

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss der Bezirksvertretung Kalk: Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Siedlung "In der Handschaft" in Köln-Brück

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	03.04.2014

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss lehnt den Beschluss der Bezirksvertretung Kalk ab.

Alternative:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt,

1. dass der Beschluss der Bezirksvertretung Kalk vom 23.01.2014 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der Siedlung "In der Handschaft" umgesetzt wird;
2. nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) einen Bebauungsplan für das circa 14 ha große Gebiet, Gemarkung Langenbrück, Flur 71, südlich und östlich der Olpener Straße, nördlich des Pohlstadtwegs, westlich der Mudersbacher Straße —Arbeitstitel: "In der Handschaft" in Köln-Brück— aufzustellen mit dem Ziel, den historischen Charakter der Siedlung im Grundsatz zu erhalten und eine künftige Bebauung zeitgemäß zu regeln.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

Begründung:

Die Bezirksvertretung Kalk hat in ihrer Sitzung am 23.01.2014 unter anderem folgenden Beschluss mehrheitlich gefasst:

"Die Bezirksvertretung Kalk bittet den Stadtentwicklungsausschuss, für die Siedlung "In der Handschaft" zwischen Olpener Straße, Mudersbacher Straße, Pohlstadtsweg und der Straße Am Schildchen in Köln-Brück ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten mit dem Ziel, den historischen Charakter der Siedlung im Grundsatz zu erhalten und eine künftige Bebauung zeitgemäß zu regeln."

Die Begründung für diesen Beschluss lautet wie folgt:

"Die Siedlung 'In der Handschaft' in Köln-Brück ist eine Siedlung aus den dreißiger Jahren des 20. Jahrhunderts. Am 22.07.2013 wurden über 140 Unterschriften an Herrn Bezirksbürgermeister Markus Thiele übergeben mit dem Ziel, neue und dem Siedlungscharakter nicht mehr entsprechende Bebauungsvorhaben zu verhindern.

Die SPD-Fraktion in der Bezirksvertretung Kalk ist der Auffassung, dass der Charakter der Siedlung 'In der Handschaft' grundsätzlich erhalten werden sollte.

Dennoch sieht die SPD-Fraktion Handlungsbedarf, da die ursprünglichen Gestaltungsvorgaben der Siedlung nicht mehr in jedem Fall zeitgemäß sind, was ebenfalls zu Schwierigkeiten führen kann. Ebenso sollte dem Bedarf an neuem Wohnraum in Köln - zumindest in einem machbaren Rahmen - vor Ort Rechnung getragen werden. Dennoch ist eine zu intensive Nachverdichtung abzulehnen, da beispielsweise durch eine Zunahme von Verkehr und Parkdruck weitere Probleme entstehen können.

Vor diesem Hintergrund befürwortet die SPD-Fraktion in der Bezirksvertretung Kalk die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Siedlung 'In der Handschaft', um die unterschiedlichen Anforderungen des Wohnens vor Ort sinnvoll abzuwägen und steuern zu können (AN/1365/2013)".

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Siedlung "In der Handschaft" entstand in den 1930er Jahren. Wesentliches Gestaltungselement der Siedlung sind kleinformatige Doppelhausstrukturen mit circa 80 m² bis 120 m² Wohnfläche auf großen Grundstücken zwischen 500 m² bis 1 000 m². Die Gebäude sind ein- bis zweigeschossig mit Satteldächern ausgebildet, denkmalgeschützte Gebäude sind in der Siedlung nicht anzutreffen. Die Siedlung hat in den vergangenen Jahren bereits verschiedene Veränderungen durch An- und Umbauten erfahren.

Die Anwohner haben im Sommer 2013 circa 140 Unterschriften gegen weitere Veränderungen ihrer Siedlung gesammelt. Anlass waren zwei aktuelle Baugenehmigungen, bei deren Umsetzung bestehende Siedlungshäuser der 1930er Jahre abgerissen oder verändert wurden/werden einhergehend mit einem Wandel der Nutzungsstruktur von selbstgenutzten Siedlungshäusern mit Selbstversorgungsgärten entsprechend der städtebaulichen und ökonomischen Gründungs idee zu Anlageobjekten (Mietwohnungen) beziehungsweise Aufteilung und Erweiterung in mehrere Wohneinheiten unabhängig von der Nutzungsstruktur (Miete/Eigentum).

Grundsätzlich wird der Ausverkauf an Investoren und damit verbundene strukturelle Veränderungen, die sich auch baulich manifestieren, befürchtet. Dies würde auch zu negativen Veränderungen des fließenden und ruhenden Verkehrs führen.

Die beiden genehmigten Vorhaben waren nach den Einfügekriterien von § 34 BauGB zulässig und wurden entsprechend positiv beschieden. Beurteilungskriterien sind nach § 34 Absatz 1 BauGB:

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Bauweise,
- Grundstücksfläche, die überbaut werden soll,
- gesicherte Erschließung,
- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- keine Beeinträchtigung des Ortsbildes.

Beurteilungsmaßstab ist dabei jeweils die Eigenart der näheren Umgebung, in die sich das jeweilige Vorhaben hinsichtlich der genannten Kriterien einfügen muss.

Hierbei ist zu beachten, dass Eigentumsverhältnisse und Anzahl der Wohneinheiten kein Beurteilungsmaßstab nach § 34 BauGB sind. Das heißt, ob es sich um ein vom Eigentümer selbstgenutztes Objekt (nach Struktur und Augenscheinna hme der Regelfall in der genannten Siedlung) und um ein oder mehr Wohneinheiten handelt, spielt bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben auf Grundlage von § 34 BauGB keine Rolle.

Inwieweit die bestehende Struktur dauerhaft planungsrechtlich gesichert werden kann, ist vor Aufnahme und Abschluss eines möglichen Bebauungsplanverfahrens durch das Stadtplanungsamt nicht abschließend zu beurteilen.

Nach einer ersten Prüfung der örtlichen Verhältnisse, ist davon auszugehen, dass der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB nicht den gewünschten Erfolg bringen wird. Das aktuelle Erscheinungsbild der Siedlung weist durch zahlreiche Um- und Anbauten kein so geschlossenes Erscheinungsbild auf, dass die Voraussetzungen von § 172 Absatz 3 BauGB vorliegen, so dass eine Genehmigung bei Umbau (§ 172 Absatz 3 Satz 1 BauGB) oder Neubau (§ 172 Absatz 3 Satz 2 BauGB) in jedem Falle versagt werden könnte. Die Siedlung wird von der unteren Denkmalschutzbehörde nicht als denkmalwert eingestuft, was gegebenenfalls ein Hinweis auf die vorhandenen oder nicht vorhandenen in erster Linie baulich räumlichen Qualitäten sein könnte.

Die besonderen städtebaulichen Gründe für eine sogenannte Milieuschutzsatzung (§ 172 Absatz 4 BauGB), welche der angeführten Veränderung der Eigentümerstruktur ("Ausverkauf der Siedlung") an Investoren gegebenenfalls Einhalt gebieten könnte, liegen aufgrund Größe und Eigentümerstruktur der Siedlung im eigentlichen Sinne nicht vor.

Eine Sicherung der bestehenden städtebaulichen Strukturen könnte über die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen. Wesentliche prägende städtebauliche Merkmale der Siedlungsstruktur könnten auf diesem Wege dauerhaft gesichert werden. Aus städtebaulicher Sicht sind prägende Elemente der Siedlung die Vorgärten, einheitliche Baufluchten auf der straßenzugewandten Seite, Dachform (Satteldach, traufständig, giebelständig) und teilweise Trauf- beziehungsweise Gebäudehöhen. Über die Festsetzung der Anzahl möglicher Wohneinheiten könnte versucht werden, die Struktur als Eigenheimsiedlung zu bewahren.

Aufgrund der vielfältigen Um- und Anbauten, welche teilweise zu einer erheblichen Überformung des Bestandes geführt haben, sind die planungsrechtlichen Sicherungsmöglichkeiten allerdings begrenzt. Insgesamt ist darauf hinzuweisen, dass mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes die bisherige "Baufreiheit" auf Grundlage von § 34 BauGB für alle Baugrundstücke eingeschränkt wird. Insbesondere auf den zurzeit laufenden Generationenwechsel innerhalb der Siedlung dürfte dies erheblichen Einfluss haben, da eine Anpassung an aktuelle Wohnbedürfnisse klaren Vorgaben unterworfen würde. Auch ergäbe sich mit Aufstellung eines Bebauungsplanes eine klare Zäsur in den Ausnutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten der jeweiligen Baugrundstücke, das heißt Bauherren, welche bislang nur sehr zurückhaltend oder gar nicht die Möglichkeiten innerhalb des § 34 BauGB ausgeschöpft haben und auf diese Weise gerade den städtebaulichen Charakter der Siedlung bewahrt haben, würden in Zukunft kaum zeitgemäße Anpassungsmöglichkeiten haben, wohingegen eine kreative Auslegung des Bestandes, die teilweise erheblichen Einfluss auf den Bestand hatte, rückblickend belohnt würde.

Aufgrund der dargestellten Situation und insbesondere im Hinblick auf die fehlende Denkmalwürdigkeit der Siedlung empfiehlt die Verwaltung, keinen Bebauungsplan aufzustellen.

Anlagen

- 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 2 Lageplan und Fotos