

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	01.09.2022
Bezirksvertretung 7 (Porz)	01.09.2022

Betreff: Offenlage nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB); vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 71356/02 und Vorhaben- und Erschließungsplan; Arbeitstitel: "An der Mühle" in Köln-Porz-Langel

Anlass und Ziel der Planung

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 715-006 ist in Porz-Langel ein Gelände an der Lülsdorfer Straße/ An der Mühle aufgeführt, das nun im Rahmen der Bauleitplanung als vorhabenbezogener Bebauungsplan konkret weiter entwickelt werden soll.

In dem vom Rat der Stadt Köln am 11.02.2014 beschlossenen Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) wird der Neubaubedarf im Betrachtungszeitraum 2010 bis 2029 insgesamt mit 52.100 Wohneinheiten (WE) beziffert. Das Vorhaben mit mindestens 27 WE wird einen kleinen Beitrag zur Versorgung mit Wohnraum leisten. Zu diesem Zweck soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Aditon KG hat mit Schreiben vom 30.07.2019 die Stellung als Vorhabenträgerin eingenommen. Die Aditon KG wird bis zum Satzungsbeschluss die entsprechenden Grundstücke erworben haben. Sie ist bereit und in der Lage, die Durchführung der anstehenden Maßnahmen vollständig zu betreiben und die Planungs- und Erschließungskosten hierfür nach den Regelungen eines noch abzuschließenden Durchführungsvertrages zu übernehmen.

Im Wohnungsbauprogramm 2015 ist ursprünglich die Errichtung von 30 WE in Einfamilienhäusern vorgesehen. Dieses Konzept ist aufgrund des hohen Bedarfes an Wohnraum in anderen Wohnformen modifiziert worden. Vom Bau von Einfamilienhäusern ist daher Abstand genommen und auf eine maßvolle Umsetzung im Geschosswohnungsbau umgeschwenkt worden. Es werden insgesamt mindestens 27 WE entstehen. Dabei wird der Wohnungsbau sowohl in frei finanzierten Wohnungen als auch im geförderten Mietwohnungsbau realisiert werden. Zudem sind Wohngruppen für betreutes Wohnen geplant.

Gleichzeitig wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) der Stadt Köln vom 17.12.2013 eine Unterversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs im Stadtteil Porz-Langel festgestellt. In den Erdgeschossen der Gebäude sind daher die Realisierung von Einzelhandel mit Discounter und eine Bäckerei/Bistro vorgesehen.

Das Vorhaben verbindet somit sowohl die Errichtung von dringend benötigten Wohneinheiten als auch die Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere auch für nicht motorisierte Nutzer.

Verfahrensablauf und Vorberatungen

Das Bebauungsplan-Verfahren startete 2016 mit einer Grundlagensammlung und dem Einleitungsbeschluss. Nach ausführlichen Abstimmungen, ob und in welcher Art ein Qualifizierungsverfahren durchgeführt werden sollte, wurde Einigkeit erzielt, dass das Vorhaben ohne Qualifizierungsverfahren im Gestaltungsbeirat vorgestellt werden sollte.

Die Planung wurde in einer Abendveranstaltung 2019 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung präsentiert und anschließend zwei weitere Wochen im Bezirksrathaus ausgehängt

Der Vorgabenbeschluss zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde in 2020 gefasst. Die anschließende Erarbeitung verschiedener Gutachten sowie deren Auswertung und Berücksichtigung im Verfahren nahmen eine geraume Zeit in Anspruch. Im Herbst 2021 wurde die zweite, vertiefende Beteiligung der Dienststellen und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Teilweise zogen diese Stellungnahmen ebenfalls Anpassungen und Modifikationen nach sich.

Der nun ausgearbeitete Bebauungsplan-Entwurf kann in den nächsten Verfahrensschritt – die Offenlage - gehen. Diese wird voraussichtlich im September / Oktober 2022 stattfinden.

Anlagen

- Anlage 1 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfes
- Anlage 2 Begründung zur Offenlage
- Anlage 3 textliche Festsetzungen
- Anlage 4 Verkleinerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfs, Blatt 1
- Anlage 5 Verkleinerung des Vorhaben- und Erschließungsplans, Blatt 2

Gez. Greitemann