

## Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	02.05.2022

### **Beantwortung der Anfrage der Fraktion DIE LINKE aus der Sitzung der Bezirksvertretung 9 (Mülheim) vom 07.03.2022 betr. Waschstraße Clevischer Ring / Ecke Julius-Bau- Straße**

Am Clevischen Ring / Ecke Julius-Bau-Straße befindet sich eine seit längerer Zeit stillgelegte Auto-Waschanlage.

Die Verwaltung wird gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

1. Warum ist die Auto- Waschanlage nicht mehr in Betrieb?
2. Wird sie in absehbarer Zeit wieder in Betrieb gehen bzw. gibt es andere Pläne, die der Verwaltung bekannt sind? Wenn ja, welche sind das?
3. Befindet sich das Grundstück in privatem Besitz oder hat die Stadt Köln es mittlerweile erworben?
4. Gibt es für den Bereich einen gültigen Bebauungsplan bzw. ist die Änderung des Bebauungsplanes angedacht bzw. wurde diese beantragt?
5. Welche andere Bebauung kommt für das Areal in Betracht?

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

##### Zu Frage Nr. 1

Die Gründe für die Aufgabe des Betriebs sind der Verwaltung nicht bekannt.

##### Zu Frage Nr. 2

Der Verwaltung liegen erste Planungskonzepte eines vom Eigentümer beauftragten Architekturbüros zur Vorabstimmung vor. Beabsichtigt ist eine Bebauung des Eckgrundstücks mit einem fünfgeschossigen Gebäude für etwa 50 bis 80 Wohneinheiten. Im Erdgeschoss können ggf. ergänzend Räumlichkeiten für gewerbliche (Bäckerei, Fahrradladen oder ähnliches) oder auch soziale Nutzungen (z.B. Kindertagespflege) angeboten werden. Das Grundstück soll mit einer Tiefgarage unterbaut werden.

##### Zu Frage Nr. 3

Das Grundstück ist nicht im Eigentum der Stadt.

##### Zu Frage Nr. 4

Das Grundstück befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Fluchtlinienplans Nr. 1114, Bl. 1, der entlang des Straßenzugs des Clevischen Rings eine übergeleitete Straßen- und Baufluchtlinie festsetzt. Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben ist somit § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 34 BauGB.

Ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt nicht vor. Der Investor beabsichtigt zunächst eine Bauvoranfrage zu stellen. Nach erster überschlägiger Einschätzung löst das Vorhaben kein Planerfordernis aus. Ein planungsrechtlicher Vorbescheid erscheint auf Grundlage der erwähnten Beurteilungsgrundlage möglich.

Um die wohnungsbaupolitischen Ziele der Stadt Köln auch außerhalb des Anwendungsbereichs des kooperativen Baulandmodells zu sichern, wird die Verwaltung in diesem Zusammenhang eine städtebauliche Zielvereinbarung (städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 BauGB) mit dem Investor schließen. Unter anderem verpflichtet sich darin der Investor gegenüber der Stadt mindestens 30 % der Geschossfläche der Wohnnutzung als öffentlich geförderten Wohnungsbau gem. den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW (WFB) zu realisieren. Die Inbetriebnahme dieser preisgedämpften Wohnungen sowie eine Mietbindung von mindestens 15 Jahren müssen zusätzlich über die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt gesichert werden.

#### Zu Frage Nr. 5

Auch wenn der Zulässigkeitsrahmen des § 30 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 34 BauGB auch eine anderweitige Bebauung bzw. Nutzung zulässt, die sich nach Art und Maß in die nähere Umgebung einfügt, so befürwortet die Verwaltung ausdrücklich das Vorhaben. Das Grundstück ist in exponierter Lage und prägt maßgeblich das Stadtbild entlang des Clevischen Rings. Eine Blockrandschließung inklusive Eckausbildung zur Julius-Bau-Straße würde diesen Bereich stadträumlich deutlich aufwerten. Auch die Absicht, hier überwiegend Wohnungen zu realisieren, wird vor dem Hintergrund von dringend benötigten Wohnraum unterstützt.

Die Verwaltung zieht daher keine alternative Bebauung/ Nutzung in Betracht.