

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle  
VI/61/1  
612 Rhei Az

Vorlagen-Nummer

**1406/2019**

Freigabedatum 11.06.2019

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Subbelrather Straße 430-436 in Köln-Ehrenfeld**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	17.06.2019
Stadtentwicklungsausschuss	04.07.2019

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, auf die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens für das Gebiet Subbelrather Straße 430-436 in Köln-Ehrenfeld zu verzichten, sofern der Bauantrag für das Bauteil 4 durch den Bauantragsteller zurückgezogen wird.

### Alternative:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB einen Bebauungsplan für das Gebiet Subbelrather Straße 430-436 (Flurstücke 560, 561, 562 und Teilflächen des Flurstücks 762, Flur 73, Gemarkung Müngersdorf) –Arbeitstitel: Subbelrather Straße 430-436 in Köln-Ehrenfeld– aufzustellen mit dem Ziel, Wohnen mit einem Anteil von mindestens 30% in Wohngebäuden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, festzusetzen.

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Begründung:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 15.11.2018 zur Subbelrather Straße 430 – 436 in Köln-Ehrenfeld folgenden Beschluss gefasst:

"Der Stadtentwicklungsausschuss verzichtet vorerst auf die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Er beauftragt die Verwaltung, die Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen, wenn folgende Maßgaben vom Vorhabenträger zugesagt werden:

- Verwirklichung von 30 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau;
- Ausräumung des drohenden Nutzungskonfliktes Wohnen/Sportanlage zu Lasten des Vorhabenträgers durch passiven Schutz;
- Ausräumung des drohenden Nutzungskonfliktes Wohnen/ Schaustellerquartier zu Lasten des Vorhabenträgers durch passiven Schutz."

Hintergrund war der Beschluss der Bezirksvertretung Ehrenfeld vom 10.09.2018, ein Bebauungsplanverfahren für die Fläche Subbelrather Straße 430-436 in Köln-Ehrenfeld einzuleiten mit der Zielsetzung, dort Wohnen unter Berücksichtigung des kooperativen Baulandmodells festzuschreiben (vgl. Session-Vorlage 3081/2018).

Der Verwaltung liegen vier Bauanträge vor, die sich derzeit in der Prüfung befinden. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, Beurteilungsgrundlage ist § 34 BauGB. Beantragt sind vier Wohngebäude mit insgesamt 85 Wohneinheiten. Weitere Informationen zu den vorliegenden Bauanträgen sind den Vorlagen 3081/2018 und 2973/2018 zu entnehmen.

Die Verwaltung hat mit dem Bauantragsteller mehrere Gespräche über den vorliegenden Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 15.11.2018 geführt. Dabei hat der Antragsteller kategorisch ausgeschlossen, öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem Grundstück Subbelrather Straße 430-436 zu realisieren.

Aus Sicht der Verwaltung ist aber die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplanes ohne Mitwirkungsbereitschaft des Antragstellers mit Blick auf die Durchsetzung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau voraussichtlich nicht zielführend.

Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Planungshoheit grundsätzlich das Recht, Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Absatz 3 BauGB).

Allerdings kann in einem Bebauungsplan nicht die Verpflichtung zur Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau festgesetzt werden. Zwar kommt auch bei einem Angebotsbebauungsplan das kooperative Baulandmodell grundsätzlich zur Anwendung. Das kooperative Baulandmodell kann jedoch nur durchgesetzt werden, wenn der jeweilige Investor einen städtebaulichen Vertrag mit der Verpflichtung zur Umsetzung von 30% öffentlich gefördertem Wohnungsbau abschließt. Ist bei einem Angebotsbebauungsplan der Investor nicht bereit, einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag abzuschließen, so hat die Gemeinde nur die Möglichkeit, im Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB Flächen festzusetzen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Dies bedeutet, dass der Investor die baulichen "Standards", die nach den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW an öffentlich geförderte Wohnungen gestellt werden, einhalten müsste, er aber gleichwohl nicht zur Herstellung öffentlich geförderten Wohnungsbaus oder zur Inanspruchnahme von Wohnraum-Fördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalen verpflichtet werden kann. Auf den gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB festgesetzten Flächen könnten auch freifinanzierte Wohnungen entstehen, wenn diese die baulichen "Standards" des öffentlich geförderten Wohnungsbaus einhalten.

Für die vorliegenden Bauanträge der Bauteile 1-3 (siehe beigefügten Lageplan) wird die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB für möglich erachtet. Das Maß der baulichen Nutzung überschreitet bereits mit diesen Baukörpern den Umgebungsrahmen, allerdings werden noch keine bodenrechtlichen Spannungen ausgelöst.

Die Bauanträge befinden sich in der Prüfung. Die Beteiligungen der zu hörenden Fachdienststellen sind noch nicht abgeschlossen, zur abschließenden Genehmigungsfähigkeit kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage gemacht werden. In den Bauteilen 1 bis 3 sind 70 Wohneinheiten vorgesehen.

Aufgrund der obigen Ausführungen zu den Festsetzungsmöglichkeiten gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB sieht die Verwaltung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Bauteile 1 bis 3 als nicht zielführend an.

Das nachträglich beantragte Bauteil 4 als Bestandteil des Gesamtvorhabens wird dagegen nach derzeitigem Stand der Prüfung als nicht genehmigungsfähig eingeschätzt, da mit ihm das Maß der baulichen Nutzung als Gesamtmaßnahme soweit den Umgebungsrahmen überschreitet, dass hierdurch bodenrechtliche Spannungen erzeugt werden, die nur in einem geordneten Verfahren mittels eines Bebauungsplans bewältigt werden können. Eine hilfswise Betrachtung analog zur BauNVO belegt die deutliche Überschreitung der Ausnutzungskennzahlen eines allgemeinen Wohngebietes. Schädliche Folgewirkungen für das gesamte Wohnumfeld sind zu befürchten. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht mehr gewährleistet. Auch in einem Bebauungsplanverfahren würde die Verwaltung an dieser Stelle ein solch hohes Nutzungsmaß für eine Wohnbebauung nicht eröffnen.

Um die ursprünglich eingereichte Maßnahme der Bauteile 1-3 (plus Tiefgarage) weiterhin positiv von Seiten der Verwaltung begleiten zu können, ist der Bauherr durch die Verwaltung aufgefordert worden, den Bauantrag für Bauteil 4 zurückzuziehen.

Der Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 15.11.2018 beinhaltet ebenfalls, die drohenden Nutzungskonflikte Wohnen/Sportanlage und Wohnen/Schaustellerquartier zu Lasten des Vorhabenträgers durch passiven Schallschutz auszuräumen. Die Verwaltung merkt hierzu an, dass die Lärmproblematik zum angrenzenden Sportplatz nur durch aktive Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden gelöst werden kann. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens hat der Antragsteller nachzuweisen, dass die Werte der TA Lärm und der 18. BImSchV zwingend eingehalten werden, z.B. durch eine entsprechende Grundrissorientierung oder Prallscheiben. Eine Reglementierung des Sportbetriebs ist ausgeschlossen, es muss der eindeutige Nachweis vom Bauherrn erbracht werden, dass es zu keiner Überschreitung der Richtwerte kommt.

Die Verwaltung empfiehlt, mit Blick auf die fehlende Durchsetzungsmöglichkeit von öffentlich gefördertem Wohnungsbau im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans, für die Bauteile 1 bis 3 auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu verzichten, sofern der Bauantrag für das Bauteil 4 zurückgezogen wird. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 34 BauGB 70 Wohneinheiten vergleichsweise kurzfristig geschaffen werden können, die den Wohnungsmarkt weiter entlasten können.

### **Begründung der Dringlichkeit:**

Die Vorlage konnte wegen umfangreicher verwaltungsinterner Abstimmungen nicht fristgerecht für die Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld) vorgelegt werden.

Um die Maßnahme nicht zu verzögern, ist eine Beratung notwendig.

### **Anlagen**

Übersichtsplan

Lageplan mit Kennzeichnung Bauteile 1 bis 4