

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Städtebauliches Planungskonzept (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Franz-Geuer-Straße
Anhörung der Bezirksvertretung Ehrenfeld zu den Ergebnissen der frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung, Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des
Bebauungsplan-Entwurfes (vorhabenbezogener Bebauungsplan)**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	02.06.2022
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	20.06.2022
Stadtentwicklungsausschuss	01.09.2022

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt den Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus dem Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 28.05.2020 süd-östlich zur Bezirkssportanlage hin zu erweitern (siehe Anlage 1)
2. 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 5) zu berücksichtigen;
3. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung (Ehrenfeld) ohne Einschränkung zustimmt.

Alternative: keine

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 (CO₂). 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. Im Rahmen des Verfahrens soll ein Energiekonzept erstellt werden. Maßnahmen zur Minderung der Emission des Klimaschadgases werden geprüft. Nach den gesetzlichen Vorgaben findet eine Bewertung der Umweltbelange statt. Hierfür werden verschiedene Umweltgutachten erstellt, die zurzeit erarbeitet werden.

Es werden zum Bebauungsplan-Entwurf Fachgutachten und Fachplanungen zu folgenden Themen erarbeitet:

- Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzept,
- Lärmgutachten,
- Luftschadstoffe
- Artenschutzprüfung,
- Energiekonzept,
- Klimagutachten
- Baubewertung und Grünordnungsplan
- Boden- und Altlastlastenuntersuchung
- Belichtungs- und Besonnungsgutachten
- Niederschlagsentwässerungskonzept

Würde die Planung nicht umgesetzt, würden sich keine Veränderungen der Klimabilanz ergeben. Allerdings würde dann das städtebauliche Ziel, dort ein urbanes Quartier mit einem schwerpunktmäßigen Anteil an Wohnungsbau zu schaffen, nicht erreicht werden.

Begründung:

Anlass und Ziel der Planung

Der Stadtentwicklungsausschuss (StEA) hat am 28.05.2020 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB –Arbeitstitel: Franz-Geuer-Straße in Köln-Ehrenfeld - beschlossen (Session-Nr. 0427/2020).

Das Grundstück zwischen der Franz-Geuer-Straße und der Stammstraße, westlich der Bezirkssportanlage Ehrenfeld, wurde bis Juni 2021 noch von der Siemens AG als Bürostandort genutzt. Diese Nutzung wurde mittlerweile aufgegeben.

Die Vorhabenträgerin Swiss Life Asset Managers Residential GmbH (ehemals: Corpus Sireo Projektentwicklung Beteiligungs GmbH) beabsichtigt auf der Fläche ein urbanes, gemischt genutztes Quartier mit Wohnungsbau, einer Kindertagesstätte und anteilig (ca. 20%) gewerbliche Nutzungen zu errichten. Bei der Wohnnutzung ist der Neubau von Geschosswohnungsbau mit insgesamt circa 430 Wohneinheiten, davon 30 % öffentlich geförderte Wohnungen geplant. Das Plangebiet ist rund 2 ha groß.

Das Projekt trägt zur Schaffung von in der wachsenden Großstadt Köln dringend benötigtem Woh-

nungsbau bei. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 65460/06 setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet fest. Um eine Wohnbebauung realisieren zu können, ist eine Anpassung des Planungsrechts erforderlich. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als WB "Besonderes Wohngebiet" dargestellt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand am 14.12.2020 nach Modell 2 (Abendveranstaltung) als Livestream statt. Die Bürgerinnen und Bürger hatten die Möglichkeit, per Chat Fragen zu stellen. Daran anschließend gab es die Möglichkeit, bis einschließlich 18.01.2021 schriftliche Stellungnahmen einzureichen.

Die Niederschrift der Abendveranstaltung ist als Anlage 4 beigelegt. Es sind 103 schriftliche Stellungnahmen eingegangen, weiterhin gab es eine Unterschriftenliste mit 731 Unterzeichnenden und 1.239 Personen haben eine Online Petition unterstützt.

In der Abendveranstaltung sowie in den eingegangenen Stellungnahmen, der Online-Petition sowie der Unterschriftenliste wurde im Wesentlichen Folgendes vorgetragen:

Allgemein:

- Forderung nach einer kreislaufgerechten Bauweise der Neubauten sowie die Rohstoffrückgewinnung beim Abbruch
- Verhinderung einer Gentrifizierung durch neue Bebauung
- Ausreichende Bereitstellung von Grundschulplätzen

Städtebauliches Konzept:

- Erhalt/Sanierung/Umbau/Erweiterung des Siemens Gebäude für neue Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe, Kultureinrichtungen, Kita und/oder Schule
- Reduzierung der GRZ, der GFZ, der Geschossigkeit und der Wohneinheiten
- Untersuchung der Verschattungswirkung auf umliegende Bebauung
- Sicherung der privaten Freiflächen (keine weitere Versiegelung)
- Reduzierung von Büro- und Gewerbenutzungen, mehr Grünflächen sowie gastronomische/kulturelle Nutzungen
- Erweiterung der Grundschule Everhardstraße
- Umsetzung verschiedener Wohnformen für verschiedene Alters- und Bevölkerungsgruppen

Erschließungssituation/Verkehr

- Kein Baustellenverkehr über die Stammstraße
- Schaffung einer öffentlichen Quartiersgarage
- Anhebung des Stellplatzschlüssels auf mindestens 1,0 pro Wohneinheit
- Maßnahmen gegen Überlastung des angrenzenden Straßennetzes treffen
- keine Anbindung der Tiefgarage(n) an die Stammstraße sondern an die Fuchsstraße
- Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes
- Erhaltung der Durchfahrtsperre in der Everhardstraße

Freiraumplanung/Grünordnung:

- Forderung nach erhöhter Berücksichtigung der Aspekte Bäume, Belichtung und Klima
- Erhalt aller geschützten Bäume nach § 2 Baumschutzsatzung
- Forderung von Umpflanzungen bei unvermeidbarer Fällung von Bäumen
- Forderung nach mehr öffentlichen Grünflächen gemäß kooperativem Baulandmodell
- Erhalt aller Bäume an der Franz-Geuer-Straße und Stammstraße durch Abrücken der Gebäude von den Grundstücksgrenzen
- Forderung nach begrünten Dächern und Terrassen

Immissionsschutz:

- Verlagerung der Einfahrten zur Tiefgarage aufgrund unzumutbarer Lärm- und Abgasimmissionen durch Neuplanung
- Verlagerung der Gastronomie am Quartiersplatz

- Schutzmaßnahmen gegen mögliche Asbestbelastungen des Siemens Gebäudes während Abbrucharbeiten
- Keine Ausweisung als "Urbanes Gebiet", da aufgrund erhöhter Immissionsrichtwerte negative Auswirkungen auf Umgebungsbebauung erwartet werden

Klima/Energiebilanz:

- Befürchtung einer "Wärmeinsel" durch erhöhte Bebauung im Plangebiet
- Forderung nach klimagerechten/ressourcensparenden Bauen und Nachhaltigkeit
- Keine Schließung der südöstlichen Seite des Baublocks Pellenz-/Leo-/Stammstraße, da hitzebelasteter Bereich

Planungsrecht/Planverfahren

- Ausschreibung eines neuen Wettbewerbs mit dem Ziel, bezahlbaren und ökologisch gebauten Wohnraum zu schaffen
- Unmut über Inhalt und Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Kritik an nicht ausgeübtem Vorkaufsrecht

In der Anlage 5 erfolgt die Darstellung und Bewertung der zum städtebaulichen Planungskonzept - Arbeitstitel: Franz-Geuer-Straße in Köln-Ehrenfeld - eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Stellungnahmen wurden dabei thematisch sortiert.

Weiterführung des Verfahrens/Änderungen der Planung

Städtebauliches Planungskonzept

Das städtebauliche Planungskonzept sieht eine Bebauung in vier Baufeldern vor. Die vorhandenen Blockränder werden vervollständigt und es werden zwei neue Baublöcke eingefügt. Im Vergleich zum Konzept aus dem Einleitungsbeschluss und frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung ist eine teilweise Rücknahme der Baufluchten sowohl an der Franz-Geuer-Straße als auch an der Stammstraße vorgenommen worden, um an der Stammstraße vier Bäume und an der Franz-Geuer-Straße ebenfalls vier Bäume erhalten zu können.

Die Geschossigkeit beträgt überwiegend fünf Vollgeschosse mit Staffelgeschoss, an drei Hochpunkten mit Raumbezug zu der angrenzenden Grün-/ Bezirkssportanlage sind acht Geschosse vorgesehen.

Die Kindertagesstätte liegt im Südwesten des Plangebiets. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau wird über mehrere Gebäude verteilt und ist in allen Baublöcken verortet. Dadurch wird eine Durchmischung von freifinanziertem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau gewährleistet und entsprechend auch in das gesamte Plangebiet integriert. Der gewerblich genutzte Bereich erstreckt sich in Richtung Franz-Geuer-Straße, der seinen Mittelpunkt in einem Quartiersplatz an der Franz-Geuer-Straße findet.

Das Gebiet soll als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden. Die Grundflächenzahl beträgt 0,5 für die Gebäude sowie 0,8 einschließlich der Flächen von Zufahrten, Wegen, Tiefgaragen etc. Die Geschossflächenzahl beträgt 3,0. Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für Urbane Gebiete (GRZ 0,8 und GFZ 3,0) sind durch die Planung eingehalten. Es ist eine intensive Begrünung der Tiefgaragen und die Begrünung großer Anteile der Dachflächen geplant. Die Geschossfläche beträgt insgesamt ca. 47.500 m².

Freiraum/Grün

Der Geltungsbereich des Plangebietes wurde um den Grünstreifen süd-östlich zur Bezirkssportanlage erweitert. Dadurch soll die bereits vorhandene öffentlich zugängliche Grünfläche in Ergänzung zu der dreiecksförmigen geplanten öffentlichen Grün-/Spielfläche planungsrechtlich gesichert werden. In diesem Bereich erfolgt daher eine Änderung des Geltungsbereichs im Vergleich zum Einleitungsbeschluss.

Angrenzend zur Bezirkssportanlage wird ein öffentlicher Spielplatz errichtet, dessen Fläche ca. 2.000

m² beträgt. Die Mehrbedarfe nach kooperativem Baulandmodell für öffentliche Spielplatzflächen belaufen sich auf ca. 1.800 m² und werden flächenmäßig vollständig im Plangebiet abgedeckt.

Gemäß kooperativem Baulandmodell ist die Vorhabenträgerin auch dazu verpflichtet, den aus einem Vorhaben ausgelösten Mehrbedarf öffentlicher Grünflächen zu decken. Bei einer Geschossfläche Wohnen in Vollgeschossen von ca. 35.000 m² (mit der Annahme von 90m² je Wohneinheit) entspricht dies einem ursächlichen Mehrbedarf von ca. 8.950 m² öffentlicher Grünfläche (GF Wohnen in Vollgeschossen/ 90 m² x 2,3 EW/WE x 10 m²/EW). Nach Abgleich mit dem bestehenden Angebot im Umfeld (Nähe Innerer Grüngürtel), kann die Forderung nach öffentlichen Grünflächen durchaus verringert werden. In der Aufgabenstellung der Mehrfachbeauftragung wurde daher eine öffentlich zugängliche Grünfläche von 1.000 m² gefordert. Im städtebaulichen Konzept, welches dem Einleitungsbeschluss zugrunde lag, wurden 890 m² öffentlich zugängliche Grünfläche dargestellt. Aufgrund der seither weiterführenden Detaillierung der Planung und der Notwendigkeit von Feuerwehraufstellflächen, hat sich die Größe der anerkehbaren öffentlich zugänglichen Grünfläche auf ca. 580 m² verkleinert. Für die Differenz zum ursächlichen Mehrbedarf von knapp 9.000 m² ist gemäß Kooperativem Baulandmodell ein Ablösebetrag zur Mehrbedarfsdeckung zu zahlen.

Zur Kompensation soll mehr intensive Dachbegrünung realisiert und für die Bewohnerschaft nutzbare Dachgärten vorgesehen werden.

Erschließung

Der ruhende Verkehr wird in 4 Tiefgaragen untergebracht, um ein oberirdisch autofreies Quartier zu schaffen. Jeder Bauabschnitt erhält eine eingeschossige Tiefgarage. Es werden eigene Garagenebenen für die Fahrradstellplätze geplant. Entgegen dem Konzept, welches dem Einleitungsbeschluss zugrunde lag, entfallen die oberirdischen Stellplätze. Stattdessen wird ein Parkraumangebot für die Umgebung in einer der Tiefgaragen geschaffen, das sowohl öffentlich nutzbar als auch für die Anwohner gedacht ist.

Alle Wegeverbindungen innerhalb des Plangebiets werden sowohl für den öffentlichen Rad- als auch für den Fußverkehr durchlässig geplant. Insgesamt soll der Radverkehr innerhalb des Gebietes ebenso gefördert werden, wie dies mit den Maßnahmen der Radverkehrskonzeption in seinem Umfeld geschieht. Dazu gehört auch die Ausstattung aller Gebäude mit komfortablen und gut erschlossenen Fahrradgaragen auf einer eigenen Garagenebene.

Kooperatives Baulandmodell

Die Vorhabenträgerin hat am 14.09.2018 die Anwendungszustimmung zum kooperativen Baulandmodell unterschrieben. Es ist ein Anteil von 30% öffentlich geförderten Wohnungen geplant.

Verwaltungsvorschlag

Die Verwaltung schlägt vor, auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes (Anlage 2) einen Bebauungsplan-Entwurf auszuarbeiten und dabei die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß der Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 5) zu berücksichtigen.

Anlagen

- Anlage 1 Geltungsbereich
- Anlage 2 Städtebauliches Planungskonzept
- Anlage 3 Darstellung der Änderungen des städtebaulichen Konzeptes gegenüber dem Stand der Öffentlichkeitsbeteiligung
- Anlage 4 Niederschrift Abendveranstaltung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB)
- Anlage 5 Darstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB
- Anlage 6 Darstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB