

**Geschäftsführung  
Stadtentwicklungsausschuss**

Frau Michels

Telefon: (0221) 221 - 23148

Fax : (0221) 221 - 24447

E-Mail: marianne.michels@stadt-koeln.de

Datum: 14.06.2010

**Auszug  
aus dem Entwurf der Niederschrift der 6. Sitzung des  
Stadtentwicklungsausschusses vom 29.04.2010****öffentlich****10.4 Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung  
Arbeitstitel: Pastor-Wolff-Straße in Köln-Niehl  
5369/2009**

RM Moritz möchte in Bezug auf ihre Nachfrage in der letzten Sitzung zur Häuserdichte wissen, welche Berechnungsmethode hier angewendet wurde. Denn von Seiten der Verwaltung als auch des Investors werde behauptet, dass die Häuserdichte ungefähr gleich sei. Anhand der gezeigten Pläne aber sei erkennbar, dass diese Aussagen nicht zutreffen können.

Herr von Wolff (Stadtplanungsamt) führt aus, in der überarbeiteten Anlage 7 sei im oberen Bereich eine GFZ, das heißt eine Bruttogeschossfläche je qm Grundstück, von 0,48 und im unteren Teil eine GFZ von 0,5 bis 0,6 dargestellt. Er macht deutlich, dass es sich um Mietobjekte und nicht um geteiltes Einzeleigentum handelt. Maßstab für eine zweigeschossige Bebauung dieser Art sei eine Dichte von 0,8, welche sich in fast allen neueren Plangebieten wiederfände. In Anbetracht des Grundsatzes des sparsamen Umganges mit Grund und Boden halte die Verwaltung die vorliegenden Planungen für durchaus angemessen.

RM Moritz geht es um den Charakter des Ortes. Die unversiegelten Flächen im unteren Bereich harmonisierten nicht mit den unversiegelten Flächen im oberen Bereich. Dies sei auch der Grund für den Unmut in der Bevölkerung. Und ihrer Meinung nach passe es auch überhaupt nicht in die Umgebung.

RM Zimmermann erinnert an den gefassten Beschluss im Stadtentwicklungsausschuss, dass die Dichte der Bebauung der Umgebung anzupassen sei. Die jetzt geführte Diskussion werde bei anderen Vorhaben, wie z.B. in der nächsten Vorlage

enthalten, wo eine weitaus größere Verdichtung vorgesehen sei, nicht geführt. Selbstverständlich verstehe er die Abwehr in der Bevölkerung, jedoch seien deren Interessen seiner Ansicht nach in den zuvor angesprochenen Beschluss eingeflossen.

Beigeordneter Streitberger erklärt, die vorgebrachte Kritik sei nicht neu. Fraglich sei jedoch, ob sich der Wohnungsbau bei Herausnahme weiterer Häuserzeilen noch realisieren lasse. Ihm gehe es um die Unterstützung des Wohnungsbaus und hier werde relativ preiswerter Wohnungsbau im Einfamilienhaussektor angeboten.

Vorsitzender Klipper kritisiert die im Stadtentwicklungsausschuss geführte Diskussion. Alle seien sich einig mehr Wohnraum zu schaffen; dennoch werde jedes einzelne Vorhaben je nach Interessenlage in Frage gestellt. Er glaubt nicht, dass das Gelände bei einer Reduzierung der Bebauung noch vermarktable sei. Im Übrigen handele es sich um Mietbau im Einfamilienhaussektor, was wegen der Besonderheit zu begrüßen sei. Seine Fraktion könne sich daher trotz diverser Bedenken der Verwaltungsvorlage anschließen.

SE Thelen geht noch einmal auf die Berechnung der Dichte ein. Die angeführten Zahlen von 0,6 zu 0,48 klängen erst einmal harmlos, jedoch bedeuten sie tatsächlich eine Verdichtung von durchschnittlich 25 Prozent.

RM Moritz wehrt sich grundsätzlich gegen die ihrer Ansicht nach unterschiedliche Anlegung von Maßstäben in den einzelnen Stadtteilen. In Lindenthal beispielsweise werde ganz anders gebaut. Im Übrigen beinhalte diese Vorlage eine miserable städtebauliche Planung.

Vorsitzender Klipper hält die Argumente der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen für reine Wahlkampfaktik. Die Frage einer Verdichtung um wenige Werte sei nie zuvor im Stadtentwicklungsausschuss diskutiert worden. Im Gegenteil, die Grünen hätten stets für eine kompakte Bebauung plädiert.

Beigeordneter Streitberger bewertet die Planung nicht als ideal, hält sie aber auch nicht für so schlecht wie hier dargestellt. Er stellt klar, dass das in Rede stehende Areal im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen sei und sich nun die Möglichkeit einer Realisierung ergebe. Seiner Einschätzung nach sei durch die Reduzierung der Bebauung aufgrund der hier geäußerten Kritik in der letzten Sitzung die Grenze für eine erfolgreiche Vermarktung erreicht.

RM Sterck kann die von Frau Moritz geäußerten städtebaulichen Bedenken nachvollziehen, hält aber die eben in einem Zwischenruf geäußerte Forderung um Reduzierung auf vier Häuserzeilen für unrealistisch. Er schlägt vor, die vorhandenen vier Häuserzeilen städtebaulich fortzusetzen und westlich hiervon, an dem Garagenhof eine fünfte Zeile zuzulassen. Er sei sehr wohl der Ansicht, dass sich das Gelände wegen des „mehr an Luft und Garten“ dann noch vermarkten lasse.

SE Beste ist der Ansicht, dass in bestimmten Stadtteilen grundsätzlich zu wenig Anspruch auf eine geordnete städtebauliche Planung gelegt werde.

Beigeordneter Streitberger wehrt sich gegen diesen Vorwurf und stellt erneut die Eigenschaften eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit ihren zeitlichen Vorteilen klar.

Nach weiterer kontroverser Diskussion, in welcher festgestellt wird, dass die Dichte der Bebauung nicht der Umgebung angepasst wurde, stellt Vorsitzender Klipper eine Beschlussfassung analog der Bezirksvertretung Nippes zur Abstimmung:

### **Geänderter Beschluss:**

(analog der Beschlussfassung in der Bezirksvertretung Nippes)

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet südlich der Pastor-Wolff-Straße bzw. der Straße Im Grund in Köln-Niehl Flurstück 2855, 1637, 1979, 2060, 2872 und eine Teilfläche aus 1916, alle Flur 99, Gemarkung Longerich —Arbeitstitel: Pastor-Wolff-Straße in Köln-Niehl— einzuleiten mit dem Ziel, eine Wohnbebauung in Form von Hausgruppen bzw. Reihenhäusern und eine Kindertagesstätte festzusetzen;
2. nimmt das städtebauliche Planungskonzept (vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB nach Modell 1.
3. **Die Dichte der Bebauung ist der Umgebung anzupassen. Es soll eine solarenergetische Überprüfung erfolgen.**

### **Abstimmungsergebnis:**

**Bei Enthaltung der CDU-Fraktion und der Fraktion pro Köln einstimmig zugestimmt.**