

**Beschlussvorlage**

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

**Betreff**

**Beschluss über die Aufstellung und Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes 63466/02  
Arbeitstitel: Leyendeckerstraße/Christianstraße in Köln-Ehrenfeld**

**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	27.01.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	14.02.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Liegenschaftsausschuss	17.02.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	31.03.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	

**Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative**

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, den Bebauungsplan-Entwurf 63466/02 mit gestalterischen Festsetzungen unter Berücksichtigung des Erhalts der beiden Backsteingebäude für das Gebiet zwischen Leyendecker Straße und Christianstraße in Köln-Ehrenfeld —Arbeitstitel: Leyendecker Straße/Christianstraße in Köln-Ehrenfeld— nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB mit der als Anlage beigefügten Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen.

**Alternative:**

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, den Bebauungsplan-Entwurf 63466/02 mit gestalterischen Festsetzungen **ohne** Berücksichtigung des Erhalts der beiden Backsteingebäude für das Gebiet zwischen Leyendecker Straße und Christianstraße in Köln-Ehrenfeld —Arbeitstitel: Leyendecker Straße/Christianstraße in Köln-Ehrenfeld— nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB mit der als Anlage beigefügten Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen.

**Haushaltmäßige Auswirkungen**

<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme siehe Problemstellung €	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses %	<input checked="" 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**

Nach Vorgabe des vom Rat der Stadt Köln am 29.01.2008 beschlossenen "Wohnungsbauprogramm 2015" soll die Fläche zwischen Leyendeckerstraße und Christianstraße als Wohnbaufläche mit Priorität entwickelt werden.

VorberatungBeschluss über die Aufstellung und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

StEA	22.01.2009	TOP 10.2	einstimmig in die BV 4 verwiesen
BV 4	16.02.2009	TOP 6.5	mehrheitlich zugestimmt
StEA	05.03.2009	TOP 10.5	einstimmig beschlossen

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für das städtebauliche Planungskonzept Leyendeckerstraße/Christianstraße in Köln-Ehrenfeld wurde am 22.04.2009 nach Modell 2 (Abendveranstaltung) durchgeführt.

In dieser Veranstaltung haben einige Bürgerinnen und Bürger unter anderem sich für den Erhalt der bestehenden Gebäude ausgesprochen.

Die Bezirksvertretung Ehrenfeld hat die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 25.05.2009 zur Kenntnis genommen und den Beschluss gefasst, das Bebauungsplanverfahren unverändert, das heißt ohne Erhalt der Gebäude weiterzubetreiben.

Die Verwaltung hat dem Stadtentwicklungsausschuss mitgeteilt, dass entsprechend dieser Beschlussfassung das städtebauliche Konzept Leyendeckerstraße/Christianstraße in Köln-Ehrenfeld auf der Grundlage des vom Stadtentwicklungsausschuss am 05.03.2009 zur Kenntnis genommenen Konzepts weitergeführt wird. Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 08.09.2009 diese Mitteilung zur Kenntnis genommen.

Zwischenzeitlich sind Bürgerinnen und Bürger erneut mit der Anregung an die Verwaltung herangetreten, die beiden in der Anlage 2 gekennzeichneten Backsteingebäude als erhaltenswert im Bebauungsplan-Entwurf zu berücksichtigen. Nach Auffassung der Verwaltung ist eine Integration der beiden Backsteingebäude in den städtebaulichen Entwurf grundsätzlich möglich.

Aus diesem Grunde schlägt die Verwaltung vor, den Anregungen der Bürgerinnen und Bürger nachzukommen und abweichend von den oben angegebenen Beschlüssen den Bebauungsplan-Entwurf unter Berücksichtigung des Erhalts der beiden Backsteingebäude öffentlich auszulegen.

Durch den Erhalt der beiden Backsteingebäude entstehen der Stadt Köln Einnahmeverluste. Der Erhalt der beiden Gebäude führt dazu, dass weniger Grundstücksflächen für eine Neubebauung zur Verfügung stehen und aus diesem Grund rund 1 700 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (rund 17 Wohneinheiten) weniger errichtet werden können. Dies führt zu einem Verlust des Grundstückserlöses um rund 400.000 €. Die beiden Gebäude (Leyendeckerstraße 2 d und Christianstraße 2 d) stammen aus dem Jahre 1900. Sie befinden sich in einem baulich schlechten Zustand mit einem erheblichen Instandsetzungsbedarf. Unter Zugrundelegung eines üblichen Ausstattungsstandards ist mit Instandsetzungskosten in Höhe von circa 715.000 € zu rechnen. Hinzu kommen Kosten für die energetische Gebäudesanierung in Höhe von rund 400.000 €. In welchem Umfang zukünftige Investoren die Häuser tatsächlich sanieren, kann nicht abgesehen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass bei der Kaufpreisbemessung die Instandsetzungskosten und die Kosten für die energetische Gebäudesanierung angerechnet werden müssen.

Alternative - siehe Anlagen 6 - 8

**Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlagen 1 - 8**