

**Geschäftsführung
Stadtentwicklungsausschuss**

Frau Michels

Telefon: (0221) 221 - 23148

Fax : (0221) 221 - 24447

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

Datum: 14.09.2010

Auszug**aus dem Entwurf der Niederschrift der 09. Sitzung des
Stadtentwicklungsausschusses vom 09.09.2010***öffentlich***12.4 Beschluss über Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss betreffend
den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 72439/06
Arbeitstitel: "Waldbadviertel Langendahlweg" in Köln-Ostheim
3132/2010**und**Änderungsantrag der FDP-Fraktion vom 09.09.2010
AN/1635/2010**

Beigeordneter Streitberger erläutert die Vorlage der Verwaltung und betont die Bedeutsamkeit des Wohnprojektes. Die Verwaltung habe stets dafür geworben, dass durch die GAG als Vorhabenträger eine gute Qualität gesichert werde. Dennoch sei im Rahmen der Bürgerbeteiligung, insbesondere aus der näheren Nachbarschaft, Kritik zu diesem Projekt ausgesprochen worden. Die Fragen der Verkehrserschließung sowie die Dichte des Geschosswohnungsbaus seien immer wieder thematisiert worden. Unter anderem aus diesen Gründen sei die Geschäftsführerin der GAG Anfang Juli an ihn herangetreten und habe den Wunsch geäußert, die Dichte im Geschosswohnungsbau zu verringern. Ferner seien nach ihren Aussagen die Wohnungen dann besser am Markt absetzbar. Ähnliches gelte für die sogenannten Sozialimmobilien, welche für den östlichen Rand des Plangebietes vorgesehen seien. Auch hier solle nach Möglichkeit die Bruttogeschossfläche reduziert werden. Selbstverständlich hätte dies auch finanzielle Auswirkungen. Die Verabredung mit der GAG laute, dass die Stadt Köln den bestehenden Vertrag unbedingt zur Rechtskraft bringen wolle; und dies noch in diesem Jahr. Anderenfalls hätte die GAG das Recht, vom

Vertrag zurückzutreten. Insofern appelliere er an die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses, heute den entsprechenden Satzungsbeschluss zu fassen. Er berichte erst heute über den veränderten Sachverhalt, weil er angenommen habe, es hätte sich um ein vertrauliches Gespräch gehandelt. Inzwischen habe er aber erfahren, dass hierüber bereits zur letzten Sitzung der Bezirksvertretung diskutiert wurde und dass sich die GAG schriftlich an diverse Mitglieder aus der Politik gewandt habe.

RM Sterck kritisiert, dass trotz der massiven Kritik aus der Bevölkerung und dem ablehnenden Beschluss aus der Bezirksvertretung erst jetzt Bewegung in das Projekt komme. Auch hätte die Verwaltung die Problematik um die Verkehrserschließung längst in Angriff nehmen, bzw. lösen können. Seine Fraktion habe sich bereits zur Sitzung am 15.06.2009 mit Einbringung eines Änderungsantrages mit dieser Thematik beschäftigt. Darin seien genau die Fragen enthalten gewesen, die zur Ablehnung des Vorhabens in der Bezirksvertretung geführt hätten. Auch der zur heutigen Sitzung eingebrachte Änderungsantrag zielt u.a. auf eine Reduzierung des Geschoss- und des Sozialwohnungsbaus ab. Hätte sich die Verwaltung mehr mit den Kritikern aus der Bevölkerung und den politischen Gremien auseinandergesetzt, wäre man heute nicht in dieser misslichen Situation.

RM Zimmermann dankt Herrn Beigeordneten Streitberger für seine Offenheit, da es in letzter Zeit einige Irritationen gegeben habe. Er erinnere daran, dass die Stadt Köln aus einer früheren Fehlentscheidung; Stichwort: „Millionenacker“, nunmehr eine „win-win“ Situation geschaffen habe. Seitens der SPD-Fraktion werde daher dem Ansinnen der Verwaltung gefolgt, heute den Satzungsbeschluss zu fassen. Er erwarte aber, dass die Verwaltung die Probleme der Verkehrsanbindung, auch die des Öffentlichen Personennahverkehrs, schnellstmöglich löst. Über die von der GAG beabsichtigten Änderungen müsse dann noch intensiv beraten werden. Anpassungen, bzw. Optimierungen seien auch im Bauleitverfahren noch möglich.

RM Moritz zeigt sich schockiert über den von Herrn Beigeordneten Streitberger berichteten neuen Sachverhalt. Hiervon sei ihr vorher nichts bekannt gewesen. Was wäre, wenn beispielsweise nach Schaffung des Baurechts keine Preiseinigung zustande komme? Sie wolle die Möglichkeit haben, über die neue Sachlage zunächst einmal in einem kleineren Kreis zu beraten. Sie spreche sich daher dafür aus, die Vorlage ohne Votum zu verweisen und die Entscheidung in der nächsten Ratssitzung zu treffen.

Vorsitzender Klipper berichtet, er habe erst vor einigen Tagen den in Rede stehenden Brief erhalten. Auch er sei sehr überrascht gewesen und selbst der Aufsichtsrat der GAG habe davon nichts gewusst. Aus dem Schreiben der GAG gehe klar hervor, dass sie das Vorhaben mit den aktuellen Vorbedingungen nicht wirtschaftlich umsetzen könne. Er betone an dieser Stelle ausdrücklich, dass bei der von der GAG gewünschten Änderung der Preis des Erbbaurechts um einen 6-stelligen Betrag reduziert werden müsse. Auch halte er an seine in früheren Sitzungen geäußerten Bedenken zu diesem Projekt fest. Er werde der Vorlage erst dann zustimmen, wenn diese sowie die geäußerten Bedenken des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik von der Verwaltung ernsthaft aufgegriffen würden.

Beigeordneter Streitberger berichtet über die Historie und stellt noch einmal klar, dass nach seiner Einschätzung im Prinzip gar keine andere Möglichkeit bestehe, als dem Satzungsbeschluss zuzustimmen. Auch wirbt er dafür, den Änderungswunsch der GAG positiv zu betrachten. Wenn es hierdurch zu Verbesserungen komme, sei-

en die finanziellen Belastungen für die Stadt Köln möglicherweise gerechtfertigt. Selbstverständlich bedürfe dies einer sorgfältigen Abwägung.

RM Uckermann gibt für die Fraktion pro Köln bekannt, dass sie unter diesen Umständen der Vorlage nicht zustimmen könne. Es handele sich um eine hausgemachte und absehbare Fehlentwicklung. Auch habe die Erfahrung gezeigt, dass Verhandlungen mit Investoren nach Schaffung von Baurecht immer zu Lasten der Allgemeinheit gingen. Dem Änderungsantrag der FDP könne er sich indes anschließen.

SE Weisenstein macht unter Hinweis auf die Vorlage „Leitlinien soziales Köln“ darauf aufmerksam, dass die Wohnraumversorgung sehr schlecht sei und die Sozialwohnungsquote in den letzten 20 Jahren von 22 % auf 8,5% zurückgegangen sei. Insofern könne er die Aussage der GAG nicht nachvollziehen, sie hätte ein Vermarktungsproblem. Möglicherweise seien aber die verkehrlichen Probleme hierfür verantwortlich. Wenn dem so sei, so sollte dies vorrangig in Angriff genommen werden. Dennoch plädiere er dafür den Satzungsbeschluss zu fassen, weil die Alternative, dass auf Jahre hin gar nichts geschehe, inakzeptabel sei.

RM Sterck betont noch einmal seinen Vorwurf an die Verwaltung, sie hätte mit größerer Anstrengung versuchen sollen, die verkehrlichen Probleme zu lösen. Seiner Einschätzung nach wäre dann auch der Widerstand in der Bevölkerung geringer ausgefallen und die Bezirksvertretung hätte möglicherweise zugestimmt. Ferner fragt er an, ob das Vorhaben der GAG rechtlich überhaupt möglich sei. Seines Wissens nach verpflichte die Aufstellung eines Bebauungsplanes den Vorhabenträger zur Umsetzung.

Beigeordneter Streitberger macht deutlich, die Sache sei weder so kompliziert noch delikat, wie sie von einigen Rednern hier aufgenommen werde. Die Verwaltung habe in den letzten drei Jahren den eindeutigen Willen des Rates verfolgt, für dieses Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Im Raume stehe jetzt lediglich die Überlegung, weniger zu bauen, was seiner Ansicht nach auch städtebaulich- und sozialverträglich sei. Dies habe natürlich Auswirkungen auf den Erbbaurechtsvertrag. Dies sei aber keine „Pleite“ oder ähnliches für die Stadt Köln, sondern stelle seiner Ansicht nach sogar eine Verbesserung dar. Zwar gebe er Herrn Weisenstein Recht, dass ein großer Wohnraumbedarf bestehe, dennoch sei es immer kritisch, eine große Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen auf einem Areal zu konzentrieren. Auch wenn jetzt weniger Wohnungen entstehen sollen, so könne dies im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung eine Besserung darstellen. Außerdem weise er den Vorwurf an die Verwaltung zurück, sie hätte die Verkehrsproblematik vernachlässigt und erläutere im Folgenden, was die Verwaltung diesbezüglich bisher unternommen habe. Bis zum Baubeginn der ersten Häuser werde die Erschließung erfolgt sein. Auf die Frage des Herrn Sterck, ob der Bebauungsplan nach der beabsichtigten Reduzierung seine Rechtskraft behalte führt er aus, dass Bebauungsplänen immer eine gewisse Flexibilität zugrunde läge. In diesem Fall sei dieser von Anfang an nicht sonderlich scharf und genau gezeichnet worden. So sei im Geschosswohnungsbau lediglich eine umlaufende Baugrenze und eine Geschosshöchstgrenze von vier vorgegeben. Die Anzahl der Wohnungen sei somit unerheblich. Die Frage des Herrn Sterck könne er daher eindeutig mit ja beantworten.

Vorsitzender Klipper berichtet, die Bezirksvertretung habe seines Wissens nach keine Kenntnis von dem Anschreiben der GAG gehabt. Anschließend verliest er einige Passagen aus diesem Brief. Aufgrund der Erfahrungen aus der Vergangenheit, beispielsweise mit dem Gebiet Am Donewald, betone er nochmals, dass er solche Pro-

jekte ablehne. Und da selbst von der GAG erhebliche Bedenken geäußert würden, werde er in seiner Sichtweise noch bekräftigt. Selbstverständlich habe er aber ein großes Interesse daran, dass die Stadt Köln aus dem Pachtvertrag herauskomme und bietet daher an, die Sachlage erneut zu überdenken und eine Entscheidung zur nächsten Ratssitzung zu treffen.

RM Uckermann besteht auf eine Entscheidung zur heutigen Sitzung, weil der Stadtentwicklungsausschuss das zuständige Gremium sei. Zudem fehle bei einer Ratssitzung die Zeit, Themen ausführlich zu diskutieren.

SE Weisenstein fragt nach, ob die GAG schon konkrete Zahlen für die beabsichtigte Reduzierung genannt habe.

Beigeordneter Streitberger antwortet, in den geführten Gesprächen sei es um eine Größenordnung von 5 bis 10 % bis maximal 20 % im Geschosswohnungsbau gegangen, wobei 10 % am Wahrscheinlichsten seien.

Vorsitzender Klipper informiert, im Stadtentwicklungsausschuss sei der Wunsch an ihn herangetragen worden, die Sitzung für kurze Zeit zu unterbrechen, damit sich die Fraktionen untereinander beraten können.

Vorsitzender Klipper unterbricht die Sitzung um 18.20 Uhr und eröffnet sie wieder um 18.35 Uhr.

Vorsitzender Klipper gibt bekannt, dass der Antrag von Frau Moritz, die Beschlussfassung auf die Ratssitzung zu verschieben, zurückgezogen worden sei. Er selbst halte seine Bedenken aufrecht. Dennoch sei ihm bewusst, dass es sich um ein bedeutsames städtebauliches Projekt handle und dass die Notwendigkeit bestehe, den Satzungsbeschluss noch in diesem Jahr zu fassen. Er erwarte, dass sowohl seine, die der Bezirksvertretung Kalk als auch die von der GAG geäußerten Bedenken ernst genommen werden. Unter der Voraussetzung, dass durch die Änderungsabsicht eine Verbesserung für das gesamte Projekt erzielt werde, könne seine Fraktion der Verwaltungsvorlage zustimmen. Hierbei vertraue sie darauf, dass die Verwaltung die zuvor geäußerten Bedenken aufgreife und entsprechend zu einer Optimierung des Projektes beitrage.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt Vorsitzender Klipper zunächst den Änderungsantrag der FDP-Fraktion zur Abstimmung:

1 Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Rat wie folgt zu beschließen:

Der Rat beschließt:

1. Der Stellungnahme des städtischen Amtes für Stadtentwicklung und Statistik – Abteilung Räumliche Stadtentwicklungsplanung (151-2) wird Folge geleistet (Anlage 2, Seite 13, Lfd. Nr. 19): „Die Anregung nach einem ausgeglichenen Verhältnis von Geschosswohnungsbau zu Ein- und Zweifamilienhäusern wurde bedauerlicherweise nicht beachtet. Die besondere Lage am Stadtrand und der vorhandene relativ hohe Geschosswohnungsbau – Anteile in Ostheim – lägen dies jedoch nahe.“

2. Wegen der weit überdurchschnittlichen Anzahl geförderter Wohnungen in Ostheim wird abgelehnt, dass der Vorhabenträger im Rahmen des Projektes in diesem Ausmaß weiteren geförderten Wohnungsbau vorsieht. Der Ratsbeschluss, der einen 25%igen Anteil geförderter Wohnungen fordert, findet daher auch in Bezug auf den hier vorgesehenen Geschosswohnungsbau keine Anwendung.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf den Vorhabenträger dahingehend einzuwirken, dass alle nötigen Schritte in die Wege geleitet werden, um den Bebauungsplanentwurf und das Bauvorhaben entsprechend zu ändern.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich abgelehnt gegen die FDP- Fraktion und die Fraktion pro Köln.

Anschließend stellt Vorsitzender Klipper die Verwaltungsvorlage zur Abstimmung:

2. Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Rat wie folgt zu beschließen:

Der Rat beschließt

1. über die zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 72439/06 für das Gebiet zwischen der südlichen Seite des Langendahlweges, der westlichen Seite des Hardtgenbuscher Kirchweges, entlang der südlichen und östlichen Grenze des Flurstücks 1600 nach Norden folgend bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 57/17, weiter nach Osten entlang des Flurstücks 1297, weiter an der westlichen und südlichen Grenze des Grundstücks 845 entlang, dann den rückwärtigen Grundstücksgrenzen nach Osten folgend bis zur Parzelle 905, dann den im Bebauungsplan Nr. 72439/05 festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche auf der westlichen Seite nach Norden folgend bis zur Bruchsaler Straße, die nördliche Seite der Bruchsaler Straße begleitend, nach Süden zurück entlang der östlichen Seite der Verkehrsfläche bis zur Nordseite des Flurstücks 1036, dieser rückwärtigen Grundstücksgrenze nach Süden folgend bis zur rückwärtigen Grenze der Parzelle 576 am Langendahlweg, der Planstraße 1 nach Süden folgend, entsprechend der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 72439/05 festgesetzten Verkehrsfläche, mit einer ergänzenden Kreisverkehrsfläche am Alten Deutzer Postweg —Arbeitstitel: "Waldbadviertel Langendahlweg" in Köln-Ostheim— abgegebenen Stellungnahmen gemäß Anlage 3;
2. den Bebauungsplan Nr. 72439/06 mit gestalterischen Festsetzungen nach § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2 414) in Verbindung mit § 7 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2 023) —jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung— als Satzung mit der nach § 9 Absatz 8 BauGB beigefügten Begründung.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich zugestimmt gegen die FDP-Fraktion und die Fraktion pro Köln.