

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nummer 70346/03 und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Arbeitstitel: Langer Berg in Köln-Porz-Langel

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	07.05.2015
Bezirksvertretung 7 (Porz)	02.06.2015
Stadtentwicklungsausschuss	18.06.2015

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) –Arbeitstitel: Langer Berg in Köln-Porz-Langel– einzuleiten für das zurzeit landwirtschaftlich genutzte Gebiet südlich der Straßenzüge Hintergasse und Langer Berg, im Osten begrenzt durch die Bebauung entlang der Sandbergstraße, im Westen durch die bestehenden Wohngebäude an der Lültdorfer Straße und im Süden durch die Grundstücksgrenze der Wohnbebauung Sandbergstraße 82 gemäß Anlage 1 mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau zu schaffen;
2. beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes gemäß Anlage 2 nach Modell 2 (Versammlung);
3. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Porz ohne Einschränkung zustimmt.

Alternative:

Die Fläche wird aus dem Wohnungsbauprogramm genommen und weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

Problemstellung und Planungsziele:

Die Vorhaben- und Erschließungsträgerin, SAHL Bauträgersgesellschaft mbH aus Köln-Porz, hat am 24.02.2015 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) gestellt. Mit ihr soll eine Planungsvereinbarung über die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes getroffen werden, in der unter anderem die Übernahme der Planungskosten sowie notwendiger Gutachten verbindlich geregelt werden.

Das Plangebiet ist ein Bestandteil des Wohnungsbauprogramms 2015 und soll einer erstmaligen baulichen Entwicklung für eine Wohnnutzung zugeführt werden. Im Wohnungsbauprogramm 2015 wird für diese Fläche (Kennzeichnung: W 715-005) ein Wohnungsbaupotenzial von 50 Wohneinheiten vorgesehen. Das Planungskonzept beansprucht den südlichen Teilbereich der Wohnbaupotenzialfläche südlich der Straße Langel Berg. Auf einer Fläche von 5 850 m² soll eine Bebauung ermöglicht werden, die Wohnraum schafft und den Stadtteil Langel nachhaltig als Wohnstandort sichert.

Begründung:

Die stetig wachsende Bevölkerung Kölns hat zur Folge, dass die Nachfrage nach Wohnraum steigt. Allerdings sind die vorhandenen Ressourcen auf dem Kölner Stadtgebiet begrenzt, so dass sich Engpässe sowie Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt abzeichnen. Daher soll im Zentrum des Stadtbezirkes Langel zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Im Hinblick auf eine positive Entwicklung des Kernbereiches von Langel soll die Wohnfunktion gefördert und langfristig gesichert werden. Im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauches ist eine Innenentwicklung bereits erschlossener Flächen anzustreben.

Das Plangebiet zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan –Arbeitstitel: Langel Berg in Köln-Porz-Langel– umfasst die landwirtschaftliche Fläche südlich der Straßenzüge Hintergasse und Langel Berg, die im Osten durch die bestehende Bebauung an der Sandbergstraße, im Süden durch das Grundstück des Wohngebäudes Sandbergstraße 82 und im Westen durch die Bestandsbebauung an der Lülsdorfer Straße begrenzt wird. Das Plangebiet hat eine Größe von 5 850 m². Folgendes Flurstück liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes: Flurstück 1079, Flur 9, Gemarkung Langel.

Geplant ist eine Bebauung mit 9 Doppelhäusern, die insgesamt 18 Wohneinheiten ermöglichen. Die Häuser sind als zweigeschossige Gebäude mit Satteldach geplant. Vorgesehen ist die Entwicklung eines Wohngebietes. Drei Doppelhäuser werden von der Hintergasse erschlossen, sechs Doppelhäuser über eine neu geplante Stichstraße von der Straße Langel Berg aus. Am Ende der Planstraße ist eine Wendemöglichkeit für Pkw vorgesehen. In der Eingangssituation wird ein Kinderspielplatz vorgesehen, dessen Dimensionierung und Qualität im weiteren Verfahren konkretisiert wird. Die nördlichen Erschließungsstraßen erhalten einen ausgebauten Fußweg.

Insbesondere verkehrstechnische Belange werden im Rahmen des Verfahrens weiter untersucht. Eine Verträglichkeit des Bauvorhabens mit der bestehenden infrastrukturellen Ausstattung des Gebietes ist Voraussetzung für den weiteren Vollzug des Verfahrens. Es wird weiterhin zu prüfen sein, ob die Dimensionierung des Spielplatzes ausreicht und ob gegebenenfalls auf Grundlage der Prüfergebnisse eine Reduzierung der geplanten Bebauung notwendig ist.

Im Regionalplan ist das Gebiet als allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen (ASB). Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als Wohnbaufläche (W) dar. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Es sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht erforderlich. Zur Planung wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Das "Kooperative Baulandmodell" der Stadt Köln findet keine Anwendung, da sich die maßgebliche Anzahl der Wohneinheiten (18 WE) unterhalb des Schwellenwertes (25 WE) befindet.

Anlagen

- 1 Übersicht über das Plangebiet
- 2 städtebaulicher Entwurf
- 3 Erläuterungen zum städtebaulichen Planungskonzept Langel Berg