

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Städtebauliches Planungskonzept (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Noellstraße in Köln-Mülheim**

**Anhörung der Bezirksvertretung 9 (Mülheim) zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplans**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	06.12.2021
Stadtentwicklungsausschuss	27.01.2022

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung, die Vorhabenträgerin aufzufordern, auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes gemäß Anlage 2 einen Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) auszuarbeiten. Die Ergebnisse der Beteiligung nach § 13a Absatz 3 Nummer 2 BauGB sind dabei gemäß der Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 4) zu berücksichtigen;

### Alternative:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, den Einleitungsbeschluss vom 30. März 2017 aufzuheben. Das bestehende Planungsrecht (Bebauungsplan 70490/02 vom 07.08.1964) wird beibehalten, sodass eine Bebauung der Blockinnenbereiche unzulässig bleibt.

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat voraussichtlich negative Auswirkungen auf den Klimaschutz durch die Emission des Klimaschadgases Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>). Die Emission stammt u.a. aus dem zusätzlich ausgelösten motorisierten Individualverkehr, der Wärmebereitstellung (Heizung / Warmwasser) in den geplanten Gebäuden und dem Stromverbrauch, soweit er nicht im Plangebiet erzeugt wird.

### Begründung:

#### Anlass und Ziel der Planung

Die Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin, Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab A/S vertreten durch Core Property Management P/S, Kopenhagen beabsichtigt ihre bebauten Grundstücke Rixdorfer Straße 11-13 und Noellstraße 1-5 sowie Rixdorfer Straße 3-9 und Noellstraße 2-6 im Stadtteil Mülheim nachzuverdichten.

Die Vorhabenträgerin hat hierfür am 03.02.2017 einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bei der Verwaltung gestellt. Gegenstand des Antrags war ein Baukonzept, das die Bebauung der beiden Blockinnenbereiche mit jeweils zwei Mehrfamilienhäusern (bis zu 44 Wohneinheiten) vorsieht. Das Konzept umfasste auch den Ausbau der Dachgeschosse der bestehenden viergeschossigen Bebauung Rixdorfer Straße 3-13 sowie Noellstraße 1-6, so dass in diesen Bereichen bis zu 22 weitere Wohnungen entstehen.

Die notwendigen Stellplätze sollen in Tiefgaragen untergebracht werden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 0,8 Hektar. Der genaue Umgriff ist Anlage 1 zu entnehmen.

Die Wohnungsnachfrage in Köln-Mülheim ist, wie in den meisten anderen Stadtteilen Kölns, sehr hoch. Insofern trägt das Vorhaben zur Verbesserung der derzeitigen Wohnsituation bei. Es entspricht im Weiteren auch der städtischen Zielsetzung, untergenutzte Grundstücke im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden weiter zu verdichten. Zudem unterliegt das Vorhaben den Regelungen des Kooperativen Baulandmodells (KoopBLM) der Stadt Köln. Eine Grundzustimmung des Vorhabenträgers zur Anwendung des KoopBLM liegt der Verwaltung vor.

#### Verfahren

Für den Planbereich liegt der Bebauungsplan Nr. 70490/02 aus dem Jahr 1964 vor, der zuletzt 2004 wegen einer Altlastenkennzeichnung geändert wurde. Für Teile der damals schon im Bestand vorhandenen Gebäude sind Baulinien ausgewiesen; ansonsten finden sich keine weiteren Konkretisierungen der überbaubaren Flächen, sodass für eine Nachverdichtung der Innenbereiche neues Planungsrecht geschaffen werden muss.

Aus diesem Grund hat der Stadtentwicklungsausschuss am 30. März 2017 einen Einleitungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gefasst.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand daraufhin vom 30.05.2017 bis zum 03.07.2017 statt (s. Anlage 3).

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Absatz 3 Nummer 2 BauGB über die Bauleitplanung und die Möglichkeit sich zwischen dem 01. und 14.06.2017 zu der beabsichtigten Planung zu äußern per

Aushang informiert. Im bekannt gemachten Zeitraum hat kein\*e Bürgerin oder Bürger von der Möglichkeit der Unterrichtung über die Planung und Abgabe einer Stellungnahme Gebrauch gemacht. Außerhalb des Zeitraums gab es insgesamt fünf Rückmeldungen aus der unmittelbaren Anwohnerschaft (s. Anlage 4), die sich überwiegend mit folgenden (Fach-)themen befassten: Belichtung der benachbarten Wohnbebauung, Erhalt der Bäume, Verlust des wohnungsnahen Grüns, Hitzebildung, Sorge vor Mieterhöhungen und Verdrängung, Zeitpunkt des Baubeginns, ruhender Verkehr, allgemeines Verkehrsaufkommen und Zunahme der Lärmimmissionen für die Anwohnerschaft.

#### Vorgaben für das weitere Bebauungsplanverfahren:

Aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB ging hervor, dass die Beplanung der Hofinnenbereiche mit 44 zusätzlichen Wohneinheiten, mit einigen Herausforderungen, die einer planerischen Bewältigung bedürfen, einhergeht. Einige der Bedenken, die aus der Anwohnerschaft vorgebracht wurden, bestätigten sich auch aus fachlicher Sicht, woraufhin im Rahmen von Gutachten geprüft wurde, wie mit den einzelnen Konflikten umzugehen ist. Folgende Vorgaben schlägt die Verwaltung für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs vor:

##### 1. Reduzierung der Gebäudehöhe

Eine Verschattungsstudie wurde durchgeführt, um die Auswirkungen auf die Besonnung der Bestandsgebäude zu überprüfen.

Ziel ist es, dass in den benachbarten Mietwohneinheiten gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Folglich sind die Baukörper angepasst und um ein Vollgeschoss reduziert worden (siehe Anlage 5). Die nach Süden ausgerichteten Aufenthaltsräume der benachbarten Wohneinheiten würden nun durch das Vorhaben in einem nach aktueller Rechtsprechung zulässigen Maß verschattet werden. Ebenso werden alle Abstandsflächen nach Bauordnungsrecht eingehalten. Die Wohneinheitenanzahl reduziert sich durch die Anpassung des Baukonzepts auf 32.

##### 2. Gestaltung der Grün- und Freiflächen

Es ist beabsichtigt einzelne Bäume im Innenhofbereich zu erhalten. Die starke Reduktion des nach Baumschutzsatzung der Stadt Köln geschützten Baumbewuchses im Rahmen der Bebauung führt, zusammen mit der Versiegelung durch die neuen Baukörper und Zuwegungen, zu einer Verstärkung der Wärmeinselausbildung. Da der Bereich Mülheim ohnehin stark belastet ist, folgt daraus eine verschärfte klimatische Belastung für das Plangebiet (rote Klasse in der Planungshinweiskarte Hitze). Mit der Bebauung der beiden Innenhöfe muss zur Abmilderung der beschriebenen Effekte ein Minimum an versiegelten Flächen bspw. für Zuwegungen und –fahrten, eine attraktive Gestaltung der übrig gebliebenen Freiflächen, ein heller Anstrich der Gebäudefassade, teils Fassadenbegrünung sowie Dachbegrünung einhergehen.

Die zuvor aufgeführten Maßnahmen dienen zudem dem Umgang mit anfallendem Regenwasser. Da insbesondere der nordwestliche Hof mit einer hohen Wahrscheinlichkeit bei Starkregen (zumindest 30-jährliches Ereignis) von Überschwemmungen betroffen ist, sind zudem gesonderte Maßnahmen, die im Rahmen der Erstellung eines Entwässerungskonzepts zu ermitteln sind, zu ergreifen und festzusetzen.

Gemäß des vorliegenden Gutachtens sind von den Baumfällungen sowie der Bebauung der Hofinnenbereiche voraussichtlich keine geschützten Arten betroffen. Das Gutachten befindet sich noch in der amtsinternen Prüfung.

Darüber hinaus hat die Errichtung der Baukörper zur Folge, dass sich die Versorgung mit wohnungsnahen Grün- und Freiflächen für die Bewohnerschaft erheblich verschlechtert. Im nordwestlich gelegenen Hofbereich werden noch etwas mehr als 300 m<sup>2</sup>, im südöstlichen Hofbereich etwas mehr als 500 m<sup>2</sup> Hoffläche für die Bestandsanwohnerschaft verbleiben. Diese Flächen werden jedoch in Gänze für den Nachweis von Kleinkinderspielflächen benötigt. Da die Flächen für den Nachweis dennoch nicht ausreichen, ist es vorgesehen, dies mit einer hochwertigeren Ausstattung zu kompensieren.

##### 3. Umgang mit Verkehrsaufkommen und Lärmimmissionen

Das Verkehrsaufkommen durch die neu geschaffenen Wohneinheiten wird gemäß des vorliegenden Gutachtens durch die bestehenden Erschließungsstraßen sicher abgewickelt werden können und

Knotenpunkte nicht überlasten.

Aufgrund der Zunahme des planbedingten Mehrverkehrs kommt es jedoch voraussichtlich zu einer geringen Erhöhung der Lärmemissionen an der Bestandsbebauung. Ein Lärmgutachten zur Ermittlung der Lärmimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr, der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 unter Berücksichtigung des Flugverkehrs und zur Feststellung des planbedingten Mehrverkehrs auf die Wohnnachbarschaft, ist im Laufe des Verfahrens zu erstellen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet ohnehin schon erheblich durch Lärmimmissionen aus dem Straßen-, Schienen- und Flugverkehr belastet ist, ist ein besonderes Augenmerk auf diesen Belang zu richten

#### 4. Altlasten

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, auf dem vormals ein Ziegeleibetrieb stand. Es handelt sich demnach um eine Altlastenverdachtsfläche. Eine nutzungsorientierte Neubewertung der Fläche und entsprechende Untersuchungen (Boden, Bodenluft, Grundwasser) muss nach BBodSchG/ BBodSchV erfolgen, um nachzuweisen, dass hier überhaupt gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden können und Schutzgüter nicht gefährdet werden. Im Bereich der o.g. Altablagerung sind zukünftige Baumaßnahmen nur mit auf die Detailplanung zugeschnittenen Untersuchungen und unter gutachterlicher Begleitung möglich.

#### **Vorberatungen:**

Einleitungsbeschluss

Bezirksvertretung Mühlheim	13.03.2017	einstimmig beschlossen
Stadtentwicklungsausschuss	30.03.2017	einstimmig beschlossen

#### **Anlagen**

Anlage 1	Geltungsbereich
Anlage 2	Städtebauliches Konzept (Aushang zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung)
Anlage 3	Stellungnahmen TÖB nach 4(1) BauGB
Anlage 4	Hinweise aus der Öffentlichkeit und Ergebnis Beteiligung nach 3(1) BauGB
Anlage 5	Städtebauliches Konzept überarbeitet