

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Liegenschaftsausschuss	25.01.2018
Stadtentwicklungsausschuss	01.02.2018
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	25.01.2018

Städtisches Grundstück Krefelder Straße/Innere Kanalstraße in Köln-Neustadt/Nord (Bauwagenplatz)

Der Liegenschaftsausschuss hat in seiner Sitzung am 04.07.2017 unter TOP 1.13 (AN/1025/2017) folgenden Beschluss gefasst:

Das städtische Grundstück Krefelder Str./Innere Kanalstr. ist im Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) als Fläche für Wohnungsbau vorgesehen. Laut Ratsbeschluss vom 20.12.2016 erfolgte die Festlegung mit folgender Maßgabe:

„Fläche 1.01 Innere Kanalstr./Krefelder Str.: Das Grundstück eignet sich grundsätzlich für Wohnungsbau. Die Verwaltung wird beauftragt, die größtmögliche Nutzung für Wohnungsbau unter Berücksichtigung der Lärmemissionen zu prüfen und darzulegen. Der derzeit dort ansässigen Bauwagen-Gruppe sollen geeignete Grundstücke zur Verlagerung angeboten werden.“

Der Liegenschaftsausschuss hat dann am 23.03.2017 das bereits seit dem 03.03.2016 eingeräumte Erstandienungsrecht für dieses Grundstück zu Gunsten des Arbeiter-Samariter-Bundes (ASB) bis zum 30.09.2017 verlängert. In seiner Sitzung am 19.09.2017 hat der Liegenschaftsausschuss unter TOP 12.6 (2778/2017) einer erneuten Verlängerung des Erstandienungsrechtes bis zum 31.12.2017 zugestimmt.

Die Verwaltung wird aufgrund dieses Sachstands beauftragt,

- für das 5.928 qm große städtische Grundstück Krefelder Str./Innere Kanal Str. das planungsrechtlich maximale Potenzial für Geschosswohnungsbau, insbesondere unter Berücksichtigung der Restriktionen durch Lärmemissionen, zu ermitteln und dem Ausschuss darzustellen,
- darüber hinaus darzustellen, welches maximale Potenzial für Geschosswohnungsbau an diesem Standort erzielt werden könnte, wenn das benachbarte im Eigentum der Stadtwerke Köln (SWK) befindliche ca. 2.800 qm große Grundstück unter der Voraussetzung einbezogen würde, dass dort die AWB ihren geplanten Betriebshof errichten und z.B. seitens der SWK Wohnungen geschaffen würden; zusätzlich soll alternativ dargestellt werden, wie viel zusätzlicher Wohnraum möglich wäre, wenn der Betriebshof der AWB nicht auf diesem Grundstück angesiedelt wäre. Dazu soll auch die AWB Stellung nehmen.
- darzustellen, welche Vorteile sich aus einer gemeinsamen Entwicklung beider Grundstücke ergeben könnten.

- d. die ermittelten Fakten fristgerecht zur Sitzung des Liegenschaftsausschusses möglichst am 19.09.2017 vorzulegen und anschließend dem Stadtentwicklungsausschuss mitzuteilen.

Die Verwaltung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Das an der Krefelder Straße/Innere Kanalstraße gelegene städtische Grundstück bildet zusammen mit dem Grundstück des Betriebshofes der AWB die StEK-Wohnflächen 1.01 im Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen). Entsprechend wurde in der Berechnung der Wohneinheiten für diese StEK-Wohnfläche nicht nur das städtische Grundstück, sondern auch das Grundstück der AWB berücksichtigt, wobei unterstellt wird, dass der Betriebshof der AWB aufgegeben wird.

Im Rahmen der Erstbewertung der StEK-Wohnflächen erfolgte eine Abwägung von konkurrierenden Nutzungsansprüchen. In diesem Zusammenhang hat das Dezernat für Bildung, Jugend und Sport für diese Fläche einen Bedarf zur Sozial- und Bildungsinfrastruktur von 0,5 ha angemeldet. Diese gemeldeten Nutzungen (Spielfläche, Jugendangebot) sind flächenanteilig in der Berechnung der Wohneinheiten berücksichtigt. Entsprechend des Ratsbeschlusses vom 20.12.2016 (1028/2015) prüft das Fachdezernat alternative Möglichkeiten für Spiel- und Jugendangebote in der Umgebung.

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Verkehrsinfrastruktur (Schiene und Straße) kann von einer hohen Lärmbelastung ausgegangen werden. Daher wurde eine Mischnutzung zur Berechnung der Wohneinheiten herangezogen.

Unter Berücksichtigung der genannten Rahmenbedingungen wird die Realisierung von mindestens 100 Wohneinheiten auf der StEK-Wohnfläche 1.01 angestrebt.

Konkrete Planungen für eine Einzelbetrachtung der Grundstücke liegen nicht vor. Sofern die gemeldeten Nutzungen (Spielfläche, Jugendangebot) unberücksichtigt bleiben können, geht die Verwaltung jedoch davon aus, dass auf dem städtischen Grundstück rund 70 Wohneinheiten und bei einer Bebauung der gesamten Fläche (also städtisches Grundstück mit dem Grundstück des Betriebshofes) insgesamt circa 130 Wohneinheiten realisiert werden können (vorbehaltlich weitergehender städtebaulicher Planungen).

Der ASB hat bereits zwei Planungsvarianten erarbeitet (siehe Anlage 2). Beide Planungen sehen eine Mischnutzung als Betriebsgelände des ASB und als Geschosswohnungsbau vor. Die 1. Variante sieht die Bebauung des städtischen Grundstückes mit dem Betriebsgelände und rund 80 Wohnungen vor. Die 2. Variante bezieht das Grundstück des Betriebshofes der AWB ein. Nach dieser Gesamtkonzeption können maximal 150 Wohneinheiten neben der Nutzung des ASB realisierbar sein.

Um dem ASB auf Grundlage der eingereichten Varianten weiterhin Planungssicherheit gewähren zu können, beabsichtigt die Verwaltung, das zum Jahresende auslaufende Erstandienungsrecht bis zum 31.05.2018 zu verlängern. Über den Fortgang der Verhandlungen mit dem ASB wird die Verwaltung den Liegenschaftsausschuss zeitnah unterrichten.

Gez. BG Blome