

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Satzungsbeschluss betreffend den Bebauungsplan Nummer 63474/02,
Arbeitstitel: Subbelrather Straße 486-494 in Köln-Ehrenfeld**

Beschlussorgan

StadtentwicklungsausschussRat

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	04.04.2022
Stadtentwicklungsausschuss	07.04.2022
Rat	05.05.2022

Beschluss:

Der Rat beschließt

- über die zum Bebauungsplan-Entwurf für das Gebiet zwischen der Subbelrather Straße und der Äußere Kanalstraße mit der Flurstücksnummer 133, Flur 73, Gemarkung Müngersdorf—
Arbeitstitel: (Subbelrather Straße 486-494 in Köln-Ehrenfeld— abgegebenen Stellungnahmen gemäß Anlage 6 bis 8;
- den Bebauungsplan Nummer 63474/02 mit gestalterischen Festsetzungen nach § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) 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) —jeweils 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

Anlass und Ziel

Mit Schreiben vom 16.11.2017 hat die WvM Immobilien und Projektentwicklung GmbH die Einleitung eines Verfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB zur Einleitung der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) für den Bereich Subbelrather Straße 486 bis 494 beantragt.

Anlass der Planung ist die Wiedernutzbarmachung eines brach gefallenen Gewerbegrundstücks an der Subbelrather Straße in Köln-Neu Ehrenfeld, Bezirk Ehrenfeld.

Geplant ist eine Mehrfamilienhausbebauung mit rund 220 Wohneinheiten, davon 30 % als öffentlich geförderter Wohnungsbau, nördlich der Subbelrather Straße in einer von Wohnnutzung geprägten Umgebung.

Die Fläche eignet sich für eine Wohnbebauung. Das Vorhaben folgt den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen (StEK Wohnen), vom Rat der Stadt Köln am 11.02.2014 beschlossen, da es dazu beiträgt, den prognostizierten Wohnungsbedarf zu decken.

Das vorhandene Planungsrecht lässt die Realisierung des Vorhabens nicht zu. Mit der Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Wohnbebauung nördlich der Subbelrather Straße geschaffen.

Verfahrensverlauf

Die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 63474/02 mit dem Arbeitstitel: „Subbelrather Straße 486-494 in Köln-Ehrenfeld“ wurde am 26.04.2018 vom Stadtentwicklungsausschuss nach § 12 Absatz 2 BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB beschlossen.

Da die städtebauliche Setzung des Vorhabens in Form einer nach drei Seiten geschlossenen Wohnanlage aus Schallschutzgründen aufgrund der unmittelbaren Lage an der dort angrenzenden Skater-Anlage nicht variabel war, erschien dieses Vorgehen als projektadäquate Herangehensweise zur Qualifizierung des Vorhabens.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte vor dem Einleitungsbeschluss in der Zeit vom 15.08.2017 bis einschließlich 18.10.2017.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 21.06.2018 bis einschließlich 28.06.2018 statt. Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen beim Stadtplanungsamt unterrichten und zur Planung äußern. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Weiterhin wurde das städtebauliche Konzept, in einer fortgeschrittenen Fassung, in einer Abendveranstaltung am 03.04.2019 vorgestellt. Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen beim Stadtplanungsamt unterrichten

und zur Planung äußern. Auch hier gingen keine Stellungnahmen ein.

Im 2019 wurde das städtebauliche Konzept, insbesondere die Qualifizierung der Gebäudefassaden, mit dem Vorsitzenden des Gestaltungsbeirates fachlich abgestimmt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.02.2021 bis einschließlich 16.03.2021.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 04.11.2021 bis 06.2.2021 statt. Alle Anlagen wurden öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeit konnte sich informieren. Es sind fünf Stellungnahmen der benachrichtigten Träger öffentlicher Belange eingegangen.

Außerdem hatte die StEA in seiner Sitzung am 26.04.2018 zum Einleitungsbeschluss einen Prüfauftrag zum Erhalt der bestehenden historischen Bausubstanz beschlossen. Es sollte geprüft werden, ob das benachbarte Gebäude Subbelrather Straße 496 erhalten bleiben und zu Wohnzwecken genutzt werden könnte. Mangels planerischen Erfordernisses ist das zweigeschossige Gebäude nicht in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen worden. Des Weiteren hat die Prüfung der auf dem Gelände des Neubauvorhabens vorhandenen Gebäude ergeben, dass weder die Wohn- und Geschäftshäuser zur Subbelrather Straße noch die durch mit Altlasten beeinträchtigte Industriehalle im hinteren Grundstücksteil erhaltenswert sind. Dies wurde auch im Rahmen der Fachdienststellenbeteiligung nach den §§ 4 (1) und 4 (2) BauGB durch das LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland: "Von der Planung sind die Belange der Denkmalpflege nicht betroffen" bestätigt. Diese Prüfergebnisse wurden am 02.12.2021 den Stadtentwicklungsausschuss durch Stellungnahme der Verwaltung zur Mitteilung der Offenlage dargestellt.

Klimaschutz

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat negative Auswirkungen auf den Klimaschutz. Über folgende Maßnahmen wird eine Reduzierung der negativen Auswirkungen erreicht:

Es werden ca. 198 kW Leistung für die Versorgung der Tiefgarage mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorgehalten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird alternativ die Ausführung mehrerer Photovoltaikanlagen zur Versorgung der Gebäude im Rahmen eines Mieterstrommodells geprüft. Die Beheizung und Warmwasserbereitung der geplanten Gebäude im Plangebiet wird über den Einsatz einer Kraft-Wärme-Kopplungsanlage (BHKW) in Verbindung mit einem Spitzenlastbrennwertkessel auf Basis des Energieträgers Gas realisiert. Die Warmwasserbereitung soll wohnungszentral über Wärmeübergabestationen erfolgen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die alternative Ausführung einer Wärmepumpenanlage mit Nutzung der Abwärme aus dem städtischen Abwasserkanalnetzes der Äußeren Kanalstraße geprüft.

Bei den neu zu errichtenden Wohngebäuden wird die Energiesparverordnung (EnEV 2016) eingehalten. Es wird zudem angestrebt den KfW55 Standard in Abhängigkeit der geplanten Wärmelieferung zu erreichen. Der Energiebedarf der neuen Häuser wird durch die Festsetzung von intensiver (3,4 %) und extensiver (69,4 %) Dachbegrünung auf Flachdächern des Baufeldes sowie die Anlage weiterer Grün- und Gartenflächen im Plangebiet reduziert. Dachbegrünung wirkt wärmedämmend und kann dadurch zur Reduzierung des Energiebedarfs beitragen. Durch die Zulässigkeit von Photovoltaikelementen oberhalb der Dachbegrünung sowie der Schaffung einer Grundlage für die Nutzung emissionsarmer Mobilität über die Ladeinfrastruktur in der Tiefgarage wird zudem ein positiver Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet.

Das Vorhaben fällt gemäß der Stichtagsregelung nicht unter die derzeit in der Beschlussfassung befindlichen Kölner Leitlinien zum Klimaschutz.

Regelungen zu den vorgenannten CO₂-mindernden Maßnahmen sind mit Ausnahme der Dach- und Freiflächenbegrünung im Bebauungsplan nicht getroffen. Im Durchführungsvertrag wurde jedoch die Prüfung der Nutzung der Abwärme aus dem städtischen Abwasserkanalnetzes der Äußeren Kanal-

straße und die Bestrebung eines KfW55 Energiestandards sowie die Prüfung möglicher Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen vereinbart.

Anlagen

Anlage 1. Geltungsbereich

Anlage 2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (verkleinert)

Anlage 3. Verkehr- und Erschließungsplan (verkleinert)

Anlage 4. Textliche Festsetzungen

Anlage 5. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Anlage 6. Darstellung und Bewertung der nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anlage 7. Darstellung und Bewertung der nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anlage 8. Darstellung und Bewertung der nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anlage 9. Darstellung und Bewertung der außerhalb der Beteiligungsschritte eingegangenen Stellungnahmen