

Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nummer 75498/02

Arbeitstitel: Von-Quadt-Straße in Köln-Dellbrück

Vorlage 1571/2013

hier: Stellungnahme der Verwaltung zum geänderten Beschluss der Bezirksvertretung Mülheim (BV 9) vom 08.07.2013, 30 % der Geschosswohnungen in Form von gefördertem Wohnraum zu realisieren, davon mindestens 50 % in Form von Mietwohnungen für die Einkommensgruppe A - vergleiche Anlage 6 -

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtentwicklungsausschuss, den Antrag der BV 9 mit folgender Beschlussergänzung umzusetzen.

„Förderfähige besondere Wohnformen wie altengerechtes oder generationsübergreifendes Wohnen sind mit einem Wohnungsanteil von circa 20 % des Geschosswohnungsbaus im Fördermodell für die Einkommensgruppe B zu berücksichtigen.“

Begründung:

20 %-Anteil an gefördertem Wohnraum

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 08.12.2009 die "Vorgaben für die europaweite Ausschreibung mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb der bundeseigenen Liegenschaften im Bereich der ehemaligen belgischen Schule Von-Quadt-Straße in Köln-Dellbrück" (Vorlage 3401/2009) beschlossen. In diesem Beschluss werden als Art der baulichen Nutzung unter anderem altengerechte und generationsübergreifende Wohnungen festgelegt, ein Segment, das über die einschlägigen Förderprogramme förderfähig ist und für das in der Regel eine Förderung beantragt wird.

Im August 2012 wurde in einer Mehrfachbeauftragung unter Beteiligung von Vertretern der politischen Gremien in der Jury das städtebauliche Konzept ermittelt, auf dessen Grundlage nun die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zum Beschluss vorgelegt worden ist. Die Aufgabenstellung für die Mehrfachbeauftragung wurde eng an den Beschluss über die Vorgaben für die Ausschreibung von 2009 angelehnt und um die Berücksichtigung einer Kindertagesstätte ergänzt. Der mit dem ersten Rang prämierte Entwurf hat die Vorgaben aus der Aufgabenstellung insbesondere auch hinsichtlich der unterschiedlichen Wohnformen eingehalten, und die Vorhabenträgerin hat sich bereit erklärt, diese Wohnformen im Plangebiet umzusetzen.

Ziel der Mehrfachbeauftragung war es, zur Stärkung der Wohnfunktion im Zentrum von Dellbrück städtebauliche und freiraumplanerische Gestaltungsalternativen für eine ansprechende Mischung aus verschiedenen Wohnformen (Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser aber auch Geschosswohnungsbau in Form von Stadthäusern, altersgerechtem Wohnen, zukunftsfähiges oder innovatives Wohnen) zu entwickeln.

Die Jury hat den ersten Rang insbesondere wegen des klaren Nutzungskonzepts, der eindeutigen Straßenführung, den angemessenen Grundstücksgrößen und dem stimmigen Übergang zum angrenzenden Kemperbach ausgewählt. Besonders positiv wurde der "Wiesenplatz" im Bereich des Geschosswohnungsbaus, sozusagen in zweiter Reihe von der Von-Quadt-Straße als große öffentliche Aufenthalts- und Spielfläche für eine attraktive Freizeitgestaltung der Bewohner bewertet.

Das Umfeld besteht im Wesentlichen aus einer Altenpflegeeinrichtung westlich der Wiesenstraße an der Von-Quadt-Straße, dem ehemaligen Beginenhof an der Wiesenstraße und einer benachbarten Wohnbebauung östlich des Plangebiets an der Von-Quadt-Straße.

Anlässlich des Antrags der Bezirksvertretung (siehe Anlage 6) hat die Vorhabenträgerin untersucht, an welcher Stelle des Plangebiets die im Beschluss von 2009 und der Aufgabenstellung zur Mehrfachbeauftragung genannten förderfähigen Wohnnutzungen am sinnvollsten zu positionieren sind.

Der Vorhabenträgerin ist dabei eine optimale Einbindung der Zielgruppe in den Kontext des neuen Quartiers und an die öffentlichen Räume von großer Wichtigkeit. Im Ergebnis soll die in der Überarbeitung mit "Haus E 6" gekennzeichnete Gebäudeeinheit [vergleiche Anlage 5 (neu), obere Abbildung] im geförderten Wohnungsbau errichtet werden. Die Auswahl dieses Hauses begründet sich insbesondere in der exponierten Lage des Baukörpers im Zentrum des Wohngebiets mit Anbindung an den als "Gelenk" ausgebildeten Quartiersplatz vor der Kindertagesstätte, was eine bestmögliche Durchmischung aller Alters- und Bevölkerungsgruppen verspricht.

Welche der förderfähigen Sonderwohnformen realisiert werden soll, wird die Vorhabenträgerin im weiteren Verfahren anhand von Marktanalysen entscheiden.

Die Baukörper sind in ihren Außenmaßen und der jeweiligen Höhenentwicklung unterschiedlich. Der unter den genannten planerischen Gesichtspunkten ausgewählte Baukörper umfasst nach derzeitigem Planungsstand circa 20 % der Wohnungen des Geschosswohnungsbaus.

Fördermodell für die Einkommensgruppe B

Der Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 08.12.2009 und die daraus entwickelte Aufgabenstellung für die Mehrfachbeauftragung enthalten keine Festlegung, dass der Geschosswohnungsbau ganz oder anteilig mit einer bestimmten Bindung auf eine Einkommensgruppe im geförderten Wohnungsbau zu errichten ist. Vielmehr wurden qualitativ bestimmte Wohnformen vorgegeben, die für die einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen geeignet sind und traditionell im geförderten Wohnungsbau errichtet werden.

Ferner enthielt der Beschluss aus 2009 nicht die Forderung, im Plangebiet eine Kindertagesstätte zu errichten. Diese wurde mit der Einführung des gesetzlichen Anspruchs auf einen Betreuungsplatz U 3 im Rahmen der Bedarfsermittlung im Plangebiet eingefordert und nach ausführlichen Verhandlungen mit der Vorhabenträgerin in der Aufgabenstellung für die Mehrfachbeauftragung berücksichtigt.

Damit leistet die Vorhabenträgerin einen entscheidenden Beitrag zur Deckung von Sozialbedarfen im Stadtteil Dellbrück, die über den im Plangebiet selbst entstehenden Bedarf deutlich hinausgeht.

Da in den 2009 beschlossenen Vorgaben für die Ausschreibung der Fläche der geförderte Wohnungsbau nicht explizit umrissen und die Errichtung einer Kindertagesstätte gar nicht erst Gegenstand der Ausschreibungsvorgaben waren, sind diese in der Ausschreibung und der Kalkulation seitens der Bieter für die Fläche nicht berücksichtigt worden. Eine Anpassungsklausel im Kaufvertrag ist mangels erkennbaren Anlasses nicht in den Kaufvertrag aufgenommen worden.

Es besteht derzeit keine Rechtsgrundlage, aufgrund der Ausschreibung nachträglich öffentlich-geförderten Wohnungsbau einzufordern.

Um dennoch die Gesamtwirtschaftlichkeit zu wahren, schlägt die Verwaltung angesichts der zusätzlich im Planungskonzept berücksichtigten Kindertagesstätte vor, den geförderten Wohnungsbau ausschließlich auf die Einkommensgruppe B zu beziehen.

Neuer Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet zwischen Von-Quadt-Straße, Wiesenstraße, östlicher Grenze der Flurstücke 502, 1999, 1223 bis 1226, 962, 964, Kemperbach bis östlicher Grenze des Flurstücks 980 und südlicher Grundstücksgrenze Von-Quadt-Straße 120 bis 132 a –Arbeitstitel: Von-Quadt-Straße in Köln-Dellbrück– einzuleiten mit dem Ziel, Wohnen und eine Kindertagesstätte festzusetzen;
2. nimmt das städtebauliche Planungskonzept (vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 2 BauGB nach Modell 2 (Abendveranstaltung).

Förderfähige besondere Wohnformen wie altengerechtes oder generationsübergreifendes Wohnen sind mit einem Wohnungsanteil von circa 20 % des Geschosswohnungsbaus im Fördermodell für die Einkommensgruppe B zu berücksichtigen.