

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Vorschlag des Kölner Architekten Hartmut Gruhl zur Bebauung entlang der Siegburger Straße in Köln-Deutz

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	11.10.2011
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	20.10.2011
Stadtentwicklungsausschuss	17.11.2011

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, dass dem Vorschlag des Architekten Gruhl aus Köln für eine zweigeschossige Aufstockung der Gebäude entlang der Siegburger Straße in Köln-Deutz nicht gefolgt wird und somit kein Bebauungsplan für den Bereich der Ostseite der Siegburger Straße zwischen Deutzer Freiheit und Troisdorfer Straße in Köln-Deutz aufgestellt wird.

Alternative 1: Aufstellung eines Bebauungsplanes und damit die Möglichkeit der Aufstockung der Gebäude entlang der Siegburger Straße

Beschluss zur Alternative 1:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt,

1. nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) einen Bebauungsplan für das Gebiet östlich der Siegburger Straße zwischen der Deutzer Freiheit und der Troisdorfer Straße in Köln-Deutz – Arbeitstitel: Deutzer Feuer in Köln-Deutz – aufzustellen mit dem Ziel, ein "Besonderes Wohngebiet" sowie das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen festzusetzen;
2. den am 20.05.1968 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan 68449/07 und den am 06.09.1971 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan 68449/08 nach § 2 Absatz 1 BauGB für das oben genannte Gebiet in Köln-Deutz aufzuheben;
3. das Bauleitplanverfahren nur mit der Maßgabe zum Abschluss zu bringen, dass eine rechtssichere Form gefunden wird, die alle Eigentümer verpflichtet, die Maßnahme in angemessener Zeit umzusetzen.

Alternative 2: Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Antrag des Vorhabenträgers in einer Rechtsform, die alle Eigentümer einschließt, und damit die Möglichkeit der Aufstockung der Gebäude entlang der Siegburger Straße

Haushaltmäßige Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" 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
	(*)60.000 €	%			€	€
(*)zu Alternative 1						
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)			Einsparungen (Euro)			

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Der Architekt Hartmut Gruhl aus Köln hat der Verwaltung den Vorschlag unterbreitet, die Bebauung auf der Ostseite der Siegburger Straße zwischen Deutzer Freiheit und Troisdorfer Straße um zwei Etagen aufzustocken. Mit der Aufstockung um zwei Geschosse soll eine Fassadensanierung der vorhandenen Bausubstanz verbunden werden sowie eine städtebaulich anspruchsvollere Rheinuferansicht als sie sich heute eher bescheiden darstellt. Für den Bereich entlang der Siegburger Straße könnten damit circa 7 500 m² Bruttogeschossfläche (BGF) für neue Wohnflächen erstellt werden. Die Schaffung dieser Flächen und die Aufwertung der gesamten Front finanzieren sich nach Ansicht des Architekten Gruhl aufgrund der zu erwartenden Nachfrage aus den Objekten selbst. Die Erschließung der neuen Wohnflächen soll über neu zu errichtende, separate Anlagen (Aufzug, Treppen) erfolgen. Nach Ansicht des Architekten Gruhl wird aufgrund der Nachfrage davon ausgegangen, dass die Aufstockungen in einem absehbaren Zeitrahmen erfolgen und damit ein geschlossenes und wieder einheitliches Erscheinungsbild der Häuserfront innerhalb von fünf bis zehn Jahren erreicht werden kann. Architekt Gruhl hatte bereits Kontakt zu den Hauseigentümern aufgenommen, um zu erkunden, wie groß das Interesse zur Aufstockung der Gebäude ist. Nach Abschluss aller Gespräche kann festgestellt werden, dass 80 % der Hauseigentümer an der Idee der Aufstockung ihrer Gebäude interessiert sind, jedoch keine Finanzierungszusagen oder Ähnliches vorliegen.

Um den Vorschlag durch den jeweiligen Hauseigentümer realisieren zu können, muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Gebäude entlang der Siegburger Straße, die allesamt nach dem Zweiten Weltkrieg erbaut wurden, zeichnen sich durch ein homogenes Erscheinungsbild aus. Die Bebauung wurde meist in den 1950er und 1960er Jahren erstellt. Die architektonische Gestaltung ist zurückhaltend und wenig prägnant. Von besonderem städtebaulichem Wert ist die durchweg einheitliche Traufhöhe der Gebäude, die der Uferbebauung eine klare Kontur gibt.

Daher steht die Verwaltung dem Vorschlag des Architekten Gruhl sehr zurückhaltend gegenüber. Es muss befürchtet werden, dass sich die Aufstockung der Gebäude entlang der Siegburger Straße über einen sehr langen Zeitraum hinziehen wird und möglicherweise gar nicht vollendet wird, da keine Rechtsgrundlage zur Verpflichtung der Aufstockung besteht. Die Erfahrungen der Vergangenheit zur Aufstockung von Bungalowsiedlungen in Köln führten zu dem unbefriedigenden Ergebnis der unvollendeten Aufstockungen. Aus diesen Gründen sollte nach Ansicht der Verwaltung der Vorschlag zur Aufstockung der Gebäude entlang der Siegburger Straße in Köln-Deutz abgelehnt werden und kein Bebauungsplan zur Aufstockung aufgestellt werden.

Alternative 1:

Sollte der durchaus reizvollen Absicht, neuen Wohnraum an privilegierter Uferlage zu schaffen, auch im Hinblick auf Verwirklichung eines CO₂-reduzierten Städtebaus, gefolgt werden, ist zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung ein Bebauungsplan (Anlage 1) aufzustellen. Die beiden bestehenden Bebauungspläne (Anlagen 2 a und 2 b), die durch den aufzustellenden Bebauungsplan teilweise überplant werden, sollen in diesen Teilbereichen aufgehoben werden. Wie zuvor dargestellt ist eine Aufstockung nur dann städtebaulich eine Aufwertung für Deutz und das Rheinufer, wenn die Umsetzung in einem überschaubaren Zeitraum erfolgt und von allen anliegenden Eigentümern finanziell getragen wird. Da der Bebauungsplan lediglich eine Angebotsplanung darstellt, empfiehlt die Verwaltung, das Bauleitplanverfahren ausschließlich unter der Maßgabe einzuleiten, dass der Projektentwickler außer der Interessenbekundung der Eigentümer vor Abschluss der Bauleitplanung eine Rechtsform vorlegt, nach der sich alle Eigentümer verpflichten, die Maßnahme der Aufstockung in einem Zeitraum von acht Jahren umzusetzen.

Die Kosten für den Angebotsbebauungsplan einschließlich aller Gutachten trägt für die Alternative 1 die Stadt Köln. Kosten für Gutachten und Untersuchungen (Schall, Luft, Verkehr u a.) werden überschläglich mit 60.000 € angenommen. Haushaltsmittel stehen derzeit nicht zur Verfügung. Da die Stadt Köln bereits für die Umsetzung der Bauleitplanung frühzeitig Haushaltsmittel bereitstellen muss, wären diese für den Fall der fehlenden Umsetzungsverpflichtung seitens der Eigentümer verloren.

Alternative 2:

Gemäß § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag). Im vorliegenden Fall ist allerdings Voraussetzung, dass sich alle betroffenen Grundstückseigentümer zu einer juristischen Person, zum Beispiel Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GBR), zusammenfinden, die dann als ein Vorhabenträger auftritt und der Gemeinde einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanes stellt. Der Vorhabenträger übernimmt alle mit dem Verfahren entstehenden Kosten. Sofern der Antrag des Vorhabenträgers hierzu vorliegt, kann der Beschluss zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen. Zum jetzigen Zeitpunkt liegt kein Antrag vor. Architekt Gruhl hat diese Vorgehensweise noch nicht geprüft.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlagen 1 - 4

1. Übersichtsplan
2. Bestehende Bebauungspläne 68449/07 und 68449/08
3. Bestandssituation an der Siegburger Straße
4. Vorschlag der Aufstockung, Ansicht "Deutzer Feuer"