

Weitere Erläuterungen

**zum Beschluss über die Einleitung betreffend die Änderung des Bebauungsplanes 67419/08
Arbeitstitel: Raderthalgürtel (neu) in Köln-Zollstock, 1. Änderung**

1. Bestehender Bebauungsplan

Im Bereich des ehemaligen DuPont-Geländes ist der rechtskräftige Bebauungsplan mit der Nummer 67419/08 aus dem Jahr 2008 vorhanden. Nördlich und südlich der Fritz-Hecker-Straße ist erst kürzlich umfangreicher Wohnungsbau entstanden beziehungsweise befindet sich derzeit in der baulichen Umsetzung. Entlang des Raderthalgürtels ist gemäß Bebauungsplan in einer Tiefe von circa 40 m eine gewerbliche Nutzung vorgesehen (Gewerbegebiet GE 1).

Innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 sollte nach den Plänen des Projektentwicklers eine sogenannte "Automeile" entstehen. Die Festsetzungen des GE 1 sind hierauf ausgerichtet. Zum Schutz der dahinter liegenden Wohnbebauung setzt der Bebauungsplan eine 7 m hohe Lärmschutzwand fest. Diese Festsetzung ist der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgten Projektentwicklung geschuldet, die davon ausging, dass zunächst das Gewerbegebiet und erst später die Wohnbebauung realisiert werden würde. Sie konnte erfolgen, da alle betroffenen Bauflächen in einer Hand waren, hat aber für die jüngst fertig gestellten Wohnungen zu nicht unerheblichen Problemen bei der Zulässigkeit der Aufnahme der Wohnnutzung geführt.

Die letzten drei Jahre haben gezeigt, dass unter den geänderten Marktbedingungen die sogenannten "Automeile" nicht umgesetzt werden kann. Das Gewerbegebiet GE 1 ist vollständig unbebaut, im Gewerbegebiet GE 2 befindet sich seit über 15 Jahren ein Autohaus, eine daneben liegende Fläche ist noch unbebaut. Innerhalb des Gewerbegebietes ist Einzelhandel ausgeschlossen.

2. Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Baugebiet liegt im Einzugsbereich des Nahbereichszentrums Brühler Straße, das wegen seiner Größe und baulichen Struktur eine qualitativ angemessene Nahversorgung nur begrenzt sicherstellen kann. Es gab deshalb bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Raderthalgürtel (neu) in Köln-Zollstock" den Vorschlag der Verwaltung, außerhalb des Nahbereichszentrums und im Zusammenhang der neuen Wohnbebauung einen Standort für einen Lebensmittelvollversorger vorzusehen, der jedoch abgelehnt wurde.

Im Zuge der Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde dieses Thema erneut aufgegriffen. Der aktualisierte Entwurf des Konzeptes sieht nunmehr vor, den zentralen Versorgungsbereich des Nahbereichszentrums Brühler Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 67419/08 bis zur ehemaligen "Werkstraße" (heute Marienhof) auf die bereits oben genannte unbebaute Fläche des GE 2 auszuweiten und damit einen neuen Einzelhandelsstandort zu generieren.

3. Änderung des Bebauungsplanes

Umwandlung des Gewerbegebietes GE 1 in ein allgemeines Wohngebiet

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiete ist eine qualitativ hochwertige Wohnbebauung entstanden, die zusammen mit der an der benachbarten Raderberger Straße (ehem.

"Löring-Hallen") entstehenden Wohnbebauung ein neues Stadtquartier bildet. Um dieses neue Quartier nicht zu beeinträchtigen, muss auf den noch unbebauten Flächen ein ebenfalls hoher Qualitätsstandard gefordert werden, der mit einer Gewerbebebauung üblicherweise nicht erreicht werden kann. Auch wegen der besonderen topografischen Situation - die Wohnbauflächen liegen im Mittel 3,00 m unterhalb des Straßenniveaus des Raderthalgürtels - ist ein Gewerbegebiet, das sich gegenüber der Wohnbebauung durch eine 7,00 m hohe Lärmschutzwand abgrenzen muss, keine angemessene Nachbarschaft. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung konnte dies anders beurteilt werden, da die Gewerbebebauung einschließlich des Lärmschutzes aus einer Hand errichtet werden sollte und deshalb eine qualitativ angemessene Lösung erwartet werden konnte. Diese Voraussetzungen sind nicht mehr gegeben. Da die gewerblichen Bauflächen entweder nicht nachgefragt oder aber nicht zu nachfragegerechten Konditionen am Markt angeboten werden können, schlägt die Verwaltung vor, diese Flächen zugunsten dringend benötigter Wohnbauflächen aufzugeben und den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Die städtebauliche Planung für diese neuen Wohnbauflächen soll in einem Wettbewerb oder einer Mehrfachbeauftragung gefunden werden.

Geförderter Mietwohnungsbau

Die Verwaltung schlägt ferner vor, diese Gebietsumwandlung unter den Vorbehalt zu stellen, dass mindestens 30 % der neuen Wohnbauflächen als öffentlich geförderter Mietwohnungsbau realisiert werden und dies vor dem Satzungsbeschluss vertraglich mit dem Eigentümer abzusichern.

Entsprechend dem Handlungskonzept preiswerter Wohnungsbau verhandelt die Verwaltung regelmäßig mit Investoren und Vorhabenträgern über die Errichtung von öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau. Diese Verhandlungen waren bislang meist erfolglos, da die Projektentwicklungen entweder allein auf Wohnungseigentum ausgerichtet oder aber die aufzurufenden Grundstückspreise mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau nicht zu realisieren waren.

Im vorliegenden Fall gibt es diese Beschränkungen nicht. Die Projektentwicklung für die neuen Wohnbauflächen kann deshalb bereits zu Beginn auf die besonderen Bedingungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus hin ausgerichtet werden. Gleichwohl ist die Verwaltung der Auffassung, dass auch bei diesen vergleichsweise günstigen Voraussetzungen der oben angegebene Verhandlungsauftrag des Handlungskonzepts preiswerter Wohnungsbau nicht ausreicht, um die Forderung nach der Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau tatsächlich durchsetzen zu können. Aus diesem Grund soll bereits die Gebietsumwandlung unter die genannte Voraussetzung gestellt werden. Sollte sie sich dennoch nicht durchsetzen lassen, wird die Verwaltung die Angelegenheit dem Ausschuss erneut vorlegen.

Zulassung von Einzelhandel und Festsetzung einer Mindesthöhe im GE 2

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan entsprechend dem fortgeschriebenen Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dahingehend zu ändern, dass auf der noch unbebauten Fläche des GE 2 der derzeit festgesetzte Ausschluss von Einzelhandel aufgegeben wird, um die Ansiedlung eines nicht großflächigen Vollversorgers (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) zu ermöglichen. Zur Vermeidung eines eigenen Änderungsverfahrens soll diese Änderung bereits im Vorgriff auf den abschließenden Beschluss zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept und unter dem Vorbehalt dieses Beschlusses erfolgen. Sollte dieser Beschluss hier zu einem anderen Ergebnis führen, kann dies im weiteren Verfahren der Änderung berücksichtigt werden.

Zusätzlich zu der Zulassung von Einzelhandel soll eine Mindesthöhe der dem Raderthalgürtel zugewandten Bebauung von vier Vollgeschossen oder 12,00 m Gebäudehöhe festgesetzt werden, um die Errichtung eines ausschließlich eingeschossigen Handelsgebäudes zu verhindern.