

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	30.01.2017
Stadtentwicklungsausschuss	09.02.2017

### **Bebauungsplan-Entwurf 63469/07**

**Arbeitstitel: Ehemaliger Güterbahnhof in Köln-Ehrenfeld;  
hier: Offenlage nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

In Köln-Ehrenfeld befindet sich der ehemalige Güterbahnhof. Das Plangebiet ist leergezogen und größtenteils von Bebauung freigestellt. Bei den noch vorhandenen Gebäuden handelt es sich vornehmlich um Gewerbehallen, die bis Ende Oktober 2016 zwischenvermietet waren.

Die komplette Fläche befindet sich im Eigentum der aurelis Asset GmbH, vertreten durch die aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, Region West. Nachdem die Flächen gemäß § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes von Bahnbetriebszwecken freigestellt sind, ergibt sich die Chance, die weitestgehend brachliegende Fläche zu entwickeln. Die Eigentümerin hat mit Schreiben vom 18.10.2013 beantragt, für den ehemaligen Güterbahnhof Ehrenfeld einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Fläche stellt im Stadtteil Ehrenfeld eine der letzten großen Konversionsflächen für die städtebauliche Weiterentwicklung dar.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch die Festsetzung eines Mischgebietes ein gemischtes Quartier mit Gewerbe und einem wesentlichen Anteil an Wohnnutzung zu entwickeln. Im Planbereich sind zudem die Errichtung einer Kindertagesstätte und die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit einem Spielplatz geplant.

Das Mischgebiet wird gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Absatz 4 BauNVO in Gebietsteile gegliedert, in denen zum einen Wohnen unzulässig, zum anderen überwiegend Wohnen zulässig ist. Der östliche und westliche Teil des Plangebietes dient der Unterbringung von nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen. Der mittlere Teil des Plangebietes dient überwiegend dem Wohnen. Es wird eine überwiegend fünfgeschossige Bebauung ermöglicht.

Die Verwirklichung von circa 450 Wohneinheiten im Mischgebiet folgt dem Ziel, dem aktuellen Wohnraumbedarf gerecht zu werden.

Mit dem Bebauungsplan werden zudem Wegebeziehungen für Fußgänger und Fahrradfahrer zur Vernetzung des Plangebietes mit den umliegenden Quartieren geschaffen.

Die städtebauliche Neuordnung erfordert die Aufstellung des Bebauungsplanes.

## Verfahrensverlauf

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.02.2014 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet des ehemaligen Güterbahnhofes in Köln-Ehrenfeld und die Durchführung eines kooperativen Gutachterverfahrens zur Erstellung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Planungskonzeptes als Grundlage für die weitere Entwicklung und die Bauleitplanung beschlossen. Des Weiteren wurde in gleicher Sitzung die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB im Rahmen des kooperativen Gutachterverfahrens beschlossen.

Das kooperative Gutachterverfahren (Mehrfachbeauftragung) wurde von der Investorin in Zusammenarbeit mit der Stadt Köln, Stadtplanungsamt, von März 2014 bis Mai 2014 mit insgesamt vier Planungsbüros durchgeführt.

Die Jury sprach einstimmig die Empfehlung aus, das städtebauliche Konzept des Teams Carsten Lorenzen ASP mit Becht ApS und für den östlichen Teilbereich (Bereich um die Güterhalle) den Entwurf des Teams d.n.a. Trint und Kreuder mit Lill + Sparla als Grundlage für die weitere Entwicklung und die Bauleitplanung heranzuziehen. Im weiteren Verfahren wurde die Schnittlinie zwischen den Teilräumen in Zusammenarbeit der beiden Teams entwickelt. Ein zwischenzeitlich erarbeitetes gemeinsames städtebauliches Konzept ist nun die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren.

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen des kooperativen Gutachterverfahrens insgesamt an vier Abenden beteiligt:

- 07.03.2014: öffentliche Auftaktveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung,
- 04.04.2014: öffentliche Zwischenpräsentation im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung,
- 15.05.2014: öffentliche Endpräsentation im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung,
- 02.10.2014: Präsentation des überarbeiteten Entwurfes.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.10. bis einschließlich 20.11.2014.

Am 22.01.2015 hat der Stadtentwicklungsausschuss dem Ergebnis des kooperativen Gutachterverfahrens zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes "Ehemaliger Güterbahnhof in Köln-Ehrenfeld" in der Variante mit Erhalt der Kleingartenanlage und der Güterhalle sowie unter Berücksichtigung weiterer Vorgaben fortzuführen.

Nach Erstellung der Unterlagen unter Berücksichtigung von Fachplanungen erfolgte anschließend in der Zeit vom 20.04. bis 25.05.2016 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wurde im Amtsblatt am 07.12.2016 bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes 63469/07 mit Begründung erfolgte in der Zeit vom 15.12.2016 bis einschließlich 16.01.2017.

## **Anlagen**

- 1 Übersichtsplan
- 2 Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch
- 3 Festsetzungen
- 4 Bebauungsplan-Entwurf