

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

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	31.05.2021

### **Bauvorhaben Äußere Kanalstr. 86**

Es wurde durch die Fraktion Die Linke/Die Partei zur Sitzung am 26.04.2021 eine Anfrage gestellt.

#### **Frage 1:**

Nach welchen planungsrechtlichen Voraussetzungen wird gebaut?

#### **Antwort der Verwaltung:**

Da kein Bebauungsplan hier besteht, war das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

#### **Frage 2:**

Aus welchen Gründen sieht die Verwaltung gegebenenfalls ein Planerfordernis als nicht gegeben?

#### **Antwort der Verwaltung:**

Grundsätzlich wird ein Planbedarf im Sinne des BauGB dann ausgelöst, sobald eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht mehr gegeben und infolge dessen mit bodenrechtlichen Spannungen zu rechnen ist.

Bei der genehmigten Planung zur Bebauung des Grundstücks Äußere Kanalstr. 86 handelt es sich um eine Nachverdichtung durch mehrere Wohngebäude mit studentischem Wohnen, welche das Umfeld aufwertet. Das gesamte Grundstück liegt aufgrund der Vorprägung durch die Umgebungsbebauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht; die Gebäude im hinteren Bereich sind abgestaffelt. Teilflächen des Grundstücks werden entsiegelt und begrünt. Die Wohnungen entlang der Äußeren Kanalstraße werden schallschutzkonform errichtet, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewähren.

Die Einfügung nach § 34 BauGB ist gegeben; sowohl die Nutzung als auch die architektonisch/städtebauliche Gestaltung wird befürwortet. Ein Planbedarf im Sinne des BauGB liegt weder bei einer Einzelbetrachtung hinsichtlich des Bauvorhabens noch der Folgewirkungen in der Umgebung vor.

#### **Frage 3:**

Aus welchen Gründen wird auf die Anwendung des Kooperativen Baulandmodells verzichtet?

**Antwort der Verwaltung**

Gemäß der vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Richtlinie ist das kooperative Baulandmodell bei allen Vorhaben anzuwenden, für die eine verbindliche Bauleitplanung Voraussetzung für die Schaffung von Planungsrecht ist. Wie in den Antworten zu Fragen 1 und 2 ausgeführt, liegt bei dem o.g. Bauvorhaben bereits Baurecht vor, so dass eine verbindliche Bauleitplanung nicht erforderlich war. Daher konnte das kooperative Baulandmodell hier nicht zum Tragen kommen.

**Frage 4:**

Welche Mieten sind bei den aufgerufenen Quadratmeterpreisen [zu erwarten]?

**Antwort der Verwaltung:**

Der Verwaltung liegen keine Informationen zu den zu erwartenden Mieten vor.

**Frage 5:**

Wie bewertet die Verwaltung ein solches Mietniveau für Studierende in Bezug auf den Hochschulstandort Köln?

**Antwort der Verwaltung:**

Der Verwaltung liegen zu möglichen Mietpreisen in diesem Marktsegment keine aussagekräftigen Informationen vor und daher kann keine empirisch belastbare Bewertung abgegeben werden