

**Geschäftsführung  
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)**

Herr Schmitz

Telefon: (0221) 221-94313

Fax : (0221) 221-94342

E-Mail: Andreas.Schmitz2@stadt-koeln.de

Datum: 12.04.2018

**Auszug  
aus der Niederschrift der 30. Sitzung der Bezirksvertretung  
Ehrenfeld vom 19.03.2018****öffentlich****10.1 Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan)  
Arbeitstitel: Subbelrather Straße 486 - 494 in Köln-Ehrenfeld  
3698/2017**

Bezirksvertreterin Bossinger (SPD-Fraktion) begründet den Änderungsantrag ihrer Fraktion unter TOP 10.1.1. Die Ergänzungen beziehen sich u.a. auf eine Erhöhung des Anteils des geförderten Wohnungsbaus, auf die Möglichkeit einen Gebäudekomplex einer Baugruppe zur Verfügung zu stellen, die Integration einer öffentlichen Einrichtung z.B. eines Cafés und die Anlage eines Spielplatzes. Das Baugrundstück befindet sich in direkter Nachbarschaft zu einem großen öffentlichen Spielplatz, der aber über wenige Spielgeräte verfüge. Gleichzeitig sei geplant, einen Spielplatz innerhalb der Bebauung anzulegen. Es scheint zielführend mit dem Investor Verhandlungen dahingehend aufzunehmen, dass dieser stattdessen den bestehenden öffentlichen Spielplatz ertüchtige. Es sei zu überlegen, wie Konzepte zur Mobilität der Zukunft baulich berücksichtigt werden können. Dies könne durch eine Reduzierung der nachzuweisenden PKW-Stellplätze zugunsten anderer Verkehrsmittel erfolgen. Aufgrund der Wohnungsnot soll hier auf eine Mehrfachbeauftragung verzichtet werden, um das Verfahren zu beschleunigen.

Bezirksvertreter Berg (CDU-Fraktion) begründet den Änderungsantrag seiner Fraktion unter TOP 10.1.2. Die Erhöhung des geförderten Wohnungsbaus auf 40 % sehe er ebenfalls als notwendig an. Nach seiner Auffassung sollten 40 % der Wohnungen auf dem gesamten Gelände so geplant werden, dass sie die Kriterien für geförderten Wohnungsbau erfüllen. Es müsse eine Durchmischung erzielt werden. Ebenfalls zu begrüßen sei die Möglichkeit zur Schaffung von Baugruppen. Er spricht sich jedoch gegen eine Ablösung der notwendig zu schaffenden Innenspielflächen durch Außenspielflächen aus. Eine Instandsetzung des angrenzenden Spielplatzes auf dem Takufeld dürfe nicht dazu führen, dass der Investor seine Verpflichtung in die Öffentlichkeit überträgt. Die vorgesehene Spielfläche sollte zur Sicherheit der Kinder im hinteren Bereich des Bauvorhabens angelegt werden.

Für PKWs sollten ausreichend Stellplätze geschaffen werden, damit diese nicht im öffentlichen Straßenland abgestellt werden. Das Stellplatzangebot sei in diesem Bereich bereits begrenzt. Erwartung an den Investor sei daher, dass eine zweite Parkebene geschaffen werde, die dann als Quartiersgarage zur Verfügung steht.

Auf dem Gelände befinden sich historische Gebäude. Es sei zu überlegen, ob diese in die Wohnbebauung einbezogen werden könne. Bedingung sei, dass hierbei keine Wohnung weg falle.

Bezirksvertreter Besser (Fraktion Die Linke) begründet den Änderungsantrag seiner Fraktion unter TOP 10.1.3. Neuhrenfeld sei einer der Stadtteile mit der höchsten Unterversorgung an Kinderbetreuungsplätzen. Für den Bereich südliches Bickendorf sollte zudem ursprünglich eine Jugendeinrichtung auf dem Grotengelände am Häuschensweg errichtet werden. Da diese Planung wahrscheinlich nicht realisierbar ist, wäre hier ein guter Ersatzstandort.

Bezirksvertreter Klemm (Fraktion Bündnis 90/Die Grünen) spricht sich für den Änderungsantrag TOP 10.1.3 aus. Er fragt nach, ob die geplanten Spielflächen innerhalb des Geländes öffentlich zugänglich sein sollen. Seine Fraktion tendiere dazu, eine Quartiersgarage in Betracht zu ziehen, wenn auch die Schaffung von Stellplätzen einen Anreiz zur Anschaffung von Stellplätzen biete. Er fragt nach, inwieweit Investoren verpflichtet werden können, Quartiersgaragen anzubieten. Aufgrund der Größe und der Herausgehobenheit dieses Geländes spricht er sich für eine Mehrfachbeauftragung aus.

Herr Schwark, Stadtplanungsamt, teilt mit, dass Spielplätze für größere Kinder nicht unmittelbar vor Ort auf dem eigenen Grundstück des Investors errichtet werden müssen. Kleinkinderspielplätze müssen sich jedoch in Rufweite zu den Gebäuden befinden und dort nachgewiesen werden. Die Verlegung der Spielflächen nach Norden müsste im Rahmen der Planungen betrachtet werden. Die Verwaltung vertrete die Ansicht, dass nicht mehr Stellplätze geschaffen werden sollten als gesetzlich vorgeschrieben, um keine zusätzlichen Anreize zu schaffen. Quartiersgaragen können nur auf freiwilliger Basis durch den Investor errichtet werden.

Bezirksvertreterin Pöttgen (FDP/Piraten-Fraktion) spricht sich für Kleinkinderspielflächen auf dem Gelände und darüber hinaus für die Aufwertung des Spielplatzes Takufeld aus. Aufgrund des Parkdrucks tendiere ebenfalls für die Errichtung einer Quartiersgarage aus. Der Aspekt zu Integration der historischen Bestandsbauten sei ein Aspekt für die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung. Dem Änderungsantrag TOP 10.1.3 könne sie zustimmen.

Bezirksvertreterin Bucher (SPD-Fraktion) fragt nach, wer für die Instandhaltung der Spielflächen auf dem Gelände verantwortlich sei.

Herr Schwark teilt mit, dass hierfür gemäß den Regelungen der Investor zuständig sei.

Bezirksvertreter Klemm (Fraktion Bündnis 90/Die Grünen) fragt ergänzend nach, ob dies auch für den Fall gelte, dass der Investor den angrenzenden Spielplatz auf dem Takufeld instand setze.

Herr Bezirksbürgermeister Wirges weist darauf hin, dass die Verwaltung die Verkehrssicherungspflicht hier nicht übertragen könne.

### **Beschluss:**

Die Bezirksvertretung Ehrenfeld empfiehlt dem Stadtentwicklungsausschuss, folgenden geänderten Beschluss zu fassen:

1. Aufgrund der Grundstückstiefe bietet sich im Innenbereich teilweise eine um ein bis zwei Geschosse höhere Bebauung als geplant an. Dies ist mit dem Ziel zu prüfen, den Anteil des geförderten Wohnungsbaus auf mindestens 40% zu erhöhen.
2. Mit dem Investor ist zu besprechen, ob statt der von ihm beabsichtigten Aufteilung in Eigentumswohnungen, mindestens ein Gebäudekomplex mit einer Baugruppe gemeinsam entwickelt und von dieser erworben werden kann. Es soll ein Gesamtkomplex aus freifinanzierten Wohnungen und öffentlich gefördert Wohnungen, deren Bau mit öffentlichen Mitteln finanziert ist, entstehen.

3. Es ist zu prüfen, ob in der Blockrandbebauung im Erdgeschoss ein öffentliches Café o.ä. integriert werden kann.
4. In direkter Nachbarschaft zu der geplanten Bebauung befindet sich ein großer öffentlicher Spielplatz. Die Spielgeräte wurden in den letzten Jahren fast vollständig zurückgebaut. Daher ist zu prüfen, inwiefern anstatt des innerhalb der Bebauung geplanten 500 m<sup>2</sup> großen öffentlichen Spielplatzes, der vorhandene Spielplatz wieder nutzbar gemacht werden kann. Dies wäre über einen städtebaulichen Vertrag abzusichern. Die so freiwerdende Fläche innerhalb der geplanten Bebauung soll dann den künftigen Bewohnern als Gemeinschaftsgarten und Begegnungsort dienen.
5. Die Zahl der nachzuweisenden PKW-Stellplätze muss der Zahl der zu errichtenden Wohnungen und der durch die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss zur Subbelrather Straße entsprechen. Parkplätze, die als Eigentum vermarktet werden, dürfen nicht auf die Parkplätze für die Wohnungen des geförderten Wohnungsbaus angerechnet werden.

Darüber hinaus wird angeregt, weitere PKW Parkplätze als Quartiergarage für die Nachbarschaft und Besucher zur Verfügung zu stellen. Hier ist modernes ParkplatzSharing zu nutzen.

Im Rahmen eines urbanen Mobilitätskonzeptes ist für jede Wohnung ein gesicherter und überdachter Fahrradabstellplatz für bis zu vier Fahrrädern einzurichten und zuzuweisen. Plätze für Lastenfahräder sind einzurichten.

Daneben dürfen und sollen Anschlüssen für E-Bikes und E-Automobilen sowie Carsharing, z. B. in der Quartiersgarage eingerichtet werden.

Die Einrichtung der Quartiersgarage ist aus den Ablösebeträgen für Parkraum zu bezuschussen.

6. Auf dem Gelände befinden sich historische Gebäude, deren denkmalpflegerische Wert nicht eingeschätzt werden kann. Eine Mehrfachbeauftragung zur Erstellung von alternativen Planungen ist unter dem Aspekt der Einbeziehung der historischen, auf dem Gelände vorhandenen Gebäude in die Neubebauung zu verlangen. Die Gesamtzahl der Wohnungen darf sich nicht verringern. Gegenfalls ist mittels der oben angeregten Erhöhung der Geschosse auszugleichen.
7. Es ist zu prüfen, ob und wie auf dem Gelände eine Kindertagesstätte und/ oder eine Jugendeinrichtung untergebracht werden kann.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig zugestimmt.

#### **10.1.1 Änderungsantrag der SPD-Fraktion zu TOP 10.1, betr.: Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Arbeitstitel: Subbelrather Straße 486 - 494 in Köln-Ehrenfeld AN/0374/2018**

#### **Beschluss:**

1. Aufgrund der Grundstückstiefe bietet sich im Innenbereich teilweise eine um ein bis zwei Geschosse höhere Bebauung als geplant an. Dies ist mit dem Ziel zu prüfen, den Anteil des geförderten Wohnungsbaus auf mindestens 40% zu erhöhen.
2. Mit dem Investor ist zu besprechen, ob statt der von ihm beabsichtigten Aufteilung in Eigentumswohnungen, mindestens ein Gebäudekomplex mit einer Baugruppe gemeinsam entwickelt und von dieser erworben werden kann. **Es soll ein Gesamtkomplex aus freifinanzierten Wohnungen und öffentlich gefördert Wohnungen, deren Bau mit öffentlichen Mitteln finanziert ist, entstehen.**

3. Es ist zu prüfen, ob in der Blockrandbebauung im Erdgeschoss ein öffentliches Café o.ä. integriert werden kann.
4. In direkter Nachbarschaft zu der geplanten Bebauung befindet sich ein großer öffentlicher Spielplatz. Die Spielgeräte wurden in den letzten Jahren fast vollständig zurückgebaut. Daher ist zu prüfen, inwiefern anstatt des innerhalb der Bebauung geplanten 500 m<sup>2</sup> großen öffentlichen Spielplatzes, der vorhandene Spielplatz wieder nutzbar gemacht werden kann. Dies wäre über einen städtebaulichen Vertrag abzusichern. Die so freiwerdende Fläche innerhalb der geplanten Bebauung soll dann den künftigen Bewohnern als Gemeinschaftsgarten und Begegnungsort dienen.
- ~~5. Es ist zu prüfen inwiefern die Zahl der nachzuweisenden PKW-Stellplätze zu Gunsten eines intelligenten urbanen Mobilitätskonzeptes unter Berücksichtigung z. B. von überdachten Fahrradabstellanlagen, gemeinschaftlich zu nutzender Lastenräder, Anschlüssen für E-Bikes und E-Automobilen sowie Carsharing reduziert werden kann.~~
- ~~6. Unter Punkt 7 Planverwirklichung wird das Ziel beschrieben: „Das Planvorhaben soll kurzfristig umgesetzt werden“. Um diesem Ziel gerecht zu werden, ist zu prüfen, ob unter Berücksichtigung der Faktoren: Zeit, Kosten und Qualität in diesem Fall auf eine Mehrfachbeauftragung verzichtet werden kann.~~  
Erledigt aufgrund der Abstimmung zu Ziffer 6 des Änderungsantrags TOP 10.1.2

### **Abstimmungsergebnis:**

#### Abstimmung zu Ziffer 1-3:

Einstimmig zugestimmt.

#### Abstimmung zu Ziffer 4:

Mehrheitlich zugestimmt gegen die CDU-Fraktion.

#### Abstimmung zu Ziffer 5:

Mehrheitliche abgelehnt gegen die SPD-Fraktion.

### **10.1.2 Änderungsantrag der CDU-Fraktion in der BV 4 (Köln Ehrenfeld) zu TOP 10.1, Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Arbeitstitel: Subbelrather Straße 486 -494 in Köln-Ehrenfeld AN/0424/2018**

#### **Beschluss:**

~~1. Aufgrund der Grundstückstiefe und der Bebauung der Umgebung bietet sich eine, in Teilen, um ein bis zwei Geschosse höhere Bebauung als geplant an. Die Genehmigung eine Geschosshöhe bis zu sechs Stockwerken ist mit dem Ziel zu prüfen, den Anteil des geförderten Wohnungsbaus auf mindestens 40% zu erhöhen.~~  
gestrichen zugunsten der gleichlautenden Ziffer 1 des Änderungsantrages TOP 10.1.1

~~2. Mit dem Investor ist zu besprechen, ob statt der von ihm beabsichtigten überwiegenden Aufteilung in Eigentumswohnungen, mindestens ein Gebäudekomplex mit einer Baugruppe gemeinsam entwickelt und von dieser im Ganzen erworben werden kann. Es soll ein Gesamtkomplex aus freifinanzierten Wohnungen und öffentlich gefördert Wohnungen, deren Bau mit öffentlichen Mitteln finanziert ist, entstehen.~~

Satz 1 gestrichen zugunsten der gleichlautenden Ziffer 2 des Änderungsantrages TOP 10.1.1. Satz 2: wurde in die Ziffer 2 des Änderungsantrages TOP 10.1.1 übernommen.

~~3. Es ist zu prüfen, ob in der Blockrandbebauung zur Subbelrather Straße im Erdgeschoss gewerbliche Nutzung angesiedelt, z.B. ein öffentliches Café o.ä. integriert werden kann. Der Verlust an Wohnnutzung gegenüber dem jetzigen Plan würde durch die ober geforderte höhere Bebauung ausgeglichen.~~

Satz 1 gestrichen zugunsten der gleichlautenden Ziffer 3 des Änderungsantrages TOP 10.1.1. Satz 2 wurde vollständig gestrichen.

~~4. Die Spielfläche innerhalb des zu bebauenden Geländes ist von den Einfahrten zu Tiefgarage streng zu trennen. Die baurechtlichen Vorgaben für Kinderspielflächen dürfen nicht auf fremde Grundstücke verlegt werden. Außerdem darf die Spielplatzfläche nicht hinter der Bebauung an der Subbelrather Strasse angelegt werden, sondern im hinteren Bereich der Wohnbebauung Richtung Park.~~

Aufgrund der Abstimmung zur Ziffer 4 des Änderungsantrages TOP 10.1.1 erledigt.

5. Die Zahl der nachzuweisenden PKW-Stellplätze muss der Zahl der zu errichtenden Wohnungen und der durch die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss zur Subbelrather Straße entsprechen. Parkplätze, die als Eigentum vermarktet werden, dürfen nicht auf die Parkplätze für die Wohnungen des geförderten Wohnungsbaus angerechnet werden.

Darüber hinaus wird angeregt, weitere PKW Parkplätze als Quartiergarage für die Nachbarschaft und Besucher zur Verfügung zu stellen. Hier ist modernes ParkplatzSharing zu nutzen.

Im Rahmen eines urbanen Mobilitätskonzeptes ist für jede Wohnung ein gesicherter und überdachter Fahrradabstellplatz für bis zu vier Fahrrädern einzurichten und zuzuweisen. Plätze für Lastenfahräder sind einzurichten.

Daneben dürfen und sollen Anschlüssen für E-Bikes und E-Automobilen sowie Carsharing, z. B. in der Quartiersgarage eingerichtet werden.

Die Einrichtung der Quartiersgarage ist aus den Ablösebeträgen für Parkraum zu bezuschussen.

6. Auf dem Gelände befinden sich historische Gebäude, deren denkmalpflegerische Wert nicht eingeschätzt werden kann. Eine Mehrfachbeauftragung zur Erstellung von alternativen Planungen ist unter dem Aspekt der Einbeziehung der historischen, auf dem Gelände vorhandenen Gebäude in die Neubebauung zu verlangen. Die Gesamtzahl der Wohnungen darf sich nicht verringern. Gegenfalls ist mittels der oben angeregten Erhöhung der Geschosse auszugleichen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

##### Zu Ziffer 5:

Einstimmig zugestimmt bei Enthaltung der SPD-Fraktion.

##### Zu Ziffer 6:

Mehrheitlich zugestimmt gegen SPD-Fraktion und Fraktion Die Linke.

#### **10.1.3 Ergänzungsantrag der Fraktion Die Linke zu TOP 10.1.1 - Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Arbeitstitel: Subbelrather Straße 486 - 494 in Köln-Ehrenfeld AN/0434/2018**

#### **Beschluss:**

7. Es ist zu prüfen, ob und wie auf dem Gelände eine Kindertagesstätte und/ oder eine Jugendeinrichtung untergebracht werden kann.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig zugestimmt.