

Beschluss über Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss betreffend den Bebauungsplan-Entwurf 62430/03 –Arbeitstitel: Werthmannstraße in Köln-Lindenthal–

Vorlage 3260/2015

hier: Stellungnahme der Verwaltung zum Beschluss der Bezirksvertretung Lindenthal vom 01.02.2016

Die Bezirksvertretung Lindenthal hat in ihrer Sitzung am 01.02.2016 beschlossen, dem Rat zu empfehlen, den Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus im gesamten Wohnbestand des Plangebietes analog zum kooperativen Baulandmodell auf mindestens 30 % verbindlich festzusetzen.

Die Verwaltung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Wie die Bezirksvertretung Lindenthal richtigerweise darstellt, findet die vom Rat der Stadt Köln beschlossene Richtlinie zum kooperativen Baulandmodell auf das vorliegende Bebauungsplanverfahren "Werthmannstraße" keine Anwendung, da der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes vor dem Stichtag des 24.02.2014 bekannt gemacht wurde. Mit dieser vom Rat der Stadt Köln beschlossenen und bekannt gemachten Stichtagsregelung ist auch eine Vertrauensgrundlage für die am Bebauungsplanaufstellungsverfahren beteiligten Investoren geschaffen worden. Die vorgesehene vertragliche Selbstverpflichtung (siehe unten) stellt daher eine freiwillige Leistung des Maßnahmenträgers dar. Unter den Aspekten Angemessenheit und Vertrauensschutz bestehen daher Bedenken, den Maßnahmenträger abweichend von den bisher getroffenen Abstimmungen zu einem größeren Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu verpflichten.

Die von der Bezirksvertretung Lindenthal beschlossenen 30 % der geplanten Wohneinheiten (WE) entsprechen bei circa 200 WE im gesamten Plangebiet 60 WE im öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Die Verwaltung hat bisher mit dem Maßnahmenträger vereinbart, dass von den circa 120 WE im ersten Bauabschnitt mindestens 20 % im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet werden. Dies entspricht 24 WE. Diese öffentlich geförderten Wohneinheiten sollen sich nach bisherigen Überlegungen im ersten Bauabschnitt befinden, da die anderen Bauabschnitte mit ihrer Einfamilienhausstruktur nicht zwingend für eine öffentliche Förderung geeignet sind.

Der Unterschied zwischen dem Beschluss der Bezirksvertretung Lindenthal (60 WE) und den bisherigen Vereinbarungen zwischen Verwaltung und Maßnahmenträger (24 WE) beträgt 36 WE.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass 24 WE im Bereich des ersten Bauabschnittes, also im Bereich der mehrgeschossigen Mehrfamilienhäuser, sowohl für diesen ersten Bauabschnitt als auch für das gesamte Plangebiet einen ausgewogenen Anteil darstellen. Dies ist nach Auffassung der Verwaltung und des Maßnahmenträger auch wirtschaftlich vertretbar beziehungsweise zumutbar.

Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung, wie bis dato vorgesehen, in den städtebaulichen Vertrag eine Regelung aufzunehmen, nach der mindestens 20 % der Wohneinheiten des ersten Bauabschnittes im Segment des öffentlich geförderten Wohnungsbaus errichtet werden müssen.