

ANLAGE 6

Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Arbeitstitel: "Ostmerheimer Straße 214" in Köln-Merheim

Vorlage 2586/2021

hier: Stellungnahme der Verwaltung zum Beschluss der Bezirksvertretung Kalk vom 02.09.2021 -

Die Bezirksvertretung Kalk hat den Beschlussvorschlag der Verwaltung einstimmig als TOP 8.2.6 in der Sitzung am 28.05. mit Änderungen zur weiteren Beschlussfassung empfohlen:

Die Bezirksvertretung Kalk empfiehlt dem Stadtentwicklungsausschuss, folgenden *geänderten* Beschluss zu fassen:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für den Bereich östlich, südlich und nördlich der Ostmerheimer Straße in Merheim, (Gemarkung Langenbrück, Flur 71 Flurstücke Nummer 4923, 5770, 5799 und 5800) —Arbeitstitel: "Ostmerheimer Straße 214" in Köln-Merheim— einzuleiten mit dem Ziel, neben dem bereits im Bau befindlichen ersten Abschnitt der Wohnbebauung und der Kindertageseinrichtung im Bestand in einem zweiten Bauabschnitt weitere Wohneinheiten inklusive Studentenappartements zu schaffen.

Es werden mindestens 50% geförderte und mindestens 50% preisgedämpfte Wohneinheiten errichtet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Debatte zur Beschlussvorlage in der Sitzung der BV 8 am 2. September 2021, wurde anhand konkreter Beispiele die Aussage des Vorhabenträgers, es würde bezahlbarer Wohnraum speziell für Studenten mit dem Projekt geschaffen, kritisch hinterfragt. Im Kern wurde festgestellt, dass „bezahlbarer“ Wohnraum nur durch die sehr geringe Wohnungsgröße entstehe und auch hier im oberen Preissegment angeboten werde.

Das Gesamtvorhaben setzt sich aus 3 Bauabschnitten zusammen:

Bauabschnitt 1: 6-gruppige Kindertagesstätte, Umsetzung auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans (Gemeinbedarf – Krankenanstalt Merheim, Art der Nutzung und § 34 BauGB hinsichtlich aller übrigen Einfügenskriterien), Bindung zur Bereitstellung von Betreuungsplätzen für Klinikum Merheim durch Baulast und vertragliche Regelungen

Bauabschnitt 2: 107 Wohnungen, Umsetzung auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans (Gemeinbedarf – Krankenanstalt Merheim, Art der Nutzung und § 34 BauGB hinsichtlich aller übrigen Einfügenskriterien), Bindung zur Bereitstellung von Betreuungsplätzen für Klinikum Merheim durch Baulast und vertragliche Regelungen

Bauabschnitt 3: Circa 140 Wohnungen, Schwerpunkt kleine Wohnungen/Appartements, Kernzielgruppe Studenten, keine Bindung an Klinikum Merheim, daher nach bestehenden Bebauungsplan nicht umsetzbar, Aufstellung eines neuen Vorhaben- und Erschließungsplans zur Schaffung des notwendigen Planungsrechts.

Für den 3. Bauabschnitt wird die Bagatellgrenze (4.2.2 der Umsetzungsanweisung zu Nr. 2 (2) des Kooperativen Baulandmodells Fassung 2017, Geschossfläche Wohnen > 6.750m²) überschritten.

Dementsprechend unterliegt das Vorhaben den Regelungen des Kooperativen Baulandmodells in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2017.

Entsprechend der Anforderungen des Kooperativen Baulandmodells sind 30% der geplanten Geschossfläche Wohnen als öffentlich geförderter Wohnungsbau gemäß den aktuellen Förderrichtlinien des Landes Nordrhein-Westfalen zu errichten.

Die konkrete Umsetzung dieser Vorgaben im Rahmen des Planverfahrens erfolgt in Abstimmung mit der Bewilligungsbehörde (Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln) und dem Fördergeber (Land Nordrhein-Westfalen, vertreten durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichberechtigung und die NRW Bank).

Hinsichtlich des geförderten Wohnungsbaus können in Abstimmung mit der Bewilligungsbehörde und dem Fördergeber beziehungsweise nach deren Vorgaben Regelungen im Bebauungsplan und Durchführungsvertrag getroffen werden.

Über die Anforderungen des kooperativen Baulandmodells (festgelegter Anteil öffentlich geförderter Wohnraum) hinaus, kann die Verwaltung aktuell keine Vorgaben hinsichtlich der Preisgestaltung im Rahmen der Bauleitplanung treffen. Planungsrechtlich regelbar ist z.B. die Anzahl und Größe von Wohnungen, d.h. es kann in einem Vorhaben gesteuert werden, ob viele kleine Wohnungen (Appartements, MicroAppartements) oder zum Beispiel große, familiengerechte oder für Wohngemeinschaften geeignete Wohneinheiten geschaffen werden.