

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Ablehnung des Antrages auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Alsdorfer Straße in Köln-Ehrenfeld

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	23.06.2016
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	27.06.2016
Wirtschaftsausschuss	01.09.2016
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	12.09.2016
Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld	27.09.2016
Stadtentwicklungsausschuss	10.11.2016

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) den Antrag der Vorhabenträgerin auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet nördlich der Alsdorfer Straße (Flurstücke 244, 3994/202, 3995/202, 1734, 1736, 1738, 1740, 1742, 1744, 202/10 und teilweise 1084, Flur 68, Gemarkung Müngersdorf) mit dem Ziel, Wohnen festzusetzen, abzulehnen;
2. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls der Wirtschaftsausschuss, der Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld und die Bezirksvertretungen Ehrenfeld und Lindenthal ohne Einschränkung zustimmen

Alternative:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, dem Antrag der Vorhabenträgerin stattzugeben und nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB das Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet nördlich der Alsdorfer Straße (Flurstücke 244, 3994/202, 3995/202, 1734, 1736, 1738, 1740, 1742, 1744, 202/10 und teilweise 1084, Flur 68, Gemarkung Müngersdorf), mit dem Ziel, Wohnen festzusetzen, einzuleiten.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

Begründung:

Die KD Stadtanierungsgesellschaft Ehrenfeld mbH & Co. KG, Bayenthalgürtel 26, 50968 Köln, hat mit Schreiben vom 16.10.2013 bei der Verwaltung die Einleitung eines Verfahrens gemäß § 12 Absatz 2 BauGB zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) unter Berücksichtigung des § 13a BauGB beantragt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnen zu schaffen. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, insgesamt circa 85 freifinanzierte und geförderte Wohnungen zu errichten.

Das circa 1 ha große Plangebiet umfasst die Flächen eines ehemaligen Schrottplatzes nördlich der Alsdorfer Straße. Das Plangebiet liegt größtenteils im Stadtteil Ehrenfeld, der südliche Bereich rund um den Wendehammer der Alsdorfer Straße befindet sich im Stadtteil Braunsfeld.

Während entlang der Alsdorfer Straße überwiegend Wohngebäude vorhanden sind, grenzen an das Plangebiet im Norden und Westen gewerbliche Nutzungen an. Östlich befindet sich ebenfalls eine Brachfläche (derzeit teilweise als Bauwagenplatz genutzt), bevor sich gewerbliche Nutzungen anschließen.

Die Flächen des ehemaligen Schrottplatzes sollten bereits mit einem Einleitungsbeschluss aus dem Jahr 2003 zu einem Wohnstandort entwickelt werden. Nach der im Jahr 2006 durchgeführten Offenlage ruhte das Bebauungsplan-Verfahren, bis die damalige Vorhabenträgerin Ende 2012 den Antrag auf Einleitung eines VEP zurückzog. Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 13.06.2013 den Einleitungsbeschluss aufgehoben. Das Plangebiet des beabsichtigten neuen VEP-Verfahrens bezieht sich nun auf die Flächen direkt nördlich der Alsdorfer Straße, die östlich angrenzenden Flächen sind nicht mehr mit einbezogen.

Die Vorhabenträgerin hat mit dem Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mehrere Planungsvarianten eingereicht. Die Planungskonzepte wurden seit Einreichung des VEP-Antrags mehrfach vom Vorhabenträger überarbeitet. Bei der aktuellen, vom Vorhabenträger eingereichten Variante, sollen die für eine Wohnnutzung erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf dem Grundstück autark umgesetzt werden. Die Erschließung erfolgt über die Alsdorfer Straße im Bereich des Wendehammers. Eine weitere Anbindung ist im westlichen Bereich des Plangebiets über eine bestehende Durchfahrt bei der Geschossbebauung an der Alsdorfer Straße geplant. Der ruhende Verkehr soll unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht werden mit einer zentralen Zufahrt am Eingang des Plangebietes.

Der für das Plangebiet rechtskräftige Bebauungsplan 63459/04 setzt ein Gewerbegebiet fest; bei einer Umnutzung der Fläche für Wohnen, wäre daher die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Auch wenn eine Wohnbebauung nördlich der Alsdorfer Straße den Zielen der vom Rat 2004 beschlossenen Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld entspricht und die Fläche auch im Wohnungsbauprogramm 2015 als potentieller Standort aufgelistet war, schlägt die Verwaltung vor, den Antrag des Vorhabenträgers aus folgenden Gründen abzulehnen:

Umliegende Gewerbebetriebe/heranrückende Wohnbebauung

Das Areal an der Alsdorfer Straße zählt zu den Flächen, die äußerst komplexe Rahmenbedingungen aufweisen. Die Fläche befindet sich in einer ausgesprochenen Insellage inmitten gewerblicher Nutzungen. Über die Betriebe an der Widdersdorfer Straße (zum Beispiel Mediatec, Metallmarkt Wilms, Europcar Autovermietung, ROKIS Rohr- und Kanalreinigungsschnelldienst), Gewerbehöfe an der Stolberger Straße (zum Beispiel TIM GmbH etc.) bis hin zu REWE südlich des Areals.

Die umliegenden gewerblich genutzten Flächen haben sich größtenteils in den vergangenen Jahren auch dank verschiedener Investitionen in neue Gebäude positiv entwickelt.

Bei einer Wohnbauentwicklung auf dem Areal müssen strengere immissionsschutzrechtliche Vorgaben eingehalten werden. Es könnte daher langfristig nicht mehr gewährleistet werden, dass benachbarte gewerbliche Unternehmen in ihren Betriebsabläufen und möglichen Erweiterungsabsichten nicht eingeschränkt werden. Die geplante Erweiterung der Wohnsiedlung Alsdorfer Straße nach Norden bedeutet ein weiteres Heranrücken sensiblerer Wohnnutzung an die gewerblichen Bereiche und würde die Gefahr immissionsschutzrechtlicher Nachbarschaftskonflikte zusätzlich verschärfen.

Hinzu kommt, dass zusätzlich eine Änderung angrenzender Bebauungspläne erforderlich wäre, um im Plangebiet eine Wohnnutzung planungsrechtlich zu sichern. So müsste voraussichtlich eine Anpassung des angrenzenden Bebauungsplanes 63459/02 (Umwandlung GI in GE) sowie eine Änderung des Bebauungsplanes 63459/04 (Einschränkung auf emissionsarme Betriebsarten) erfolgen.

Auch wenn die Fläche im Wohnungsbauprogramm 2015 als potentieller Standort gelistet ist, so ist anzumerken, dass es sich dabei um einen Orientierungsrahmen in Form eines Arbeitsprogramms für Politik und Verwaltung handelt. Keineswegs garantieren die damaligen Flächenübersichten verbindliches Plan- oder Baurecht für die genannten Flächen. Im gesamtstädtischen Interesse müssen auch die gewerblichen Entwicklungen unterstützt und gefördert werden. Im Umfeld der Alsdorfer Straße ist in letzter Zeit einiges geschehen und investiert worden, um das ansässige Gewerbe zu stärken. Ein Wohnprojekt an dieser Stelle würde den Erhalt und die weitere Entwicklung des Gewerbes vor Ort gefährden.

184. Änderung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der 184. Änderung des Flächennutzungsplanes, die sich derzeit im Verfahren befindet. Die Flächennutzungsplan-Änderung verfolgt das Ziel, den im Änderungsgebiet bereits stattfindenden Strukturwandel planungsrechtlich nachzuvollziehen und zu steuern. Dabei werden durch die geplanten Nutzungsausweisungen einerseits vorhandene gewerbliche Nutzungen gesichert und andererseits Entwicklungen in Richtung Wohnungsbau ermöglicht, wo dies auch unter Emissionsschutzaspekten möglich ist. Der Rahmenplanungsbeirat sowie die Bezirks-

vertretung Ehrenfeld haben in ihren jeweiligen Sitzungen bei der Beratung der 184. Flächennutzungsplan-Änderung empfohlen, die Fläche nördlich der Alsdorfer Straße in "Wohnbaufläche" zu ändern und entsprechend der Darstellung im Nutzungskonzept der Rahmenplanung Richtung Norden und Nordosten zu vergrößern.

Der Stadtentwicklungsausschuss als beschlussfassendes Gremium hat am 01.10.2015 nun den Einleitungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung der 184. FNP-Änderung gefasst. Für die Fläche nördlich der Alsdorfer Straße ist der Stadtentwicklungsausschuss aber nicht den Empfehlungen der Bezirksvertretung Ehrenfeld und des Rahmenplanungsbeirats gefolgt. Gemäß Beschluss Stadtentwicklungsausschuss soll die gewerbliche Darstellung (GE) bestehen bleiben.

Der Beschlussvorschlag zur Ablehnung der Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht daher dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses, an dieser Stelle die gewerbliche Nutzung zu stärken und keine weiteren Wohnungsbauflächen auszuweisen.

Der Verwaltung ist bekannt, dass ein Investor auf dem benachbarten, derzeit noch gewerblich genutzten Grundstück Alsdorfer Straße 7 bis 9, ebenfalls die Errichtung von Wohnungsbau beabsichtigt. Aus den oben genannten Gründen lehnt die Verwaltung auch dort eine weitere Wohnbauentwicklung ab.

Städtebauliches Konzept

Falls der Stadtentwicklungsausschuss dem alternativen Beschlussvorschlag folgen und die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschließen sollte, sieht die Verwaltung in jedem Fall die Notwendigkeit zur Durchführung einer Mehrfachbeauftragung mit mehreren Architekturbüros durch den Vorhabenträger. Dadurch sollte ein tragfähiges städtebauliches Konzept entwickelt werden, das neben den vorhandenen Restriktionen auch eine Anbindung an die in der Rahmenplanung angedachten Wegeverbindungen berücksichtigt.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Planungskonzept des Vorhabenträgers
- Erläuterungstext des Vorhabenträgers
- Übersicht bestehende Bebauungspläne
- Übersicht 184. FNP-Änderung: Stand Einleitungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung