

Stellungnahme der Verwaltung zu dem Beschluss der Bezirksvertretung Ehrenfeld vom 19.03.2018

zu Punkt 1

Die Vorhabenträgerin wird ihr Konzept abändern und den westlichen Gebäuderiegel um ein Geschoss erhöhen, so dass auch hier analog zu dem östlichen Gebäuderiegel eine IV-geschossige Bebauung mit einem sogenannten „unechtem“ Staffelgeschoss errichtet wird. Eine Erhöhung um zwei Geschosse ist aus städtebaulichen Gründen –Verschattung- nicht sinnvoll.

Für das Vorhaben kommt das kooperative Baulandmodell (KoopBLM) –Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren- in der Fassung vom 04.04.2017 zur Anwendung. Die Vorhabenträgerin ist danach verpflichtet, 30 % der neu entstehenden Geschossfläche für Wohnen entsprechend den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW zu errichten. Die Vorhabenträgerin hat am 16.11.2017 die Anwendungszustimmung zur Anwendung des KoopBLM unterzeichnet. Für eine wie von der Bezirksvertretung Ehrenfeld geforderte Erhöhung des Anteils auf mindestens 40 % gibt es keine rechtliche Grundlage.

Vorschlag der Verwaltung

Der westliche Gebäuderiegel soll um ein Geschoss erhöht werden.

zu Punkt 2

Nach Rücksprache mit der Vorhabenträgerin ist die Entwicklung mit einer Baugruppe kein Geschäftsmodell der WvM Immobilien und Projektentwicklung GmbH. Durch die von der Vorhabenträgerin beabsichtigte Errichtung von öffentlich geförderten Mietwohnungen sowie freifinanzierten Eigentumswohnungen wird der von der Bezirksvertretung Ehrenfeld gewünschte Mix erreicht.

Vorschlag der Verwaltung

Keine Aufnahme einer Baugruppe in das Konzept.

zu Punkt 3

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob ein Café oder ähnliches im Erdgeschoss integriert werden kann. Die Nutzung erscheint an diesem Standort eher unwahrscheinlich.

Vorschlag der Verwaltung

Prüfung im weiteren Verfahren.

zu Punkt 4

Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwiefern anstatt des innerhalb der Bebauung geplanten 500 m² großen öffentlichen Spielplatzes, der vorhandene Spielplatz wieder nutzbar gemacht werden kann.

Vorschlag der Verwaltung

Prüfung im weiteren Verfahren.

zu Punkt 5

Die Vorhabenträgerin wird die nach Landesbauordnung (BauO NRW) notwendigen PKW-Stellplätze und Fahrradabstellplätze erstellen. Der Bau einer Quartiersgarage ist nicht geplant.

Im weiteren Verfahren werden Maßnahmen wie z.B. Carsharing geprüft, um den Stellplatzschlüssel weiter zu reduzieren. Es müssen Anreize zur Verkehrsreduzierung geschaffen werden; eine Quartiersgarage ist hierfür kontraproduktiv. Zudem gibt es auch keine rechtliche Grundlage die Vorhabenträgerin zum Bau einer Quartiersgarage zu verpflichten.

Vorschlag der Verwaltung

Keine Quartiersgarage

zu Punkt 6

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachdienststellen hat das Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege die Bebauung des Grundstücks in der geplanten Form für denkmalpflegerisch unproblematisch gesehen.

Das vorliegende städtebauliche Konzept berücksichtigt die Lärmvorbelastung des Plangebietes (Straßenverkehrslärm und Sportlärm) und schafft durch die Ausrichtung der Gebäude einen möglichst ruhigen Blockinnenbereich.

Der von der Bezirksvertretung Ehrenfeld angesprochene Aspekt der Einbeziehung der historischen, auf dem Gelände vorhandenen Gebäude in die Neubebauung kann im weiteren Verfahren geprüft und das Konzept entsprechend überarbeitet werden.

Eine Mehrfachbeauftragung ist nicht zielführender. Insbesondere im Hinblick auf die schwierige Abstimmung des Konzeptes auf die bestehende Lärmvorbelastung. Eine Mehrfachbeauftragung würde zudem die dringend notwendige Schaffung von bezahlbarem Wohnraum um mindestens ein Jahr verzögern.

Vorschlag der Verwaltung

Prüfung der Einbeziehung der historischen, auf dem Gelände vorhandenen Gebäude in die Neubebauung im weiteren Verfahren. Keine Mehrfachbeauftragung.

Neuer Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet Subbelrather Straße 486 - 494 in Köln-Ehrenfeld —Arbeitstitel: Subbelrather Straße 486 - 494 in Köln-Ehrenfeld— einzuleiten mit dem Ziel, eine Wohnbebauung festzusetzen;
2. folgende von der Bezirksvertretung Ehrenfeld am 19.03.2018 beschlossenen Punkte bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen:
 - Der westliche Gebäuderiegel soll um ein Geschoss erhöht werden;
 - im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob ein Café oder ähnliches im Erdgeschoss integriert werden kann;
 - im weiteren Verfahren ist zu prüfen, inwiefern anstatt des innerhalb der Bebauung geplanten 500 m² großen öffentlichen Spielplatzes, der vorhandene Spielplatz wieder nutzbar gemacht werden kann;
 - im weiteren Verfahren ist die Einbeziehung der historischen, auf dem Gelände vorhandenen Gebäude in die Neubebauung zu prüfen.