

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Beschluss über Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss betreffend den Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) 72498/02
Arbeitstitel: Sigwinstraße in Köln-Höhenhaus**

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	31.08.2020
Stadtentwicklungsausschuss	03.09.2020
Rat	10.09.2020

Beschluss:

Der Rat beschließt

- über die zum Bebauungsplan-Entwurf 72498/02 für das Gebiet nördlich der Sigwinstraße, Gemarkung Wichheim-Schweinheim, Flur 9, Flurstück 5500 (zwischen den Häusern Sigwinstraße 105 und 107)—Arbeitstitel: Sigwinstraße in Köln-Höhenhaus — abgegebenen Stellungnahmen gemäß Anlagen 2 - 6;
- den Bebauungsplan 72498/02 mit gestalterischen Festsetzungen nach § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 7 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2 023) —jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung— als Satzung mit der nach § 9 Absatz 8 BauGB beigefügten Begründung.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung

Die Stadt Köln gehört zu den Wachstumsregionen in Nordrhein-Westfalen. Um der ansässigen und der neu hinzukommenden Bevölkerung attraktive Wohnangebote zu unterbreiten, ist die Schaffung von Wohnraum ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung.

Das ca. 5000 qm große Grundstück liegt im südlichen Teil des Stadtteils Höhenhaus. Die Umgebung ist durch Wohnbebauung und eine Sukzessionsfläche geprägt.

Der Einleitungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sigwinstraße in Köln-Höhenhaus wurde in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 25.04.2013 gefasst.

Auf dieser Grundlage erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB in Form einer Abendveranstaltung am 20.02.2014, sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Aufgrund eines Wechsels des Vorhabenträgers wurde das Verfahren zunächst nicht weitergeführt. Die Hohr Public Asset GmbH hat am 27.10.2016 den Wechsel des Vorhabenträgers bekanntgegeben und führt nun als neue Vorhabenträgerin die Planung weiter.

Am 15.12.2016 erfolgten im Stadtentwicklungsausschuss der Beschluss zum Rücklauf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Vorgabenbeschluss für die Erarbeitung des Planentwurfs.

Das Kooperative Baulandmodell findet keine Anwendung, da der Einleitungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vor dem 17.12.2013 (Ratsbeschluss zur Einführung KoopBLM) gefasst wurde.

Klimaschutz: Das Bebauungsplanverfahren wurde bereits vor dem Beschluss zum Klimanotstand eingeleitet. Die Erstellung eines Energiekonzeptes zu diesem Zeitpunkt würde zu langfristigen Verzögerungen im Verfahren führen. Die Erforderlichkeit eines Energiekonzeptes wird nicht gesehen. Die Gebäude werden entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen mindestens nach EnEV 16 bzw. der zukünftig gültigen Regeln der Technik errichtet. Zusätzlich sieht der Investor folgende Maßnahmen vor: Die vorgesehene Begrünung der Freiflächen und die Dachbegrünung der Flachdächer der Nebenanlagen (extensive Dachbegrünung bei einer Mindestsubstratstärke von 8 cm inklusive Drainage) mindern durch ihre Ausgleichswirkung (Transpiration, Staubbindung, Beschattung) die Auswirkungen auf das Geländeklima und die stadtklimatisch negativen Auswirkungen der Bebauung. Teilweise kann durch die Stellung der Gebäude die solare Optimierung für die passiven solaren Einträge (z.B. die Sonneneinstrahlung durch Fenster in ein Gebäude, die zur Erwärmung der Räumlichkeiten beiträgt) erreicht werden. Die neue Wohnbebauung soll durch ein Blockheizkraftwerk versorgt werden.

Der städtebauliche Entwurf sieht drei Häuserzeilen vor, die sich um zwei jeweils drei Meter breite Wohnwege gruppieren. Zwei der Hauszeilen bestehen aus fünf Häusern und die nördliche Hauszeile

aus sechs Häusern. Die Gebäude sind zweigeschossig mit ausgebauten Satteldächern geplant. Somit orientiert sich die geplante Bebauung an der Bestandsbebauung der Umgebung. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Gemeinschaftsanlage unmittelbar an der Zufahrt zur Sigwinstraße vorgesehen. Die Wohnwege können dadurch vom Autoverkehr freigehalten werden. Jedes Haus verfügt über einen eigenen Garten.

Die Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) erfolgte in der Zeit vom 05.03-06.04.2020 (abgebrochen wegen der Pandemie am 17.03.2020) erneut offengelegt vom 22.05-06.07.2020. Es wurden 3 Anregungen vorgebracht.

Da die vorgenannte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB vor dem Stichtag des Inkrafttretens der Baurechtsnovelle 2017 (13.05.2017) erfolgte, wird von der Überleitungsvorschrift des § 245c Absatz 1 Satz 1 BauGB Gebrauch gemacht, das heißt, das Bebauungsplanverfahren wird nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften durchgeführt und abgeschlossen.

Anlagen

- Anlage 1 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Anlage 2 Anregungen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (FÖB)
- Anlage 3 Niederschrift der Abendveranstaltung am 20.02.2014
- Anlage 4 Anregungen der Träger öffentlicher Belange (TÖBs) aus der frühzeitigen Beteiligung
- Anlage 5 Anregungen der Träger öffentlicher Belange (TÖBs) zum Planentwurf
- Anlage 6 Anregungen aus der Offenlage
- Anlage 7 Satzungs begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
- Anlage 8 Textliche Festsetzungen
- Anlage 9 vorhabenbezogener Bebauungsplan (unmaßstäblich)
- Anlage 10 Vorhaben- und Erschließungsplan (unmaßstäblich)