

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan)**

**Arbeitstitel: "Friedrichstraße" in Köln-Porz**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 7 (Porz)	09.12.2021
Stadtentwicklungsausschuss	27.01.2022

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für den Bereich begrenzt im Westen durch die Friedrichstraße, im Norden durch ein Brückenbauwerk der Deutschen Bahn, im Osten durch die Bahngleise der Deutschen Bahn und im Süden durch das Grundstück einer Radiologie-Praxis (Gemarkung Urbach, Flur 2, Flurstück 510 und der Gemarkung Porz, Flur 2, Flurstücke 139/2, 2944, 3142, 3145 und 3147) — Arbeitstitel "Friedrichstraße" in Köln-Porz — einzuleiten mit dem Ziel, Wohnraum im Geschößwohnungsbau unter Anwendung des kooperativen Baulandmodells und eine sechsgruppige Kindertagesstätte festzusetzen.

### Alternative:

Verzicht auf die Aufstellung eines Bebauungsplans, Beibehaltung des bisherigen Planungsrechts "eingeschränktes Gewerbegebiet"

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

## Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

## Begründung:

Die Porz 2020 Projektgesellschaft mbH hat am 01.10.2020 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB für das Grundstück des aktuellen REWE-Supermarktes an der Friedrichstraße 38 gestellt. Die Verfügbarkeit der Grundstücke durch die Porz 2020 Projektgesellschaft mbH ist sichergestellt.

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch ein Brückenbauwerk der Deutschen Bahn, im Osten durch die Bahngleise der Deutschen Bahn, im Süden durch das Grundstück einer Radiologie-Praxis und im Westen durch die Friedrichstraße. Das Plangebiet hat eine Größe von circa 0,55 ha (vgl. Anlage 1).

Ziel der Vorhabenträgerin ist es, das derzeit zu 100% versiegelte Grundstück zu einem städtischen Wohnquartier zu entwickeln. Neben Geschosswohnungen im freifinanzierten und öffentlich geförderten Segment sollen zum derzeitigen Planungsstand eine sechsprüppige Kindertageseinrichtung realisiert werden. Hierzu soll das bestehende Gebäude zurückgebaut und das Gelände neu erschlossen werden. Die Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln ist der überwiegende Teil des Plangebiets als Gewerbegebiet dargestellt. Durch die geplante überwiegende Wohnnutzung weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Da die geplanten Nutzungen, die im bestehenden Umfeld vorhandenen Nutzungsstrukturen fortführen, ist die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Planung nicht beeinträchtigt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Da auch der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet festsetzt, ist für die Realisierung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB) aufgestellt werden. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor (vgl. Anlage 2), Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Vorhaben- und Erschließungsplan. Die relevanten Umweltbelange werden im weiteren Verfahren umfassend untersucht und in die Abwägung eingestellt.

Die Vorhabenträgerin hat ein städtebauliches Konzept entwickelt, das zunächst als Grundlage diente (Anlage 3). Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB ist auf Basis der erarbeiteten städtebaulichen Planungsvariante im Zeitraum 21.10.2020 bis zum 03.12.2020 durchgeführt worden.

Für die Konkretisierung der Planung des Vorhabens beabsichtigt die Vorhabenträgerin ein Qualifizierungsverfahren unter Beteiligung des Stadtentwicklungsausschusses und der Bezirksvertretung Porz in enger Abstimmung mit der Stadt Köln durchzuführen. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fließen in die Aufgabenstellung zum Qualifizierungsverfahren ein.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Absatz 1 BauGB soll auf Grundlage des städtebaulichen Konzept in Form eines Aushangs erfolgen. Die Ergebnisse sollen ebenfalls in die

Aufgabenstellung des Qualifizierungsverfahrens einfließen.

Dem Bedarf an Kindertageseinrichtungen in Köln-Porz trägt das Vorhaben durch die Integration einer Kinderbetreuungseinrichtung, die über den ursächlichen Bedarf im Plangebiet hinausgeht, im Neubau Rechnung.

Die aus schulentwicklungsplanerischer Sicht angespannte Ausgangssituation in der Primarstufe ist bekannt. Die erwartete Platzsituation in der Sekundarstufe I stellt sich derzeit noch unproblematisch dar.

Das Vorhaben löst einen Mehrbedarf an Schulplätzen in der Größenordnung von circa sechs zusätzlichen Schülerinnen und Schülern je Jahrgangsstufe im Primarbereich aus. Daher wird als Voraussetzung für die Umsetzung des Bebauungsplanes "Friedrichstraße" der Bebauungsplan "Dorotheenstraße" mit der Schaffung von Planungsrecht für eine zwei-zügige Grundschule aufgestellt. Der Bebauungsplan "Friedrichstraße" kann daher erst einen Satzungsbeschluss erhalten, wenn der Bebauungsplan "Dorotheenstraße" rechtskräftig ist.

Für das Vorhaben findet das Kooperative Baulandmodell in seiner Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2017 Anwendung. Die Anwendungszustimmung der Vorhabenträgerin zum Kooperativen Baulandmodell mit Datum 10.10.2020 liegt vor.

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB kann auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Gleichwohl werden die relevanten Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB im weiteren Verfahren ermittelt und sachgerecht gegeneinander abgewogen.

Nach bisherigem Planungsstand sind folgende Umweltbelange und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen im weiteren Planverfahren insbesondere zu betrachten:

- Artenschutz
- Natur- und Landschaft
- Boden (Altlasten)
- Immissionsschutz (Lärm, Erschütterungen, Luftschadstoffe)
- Verkehr
- Klima

Das weitere Gutachtenerfordernis wird im Verfahren geprüft.

Das Plangebiet ist derzeit zu 100 % versiegelt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes können nach dem derzeitigen Kenntnisstand positive Auswirkungen auf den Klimaschutz erzielt werden. Hoch verdichtete Gewerbeflächen werden in Wohnbauflächen umgewandelt, die aufgrund der heute geltenden Regelwerke zur Energieeinsparung und durch einen deutlichen höheren Anteil an Vegetationsflächen geringe Emissionen erwarten lassen.

Im weiteren Verfahren werden zusätzliche Maßnahmen zu Energieeinsparung und CO<sub>2</sub>-Minderung entwickelt und dargestellt (Energiekonzept).

## **Anlagen**

Anlage 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Anlage 2 Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept

Anlage 3 Städtebauliches Planungskonzept