

Anlage 8

**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)
Arbeitstitel: Franz-Geuer-Straße in Köln-Ehrenfeld
Vorlage 1401/2022**

hier: Stellungnahme der Verwaltung zu dem Beschluss der Bezirksvertretung Ehrenfeld (BV 4) vom 05.09.2022

Beschluss

Die Bezirksvertretung Ehrenfeld empfiehlt dem Stadtentwicklungsausschuss, folgenden geänderten Beschluss zu fassen:

Die Bezirksvertretung Ehrenfeld regt an, dass:

1. das Quartier für alle Bürger*innen gesichert zugänglich zu machen und alle entsprechenden Durchwegungen im Bebauungsplan festzusetzen und möglichst öffentlich zu widmen.

Stellungnahme der Verwaltung zu 1.:

Der Anregung kann im Grunde gefolgt werden. Fast alle inneren Erschließungswege im Quartier werden mit Wegerechten zugunsten der Allgemeinheit belegt.

Die Verlängerung der Franz-Geuer-Straße bis zu Stammstraße soll hingegen als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Inwieweit dies auch auf weitere Durchwegungen zutreffen wird, wird im weiteren Verfahren geprüft.

2. im städtebaulichen Vertrag die maximal mögliche Belegungsbindung für den öffentlich geförderten Wohnungsbau festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung zu 2.:

Der Anregung kann gefolgt werden.

3. die „Leitlinien zum Klimaschutz in der Umsetzung nicht-städtischer Neubauvorhaben in Köln“ (Stand 24.03.2022) in dem Verfahren zu berücksichtigen. Insbesondere soll das Energiekonzept mindestens einen KfW-40-Standard für das Gesamtvorhaben vorsehen sowie Möglichkeiten zur Versickerung und Wiederverwendung von Regenwasser (Schwammstadt) geschaffen werden.

Stellungnahme der Verwaltung zu 3.:

Der Anregung kann gefolgt werden. Die Klimaleitlinien werden im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden.

4. ~~im städtebaulichen Vertrag~~ alle geeigneten Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes **im Bebauungsplan** festzusetzen, um die größtmöglichen Nutzungszeiten der Bezirkssportanlage Prälat-Ludwig-Wolker weiterhin uneingeschränkt zu garantieren

sowie den Bestandsschutz der Anlage und der Nutzungszeiten auch für die anstehende Neu- bzw. Umgestaltung ohne Einschränkungen zu sichern.

Stellungnahme der Verwaltung zu 4.:

Der Anregung kann insoweit gefolgt werden, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden, sofern diese notwendig sind. Nach dem aktuellen Stand des Schallgutachtens (Juni 2022) besteht kein Erfordernis für aktive Lärmschutzmaßnahmen. Dies ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern in einem Termin im Mai 2022 festgestellt worden.

5. die Generalsanierung und Zügigkeitserweiterung der KGS Everhardstraße, inkl. der Turnhalle, als Voraussetzung für weiteren Wohnungsbau so zu priorisieren und voranzutreiben, dass der durch das Vorhaben ausgelöste zusätzliche Bedarf an Grundschulplätzen schon vor Fertigstellung und Erstbezug gewährleistet ist.

Stellungnahme der Verwaltung zu 5.:

Der Anregung soll nicht gefolgt werden. Die Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 5 unter dem Punkt A14., eine Erweiterung der KGS Everhardstraße sei beabsichtigt, um die erforderlichen Grundschulplätze nachzuweisen, ist inzwischen nicht mehr aktuell. Es wird lediglich die Generalinstandsetzung der Turnhalle der KGS Everhardstraße verfolgt. Zum Ausbau des Schulplatzangebots in den Stadtteilen Ehrenfeld / Neuhrenfeld finden derzeit statt:

1. die bauliche Erweiterung der GS Nussbaumer Str. mit einer Zügigkeitserweiterung +1 auf 4 Züge, zu der bereits ein Baubeschluss vorliegt, die bereits personalisiert ist und die sich in Priorität 0 befindet, sowie
2. die europaweite Ausschreibung einer Fläche für eine 5-zügige Grundschule im Stadtteil Ehrenfeld.

Zusammen mit der Ausschreibung sind damit insgesamt 6 Züge für die Stadtteile Ehrenfeld / Neuhrenfeld baulich beschlossen.

Aus Sicht der Verwaltung würde die Verknüpfung des Vorhabens an die Erweiterung einer bestimmten Schule, die nach aktuellem Stand nicht erweitert werden soll, dieses weitestgehend zum Erliegen bringen.

Die BV Ehrenfeld beschließt in Ergänzung zur Verwaltungsvorlage:

1. Der Förderzeitraum der Wohnungen, die gemäß kooperativem Baulandmodell erstellt werden, ist auf den maximal erreichbaren Umfang festzulegen. Der erforderliche städtebauliche Vertrag ist der BV-Ehrenfeld vor Unterzeichnung zur Stellungnahme vorzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung zu 1.:

Der Anregung kann im Grunde gefolgt werden. Die Verwaltung ist derzeit in der Abstimmung, wie zukünftig das Prozedere sein kann, bei Bebauungsplanverfahren städtebauliche Verträge bzw. Durchführungsverträge den zuständigen politischen Gremien und der Öffentlichkeit vor Satzungsbeschluss zugänglich zu machen. Es ist davon auszugehen, dass eine stadtweite Regelung abgestimmt ist, wenn der Satzungsbeschluss für die Franz-Geuer-Straße ansteht und somit der Vertrag der Bezirksvertretung Ehrenfeld vor Satzungsbeschluss vorgelegt werden kann.

2. Eine Einbeziehung genossenschaftlicher Partner für preisgedämpften Wohnungsbau ist dem Vorhabenträger nahezulegen.

Stellungnahme der Verwaltung zu 2.:

Der Ratsbeschluss zum Kooperativen Baulandmodell ist bindend für die Verwaltung. So lange es keinen Ratbeschluss zu preisgedämpften Wohnungsbau gibt, kann dies seitens der Verwaltung zwar gewünscht, aber nicht gefordert werden. Es finden bereits grundsätzliche Diskussionen zwischen Verwaltung, Politik und Wohnungswirtschaft zum preisgedämpften Wohnungsbau statt, dies sollte in einem offenen und transparenten Prozess verhandelt werden. Für die Franz-Geuer-Straße gilt, wie für alle vergleichbaren Vorhaben, eine Verpflichtung von 30 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau.

Aus Sicht der Verwaltung kann keine Vorwegbindung beim öffentlich gefördertem Wohnungsbau an kommunale und genossenschaftliche Wohnungsträger geben.

3. Der ermittelte Mehrbedarf an öffentlicher Grünfläche gemäß kooperativem Baulandmodell ist möglichst im Plangebiet als zusammenhängende, öffentliche Grünfläche zu errichten. Alternativ ist der Ablösebetrag für die nicht nachgewiesene Mehrbedarfsdeckung voll umfänglich auf dem Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung im öffentlich erlebbaren Bereich, gemäß „Grundsatzbeschluss zur Umsetzung des im Rahmen des kooperativen Baulandmodells zu erbringenden Grünflächennachweises“, Punkt 1.b (VN 0991/2021) - z.B. über Fassadenbegrünung, Konzept Schwammstadt etc. - zum Ausgleich für klimatische Reparatur einzusetzen. Die Höhe des Ablösebetrages soll in diesem Fall entsprechend der „Anpassung der Umsetzungsanweisung zum Kooperativen Baulandmodell in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2017“ (VN 4229/2021) mindestens mit dem Wert einer „Kombifläche“ (= 170,-€/m²) festgesetzt werden und ist der BV Ehrenfeld mitzuteilen.

Stellungnahme der Verwaltung zu 3.:

Der Änderung kann nur bedingt gefolgt werden.

Im Durchführungsvertrag wird geregelt an welcher Stelle im Stadtgebiet der Ausgleich erfolgt. Sofern der Ausgleich im Plangebiet nicht gewährleistet werden kann, wird dies in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben erfolgen. Dies wird mit dem zuständigen Fachamt – Amt für Landschaftspflege und Grünflächen – abgestimmt. In Bezug auf die Möglichkeit den Ablösebetrag auf den Wert einer Kombifläche festzusetzen, ist folgendes anzumerken: Die Kombifläche ist für solche Vorhaben vorgesehen, bei denen nach der Umsetzungsanweisung 2017 weder eine Grünfläche und in manchen Fällen auch kein Kinderspielplatz entstehen würde, also für Vorhaben zwischen 44 und 108 Wohneinheiten (Anmerkung: Bei der Franz-Geuer-Straße entstehen künftig ca. 430 Wohneinheiten). Die Kombifläche ist zwingend herzurichten, eine Ablöse für Teile der Kombifläche ist nur nach Absprache möglich. Die Kombifläche ist insgesamt kleiner als die Bedarfe aus Kinderspielplatz und Grünfläche eigentlich ergäben. Das hat etwas damit zu tun, da kleine Vorhaben häufig in innerstädtischen Lagen liegen und eben diese Lage häufig keine größeren Freiräume zulassen. Insgesamt wird für eine Kombifläche nur 5 m²/EW angesetzt. Damit diese hochwertig gestaltet werden können, beträgt der Quadratmeterpreis 170 €. Der Endpreis ist aber ungefähr gleich zu den Herstellungskosten Grünfläche und Spielplatz (10 m² a 50 plus 2 m² a 170 €). Die Forderung der BV Ehrenfeld, hier die

Herstellungskosten der Kombifläche für die Herstellung der Grünfläche heranzuziehen ist aus Sicht der Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell nachvollziehbar, da wir uns hier in einem hochverdichteten Raum befinden und der Ausgleich auf den vorhandenen Flächen schwierig wird. Es ist aber nicht in der Intention der Umsetzungsanweisung 2017plus, die Herstellungskosten einer Kombifläche für Grünflächen anzuwenden, die nach dem Modell keine originären Kombiflächen sind. Hier wäre dann die Gleichbehandlung der Vorhabenträger beeinträchtigt. Für die Ablöse einer Grünfläche können nur die Herstellungskosten einer Grünfläche wie in der Umsetzungsanweisung beschrieben, herangezogen werden. Da hier die Anwendung des Modells 2017 gegeben ist, können entsprechend nur die Herstellungskosten i. H. v. 30 € / m² (2016) unter Bezugnahme des aktuellen Baupreisindex gefordert werden.

4. Für das Gutachten zur Erschließungssituation (Verkehrsgutachten) sind, in Bezug auf den aktuell laufenden Verkehrsversuch Venloer Straße, vergleichende Betrachtungsansätze zu den Alternativen Einbahnstraße oder Zweirichtungsverkehr für das Plagebiet darzustellen. Die Erschließungsalternative Fuchsstraße für die Tiefgarage – auch unter Berücksichtigung der Entwicklung des Bauvorhabens Venloer Straße 170-172 – ist in die Prüfung einzubeziehen.

Stellungnahme der Verwaltung zu 4.:

Der Änderung kann gefolgt werden. Im weiteren Verfahren wird das Gutachten Aussagen dazu treffen.

5. Das Konzept für den Bauablauf und die verkehrliche Abwicklung des Baustellenverkehrs ist mit der benachbarten Öffentlichkeit rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme zu kommunizieren.

Stellungnahme der Verwaltung zu 5.:

Der Änderung kann gefolgt werden. Die Anwohner sowie die Öffentlichkeit werden vor Beginn der Baumaßnahme durch den Vorhabenträger informiert.