

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Beschluss über Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss betreffend den Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) 76381/02
Arbeitstitel: "Fuchskaule" in Köln-Porz-Elsdorf****Beschlussorgan**

Rat

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 7 (Porz)	02.09.2021
Stadtentwicklungsausschuss	09.09.2021
Rat	16.09.2021

Beschluss:

Der Rat beschließt

1. den Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 76381/02 mit dem Arbeitstitel "Fuchskaule" in Köln-Porz-Elsdorf aus dem Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 12.12.2013 geringfügig in das jetzige Plangebiet zu ändern (siehe Anlage 1). Die Änderungen beziehen sich auf kleinere Vor- und Rücksprünge im Hinterland der Bebauung an der Gilsonstraße.
2. über die zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf 76381/02 für das Gebiet zwischen der Straße Fuchskaule im Süden und der Friedrich-Hirsch-Straße im Norden, im Osten begrenzt durch die Bebauung entlang der Gilsonstraße und im Westen durch die landwirtschaftliche Nutzung —Arbeitstitel: "Fuchskaule" in Köln-Porz-Elsdorf — abgegebenen Stellungnahmen gemäß Anlage 4.
3. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 76381/02 mit gestalterischen Festsetzungen nach § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2 414) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1 722) in Verbindung mit § 7 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2 023) —in der bei Erlass dieser 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 (CO₂) wird. Die Emission stammt aus dem zusätzlich ausgelösten motorisierten Individualverkehr, der Wärmebereitstellung (Heizung / Warmwasser) in den geplanten Gebäuden und dem Stromverbrauch.

Die Wärmeversorgung der Wohnanlagen erfolgt über Nahwärme mittels einer zentralen Heizanlage. Die im Plangebiet zentral zu errichtende Heizanlage wird das neue Wohnquartier mit mindestens 60% regenerativer Energie versorgen. Der Anteil regenerativer Energien wird über Biomasse oder ein BHKW erfolgen.

Alle Wohngebäude werden nach KfW-Effizienzhaus-55-Standard errichtet.

Die Dachflächen sind nahezu verschattungsfrei und eignen sich für eine Nutzung von Solarenergie mit Kollektoren und/ oder Photovoltaik. An der nordöstlichen Plangebietszufahrt werden 11 Stellplätze für Car-/ Bikesharing vorgesehen, davon drei mit E-Ladesäulen.

Eine CO₂-Bilanz für das geplante Wohnbauvorhaben wurde nicht erstellt.

Begründung (ehemals Problemstellung):

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, ein vom Rat beschlossenes Wohnungsbaupotential aus dem Wohnungsbauprogramm 2015 planungsrechtlich zu sichern und durch die zeitnahe Umsetzung einem Teil des aktuellen Wohnungsbedarfes gerecht zu werden.

Das Wohnbauvorhaben umfasst in der Summe die Errichtung von insgesamt 222 Wohneinheiten (WE) sowie die Errichtung einer fünfgruppigen Kindertagesstätte.

Das Kooperative Baulandmodell (KoopBLM) der Stadt Köln findet in diesem Verfahren keine Anwendung, da die Aufstellung dieses Bebauungsplanverfahrens mit Bekanntmachung am 22.01.2014 vor Bekanntmachung des Kooperativen Baulandmodells (24.02.2014) erfolgte. Die Vorhabenträgerin ist jedoch freiwillig bereit, in den Mehrfamilienhäusern einen Anteil von 30% gefördertem Wohnungsbau zu realisieren.

Im Geschosswohnungsbau sollen 136 WE realisiert werden. Davon entfallen 41 WE auf den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Daneben sind 86 WE in Einfamilienhäusern geplant, wovon 59 WE in Form von Reihenhäusern, 27 WE in Form von Einzelhäusern bzw. in Mehrgenerationenhäusern vorgesehen sind.

Die Einfamilienhäuser bzw. Mehrgenerationenhäuser sollen frei finanziert gebaut werden. In den Mehrfamilienhäusern sollen 30 % Wohneinheiten öffentlich gefördert sein. Somit wird sich insgesamt ein Wohnungsmix von ca. 82 % frei finanziertem und 18 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau ergeben.

Aus Anlage 1 ergibt sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Im Gegensatz zum Einleitungsbeschluss haben sich die Plangebietsgrenzen um kleinere Vor- und Rücksprünge verändert.

Das Bebauungsplan-Verfahren startete 2014 mit einer Grundlagensammlung und einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit einer Abendveranstaltung. Daran schloss sich im Herbst eine Mehrfachbeauftragung an. Der Siegerentwurf wurde Ende des Jahres 2014 bestimmt und im März 2015 im Bezirksrathaus im Rahmen einer öffentlichen Präsentation des ersten Preisträgers ausgestellt.

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

Der Vorgabenbeschluss zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde im Dezember 2016 gefasst. Die anschließende Erarbeitung verschiedener Gutachten sowie deren Auswertung und Berücksichtigung im Verfahren nahmen eine geraume Zeit in Anspruch. Im Sommer 2019 wurde die zweite, vertiefende Beteiligung der Dienststellen und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Teilweise zogen diese Stellungnahmen ebenfalls Anpassungen und Modifikationen nach sich. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und den Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange sind in den Anlagen 2 und 3 aufgeführt.

Der ausgearbeitete Bebauungsplan-Entwurf wurde Ende des I. Quartals 2021 offengelegt. Dabei entsprach das Plangebiet der Offenlage dem jetzigen Plangebiet zum Satzungsbeschluss. Im Rahmen der Offenlage gingen mehrere Stellungnahmen ein, von denen der größte Teil aufgrund von planungsrelevanten Inhalten dem Rat zur Entscheidung vorgelegt wird. Die Zusammenfassung aller Anregungen sowie die entsprechenden Bewertungen dazu sind aus der Anlage 4 zu ersehen.

Mit der Vorhabenträgerin ist ein Durchführungsvertrag geschlossen worden, in dem sie sich u.a. verpflichtet, die im VEP festgelegten Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und deren Kosten zu tragen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann nun als Satzung beschlossen werden.

Vorberatungen:

Einleitungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:

Stadtentwicklungsausschuss	14.11.2013	ohne Wiedervorlageverzicht beschlossen,
Ausschuss für Umwelt und Grün	19.11.2013	beschlossen,
Bezirksvertretung Porz	10.12.2013	geändert beschlossen,
Stadtentwicklungsausschuss	12.12.2013	geändert beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Bekanntmachung	02.04.2014	
Beteiligung	08.04.2014	Abendveranstaltung bis 15.04.2014, Abgabe schriftlicher Stellungnahmen

Mehrfachbeauftragung

Präsentation Jurysitzung	19.12.2014
Ausstellung Bezirksrathaus	12.03 bis 18.03.2015

Stellungnahme der Bezirksvertretung Porz zur frühzeitigen Beteiligung

Bezirksvertretung Porz	03.03.2015	wegen Beratungsbedarf geschoben,
Bezirksvertretung Porz	30.04.2015	wegen Beratungsbedarf geschoben,
Bezirksvertretung Porz	02.06.2015	wegen Beratungsbedarf geschoben,
Bezirksvertretung Porz	08.09.2015	von der Verwaltung zurückgezogen,
Bezirksvertretung Porz	08.11.2016	ungeändert beschlossen

Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes
 Stadtentwicklungsausschuss 15.12.2016 ungeändert beschlossen

Mitteilung über die Offenlage

Bezirksvertretung Porz	29.04.2021	Kenntnis genommen
Stadtentwicklungsausschuss	29.04.2021	Kenntnis genommen
Bekanntmachung Offenlage	17.03.2021	
Offenlage in der Zeit vom	25.03. bis 06.05.2021	

Anlagen

Anlage 1	Geltungsbereich
Anlage 2	Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Anlage 3	Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Anlage 4	Stellungnahmen aus der Offenlage
Anlage 5	Satzungsbegründung
Anlage 6	Textliche Festsetzungen
Anlage 7	Verkleinerungen:
Anlage 7.1	Blatt 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Anlage 7.2	Blatt 2 Textliche Festsetzungen
Anlage 7.3	Blatt 3 Vorhaben- und Erschließungsplan