

**Beschlussvorlage**

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

**Betreff**

**Eingabe zum Planungsvorhaben am Langendahlweg in Köln-Ostheim (Az.: 02-1600-52/08)**

**Beschlussorgan**

Ausschuss für Anregungen und Beschwerden

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Ausschuss für Anregungen und Beschwerden	10.11.2008 TOP 3.1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

**Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative**

Der Ausschuss für Anregungen und Beschwerden dankt den Bürgerinnen und Bürgern für das Interesse an den Planungen für das Gebiet am Langendahlweg.

Da bei Bebauungsplanverfahren vom Gesetz her Bürgerbeteiligungen vorgesehen sind, verzichtet der Ausschuss auf eine inhaltliche Beratung der Eingaben und verweist diese in die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.

Die Bezirksvertretung Kalk soll über die Angelegenheit informiert werden.

### **Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen**

Eine Vielzahl von Bürgerinnen und Bürgern wandten sich mit Einzel- oder Sammelpetitionen (ca. 370 aufgrund einer Privatinitiative und ca. 610 von der Bürgerinitiative Ostheim „Bürgi“) im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung des Plangebietes am Langendahlweg in Köln-Ostheim an den Ausschuss für Anregungen und Beschwerden. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass Ostheimer Bürgerinnen und Bürger bei beiden Unterschriftenaktionen unterschrieben haben.

Die Einzelpetitionen, die Eingabe der Bürgerinitiative Köln-Ostheim „Bürgi“ sowie ein Muster der Sammelpetitionen sind als Anlage 1 beigelegt.

#### Begründung:

Im Mai 2008 konnten die Vertragsverhandlungen zwischen der GAG, der Erbgemeinschaft und der Stadt Köln erfolgreich abgeschlossen werden. Basis für die Verhandlungen war der Ratsbeschluss vom 15.05.2007, wonach die Stadt ihr Erbbaurecht an die Wohnungsgesellschaft GAG abtritt. Das vom Rat der Stadt Köln beschlossene Nutzungskonzept sieht 400 Geschosswohnungen mit ca. 28 000 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche, 240 Einfamilienhäuser mit ca. 32 000 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche und einen Anteil von Sozialimmobilien mit ca. 8 000 m<sup>2</sup> Nutzfläche (o. a. JSD Johannes Senioren Dienste, Altenpflege, betreutes Wohnen, stationäre und ambulante demenzielle Wohngruppe) vor.

Die GAG ist in Eigeninitiative mit einem eigenen Planungskonzept an einen Teil der Anwohner mit Veranstaltungen am 12.07.07 und am 09.06.08 herangetreten. Die Verwaltung hatte hierüber keine Kenntnis.

Dies löste eine Flut von Protestschreiben aus, die aber nicht an die GAG, sondern an den Petitionsausschuss des Landtages, den Oberbürgermeister, den Beigeordneten für Stadtentwicklung, Planen und Bauen, verschiedene Ämter, einzelne Ratsmitglieder und eben auch an den Ausschuss für Anregungen und Beschwerden gerichtet wurden. Die Kritik wurde nicht an einem von der Stadt Köln eingeleiteten Bebauungsplanverfahren geäußert!

Planungsrechtlich ist für den genannten Bereich der seit dem 07.09.1981 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 72439/05 maßgeblich ist. Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet für Sozial- und Gesundheitseinrichtungen mit drei Geschossen, Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0 und Erschließung von der Straße Alter Deutzer Postweg fest. Das heißt, dass diese ca. 14 ha große Ackerfläche schon seit vielen Jahren aus planungsrechtlicher Sicht Bauland ist. Dieses wurde bislang nicht ausgeübt.

Aufgrund geänderter Nutzungs- und Planungsanforderungen hat der Rat der Stadt Köln grundsätzlich die Möglichkeit, in Ausübung seiner Planungshoheit Bebauungspläne zu ändern oder neu aufzustellen.

Gesetzliche Grundlage für die Aufstellung und Änderungen von Bebauungsplänen ist das Baugesetzbuch (BauGB). Der Gesetzgeber hat im BauGB eine umfassende Bürgerbeteiligung vorgesehen, die durch den Beschluss des Rates der Stadt Köln oder des zuständigen Ausschuss eingeleitet wird. Hier gibt es die Möglichkeit für **alle Bürgerinnen und Bürger**, sich dann mit den **städtischen** Planungen - zunächst in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Aushang oder Bürgerversammlung) und zu einem späteren Zeitpunkt durch die Offenlage, die sich über einen Zeitraum von einem Monat erstreckt - zu informieren und ihre Anregungen einzubringen. Die Bürgerbeteiligungen werden nach entsprechender Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss und in der Bezirksvertretung Kalk ortsüblich bekannt gemacht.

Nach Abschluss der Vertragsverhandlungen hat die Verwaltung eine Grundlagensammlung durchgeführt, ein städtebauliches Konzept (unter Berücksichtigung des vom Rat beschlossenen Nutzungskonzeptes) erarbeitet und einen Aufstellungsbeschluss sowie einen Beschluss zur Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorbereitet und in die politische Beratung eingebracht (Beschlussvorlage siehe Anlage 2).

### **Städtebauliches Konzept:**

Im städtebaulichen Konzept ist die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet, im Osten zusätzlich der besondere Nutzungszweck "Soziale Einrichtungen" vorgesehen. Der innere Wohnungsbaubereich erhält eine durchgehend 3-geschossige Bebauung zzgl. Dachgeschoss. Punktuell sind im Eingangsbereich der äußeren Zufahrtsstraße auch zwei fünfgeschossige Gebäudeteile zzgl. Dachgeschoss und eine Kita (Kindertagesstätte) vorgesehen. Die Einfamilienhausbebauung entlang der südlichen, westlichen und nördlichen Gebietsränder ist als Zeilenbebauung, zweigeschossig zzgl. Dachgeschoss, geplant. Es sind dort Reihenhäuser und Doppelhäuser vorgesehen, zum Teil um Wohnhöfe gruppiert und mit zentralen Stellplatzanlagen entlang der Ringstraße versehen. Die innere Durchgrünung des Neuplanungsbereiches erfolgt kammartig zwischen den einzelnen Quartieren. Ein inneres Wegenetz dient der fuß- und radläufigen Vernetzung des Planbereiches abseits der Erschließungsstraßen. Zum Wohngebiet an der Konstanzer Straße ist ein 50 m breiter Grünstreifen als zusätzliche Abstandsfläche zu den derzeit bestehenden hinteren Grundstücksgrenzen geplant. Für den verdichteten Kernbereich ist die geschlossene Bauweise mit Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 (berücksichtigt wurde dabei auch die Unterbauung mit Tiefgaragen) vorgesehen. Die Einfamilienhausbebauung erhält eine GRZ 0,5. Für die sozialen Einrichtungen und die Kindertagesstätte ist die zulässige Grundfläche entsprechend GRZ 0,6 zu berücksichtigen.

### **Erschließung:**

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt von Süden; die bestehende rechtsgültige Planung wird diesbezüglich nicht geändert. Fuß- und Radwege dienen der Vernetzung des Plangebietes mit der südlichen, westlichen, nördlichen und östlichen Nachbarschaft. Hinsichtlich "Alter Deutzer Postweg" werden verkehrssichernde Maßnahmen im Einmündungsbereich der Planstraße erforderlich. Es wird eine Prüfung hinsichtlich der Abbiegesituation und Radwegekreuzung frühzeitig erfolgen. In die Prüfung einbezogen werden auch die von der Planung berührten Teile der "Velo-Netz-Route".

Die innere Erschließung im Neuplanungsgebiet erfolgt als Ringstraße. Es sind beidseitig Gehwege vorgesehen. Im Neuplanungsbereich der vorgesehenen Kindertagesstätte wird ein Haltestreifen am Straßenrand berücksichtigt werden. Vorhandene Wege, die nur nachrichtlich übernommen werden, werden im neuen Bebauungsplan nicht als Verkehrsflächen festgesetzt werden.

### **Soziale Infrastruktur:**

Grundschulstandorte im Nahbereich befinden sich an der Edisonstraße und der Zehnthofstraße. Ein eigener Grundschulstandort ist für das Plangebiet nicht vorgesehen. Gegenstand der Neuplanung ist aber eine 4-gruppige Kindertagesstätte in Abstimmung mit der Jugendhilfeplanung der Stadt Köln. Kinderspielinrichtungen sind vorhanden. Es sind im Zuge der Planung insgesamt rd. 3.360 qm Spielfläche für Kinder im Alter zwischen 6 und 18 Jahren nachzuweisen.

Vorhandene Sportanlagen befinden sich bei der Gesamtschule an der Lustheimer Straße und der Servatiusstraße in Ostheim. Diese reichen aus. Ergänzend wird auf das Vingster Naturbad verwiesen. Für die Schießsportanlage am Alten Deutzer Postweg, deren Vertrag gekündigt wurde, bestehen Standortalternativen zur Verlagerung außerhalb des Stadtgebietes.

### **Grünflächen, Kinderspielplätze und Bolzplatz:**

Öffentliche Grünflächen mit differenzierten Zweckbestimmungen (Parkanlage und Kinderspielplatz) sind als Begrenzung des Planbereiches im Norden vorgesehen. Östlich sind private Grünflächen beabsichtigt. Im Einzugsbereich des Plangebietes ist ein Kinderspielplatz östlich der Frankfurter Straße vorhanden. Es werden rd. 3360 qm Spielfläche für Kinder im Alter zwischen 6 und 18 Jahren neu benötigt. Welche Funktion und Widmung der im nordöstlichen Teil des Plangebietes innerhalb der vorgenannten Grünfläche ergänzend bestehender Kinderspielplatz hat, wird noch geprüft. Ebenso wird geprüft, in wie weit die Planung eines im rechtsgültigen Bebauungsplan ebenfalls in der öffentlichen Grünfläche festgesetzten Bolzplatzes in Zukunft umgesetzt werden kann und soll.

## Umweltbericht:

Für das Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt.

Die von einem Bürger aufgeworfenen Fragen zu vertraglichen Bedingungen aus der Übertragung des Erbbaurechtes mittels privatrechtlichen notariellen Vertrages an die GAG unterliegen datenschutzrechtlichen Bestimmungen und wegen der obligatorischen Nichtöffentlichkeit der politischen Beschlussfassung in Liegenschaftsangelegenheiten der Vertraulichkeit. Sollte der Ausschuss weitergehende Informationen benötigen, so können diese nur in nichtöffentlicher Sitzung durch die Verwaltung erteilt werden.

Zu den Fragen des Antragstellers:

1. **Warum wurde bei diesem brisanten Thema eine voreilige Vertragsänderung zwischen der Erbengemeinschaft (Hinweis: Erbbaurechtsgeber und Grundstückseigentümer) und der Stadt Köln (ohne eine Bürgerbeteiligung) vorgenommen?**

Es kann nach mehr als 40 Jahren Verhandlungsbemühungen mit den Erbbaurechtsgebern zur Vertragsänderung kaum von einem voreiligen Verfahren gesprochen werden. Die Verwaltung hat in der Vergangenheit alle Möglichkeiten einer einvernehmlichen und streitigen Änderung der Erbbaurechtsbestellungen versucht, die letztendlich scheiterten.

Eine Befassung unbeteiligter Dritter an den Verhandlungen zur Vertragsänderung und Übertragung des Erbbaurechtes kann aus datenschutzrechtlichen Gründen gegenüber den Vertragsbeteiligten nicht erfolgen. Die kommunalpolitische Entscheidung in dieser Liegenschaftsangelegenheit erfolgt gemäß Geschäftsordnung des Rates in nichtöffentlicher Sitzung.

2. **Wurde die Vertragsgestaltung zwischen der Erbengemeinschaft und der Stadt Köln wieder nur zugunsten der Erbengemeinschaft abgeschlossen oder war die Stadt Köln diesmal so schlau und hat sich die Hintertür offen gelassen, auch nur Sozialeinrichtungen und Einfamilienhäuser zu bauen bzw. bauen zu lassen?**

Das zugunsten der Stadt bestellte Erbbaurecht wurde bekanntlicherweise an die GAG übertragen. Insofern bedurfte es keiner weitergehenden Vereinbarung mit den Erbbaurechtsgebern durch die Stadt. Für die jetzige Planung und Verwertung der Flächen besteht ausschließlich ein Vertragsverhältnis zwischen der GAG und den Erbbaurechtsgebern.

3. **Gibt es prozentuale Bebauungsvereinbarungen zu den drei Bebauungsarten?**

Vereinbarungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung können nur zwischen dem Erbbaurechtsnehmer GAG und den Erbbaurechtsgebern vereinbart werden. Diese sind der Verwaltung nicht bekannt.

4. **Wie sind die Vertragsregelungen zwischen der Stadt Köln und der GAG?**

Die durch Beschluss des Rates der Stadt Köln gebilligten privatrechtlichen Regelungen zur Erbbaurechtsübertragung an die GAG unterliegen der in diesen Fällen üblichen Vertraulichkeit. Die Stadt muss die datenschutzrechtlichen Belange beachten. Auskünfte an Dritte sind nicht zulässig.

5. **Wurde ein Wirtschaftlichkeitsvergleich unter Beachtung verschiedener vom Antragsteller genannter Varianten vorgenommen?**

Der größte Teil der hier formulierten Fragen fallen in dem Bereich des Vertragsverhältnisses zwischen dem Erbbaurechtsgeber und der GAG.

Eine öffentliche Ausschreibung der Bauleistungen durch die Stadt kommt nicht in Frage, da die Stadt nach Weiterveräußerung des Erbbaurechtes keine Bauherrenfunktion übernimmt. Dies war übrigens auch bereits Gegenstand des Ursprungsvertrages zwischen dem Erbbaurechtsgeber und der Stadt Köln.

Hinweis:

Die Weiterveräußerung des Erbbaurechtes an die GAG bedurfte der Mitwirkung und Zustimmung der Erbbaurechtsgeber.

Abschließend ist noch einmal darauf hinzuweisen, dass sich die Kritik der Bürgerinnen und Bürger **gegen die Planungen der GAG** richtet; es ist daher fraglich, ob sich der Ausschuss generell damit befassen muss.

Falls Anregungen und Beschwerden nach § 24 der Gemeindeordnung NRW ein **laufendes** Bebauungsplanverfahren betreffen, sind diese nach § 14 Abs. 6 der Hauptsatzung der Stadt Köln unmittelbar an den Stadtentwicklungsausschuss weiterzuleiten. Mittlerweile ist die Beschlussfassung zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens angelaufen. Die Verwaltung regt daher an, die Eingaben der Bürgerinnen und Bürger, sofern sie nicht bereits durch das städtische Planungskonzept ausgeräumt werden, im Wege des anstehenden Bebauungsplanverfahrens bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerversammlung voraussichtlich im Dezember 2008 oder Januar 2009) zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang können auch Fragen beantwortet werden, soweit sich die Beantwortung nicht durch das Planungskonzept ergibt.

**Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1 und 2**