

A N L A G E 1 3

Stellungnahme zum gemeinsamen Ersetzungsantrag der SPD-Fraktion und der Fraktion die Grünen gem. § 13 der Geschäftsordnung des Rates betreffend der Neuaufstellung eines Bebauungsplans — Arbeitstitel: "Innenentwicklung Heidelweg" in Köln-Sürth (AN/1348/2019)

Die Bezirksvertretung Rodenkirchen bat am 07.10.2019 den Rat um folgende Ersetzung des Beschlusstextes zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplan Nummer 71376/03 –

Arbeitstitel: Innenentwicklung Heidelweg in Köln-Sürth (0396/2019):

Der Rat beschließt die Neuaufstellung eines Bebauungsplans für das betreffende Gebiet — Arbeitstitel: Innenentwicklung Heidelweg in Köln-Sürth.

Der vorliegende Entwurf ist wie folgt zu überarbeiten:

1. Der Blockinnenbereich ist vor über das konkrete Verfahren hinausgehender, weiterer Bebauung zu schützen.
2. Die festgelegte Geschosshöhe (2-geschossig) kann dem umgebenden Bestand (bis zu 5-geschossig) "verträglich" (z.B. 3-geschossig) angepasst werden.
3. Die Baukörper sind so auszurichten, dass die Versorgung des Innenbereiches mit Frischluft gewährleistet ist.
4. Der vorgeschlagene Verzicht auf Ölheizungen (potenzielles Überflutungsgebiet!) soll berücksichtigt werden.
5. Die Anlage der Tiefgaragen (geplant 3 Stück) sollte effizienter gestaltet und dabei auch ein weitgehender Verzicht auf oberirdische Besucherparkplätze geprüft werden.

Begründung:

1. Der B-Plan sieht sowohl in nord-östlicher wie auch süd-westlicher Richtung Straßenanschluss-Stücke vor, die offensichtlich zur beidseitigen Ausdehnung des Baugebietes dienen. Die Auswirkungen solcher Erweiterungen wurden nicht untersucht. (siehe Anlage 3, Nr. 20; Anlage 5, Nr. 11)
Die Orientierungswerte für den Lärmpegel werden im Einfahrtbereich schon durch den vorliegenden Entwurf überschritten; dies wird erst recht bei potenziellen Erweiterungen zutreffen.
(Anlage 5, Nr. 43, 3. Absatz der Begründung)
Maßnahme als Konsequenz aus dem vom Kölner Rat ausgerufenen Klimanotstand.
2. Die festgelegte Geschosshöhe (2-geschossig) passt nicht zum umgebenden Bestand (2,5- bis 5-geschossig, schwerpunktmäßig 4- bis 5-geschossig). Dies bedeutet eine - insbesondere im Hinblick auf den Klimanotstand - unnötige Versiegelung, denn bei hier möglichen höheren Bauten könnte man die zu bebauende Fläche reduzieren. (Anlage 5, Nr. 37 – 39)
3. Maßnahme für ein - trotz Klimawandels - auch zukünftig erträgliches Stadtklima. (Anlage 5, Nr. 38)

4. Ölheizungen passen nicht mehr zu den aktuellen Klimazielen des Bundes und bedeuten insbesondere an dieser Stelle ein besonderes ökologisches Risiko (potenzielles Überflutungsgebiet!).
(Anlage 5, Nr. 51 und 56)
5. Reduzierung von Versiegelung, besseres Stadtklima.
(Anlage 5, Nr. 37 – 39)

gez. Dr. Klusemann

gez. Giesen

Stellungnahme der Verwaltung:

I. Sachverhalt:

Das Plangebiet befindet sich im Blockinnenbereich zwischen den Straßen Heidelweg und Sürther Hauptstraße in Köln-Sürth.

Die Eigentümer der Grundstücke Heidelweg 24 bis 28 sowie Sürther Hauptstraße 227, 235 und 237 beabsichtigen, auf dem jeweils rückwärtigen Teil der Grundstücke eine Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern zu errichten. Die GEBIG Immobilien- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH (GEBIG IPG) aus Köln wurde zur Entwicklung des Vorhabens als Treuhänder der Eigentümer beauftragt. Mit Schreiben vom 30.12.2011 hat die GEBIG IPG im Namen der Grundstückseigentümer einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans gestellt.

Ziel der Planung ist die Realisierung einer zweigeschossigen Wohnbebauung mit der notwendigen Erschließung im Blockinnenbereich. Vorgesehen ist die Festsetzung eines reinen Wohngebiets (WR) mit den dazugehörigen Straßenverkehrsflächen sowie einer öffentlich zugänglichen Spielplatzfläche. Die betroffenen Flächen werden bisher als Gartenland genutzt und sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der vorliegenden Planung von circa 35 Wohneinheiten wird ein Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs im Kölner Stadtgebiet geleistet.

II. Verfahrensverlauf:

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 08.11.2012 wurde der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans 71376/03 –Arbeitstitel: Innenentwicklung Heidelweg in Köln-Sürth– gefasst. Neben dem Aufstellungsbeschluss wurde auch der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 2 mit verschiedenen Planungsvarianten gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte am 14.11.2013 in der Aula der Albert-Schweitzer-Schule, Zum Hedelsberg 13, 50999 Köln in Form einer Abendveranstaltung. In Folge der Beteiligung sind 33 Stellungnahmen eingegangen. In einem weiteren Schritt hat nach einer Vorberatung in der Bezirksvertretung Rodenkirchen am 05.05.2014 der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 25.09.2014 die Verwaltung beauftragt, das Bebauungsplanverfahren weiter zu betreiben und den Bebauungsplan-Entwurf auf Grundlage der ausgewählten Variante 2 auszuarbeiten.

Nach Erstellung der Unterlagen unter Berücksichtigung von Fachplanungen erfolgte anschließend in der Zeit vom 03. August 2016 bis 07. September 2016 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB. Im Rahmen der Beteiligung sind zwei Stellungnahmen eingegangen. Da die vorgenannte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vor dem Stichtag des Inkrafttretens der Bauplanungsrechtsnovelle 2017 (13. Mai 2017) erfolgte, wird von der Überleitungsvorschrift des § 245c Absatz 1 Satz 1 BauGB Gebrauch gemacht. Das heißt, dass das Bebauungsplanverfahren gemäß den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften durchgeführt und abgeschlossen wird.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB des Bebauungsplan-Entwurfs 71376/03 mit gestalterischen Festsetzungen für das Gebiet im Blockinnenbereich zwischen den Straßen Heidelweg und Sürther Hauptstraße in Köln-Sürth wurde am 20.06.2018 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs mit Begründung erfolgte vom 28. Juni 2018 bis einschließlich 27. Juli 2018. Im Zeitraum der öffentlichen Auslegung sind 46 Stellungnahmen fristgerecht eingegangen. Nach der öffentlichen Auslegung sind sieben nicht fristgerechte Stellungnahmen eingegangen. Der Bebauungsplan soll nun als Satzung beschlossen werden.

III. Die Verwaltung nimmt zum Beschluss der Bezirksvertretung Rodenkirchen sowie zu den Punkten der Begründung des Änderungsantrags wie folgt Stellung:

Zu Punkt 1: Der Bebauungsplanentwurf Nr. 71376/03 sieht eine Erschließung des Plangebietes in nord-östlicher und süd-westlicher Richtung vor. Diese Erschließung ist als Anbindungsmöglichkeit für zukünftige Planverfahren im Umfeld des Bebauungsplanentwurfes angedacht. Allerdings wurden die Planstraßen so gestaltet, dass dessen Enden nicht zur Erschließung angrenzender Grundstücksflächen genutzt werden können. Hierzu wird durch Planzeichnung festgesetzt, dass Ein- und Ausfahrten im Bereich der privaten Erschließungsflächen an den Geltungsbereichsgrenzen nicht zulässig sind.

Eine Erschließung der angrenzenden Grundstücke ist somit nur durch eine Planänderung möglich, die ein erneutes Bauleitplanverfahren mit entsprechenden weiteren Gutachten und die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfordert.

Da der vorliegende Bebauungsplanentwurf eine an die Planstraße angrenzende bauliche Entwicklung außerhalb des Plangebietes durch die gewählten Festsetzungen verhindert, berücksichtigen die vorliegenden Gutachten, wie das Lärmgutachten, auch keinen Planungsfall, den die Festsetzungen bewusst ausschließen.

Zu Punkt 2: Die gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 entspricht einer herkömmlichen Ausnutzung in einem reinen Wohngebiet, wie sie § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorsieht. Eine größere Gebäudehöhe würde die Grundfläche der einzelnen Gebäude zum Teil verringern können. Eine Erhöhung der Gebäude im Plangebiet würde jedoch zu einem Anstieg der bisher geplanten 35 Wohneinheiten und einer analogen Zunahme der erforderlichen Stellplätze mit sich führen. Diese Entwicklung hätte eine stärkere unterirdische Versiegelung durch die Errichtungen notwendiger Tiefgaragen zur Folge. Durch einen Anstieg der Wohneinheiten und einer dementsprechenden Zunahme des Verkehrsaufkommens ist innerhalb des Blockinnenbereiches kein positiver stadtklimatischer Effekt zu erwarten. Eine höhere Geschossigkeit der geplanten Bebauung im Innenhofbereich würde ebenfalls die Lebensqualität in den umgebenden Bestandsgebäuden und Grundstücken aufgrund erhöhter Verschattung verschlechtern. Um dem entgegen zu wirken, wurde im Plan eine Höhenfestsetzung von zwei Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 59,0 Metern über Normalhöhennull gewählt. Im Hinblick auf den vom Rat der Stadt Köln ausgerufenen Klimanotstand bleibt festzuhalten, dass durch eine Erhöhung der Geschossigkeit auch negative Effekte, wie eine verminderte Belüftung im Blockinnenbereich hervorgerufen werden können. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhe wird die Möglichkeit der natürlichen Belüftung durch das nahegelegene Kaltluftentstehungsgebiet des Rheins eröffnet und planungsrechtlich gesichert.

Aus den vorgenannten Gründen wird eine Erhöhung der Geschossigkeit aus stadtklimatischen, städtebaulichen und stadtgestalterischen Aspekten nicht befürwortet.

Zu Punkt 3: Nach Vorberatung in der Bezirksvertretung Rodenkirchen am 05.05.2014 hat der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 25.09.2014 die Verwaltung beauftragt,

das Bebauungsplanverfahren weiter zu betreiben und den Bebauungsplan-Entwurf auf Grundlage der ausgewählten Variante 2 auszuarbeiten. Mit Blick auf das auserwählte städtebauliche Planungskonzept (Variante 2) wird deutlich, dass eine Belüftung mit Kalt- und Frischluft innerhalb des Plangebietes sowie im gesamten Blockinnenbereich aufgrund der offen konzipierten Bauweise gegeben ist. Gerade durch die zwingende Festsetzung zur Geschossigkeit und zur maximalen Gebäudehöhe kann die Entstehung einer sogenannten Hitzeinsel entgegengewirkt werden. Durch die geplanten Solitärbauten wird die Zirkulation der Winde des nahegelegenen Kaltluftentstehungsgebiets des Rheins ermöglicht. Die städtebauliche Konzeption und Anordnung der Gebäude bringt einen kühlenden Effekt mit sich und kann in Zeiten der globalen Erwärmung und dem Anstieg von Hitzeperioden einen präventiven Beitrag zu den Folgen des Klimawandels, auch im Sinne des ausgerufenen Klimanotstandes, leisten.

Zu Punkt 4: Wie in der Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 5, Nr. 56 dargelegt können Festsetzungen zum Schutz schädlicher Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nach § 9 Absatz 1 Nummer 23a Baugesetzbuch (BauGB) getroffen werden. Allerdings erfordert dies eine im Einzelfall begründete Erforderlichkeit. Diese Erforderlichkeit bedarf aufgrund der Festsetzungsermächtigung nach § 9 Baugesetzbuch einer bodenrechtlichen und damit städtebaulichen Begründung.

"[...] So kann eine Festsetzung nach Nr. 23 Buchstabe a nicht zum Zwecke der Verwendung bestimmter Energiearten aus Gründen des sparsamen Energieverbrauchs Anwendung finden. Auch Gründe der aus energiepolitischen Erfordernissen anzustrebenden Verwendung bestimmter Energiearten sind ausgeschlossen" (Söfker IN: Ernst-Zinkahn-Bielenberg (2019) Kommentar zum Baugesetzbuch, Lfg. 121, Rdnr.187).

Eine wesentliche Verbesserung der Lufthygiene ist durch die geforderten Maßnahmen und Festsetzungen in absehbarer Zeit nicht zu erwarten, da für die das Plangebiet umgebende, vorhandene Bestandsbebauung keine vergleichbaren Regelungen getroffen wurden und diese absehbar auch keine entsprechenden Regelungen erhalten werden. Damit liegt eine städtebauliche Begründung für eine solche Festsetzung nicht vor. Aufgrund dieser fehlenden Zweckmäßigkeit im vorliegenden Fall wird von dieser Festsetzungsmöglichkeit begründet abgesehen.

Zu Punkt 5: Die im Plangebiet zulässigen oberirdischen Stellplätze und Tiefgaragen sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche sowie im ergänzenden rot gestrichelten Bereich "St" bzw. "TGa" zulässig. Die festgesetzten Flächen für die Tiefgaragen "TGa" offerieren Bereiche für die Anlage von Tiefgaragen, wobei diese nicht in Gänze durch entsprechende Bauwerke ausgenutzt werden müssen. Die maximale Versiegelung wird durch die Grundflächenzahl von 0,4 bewusst planungsrechtlich begrenzt.

Die Anlage der Tiefgaragen und Stellplätze wird weitgehend optimiert. Zur Vermeidung oberirdischer Stellplatzanlagen und damit oberflächiger Versiegelung werden die notwendigen Stellplätze im Plangebiet in Form von Tiefgaragen geschaffen.

Zugunsten des lokalen Wasserhaushaltes und des Mikroklimas wurde bei der Festsetzung der planungs- und bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatzanlagen in Form von Tiefgaragen gem. Nr. 4.2 der textlichen Festsetzungen eine verpflichtende Begründung gewählt. Hierbei ist die Vegetationstragschicht in einer Stärke von mindestens 0,8 Metern zuzüglich Filter- und Drainschicht auszubilden. Diese Flächen sind mit Scherrasen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu begrünen.

IV. Fazit:

Aus der Stellungnahme der Verwaltung wird deutlich, dass der zum Satzungsbeschluss vorliegende Bebauungsplan Nummer 71376/03 - Arbeitstitel: "Innenentwicklung Heidelweg" in

Köln-Sürth städtebaulich fachgerecht und qualifiziert entwickelt worden ist. Das Erfordernis einer Neuaufstellung ist daher nicht ersichtlich.

V. Anlagen

Anlage 14 Geltungsbereich des Bebauungsplans im Luftbild

Anlage 15 Städtebauliches Planungskonzept (Variante 2)