

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss der Bezirksvertretung 3 (Lindenthal) auf Änderung des Bebauungsplanes Nummer 64450/05

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	28.03.2019

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, dem Beschluss der Bezirksvertretung 3 (Lindenthal) zu folgen und den Bebauungsplan Nummer 64450/05 nach der Durchführung eines entsprechenden Qualifizierungsverfahrens zu ändern. Ein entsprechender Einleitungsbeschluss ist dem Stadtentwicklungsausschuss zur Beschlussfassung vorzulegen.

Alternative:

Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung, den Bebauungsplan Nummer 64450/05 nicht zu ändern.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Text des Beschlusses der Bezirksvertretung Lindenthal (s. Anlage 1):

8.1.5 Bauvorhaben Aachener Str. 224

Antrag der Fraktionen CDU, Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Lothar Müller/Die Linke, Rolf Kremers/FWK

AN/0288/2018

Beschluss:

Die Bezirksvertretung Lindenthal befürwortet eine höhere Nutzung des Grundstückes für den Wohnungsbau, indem die Vorgabe aus dem Bebauungsplan überschritten wird. Anstelle der vorgesehenen 4 Stockwerke + Staffelgeschoss können es bis zu 6 Stockwerke + Staffelgeschoss werden. Die Verwaltung wird gebeten, eine zügige Modifikation des Bebauungsplans vorzunehmen oder geeignete Wege der Genehmigung zu beschreiten.

Die BV Lindenthal wünscht – in Analogie zum "kooperativen Baulandmodell" – eine öffentliche Förderung eines Teils des zu erstellenden Wohnraums.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

Nicht anwesend:

Frau Vadood (Grüne), Fr. Dr. Lerch (SPD)

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan Nummer 64450/05 wurde Anfang des Jahres 1995 rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan setzt die zwingende Viergeschossigkeit fest, um eine ruhige städtebauliche Straßenansicht, Gebäudeabwicklung und Fassadenansicht, bei einer gleichzeitigen Eckbetonung Aachener Straße/Oskar-Jäger-Straße mit der öffentlichen Nutzung des Bezirksrathauses, zu erzielen. Seit dem Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes hat die Verwaltung bisher in Gesprächen mit Investoren und Architekten auf die Einhaltung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes hingewiesen.

Für das fragliche Baugrundstück Aachener Straße 226 - 232 wurde im Jahre 2013 eine Baugenehmigung für die Errichtung eines IV-geschossigen Gebäudes mit Staffelgeschoss erteilt.

Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss wurden die Räumlichkeiten eines 4-gruppigen Kindergartens, in den übrigen Geschossen Studentenapartments genehmigt. Die Baugenehmigung wurde bislang nicht zur Umsetzung gebracht.

Die nun von dem Architekturbüro ausgearbeiteten Vorschläge zu einer höheren Ausnutzung des Grundstückes (s. Anlage 2 und 3) beinhalten gegenüber der oben aufgezeigten Baugenehmigung zwei zusätzliche Vollgeschosse mit Studentenapartments. Die städtebaulichen Lösungen, Pläne, Ansichten und Darstellungen zeigen insbesondere im Übergangsbereich zu der westlich angrenzenden bestehenden Nachbarbebauung Aachener Straße 234 einen gewissen Bruch und eine erkennbare Zäsur in der städtebaulichen Erscheinung der Gebäudeabwicklung. An dieser Stelle ist eine hohe Brandwand vorgesehen, deren Erscheinung und Wirkung architektonisch und städtebaulich verbesserungswürdig und –fähig ist.

Auch im Hinblick auf die nachbarlichen Belange ist die von den Architekten aufgezeigte Lösung als

überarbeitungswürdig anzusehen, da die bestehende viergeschossige Bebauung der Aachener Straße 234 nunmehr unvermittelt in eine geplante Sechsgeschossigkeit der Aachener Straße 232 übergehen soll.

Die Planung ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig; Befreiungen vom Bebauungsplan sind nicht möglich, da diese den städtebaulichen Zielen des Plangebers widersprechen.

Darüber hinaus ist das betreffende Grundstück zwischenzeitlich nochmals weiter veräußert worden. Gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch stand der Stadt an dem fraglichen Baugrundstück ein Vorkaufsrecht zu. Da der Neu-Erwerber des Grundstückes am 21.11.2018 eine Abwendungsvereinbarung mit der Stadt geschlossen hat, in der er sich zur Bebauung des Grundstückes verpflichtet hat, wurde das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt.

In der vorgenannten Abwendungsvereinbarung wurde der Neu-Erwerber wie folgt zur Bebauung des Grundstückes verpflichtet (auszugsweise dargestellt):

Sofern das derzeit sich in der politischen Beratung befindende Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64450/05 im Bereich des Kaufgrundstückes weitergeführt und erfolgreich abgeschlossen werden sollte, verpflichtet sich der Erwerber, spätestens innerhalb von 4 Monaten nach Rechtskraft einer Änderung des Bebauungsplanes einen Bauantrag für die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Kindertagesstätte nach Maßgabe von § 4 Abs. 3 des zwischen der Stadt Köln und der abgeschlossenen Durchführungsvertrages vom 11.11.2010 bzw. 19.11.2010 bei der Stadt Köln einzureichen.

Die Parteien sind sich einig, dass der Erwerber frei darin ist, alternativ zu diesem oder einem früheren Zeitpunkt auch die bereits genannte Baugenehmigung mit dem Aktenzeichen 63/B13/4691/2012 aus dem Jahre 2013 umzusetzen.

Sofern das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des Kaufgrundstückes ohne Änderung des Bebauungsplanes eingestellt beziehungsweise nicht begonnen wird, weil der Stadtentwicklungsausschuss die Änderung des Bebauungsplanes ablehnt, verpflichtet sich der Neu-Erwerber, das Kaufgrundstück entsprechend der derzeit vorliegenden Baugenehmigung zu bebauen.

Mit der nunmehr beabsichtigten höheren Ausnutzung des Grundstücks – plus zwei Vollgeschosse – weicht die Stadt zwar gegenüber ihrer bisherigen Position gegenüber Investoren ab, die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zu verwirklichen.

Gleichwohl korrespondiert vorliegend das politische wie städtebauliche Ziel der Deckung erhöhten Wohnraumbedarfes in Köln mit dem architektonisch-gestalterischen Anspruch einer qualitätsvollen baulichen Verbindung zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und dem deutlich höheren Bezirksrathaus Lindenthal. Hierzu müsste zur Planrechtschaffung ein förmliches Änderungsverfahren mit den entsprechenden städtebaulichen Zielsetzungen beschlossen werden.

Insgesamt empfiehlt die Verwaltung dem Stadtentwicklungsausschuss deshalb, für das Plangrundstück ein Qualifizierungsverfahren durchzuführen, um unterschiedliche, sich wesentlich unterscheidende städtebauliche-architektonische Lösungen insbesondere im Hinblick auf Gebäudekubatur und -fassaden zu erhalten. Der zu ermittelnde erste Rang dieses Qualifizierungsverfahren soll dann im weiteren als Grundlage zur Bearbeitung des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes herangezogen werden.