

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle
VI/61/1
612 Rhei Az

Vorlagen-Nummer

2022/2019

Freigabedatum 17.06.2019

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Verzicht auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet Gutenbergstraße 132 /
Lukasstraße 30 in Köln-Neuehrenfeld**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	17.06.2019
Stadtentwicklungsausschuss	04.07.2019

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet Gutenbergstraße 132 / Lukasstraße 30 in Köln-Neuehrenfeld zu verzichten.

Alternative:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB einen Bebauungsplan für das Gebiet Gutenbergstraße 132 / Lukasstraße 30 (Flurstücke 1016 und 3670/496, Flur 70, Gemarkung Ehrenfeld) – Arbeitstitel: Gutenbergstraße / Lukasstraße in Köln-Neuehrenfeld– aufzustellen mit dem Ziel, Wohnen mit einem Anteil von mindestens 30% in Wohngebäuden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, festzusetzen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 07.02.2019 zur Gutenbergstraße 132 / Lukasstraße 30 in Köln-Neu Ehrenfeld folgenden Beschluss gefasst:

"Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, dem Beschluss der Bezirksvertretung Ehrenfeld auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die Grundstücke Gutenbergstraße 132 / Lukasstraße 30 in Köln-Neu Ehrenfeld nicht zu folgen, wenn das Planerfordernis zur Durchsetzung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus anderweitig abgewendet wird."

Hintergrund war der Beschluss der Bezirksvertretung Ehrenfeld vom 03.12.2018, ein Bebauungsplanverfahren für die Fläche Gutenbergstraße 132 / Lukasstraße 30 in Köln-Neu Ehrenfeld einzuleiten mit der Zielsetzung, dort Wohnen unter Berücksichtigung des kooperativen Baulandmodells festzuschreiben (vgl. Session-Vorlage 0136/2019).

Der Verwaltung liegt für das Grundstück Gutenbergstraße 132 / Lukasstraße 30 eine Bauvoranfrage zur Klärung des Planungsrechts vor. Beantragt ist die Errichtung einer Wohnanlage mit insgesamt 59 WE mit einer V- bis VI-geschossigen Blockrandbebauung und zwei freistehenden IV-geschossigen Wohnhäusern im Blockinnenbereich sowie zwei Tiefgaragen mit 25 und 18 Stellplätzen. Weitere Informationen zu der vorliegenden Bauvoranfrage sind den Vorlagen 0136/2019 und 3911/2018 zu entnehmen. In Anlage 2 sind ein Lageplan und Ansichten des Bauvorhabens dargestellt.

Die planungsrechtliche Grundlage bildet § 30 Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 34 Absatz 2 BauGB; es liegen die Fluchtlinienpläne Nr. 399, 177 und 8103 vor. Die vorliegende Planung überschreitet in Teilbereichen die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche des Fluchtlinienplans Nr. 8103. Auch im Eckbereich Gutenbergstraße/Lukasstraße wird die festgesetzte Baugrenze überschritten. Es ist daher eine Befreiung von der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich.

Die Verwaltung hat mit dem Antragsteller Gespräche über den vorliegenden Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 07.02.2019 geführt. Dabei hat der Antragsteller ausgeschlossen, öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem Grundstück Gutenbergstraße 132 / Lukasstraße 30 zu realisieren. Er hat angeführt, dass für den Alteigentümer des Grundstückes über einen Bauträgervertrag 10 Mietwohnungen errichtet werden, die zunächst den Altmietern zu sozialverträglichen Mietpreisen angeboten werden.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplanes ohne Mitwirkungsbereitschaft des Antragstellers mit Blick auf die Durchsetzung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau voraussichtlich nicht zielführend.

Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Planungshoheit grundsätzlich das Recht, Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Absatz 3 BauGB). Die Sicherstellung einer ausreichenden Wohnraumversorgung der Bevölkerung mit den Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus gehört dazu.

Allerdings kann in einem Bebauungsplan nicht die Verpflichtung zur Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau festgesetzt werden. Zwar kommt auch bei einem Angebotsbebauungsplan das kooperative Baulandmodell grundsätzlich zur Anwendung. Das kooperative Baulandmodell kann jedoch nur durchgesetzt werden, wenn der jeweilige Investor einen städtebaulichen Vertrag mit der Verpflichtung zur Umsetzung von 30% öffentlich gefördertem Wohnungsbau abschließt. Ist bei einem Angebotsbebauungsplan der Investor nicht bereit, einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag abzuschließen, so hat die Gemeinde nur die Möglichkeit, im Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB Flächen festzusetzen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Dies bedeutet, dass der Investor die baulichen "Standards", die nach den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW an öffentlich geförderte Wohnungen gestellt werden, einhalten müsste, er aber gleichwohl nicht zur Herstellung öffentlich geförderten Wohnungsbaus oder zur Inanspruchnahme von Wohnraum-Fördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalen verpflichtet werden kann. Auf den gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB festgesetzten Flächen könnten auch freifinanzierte Wohnungen entstehen, wenn diese die baulichen "Standards" des öffentlich geförderten Wohnungsbaus einhalten.

Für die vorliegende Bauvoranfrage wird die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB für möglich erachtet. Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben in der geplanten Höhenentwicklung und Bauvolumen nach Art und Maß im Grunde in die Umgebung ein. Da die im Fluchtlinienplan 8103 festgesetzte Verlängerung der "Peter-Bauer-Straße" in der festgesetzten Breite nach Auffassung der Verwaltung nicht mehr umsetzbar ist, ist grundsätzlich eine Befreiung von der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche denkbar. Die Bauvoranfrage befindet sich in der Prüfung. Die Beteiligungen der zu hörenden Fachdienststellen sind noch nicht abgeschlossen, zur abschließenden Genehmigungsfähigkeit kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage gemacht werden.

Aufgrund der obigen Ausführungen zu den Festsetzungsmöglichkeiten gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB sieht die Verwaltung die Aufstellung eines Bebauungsplanes als nicht zielführend an.

Die Verwaltung empfiehlt, mit Blick auf die fehlende Durchsetzungsmöglichkeit von öffentlich gefördertem Wohnungsbau im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans, auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu verzichten. Es wird darauf hingewiesen, dass 59 Wohneinheiten vergleichsweise kurzfristig geschaffen werden können, die den Wohnungsmarkt weiter entlasten können.

Anlagen

Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 2 Lageplan und Ansichten Bauvorhaben Gutenbergstraße 132 / Lukasstraße 30

Anlage 3 Übersicht Fluchtlinienpläne