

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Arbeitstitel: Subbelrather Straße 486-494 in Köln-Ehrenfeld

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit Schreiben vom 16.11.2017 hat die „WvM Immobilien und Projektentwicklung GmbH“, Sachsenring 83, 50676 Köln, bei der Verwaltung die Einleitung eines Verfahrens gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt mit dem Ziel, Mehrfamilienhäuser aus einem Mix von öffentlich geförderten Mietwohnungen sowie freifinanzierten Eigentumswohnungen zu errichten. Es sind circa 175 Wohneinheiten geplant.

Das Verfahren soll in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Köln ist gegenüber vielen anderen deutschen Großstädten eine wachsende Stadt. Zur Gewährleistung einer angemessenen Wohnungsversorgung für alle Bevölkerungsgruppen sind ausreichend neue Wohnungen zu bauen.

Es ist eine IV- bis V-geschossige Bebauung geplant, wobei das jeweils oberste Geschoss als „unechtes“ Staffelgeschoss ausgebildet wird.

Die Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Im südöstlichen Planbereich ist ein öffentlicher Spielplatz (circa 500 m²) geplant.

Durch die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Da es sich um einen Bebauungsplan zur Wiedernutzbarmachung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche innerhalb des Stadtteils Neuhöfen, das heißt um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB handelt, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt bei einer Plangebietsgröße von circa 10.000 m² weniger als 20.000 m² und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB. Dabei werden keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wäre.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen (UVPG NW) unterliegen. Zudem ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgütern – Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – nicht zu erwarten. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schwe-

ren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da die Voraussetzungen des § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB vorliegen, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Subbelrather Straße 486-494 in Köln-Ehrenfeld“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dabei werden die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

3. Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neuehrenfeld zwischen Subbelrather Straße und Äußere Kanalstraße und umfasst das ehemalige Fabrikgelände der Schmachtenberg Qualitätswerkzeuge GmbH & Co. KG.

Es umfasst eine Fläche von circa 10 000 m²

3.2 Vorhandene Struktur

Das Gelände ist zurzeit entlang der Subbelrather Straße mit Wohn- und Verwaltungsgebäude und im hinteren Bereich mit einer Werkhalle bebaut. Der Bestand wird komplett abgebrochen. Das Grundstück zeichnet sich durch eine extreme Grundstückstiefe von circa 170 m aus und ist zu 80 % versiegelt.

Nordöstlich des Grundstücks befinden sich Kleingärten und ein großer Spielplatz/ Skaterpark, wodurch sich eine direkte Verbindung zum Takufeld und weiter zum Naherholungsgebiet Rochuspark mit dem Ossendorfbad ergibt.

Die Bebauung entlang der Subbelrather Straße ist heterogen. Es gibt einen Mix aus geschlossenen Blockstrukturen, Einzelgebäuden sowie Straßenrandbebauung mit kammartigen Fortsätzen im Hinterland. Die Geschossigkeit variiert zwischen zwei und bis zu fünf Geschossen. Im rückwärtigen Bereich befinden sich teilweise noch gewerbliche Aufbauten.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Subbelrather Straße gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der Kölner Autobahnring ist über den Verteilerkreis in weniger als zehn Minuten zu erreichen. Auf der Subbelrather Straße verkehren regelmäßig die Buslinien 141 und 143 in Richtung Kölner Innenstadt. In der Venloer Straße verläuft die Stadtbahnlinie 3 und 4, die in fußläufiger Nähe an der Haltestelle Äußere Kanalstraße erreichbar sind.

4. Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan stellt für das Plangebiet allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als besonderes Wohngebiet (WB) dargestellt.

4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Das Landschaftsschutzgebiet 14 „Takufeld/Rochuspark“ grenzt an das Plangebiet.

4.4 Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan.

4.5 Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen)

Der Rat der Stadt Köln hat am 11.02.2014 das Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) beschlossen. Der Im StEK Wohnen ermittelte Wohnungsgesamtbedarf 2010-2029 in Höhe von rund 52.000 Wohnungen basiert auf der städtischen Bevölkerungsprognose 2011. In der aktuellen Bevölkerungsprognose mit Stand Mai 2015 wird Ende 2029 von rund 1.161.000 Einwohnern und 609.900 Haushalten ausgegangen. Der Gesamtwohnungsbedarf beläuft sich danach aktuell auf rund 66.000 Wohnungen, davon rund 30.000 Wohnungen bis 2019. Diese Zahlen sind der Beschlussvorlage „Umsetzung STEK Wohnen“ – Ratsbeschluss vom 20.12.2016 – zu entnehmen.

4.6 Kooperatives Baulandmodell

Für das Vorhaben –circa 175 Wohneinheiten- kommt das kooperative Baulandmodell Köln (KoopBLM) –Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren- zur Anwendung.

Die Vorhabenträgerin hat am 16.11.2017 die Anwendungszustimmung zur Anwendung des KooBLM unterzeichnet.

5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von Mehrfamilienhäusern aus einem Mix von öffentlich geförderten Mietwohnungen sowie freifinanzierten Eigentumswohnungen vor. Es ist eine IV- bis V-geschossige Bebauung geplant, wobei das jeweils oberste Geschoss als „unechtes“ Staffelgeschoss ausgebildet wird.

Zur Schaffung eines möglichst ruhigen Blockinnenbereichs ist entlang der Subbelrather Straße eine geschlossene V-geschossige Bebauung geplant. Die innere Gebäudestruktur verläuft an einer Nord Süd Achse die am oberen Ende nach Westen schwenkt. Diese „Achse“ ist als Wohnstraße ohne Verkehr geplant und dient gleichzeitig im Brandfalle als Feuerwehrfläche sowie als Hoffläche für das Kleinkinderspiel. Von dieser halböffentlichen „Hoffläche“ sind rechts und links die Zugänge zu den Mehrfamilienhäusern geplant. Das Gegenüber der Hauseingänge soll den Sozialkontakt der Bewohner stärken und die Möglichkeit von Begegnungen ermöglichen. Auf den der Hoffläche abgewandten Seiten der Gebäude sind jeweils die privaten Gärten der erdgeschossigen Wohnungen geplant. Die Regelgeschosse erhalten Loggien und Balkone mit Ost- bzw. Westausrichtung.

Im südöstlichen Planbereich ist ein öffentlicher Spielplatz (circa 500 m²) geplant.

Es soll eine geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

Die verkehrliche und fußläufige Erschließung erfolgt wie bisher über die Subbelrather Straße.

Die Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Zufahrt soll möglichst nah hinter der straßenbegleitenden Bebauung sein um die verkehrliche Belastung der Wohngebäude zu beschränken. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt ein Mobilitätskonzept zu erstellen um den Stellplatzbedarf soweit es geht zu reduzieren.

6. Umweltbelange

Für folgende Umweltbelange wird eine Betroffenheit gesehen:

Artenschutz: Vor der Niederlegung der Gewerbegebäude ist eine Artenschutzprüfung durchzuführen zur Sicherstellung, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Hierzu sind insbesondere Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten zu untersuchen.

Altlasten: Das Gelände ist im städtischen Altlastenkataster als Altstandort 401334 und 40608 eingetragen. Es werden entsprechende Untersuchungen durchgeführt.

Pflanzen: Im westlichen Grundstücksteil sind Hausgärten mit Gehölzen vorhanden. Es erfolgt eine Erfassung der Biotope nach Köln-Liste. Die erforderliche Freiflächenplanung wird mit dem zuständigen Fachamt abgestimmt.

Lärm: das Plangebiet ist lärmvorbekannt durch den Straßenverkehrslärm der Subbelrather Straße und der Äußeren Kanalstraße. Weiterhin sind Lärmimmissionen von den benachbarten Sportplätzen nicht ausgeschlossen. Ob noch gewerbliche Emittenten im Umfeld vorhanden sind, ist zu prüfen. Im weiteren Verfahren ist die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung zu den Einwirkungen auf das Plangebiet erforderlich sowie zu den lärmtechnischen Auswirkungen der Planung (Mehrverkehr, TG-Ein-/Ausfahrten etc.).

Das Erfordernis weiterer Umweltuntersuchungen wird im weiteren Verfahren geprüft.

7. Planverwirklichung

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB geschaffen werden.

Zwischen der Stadt Köln und der Vorhabenträgerin wird ein städtebaulicher Vertrag als Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser stellt sicher, dass es zur Realisierung des Vorhabens kommen wird.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Planungs- und Erschließungskosten von der Vorhabenträgerin übernommen. Kosten für die Stadt entstehen nicht.

Das Planvorhaben soll kurzfristig umgesetzt werden.