

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss der Bezirksvertretung Ehrenfeld vom 10.09.2018 auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die Fläche Subbelrather Straße 430 - 436 mit der Zielsetzung, Wohnen unter Berücksichtigung des kooperativen Baulandmodells festzuschreiben.

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	15.11.2018

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, dem Beschluss der Bezirksvertretung Ehrenfeld auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für das Grundstück Subbelrather Straße 430 – 436 nicht zu folgen.

Alternative:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) einen Bebauungsplan für das Gebiet Subbelrather Straße 430 - 436 –Arbeitstitel Subbelrather Straße 430 - 436 in Köln-Ehrenfeld– aufzustellen mit dem Ziel, Wohnen festzusetzen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

☒ **Nein**

Begründung:

Die Bezirksvertretung Ehrenfeld hat in ihrer Sitzung am 10.09.2018 den Beschluss gefasst, dass der Stadtentwicklungsausschuss beschließen möge, ein Bebauungsplanverfahren für die Fläche Subbelrather Straße 430 - 436 einzuleiten mit der Zielsetzung, dort Wohnen unter Berücksichtigung des kooperativen Baulandmodells festzuschreiben.

Hintergrund war, dass die Bezirksvertretung Ehrenfeld mit der Mitteilungsvorlage 2973/2018 (beigefügt als Anlage 3) über das Bauantragsverfahren Subbelrather Straße 430 - 436 informiert wurde. Darin wurde mitgeteilt, dass für das oben genannte Grundstück der Verwaltung drei Bauanträge vorliegen, die sich momentan im Verfahren befinden und ein weiterer Bauantrag gerade eingegangen ist. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, die Beurteilungsgrundlage bildet § 34 BauGB. Beantragt sind drei Wohngebäude mit insgesamt 70 Wohneinheiten, der vierte eingereichte Bauantrag beinhaltet ein weiteres Wohngebäude mit weiteren 15 Wohnungen. Das Grundstück ist heute im hinteren Bereich mit einem eingeschossigen Lebensmitteldiscounter und einem ebenfalls eingeschossigen Gebäude, in dem sich ein Küchenverkaufsstudio befindet, bebaut. Weitere Informationen zum Vorhaben sind der Anlage 3 zu entnehmen.

Aus Sicht der Verwaltung fügen sich die beantragten drei Wohngebäude nach Art und Maß in Höhe und Geschossigkeit in die nähere Umgebung ein; die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB wird positiv bewertet. Die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit ist jedoch noch nicht abgeschlossen; die Bauantragsunterlagen liegen noch nicht vollständig vor. Wenn das Vorhaben alle erforderlichen öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen erfüllt, hat der Bauantragsteller ein Anrecht auf Erteilung der Baugenehmigung.

Das kooperative Baulandmodell kommt bei Vorhaben nach § 34 BauGB nicht zur Anwendung.

Soll das kooperative Baulandmodell zur Anwendung kommen, muss ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Sollte der Stadtentwicklungsausschuss dem Beschluss der Bezirksvertretung Ehrenfeld folgen (Beschlussalternative) und die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschließen, muss das Vorhaben nach § 15 BauGB zurückgestellt werden und auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen werden.

Da sich das Vorhaben gemäß § 34 BauGB voraussichtlich in die nähere Umgebung einfügt, ist zu vermuten, dass ein Anspruch auf Genehmigung des Bauvorhabens besteht. Damit kann die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens rechtsfehlerhaft sein und das Bauvorhaben auf dem Klageweg durch den Antragsteller doch noch zu einer Genehmigung gelangen. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass nach § 34 BauGB eine Vielzahl von Wohneinheiten vergleichsweise kurzfristig geschaffen werden kann, die den Wohnungsmarkt weiter entlasten können.

Aus diesem Grunde empfiehlt die Verwaltung, dem Beschluss der Bezirksvertretung Ehrenfeld nicht zu folgen.

Anlagen

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Übersichtsplan |
| Anlage 2 | Auszug Niederschrift Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld) vom 10.09.2018 |
| Anlage 3 | Mitteilungsvorlage 2973/2018 |