

Bebauungsplan-Entwurf 63466/02

Arbeitstitel: Leyendeckerstraße/Christianstraße in Köln-Ehrenfeld

Ergebnis der drei Planungsgutachten und Beschluss über die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens

Vorlage 2606/2012

**hier: Stellungnahme der Verwaltung zum Beschluss der Bezirksvertretung Ehrenfeld (BV 4) vom 18.02.2013 - siehe Anlage 4 -**

Die Bezirksvertretung Ehrenfeld hat in ihrer oben angegebenen Sitzung den Beschlussvorschlag der Verwaltung um die Punkte 3 bis 8 ergänzt.

Die Bezirksvertretung Ehrenfeld empfiehlt dem Stadtentwicklungsausschuss, folgenden geänderten Beschluss zu fassen:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. nimmt das Ergebnis der von ihm beauftragten Planungsgutachten zur Kenntnis.
2. ist vorbehaltlich der vergaberechtlichen Unbedenklichkeit grundsätzlich damit einverstanden, das Bebauungsplanverfahren auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Grundlage des Entwurfes des Planungsbüros Ute Piroeth Architektur, Köln, umzustellen. Der Beschluss zur Umstellung des Verfahrens ist dem Stadtentwicklungsausschuss und der Bezirksvertretung Ehrenfeld zur Entscheidung vorzulegen.
3. *Auf dem Grundstück sind die unterschiedlichen Wohnformen, wie sozialer und freier Wohnungsbau, Mehrgenerationenwohnen und Baugruppen zu berücksichtigen.*
4. *Soweit möglich, ist die Realisierung mit dem letztendlichen Investor, zum Beispiel der GAG, anzustreben.*
5. *Die Tiefgaragenzufahrten sind nicht nur von der Christianstraße aus zu realisieren, sondern von beiden Seiten, das heißt auch von der Leyendeckerstraße.*
6. *Der Spielplatz ist im Entwurf als dezentraler Spielbereich vorgesehen. Dieser ist als möglichst zusammenhängende Fläche auszuweisen.*
7. *Die Planung ist alternativ mit und ohne Erhalt der Backsteingebäude fortzuführen. Die Erlössituation ist transparent darzustellen.*
8. *Der rückwärtige Bereich der Grundstücke Christianstraße 52 - 58 ist baulich durch eine Mauer zu sichern.*

Die Verwaltung nimmt zu den Ergänzungen wie folgt Stellung:

zu 3.

Da es sich um ein städtisches Grundstück handelt, wird gemäß Ratsbeschluss gefordert, 30% der Wohneinheiten als öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten. Es ist weiterhin vorgesehen, auch Möglichkeiten für Baugruppen vorzusehen. Beides kann mit dem Vorhabenträger auch vertraglich im Durchführungsvertrag vereinbart werden.

zu 4.

Eine Entscheidung hierzu liegt nicht in der Zuständigkeit des Stadtentwicklungsausschusses.

zu 5.

Bei dem Entwurf von Ute Piroeth Architektur sind zwei separate Tiefgaragen vorgesehen, jeweils mit der Zufahrt von der Christianstraße aus. Im weiteren Verfahren soll dies überarbeitet werden, um nicht nur von der Christianstraße, sondern auch von der Leyendeckerstraße die Tiefgaragen zu erschließen. Die genaue Lage und Erschließung der Tiefgaragen wird der weiteren Planung angepasst werden.

zu 6.

Die Planung von Ute Piroeth ist dahingehend zu überarbeiten, dass ein mindestens 500 m<sup>2</sup> großer zentraler Spielplatz entsteht.

zu 7.

Der Entwurf Ute Piroeth sieht sowohl mit Erhalt als auch ohne Erhalt der beiden Backsteinhäuser insgesamt 96 Wohnungen vor. Der nördliche Bereich des Plankonzeptes ist somit bei beiden Varianten von der Dichte her vergleichbar. Die Differenz der Verkaufseinnahmen (circa 404.000 €) ist in erster Linie durch den Erhalt der beiden Backsteingebäude zu erklären und nicht durch die unterschiedliche Bebauungsdichte.

Der städtische Entwurf sieht bei der Variante Erhalt der beiden Backsteingebäude 98 Wohnungen und bei der Variante Abriss der beiden Backsteingebäude 115 Wohnungen vor. Die Einnahmedifferenz zwischen den beiden Varianten (circa 838.000 €) entsteht durch den Erhalt der beiden Backsteingebäude sowie durch den Wegfall von insgesamt 17 Wohneinheiten.

Der Erhalt der Häuser kann nicht explizit planungsrechtlich im Bebauungsplan festgesetzt werden. Das Planungskonzept kann mit und ohne Erhalt der Backsteingebäude entwickelt werden. Nach der vorliegenden Planung von Ute Piroeth muss jedoch bis zum Bebauungsplan-Entwurf (Offenlage) feststehen, ob die Häuser erhalten bleiben sollen, da für den nördlichen Planbereich die Festsetzung der Baufelder bei Erhalt oder Abriss der Backsteingebäude unterschiedlich erfolgen würde.

zu 8.

Eine statische Prüfung der Stracke Ingenieurgesellschaft hat ergeben, dass die Standsicherheit der vorhandenen Mauer im rückwärtigen Bereich Christianstraße 52 - 58 nicht nachgewiesen werden kann.