

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Aufhebung der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 68505/02

Arbeitstitel: :rhein - "wohnen am strom" Ulrich-Haberland-Haus in Köln-Stammheim

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	29.01.2013
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	04.03.2013
Stadtentwicklungsausschuss	14.03.2013

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, den Beschluss nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) über die Aufstellung des Bebauungsplan-Entwurfes 68505/02 für einen Teilbereich des Stammheimer Schlossparks, betreffend das Grundstück des Ulrich-Haberland-Hauses, südlich der Erschließungsstraße "Am Stammheimer Schlosspark" und der Klubanlage des Wassersportvereins bis an den Fuß- und Radweg des Stammheimer Ufers in Köln-Stammheim —Arbeitstitel: :rhein - "wohnen am strom" Ulrich-Haberland-Haus in Köln-Stammheim— aufzuheben.
2. beauftragt die Verwaltung, die Nachnutzung des Ulrich-Haberland-Hauses gemäß der im Flächennutzungsplan dargestellten Zweckbestimmung Alteneinrichtung nach § 35 BauGB weiterzubetreiben.

Alternative: keine

- nicht weiter in den Schlosspark Stammheim eingreift und insbesondere die große Platane im Nordwesten (Naturdenkmal) erhält,
 - die historische Hochwasserschutzmauer am Rheinufer in die Planung einbezieht und berücksichtigt,
 - die bestehende Wegebeziehung berücksichtigt,
 - alle Vorschläge der Bürgervereine Stammheim und Flittard berücksichtigt, insbesondere die Forderung nach Festsetzung des Altenwohnheims und der Errichtung altengerechter Wohnungen,
- und die ferner
- alle Kraftverkehre ausschließlich über die Straße Am Stammheimer Schlosspark führt.

Nach Prüfung und Einarbeitung der Vorgaben muss festgestellt werden, dass das städtebauliche Konzept des 1. Preisträgers nicht mehr umgesetzt werden kann, da

- die Berücksichtigung des Erhalts des Naturdenkmals (Platane) und der Wegebeziehung im Nordwesten des Schlossparks den westlichen Baukörper in einem Maß reduziert, das eine wirtschaftliche Umsetzung nicht mehr erlaubt,
- die Berücksichtigung der historischen Hochwasserschutzmauer ein Plateau zum Rhein hin als entwurflichen Kerngedanken unmöglich macht,
- die Maßgabe der Erschließung über die Straße Am Stammheimer Schlosspark die Verschiebung des östlichen Baukörpers nach Süden in den Schlosspark erfordert, was eine weitere Beeinträchtigung des Schlossparks nach sich zöge.

Ferner resultierte aus der frühzeitigen Beteiligung der Dienststellen und Träger öffentlicher Belange, dass ein umfänglicher Ausbau der Straße Am Stammheimer Schlosspark für den Teil innerhalb des Geltungsbereichs für die Erschließung erforderlich ist. Demgegenüber wurde der unbedingte Erhalt des wertvollen schützenswerten Baumbestands im Schlosspark eingefordert. Zu diesem Zweck wurde eine Baumkartierung angefertigt.

Der Ausbau der Straße Am Stammheimer Schlosspark als öffentliche Erschließungsanlage und der Schutz des Stammheimer Schlossparks erschweren zudem die Anlage der erforderlichen Stellplätze erheblich. Für ebenerdiges Parken im Plangebiet müssen größere Flächen versiegelt werden. Eine Tiefgarage würde ebenfalls Eingriffe in den Baumbestand des Parks bedeuten und ist in der wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung (Sanierung des denkmalgeschützten Ulrich-Haberland-Hauses, Ausbau der Straße Am Stammheimer Schlosspark) nicht finanzierbar.

Nach Abwägung der Stellungnahmen, der fachtechnischen Prüfung und der Betrachtung der Wirtschaftlichkeit kann die planerische Grundlage für den Bebauungsplan-Entwurf nicht aufrecht erhalten werden. Die Verwaltung empfiehlt daher, das Vorhaben, ergänzende Neubauten planungsrechtlich zu sichern, aufzugeben und das Bauleitplanverfahren einzustellen. Mit Verzicht auf eine ergänzende Bebauung entfällt auch das Planerfordernis nach § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB.

Die weitere Entwicklung und Sanierung des Ulrich-Haberland-Hauses werden in Folge nach § 35 BauGB (Außenbereich) betrieben. Im Flächennutzungsplan ist das Ulrich-Haberland-Haus mit dem Signet "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" und der Zweckbestimmung "Alten-einrichtung" dargestellt. Damit kann der im Vorgabenbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses geforderte Schwerpunkt auf altengerechten Wohnformen auch ohne Bebauungsplan weiterverfolgt werden. Nicht dieser Zweckbestimmung dienende Wohnformen sind hingegen nicht zulässig.

Aufgrund der Lage im Außenbereich entfällt die Ausbaupflichtung der Straße Am Stammheimer Schlosspark, so dass eine Nachnutzung lediglich bei Sanierung des Ulrich-Haberland-Hauses wirtschaftlich darstellbar erscheint.

Anlagen

- 1 Übersicht
- 2 Städtebauliches Planungskonzept :rhein – wohnen am strom – Ulrich Haberland Haus
- 3 Projektion der Vorgaben des Stadtentwicklungsausschusses auf das Planungskonzept