

Der Oberbürgermeister

Dezernat, Dienststelle

VI/61/1

613 tuch ma

Vorlagen-Nummer

4510/2011

Freigabedatum 24.11.2011

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Dringlichkeitsantrag der SPD-Fraktion der Bezirksvertretung Kalk aus der Sitzung vom 20.10.2011 betreffend Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet Robertstraße 19 - 29 in Köln-Kalk (ehemaliges Huwald-Hammacher Gelände)

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	15.12.2011

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die gesamte Fläche (Robertstraße 19 - 29, vergleiche Anlage 1) zu verzichten.

Alternative

Der Stadtentwicklungsausschuss wird gebeten, die Verwaltung zu beauftragen, für die Entwicklung des gesamten Gebietes Robertstraße 19 - 29 in Köln-Kalk (ehemaliges Huwald-Hammacher Gelände) in Köln-Kalk einen Bebauungsplan aufzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die planungsrechtliche Situation für das ehemalige Huwald-Hammacher Gelände stellt sich wie folgt dar:

Die städtebauliche Struktur in dem umgebenden Straßenraum Robertstraße, Dillenburger Straße und Rolshover Straße ist in ihrer Form als Blockrandbebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, so prägend, dass bis zu einer Bautiefe von 14 m Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils) zu beurteilen sind.

Eine weitere Verdichtung über eine Blockrandbebauung hinaus ist allerdings nur durch die Schaffung von Planungsrecht (Vorhaben- und Erschließungsplan § 12 BauGB) möglich.

Voraussetzung für die Erteilung von Baugenehmigungen nach § 34 BauGB ist zudem das Vorliegen eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtkonzeptes für die komplette Fläche. Dieses Konzept wird die Verwaltung den politischen Gremien vorlegen. Sobald dieses Konzept Zustimmung gefunden hat, sind nach Einschätzung der Verwaltung entsprechende Bauanträge genehmigungsfähig.

Eine in 2006 begonnene Vermarktung der städtischen Grundstücke musste aufgrund einer Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) aufgehoben werden. Hiernach hätte eine europaweite Ausschreibungspflicht bestanden. Nach einer Änderung der Rechtsprechung in 2010 ist die vorgesehene Vergabe des Huwald-Hammacher Geländes wieder ohne europaweite Ausschreibung möglich. So wurden die Grundstücke im Juni 2011 erneut zum Erwerb angeboten.

Das Angebot enthält die vorgenannten Rahmenbedingungen. Zudem wird der Käufer kaufvertraglich verpflichtet, das Grundstück nur mit Wohn- und Geschäftshäusern (Wohnen mit einem 30-prozentigen Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau und Büronutzung) zu bebauen. Die Errichtung oder der Betrieb von großflächigem Einzelhandel, Hotel, Vergnügungsstätte, Bordell oder Ähnlichem wird vertraglich untersagt.

Der Verwaltung liegen Kaufangebote von verschiedenen Interessenten vor, die das Bauvorhaben auf Grundlage des Angebotes realisieren wollen. Der Liegenschaftsausschuss soll in seiner Sitzung am 08.12.2011 den Beschluss über eine Bewerberauswahl fassen.

Das Erfordernis zur Entwicklung eines Bebauungsplanes würde eine Änderung der Angebotskonditionen bedeuten mit der Folge, dass das Angebotsverfahren erneut aufgehoben werden müsste; ein erneutes, drittes Angebotsverfahren würde erforderlich werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die erneute Ausschreibung würden eine erhebliche zeitliche Verzögerung der Vermarktung mit sich bringen.

Ziel der Verwaltung ist, nach erfolgreichem Abschluss des Vermarktungsverfahrens eine zügige Entwicklung der Flächen zu ermöglichen, um die städtebaulich seit Jahren unbefriedigende Situation (ungenutzte Flächen in zentraler Lage) zügig zu verbessern und um Flächen für dringend benötigten Wohnraum bereitzustellen.

Mit dem gewählten Vorgehen ist die städtebauliche Ordnung gewährleistet und eine zeitnahe Realisierung möglich. Die Aufstellung eines Bebauungsplans für das gesamte Gebiet (Blockrand und Innenbereich) ist nicht erforderlich.

Der StEA wird gebeten, von der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die gesamte Fläche aus den vorgenannten Gründen abzusehen.