

**Beschlussvorlage**

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

**Betreff**

**Städtebauliche Entwicklung Werthmannstraße;  
hier: Auslobungstext**

**Beschlussorgan**

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis							
	Gremium	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Stadtentwicklungsausschuss	27.11.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Ausschuss Schule und Weiter- bildung	01.12.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	08.12.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Liegenschaftsausschuss	11.12.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	22.01.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	

**Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative**

Der Stadtentwicklungsausschuss ist mit dem Auslobungstext für das Planungsgutachten "Werthmannstraße" mit der Maßgabe einverstanden, dass ein ca. 7 000 m<sup>2</sup> großer Standort für eine Schule für Lernbehinderte auf dem Gelände vorgesehen wird und bekräftigt die Forderung des Liegenschaftsausschusses, im Gebiet ca. 25 % öffentlich geförderten Wohnungsbau vorzusehen.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen**

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme _____ €	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja _____ €	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten      b) Sachkosten _____ €      _____ €
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)		Einsparungen (Euro)		

**Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen**

Die Caritasstiftung Deutschland, vertreten durch die Gesellschaft für Anstaltskredit mbH (GfA), plant die Veräußerung ihrer Grundstücke im Bereich zwischen Werthmannstraße, Bachemer Straße und Militärringstraße zum Zwecke der Bebauung mit hochwertigem Wohnungsbau. Sie wird, auf Veranlassung der Verwaltung hin, ein Plangutachten/Mehrfachbeauftragung mit fünf Teilnehmern durchführen. Das Ergebnis dieses Plangutachtens soll Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes werden. Der spätere Investor steht derzeit noch nicht fest und kann erst nach Abschluss des Plangutachtens benannt werden.

Im Zusammenhang mit der Löschung von Vorkaufsrechten für Grundstücke im Bereich der Werthmannstraße/Militärringstraße in Köln-Lindenthal haben Liegenschaftsausschuss und Stadtentwicklungsausschuss im Mai 2008 beschlossen, dass vor der Löschung von diesen Vorkaufsrechten

- dem Stadtentwicklungsausschuss eine Beschlussvorlage mit einem abgestimmten Baukonzept vorgelegt wird und
- ca. 25 % öffentlich geförderter Wohnungsbau vorgesehen werden soll.

Diesen Beschlüssen wird nunmehr hiermit durch die Auslobung eines Plangutachtens Folge geleistet. Wesentliche Inhalte sind:

- die Berücksichtigung eines ca. 7 000 m<sup>2</sup> großen Schulgrundstückes südlich der Werthmannstraße (siehe Anlage 5) für eine Schule für Lernbehinderte,
- ca. 40 öffentlich geförderte Wohneinheiten (WE) im ersten Bauabschnitt bei einer Gesamtanzahl von ca. 115 WE in diesem Bauabschnitt und bei ca. 190 WE im gesamten Plangebiet,
- die Berücksichtigung der Grünflächen östlich der Militärringstraße,
- die Unterteilung des Plangebietes in drei Bauabschnitte.

Ziel des Plangutachtens ist, auf den genannten Grundstücksflächen des Plangebietes einen hochwertigen Wohnstandort zu entwickeln, der sich in die umgebenden Strukturen einfügt. Im westlichen Teil des Plangebietes (Bauabschnitt 2 und 3) soll in Anlehnung an die Strukturen in der Umgebung eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und einzelnen Doppelhäusern vorgesehen werden. In den Bauabschnitten 2 und 3 können ca. 75 WE bis 80 WE vorgesehen werden. Für die Doppelhäuser ist eine Mindestgrundstücksgröße von ca. 350 m<sup>2</sup> zu berücksichtigen, bei den freistehenden Einzelhäusern sind ca. 600 m<sup>2</sup> Mindestgrundstücksgröße vorzusehen. Im östlichen Teil des Plangebietes (Bauabschnitt 1) sollen als Übergang zum bestehenden Krankenhaus viergeschossige "Bürgerhäuser" mit Staffelgeschoss geplant werden, teilweise in öffentlicher Förderung. Diese "Bürgerhäuser" sollen in Grünflächen eingebunden werden und so eine Anknüpfung an die vorhandene Wohnbebauung und den Krankenhauspark schaffen. Im Bauabschnitt 1 soll sich somit eine Anzahl von ca. 115 WE ergeben. Die Mindestgrundstücksgröße für diese Bürgerhäuser soll ca. 800 m<sup>2</sup> betragen. Nach Westen sollen die Grünstrukturen fortgesetzt werden.

Somit können insgesamt ca. 190 WE erzielt werden, von denen ca. 40 WE im öffentlich geförderten Wohnungsbau realisiert werden können. Dies entspricht ca. 21 % (gefordert waren 25 %). Die Verwaltung ist der Auffassung, dass insbesondere vor dem Hintergrund eines einzuplanenden Schulstandortes den Beschlüssen von Liegenschaftsausschuss und Stadtentwicklungsausschuss ausreichend Rechnung getragen ist.

Es wird vorgeschlagen, die Schule für Lernbehinderte von dem bestehenden Standort "Redwitzstraße" auf den oben genannten Standort zu verlagern. Der Schulstandort "Redwitzstraße" kann den pädagogischen Anforderungen nicht mehr genügen. Im Suchraum (Kölner Südwesten bis zur Militärringstraße) steht ausschließlich der Standort "Werthmannstraße" zur Verfügung.

In der südwestlichen Ecke des Plangebietes befindet sich ein geschützter Landschaftsbestandteil, der nicht beeinträchtigt, sondern erhalten werden soll.

Die Fraktionen werden gebeten, Teilnehmer für das Auswahlgremium zu benennen.

**Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1 - 3**