

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	27.08.2020

Beantwortung der Anfrage der CDU-Fraktion vom 19.08.2020; betr. Grünausgleichsmaßnahmen aus städtebaulichen Verträgen in Köln-Neubrück

Anfragetext:

In den letzten Jahren wurde u. a. im Stadtbezirk Kalk eine Vielzahl von Wohnungsbauprojekten umgesetzt und weitgehend abgeschlossen. Weitere neue Maßnahmen stehen an. Leider drängt sich bei den gleichzeitig erforderlichen und verpflichtenden Ausgleichsmaßnahmen oftmals der Eindruck auf, dass die bisherigen Regelungen in städtebaulichen Verträgen es den Vorhabenträgern ermöglichen, diese Maßnahmen trotz weitgehender Baufortschritte bis zur endgültigen Fertigstellung auch der letzten Bauabschnitte hinauszuzögern. Als Beispiel kann hier das Gelände der Merheimer Gärten und die Ausgleichsfläche des ehemaligen Madaus-Gartenbaugeländes am Neubrücker Ring in Neubrück dienen. Hier tut sich seit Jahren nichts, obwohl die Merheimer Gärten weitgehend fertiggestellt sind. Die Bevölkerung hat aber aus Sicht der CDU-Fraktion einen Anspruch darauf, dass bei einem Baufortschritt von mindestens 50 % mit den Ausgleichsmaßnahmen begonnen wird.

Die CDU-Fraktion bittet daher um die Beantwortung folgender Anfrage:

1. Welche Ausgleichsmaßnahmen sehen die vertraglichen Regelungen bezüglich des Neubaugebietes Merheimer Gärten im Gebiet der ehemaligen Baumschule Madaus am Neubrücker Ring genau vor?
2. Wann ist mit einem Beginn und einem Abschluss der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu rechnen?
3. Welche Flächen sind für die Maßnahmen konkret benannt?
4. Wieso wurde die von der Bezirksvertretung Kalk in ihrer Sitzung am 22.06.2017 beschlossene Anregung an den Stadtentwicklungsausschuss zur Neuregelung des Zeitpunktes für den Beginn der Grünausgleichsmaßnahmen in städtebaulichen Verträgen mit Vorhabenträgern, bei künftigen städtebaulichen Verträgen oder anderen Vereinbarungen mit Vorhabenträgern sicherzustellen, dass mit den festgelegten Ausgleichsmaßnahmen spätestens nach einem Baufortschritt von 50 % begonnen und diese sodann zeitnah abgeschlossen werden müssen, wobei diese Ausgleichsmaßnahmen möglichst im gleichen Stadtbezirk erfolgen sollen, bis heute nicht dem zuständigen Fachausschuss zur Kenntnis gegeben?
5. Wie ist der Sachstand zu einer möglichen Änderung der vertraglichen Praxis?

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.

Am 20.05.2003 wurde zwischen Stadt und GBA Projektentwicklung GmbH und Rotonda achtzehn ein "städtebaulicher Vertrag gemäß § 1 a Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) über die Durchführung von Maßnahmen nach §§ 11, 1a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Plangeltungsbereich des Be-

bauungsplanes Nr. 74459/07, Arbeitstitel "Madausstraße" sowie für eine externe Fläche in Köln-Neubrück und über die Konfliktlage Hubschrauberlandeplatz/Luftverkehrslärm" geschlossen.

Folgende externe Ausgleichsmaßnahmen sind in Neubrück vorgesehen:

- 6, 7 Streuobstwiese mit insgesamt 16.800m²
- 8,9 Baumhecke mit insgesamt 3.080m²
- 10, 11, 12 Feldgehölze mit insgesamt 12.130m²

Zu 2.

Spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der Wohnbebauung auf den Flächen WA1 und WA2, der Mischbebauung auf den Flächen MI2 und MI3 und der Gewerbebebauung auf den Flächen GE1.

Zu 3.

Gemarkung Langenbrück, Flur 71, Flurstück 3996. Die genaue Verortung ergibt sich aus dem Grünordnungsplan – Kompensationsmaßnahmen zum Bebauungsplan "Madaus-Gelände" Stand 22.04.2003. Die unter 1. genannten Maßnahmen sind wie folgt verteilt:

- 6 Teilfläche westlich Rather Kirchweg
- 7 Teilfläche östlich Neubrücker Ring, nördlich vorhandener Bestandsbebauung (ehem. Betriebsgebäude)
- 8 östlich Neubrücker Ring gegenüber Robert-Schumann-Str.
- 9 nördlich Hüttenweg
- 10 östlich Neubrücker Ring südlich vorhandener Bestandsbebauung (ehem. Betriebsgebäude)
- 11, 12 östlich Neubrücker Ring nördlich Hüttenweg, gegenüber Käthe-Schlechter-Str.

Zu 4.

Der städtebauliche Vertrag stammt aus der Anfangsphase entsprechender vertraglicher Regelungen zur Umsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmen. Eine Regelung, welche die Vertragserfüllung an Bedingungen knüpft, die einseitig vom Vorhabenträger zu beeinflussen sind, werden von der Verwaltung nicht mehr angewendet. Als Plansicherungsmaßnahmen kommen zwischenzeitlich standardmäßig in städtebaulichen Verträgen zu Bebauungsplänen und Durchführungsverträgen bei Vorhaben- und Erschließungsplänen in Kombination verschiedene Regelungen zum Einsatz:

- Feste Fristen, bezogen auf Rechtskraft des Bebauungsplans, Zeitpunkt der Bauantragstellung und gegebenenfalls Fertigstellung
- Bürgschaften, über diese wird die Verwaltung in die Lage versetzt, die Maßnahmen bei Ausfall des Vorhabenträgers selber durchzuführen
- Vertragsstrafen, hiermit werden vereinbarte Fristen bewehrt
- Grunddienstbarkeiten, zur Sicherung der Betretungsrechte zur gegebenenfalls erforderlichen Umsetzung durch die Verwaltung

Zu 5.

Siehe 4.