

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Arbeitstitel: Subbelrather Straße 387-407 in Köln-Ehrenfeld**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	01.09.2022
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	05.09.2022
Stadtentwicklungsausschuss	27.10.2022

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet begrenzt im Norden durch die Subbelrather Straße, im Westen durch die Wohnbebauung entlang der Alpener Straße, im Süden durch gemischt genutzte Bebauung (u.a. Kindertagesstätte) entlang der Marienstraße und im Osten durch Wohnbebauung entlang der Hackländer Straße (Gemarkung Müngersdorf, Flur 73, Flurstücke 733, 734, 3232/103 und 3234/103—Arbeitstitel: Subbelrather Straße 387-407 in Köln-Ehrenfeld — einzuleiten mit dem Ziel, dort Wohnen, Einzelhandel und ein Hotel festzusetzen;
2. nimmt das städtebauliche Planungskonzept (vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 1 (Aushang);
3. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Ehrenfeld ohne Einschränkung zustimmt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung:

Mit Schreiben vom 14.03.2017 hat die Inter Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH (Spichernstr. 6a, 50672 Köln), bei der Verwaltung die Einleitung eines Verfahrens gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt mit dem Ziel, auf dem Grundstück zwischen Subbelrather Straße, Hackländer Straße, Marienstraße und Alpenerstraße im Stadtteil Ehrenfeld Wohnungsbau und Einzelhandel zu entwickeln.

Nach Abstimmungen mit dem Stadtplanungsamt wurde das Vorhaben zunächst seitens der Vorhabenträgerin zurückgestellt, da es Unstimmigkeiten im Hinblick auf den baulichen Umriss des Projektes und der Bereitstellung des Wohnungsmixes gab. Mittlerweile liegt eine geänderte Planung vor, die Gegenstand des vorliegenden Einleitungsbeschlusses ist. Ziel der Vorhabenträgerin ist nun die Revitalisierung des Plangebietes durch den Neubau von Wohnungen, Einzelhandel und einer Hotelnutzung.

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet wird derzeit gewerblich genutzt und ist zusätzlich durch große Parkplatzflächen vollständig versiegelt. Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es nicht. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als WB „Besonderes Wohngebiet“ dargestellt.

Konkret soll ein kleinflächiges Lebensmitteleinzelhandelsunternehmen, das bereits auf der Fläche ansässig ist, in eine Neubebauung mit ca. 130 Wohnungen, davon 30 % öffentlich geförderte Wohnungen und einer Hotelnutzung mit ca. 150 Zimmern, integriert und festgesetzt werden. Der neue Wohnungsmix bietet eine Mischung aus Single-/Studentenwohnungen und Familienwohnungen an.

Das städtebauliche Konzept sieht eine IV-geschossige Bebauung vor. Die Straßenrandbebauung schließt die bestehende Baulücke entlang der Subbelrather Straße und orientiert sich mit ihrer IV-Geschossigkeit und der Dachform (Satteldach) an die vorherrschende Bebauung. Die drei Gebäude im hinteren Bereich des Plangebietes weisen eine IV-Geschossigkeit zzgl. Staffelgeschoss auf. Für den Einzelhandelsbetrieb werden insgesamt 30 Stellplätze ebenerdig bereitgestellt, die restlichen Stellplätze für das Plangebiet werden in Tiefgaragen untergebracht.

Aufgrund der Komplexität und der Nutzungsabhängigkeiten durch die Integration des Einzelhandelsbetriebs und des Hotels wird in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt auf eine Mehrfachbeauftragung verzichtet.

Eine Qualifizierung der Gebäude, insbesondere des straßenbegleitenden Gebäudes, wird durch die Beteiligung des Gestaltungsbeirats erfolgen bzw. sichergestellt. Hierbei wird besonderes Augenmerk auf eine qualitativ hochwertige Fassade entlang der Subbelrather Straße, insbesondere auch im Hinblick auf die Integration der oberirdischen Stellplätze, gelegt.

Durch die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden. Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB im Normalverfahren inklusive Umweltbericht aufgestellt werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB soll nach Modell 1 in Form eines Aushangs durchgeführt werden.

Für das Vorhaben kommt das Kooperative Baulandmodell Köln (KoopBLM) –Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren– in der Fassung vom 10.05.2017 zur Anwendung. Die Vorhabenträgerin hat am 24.06.2020 die Anwendungszustimmung zur Anwendung des KoopBLM unterzeichnet.

Die am 17.03.2022 vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Klimaleitlinien kommen zur Anwendung. Demnach sind die darin enthaltenen Anforderungen zum Gebäudeeffizienzstandard zu erfüllen sowie der Einsatz von Photovoltaikanlagen festzulegen und die enthaltenen Empfehlungen zur klimaschützenden Optimierung des Städtebaus sowie Initiierung weiterer Maßnahmen zu prüfen. Eine Anwendungszustimmung liegt noch nicht vor, wird aber in Kürze erfolgen. Die Umsetzbarkeit der Anforderungen an den Gebäudeeffizienzstandard werden im Bebauungsplanverfahren fortlaufend geprüft und abschließend durch ein Testat bestätigt, das Anlage zum städtebaulichen Vertrag wird.

Erläuterungen zu den Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat voraussichtlich negative Auswirkungen auf den Klimaschutz durch die Emission von Kohlenstoffmonoxid (CO). Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens werden Maßnahmen zur Minderung der Emission des Klimaschadgases geprüft. Nach den gesetzlichen Vorgaben findet eine Umweltprüfung statt. Hierfür werden verschiedene Umweltgutachten erstellt.

Anlagen

- Anlage 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Anlage 2 Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept
- Anlage 3 Städtebauliches Planungskonzept