Stadt Köln

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle
VI/613
613 Klei Az

Vorlagen-Nummer
0322/2022
Freigabedatum 31.01.2022

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 7 (Porz)	27.01.2022

Beantwortung der Anfrage der CDU;
betr. Gründe für die Ablehnung einer Reihenhausbebauung im Stadtgebiet Wahn?

Anfragetext:

Von einem Investor besteht die Absicht in einem Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung eine Reihenhausanlage mit 16 Reihenhäusern und einer Tiefgarage zu errichten. Bei dem Grundstück handelt es sich um ausgewiesenes Bauerwartungsland mit der im FNP ausgewiesenen Nutzungsart: Allgemeines Wohngebiet bei 1-2-geschossiger Bauweise. Der Zugriff auf das Grundstück ist für den Investor über einen Optionsvertrag gesichert. Der Investor steht diesbezüglich seit Sommer letzten Jahres mit dem Stadtplanungsamt in Kontakt und hat im neuen Jahr die Auskunft erhalten, dass das Planungsamt und die Bauaufsicht von der Erteilung einer Genehmigung Abstand nehmen. Dies betrifft sowohl eine Genehmigung nach §34 BauGB, als auch für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens. Als Begründung wird angegeben, dass diese Ablehnung auf den ausgerufenen Klimaleitlinien der Stadt Köln und einer unterdurchschnittliche ÖPNV-Anbindung fußt. An einer mangelhaften ÖPNV-Anbindung kann es jedoch nicht liegen, da sich in nur 300 Meter Entfernung vom Grundstück eine Bushaltestelle mit den Linien 162, 167 und 505 befindet. Der 162er fährt nach Porz-Markt, der 505 zum S-Bahn- und RE-Haltepunkt Wahn.

Deshalb stellt die CDU folgende Fragen:
1. Ist das in Rede stehende Grundstück grundsätzlich für Wohnungsbau ausgewiesen und geeignet?
2. Ist es zutreffend, dass die Verwaltung dennoch eine Bebauung grundsätzlich ablehnt, und wenn ja, aus welchen Gründen?
3. Welche Vorstellungen hat die Verwaltung zur weiteren Entwicklung dieses Grundstücks?
4. Will die Stadt Köln mit dieser Reaktion darauf hinweisen, dass künftig der Bau von Einfamilienhäusern im Stadtgebiet aus Gründen einzuhaltender Klimaschutzziele nicht mehr genehmigungsfähig ist?

Stellungnahme der Verwaltung:

1. Ist das in Rede stehende Grundstück grundsätzlich für Wohnungsbau ausgewiesen und geeignet?
Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan zwar als Wohnbaufläche dargestellt, hieraus lässt sich jedoch für den Grundstückseigentümer kein unmittelbarer Rechtsanspruch auf eine wohnbauliche Entwicklung ableiten. Es gibt an dieser Stelle keinen Bebauungsplan. Das Grundstück wird gem. § 35 BauGB dem baulichen Außenbereich zugeschrieben, somit besteht kein Baurecht. Für jegliche wohnbauliche Entwicklung auf dem Grundstück ist zwangsläufig die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2. Ist es zutreffend, dass die Verwaltung dennoch eine Bebauung grundsätzlich ablehnt, und wenn ja, aus welchen Gründen?
Eine Bebauung des Grundstücks seitens der Verwaltung wird nicht kategorisch abgelehnt. Gleichwohl ist ein komplettes Bebauungsplanverfahren erforderlich, welches über einen längeren Zeitraum personelle Ressourcen bindet. Die Verwaltung hat ihren Ressourceneinsatz entsprechend politischer Zielvorgaben priorisiert. Die Verwaltung interpretiert diese Zielvorgabe dahingehend, dass möglichst zügig und klimaschonend umfassend Planrecht für Wohnungsbau geschaffen werden soll. Zahlreiche anhängige Verfahren treffen diese politischen Vorgaben wesentlich umfassender. Aufgrund der niedrigen Dichte mit nur rund 16 Wohneinheiten scheinen Aufwand und Ertrag bei diesem notwendigen Bebauungsplanverfahren in einem erheblichen Missverhältnis zu stehen. Entsprechend wurde dieses Verfahren weder in das aktuelle Arbeitsprogramm des Stadtplanungsamtes aufgenommen, noch beabsichtigt die Verwaltung dies in der nächsten Zeit zu tun. Der Fokus liegt im Moment auf Verfahren, die nennenswert zur Bewältigung des Wohnungsproblems in Köln beitragen können, und dabei den fortschreitenden Klimawandel möglichst wenig begünstigen.

3. Welche Vorstellungen hat die Verwaltung zur weiteren Entwicklung dieses Grundstücks?
Das Grundstück spielt in den aktuellen Überlegungen des Stadtplanungsamtes keine Rolle. Die Hintergründe sind oben beschrieben.

4. Will die Stadt Köln mit dieser Reaktion darauf hinweisen, dass künftig der Bau von Einfamilienhäusern im Stadtgebiet aus Gründen einzuhaltender Klimaschutzziele nicht mehr genehmigungsfähig ist?
Die grundsätzliche Diskussion über den Umgang mit der Bebauungstypologie des Einfamilienhauses in der Stadt Köln kann nicht anhand eines einzelnen Vorhabens entschieden werden. Die Verwaltung erarbeitet derzeit in einem iterativen Prozess den sogenannten „Köln Katalog“, indem im Rahmen der Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“ Gebäudetypologien des Wohnens für unterschiedliche Dichtekategorien (Innenstadt, innere Stadt und äußere Stadt) erarbeitet werden. Eine zentrale Fragestellung ist mitunter wie zukünftig lebenswerte Stadtquartiere mit einer effizienten und nachhaltigen Flächennutzung in Einklang gebracht werden können. Die Ergebnisse dieses laufenden Prozesses werden in einer Beschlussvorlage münden und damit Eingang in die politischen Gremien finden.

In diesem Zusammenhang sei darauf verwiesen, dass in zahlreichen laufenden (oder vor kurzem abgeschlossenen) Bebauungsplanverfahren in Porz ein Anteil von Reihenhaustypologien vorgesehen wird. Beispielhaft können hierbei die Projekte zur Quartiersentwicklung an der Fuchskaule, der Leidenhausener Straße oder auch im Senkelsgraben angeführt werden, wo jeweils mindestens 30 % Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhaustypologien nachgewiesen werden.

Von der gesellschaftspolitischen Debatte rund um Das Thema „Einfamilienhaus“ abzugrenzen ist das Thema der Genehmigungsfähigkeit. Diese orientiert sich ausschließlich anhand gesetzlicher Vorschriften aus dem Planungs- und Bauordnungsrecht. Gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan, welcher Einfamilienhäuser festsetzt, besteht ein Rechtsanspruch auf der Erteilung einer Baugenehmigung. Gleiches gilt für Entwicklungen im unbeplanten Innenbereich dem sogenannten § 34 BauGB, also in den Bereichen wo es kein Bebauungsplan gibt, welche jedoch für eine bauliche Entwicklung in Frage kommen. Fügt sich das Vorhaben hier nach den in § 34 BauGB definierten Vorgaben in die nähere Umgebung ein, besteht ebenfalls ein Rechtsanspruch auf der Erteilung einer Baugenehmigung und zwar vollkommen unabhängig von der beabsichtigten Bebauungstypologie. Beides ist jedoch hier beim besagten Grundstück nicht der Fall. Das Grundstück wird nach § 35 BauGB (baulicher Außenbereich) beurteilt. Es gibt aktuell – wie oben ausgeführt – kein Baurecht.