstellung einzufließen. Sie sind mit einem * gekennzeichnet.

- Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzept*
- Wirbelschleppengutachten
- Hindernisgutachten Anflug Flughafen*
- Schallgutachten (für Qualifizierungsverfahren zunächst nur Lärmpegelbereiche*)
- Ggf. Luftschadstoffgutachten
- Einzelfallbetrachtung Störfallbetriebe*
- Artenschutzrechtliche Prüfung I*
- Umweltbericht inkl. Naturschutz- und forstrechtlicher Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung; Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Bodengutachten
- hydraulische Berechnung zu Starkregen
- Klimagutachten und -konzept*
- Baumkartierung*
- Energiekonzept*
- Altstandort- und ggf. Altlastenuntersuchung
- Solarenergetische Optimierung während des Qualifizierungsverfahrens

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB soll auf Grundlage des Strukturkonzepts erfolgen. Die Ergebnisse sollen ebenfalls in die Aufgabenstellung des Qualifizierungsverfahrens einfließen.

Anlagen

Anlage 1 Geltungsbereich

Anlage 2 Erläuterungen

Anlage 3 Städtebauliche Strukturskizze

Anlage 4 Abwägungstabelle zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB