

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle

VI/61/1

612 Rhei Ke

Vorlagen-Nummer

4258/2016

Freigabedatum

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Arbeitstitel: Alsdorfer Straße 7 bis 9 in Köln-Braunsfeld/-Ehrenfeld

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	11.09.2017
Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld	12.09.2017
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	18.09.2017
Stadtentwicklungsausschuss	21.09.2017

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet Alsdorfer Straße 7 bis 9 (Flurstück 716, Flur 68 der Gemarkung Müngersdorf) nördlich der Alsdorfer Straße —Arbeitstitel: Alsdorfer Straße 7 bis 9 in Köln-Braunsfeld/-Ehrenfeld— einzuleiten mit dem Ziel, Wohnen festzusetzen;
2. beauftragt die Verwaltung, dass die nebeneinander sich entwickelnden Flächen städtebaulich unter den Vorhabenträgern aufeinander abgestimmt werden;
3. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretungen Lindenthal und Ehrenfeld, der Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld ohne Einschränkung zustimmen.

Alternative:

Keine, da dem Grunde nach durch die nachbarschaftliche Entwicklung einer Wohnbaufläche eine gewerbliche Nutzung nicht neu etabliert werden kann. Der Bestandsschutz ist davon unberührt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Die PANDION Real Estate GmbH, Im Mediapark 8, 50670 Köln, hat bei der Verwaltung die Einleitung eines Verfahrens gemäß § 12 Absatz 2 BauGB zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) unter Berücksichtigung des § 13a BauGB beantragt mit dem Ziel, auf dem Plangebiet eine Wohnbebauung zu realisieren.

Das Plangebiet umfasst die Fläche des Grundstückes Alsdorfer Straße 7 bis 9 (Flurstück 716, Flur 68, Gemarkung Müngersdorf) und liegt an der Grenze der beiden Stadtteile Braunsfeld und Ehrenfeld. Es hat eine Größe von 5 300 m². Das Plangebiet wird derzeit noch gewerblich genutzt (Firma "Ketten-Theiss"). Westlich angrenzend befindet sich ein Gewerbehof, nördlich grenzen ehemalige Gleisanlagen und weitere gewerbliche Betriebe an das Plangebiet. Im Süden wird das Plangebiet durch die Alsdorfer Straße sowie die bestehende Wohnbebauung an der Alsdorfer Straße abgegrenzt. Östlich schließt sich das Gebiet des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Alsdorfer Straße in Köln-Ehrenfeld" an, der ebenfalls Wohnnutzung zum Ziel hat. Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 10.11.2016 den Einleitungsbeschluss für den angrenzenden VEP gefasst.

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan 63459/04 setzt für den überwiegenden Bereich ein Gewerbegebiet fest. Im südlichen Bereich zur Alsdorfer Straße hin ist ein Mischgebiet festgesetzt. Um eine Wohnbebauung realisieren zu können, ist eine Anpassung des Planungsrechts und damit die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan stellt ein Gewerbegebiet dar. Da es sich um ein Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, kann der Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Die Fläche ist Bestandteil der derzeit laufenden 184. Flächennutzungsplan-Änderung.

Die Planung entspricht den Zielen der vom Rat 2004 beschlossenen Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld, bei der für das Gelände eine Wohnnutzung vorgesehen ist.

Auf benachbarter Fläche wurde ein VEP Verfahren zur Wohnbauflächenentwicklung eingeleitet. Aus diesem Grunde ist eine gewerbliche Entwicklung für die Fläche nicht mehr gegeben aufgrund der Nachbarschaften und eine wohnungswirtschaftliche Entwicklung folgerichtig. Bei dieser Flächenentwicklung ist darauf zu achten, dass die Maßnahmenträger die Konzepte städtebaulich aufeinander abstimmen.

Es wird derzeit geprüft, ob die Anwendungsvoraussetzungen für das "Kooperative Baulandmodell" vorliegen.

Zur Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten wird die Vorhabenträgerin eine Mehrfachbeauftragung mit noch auszuwählenden Architekturbüros in Abstimmung mit der Stadt Köln durchführen. Da auch für die benachbarte Fläche des VEP "Alsdorfer Straße" eine Mehrfachbeauftragung gemacht werden soll, wird derzeit geklärt, ob für beide Plangebiete eine gemeinsame Mehrfachbeauftragung durchgeführt werden kann. Sollte dies nicht möglich sein, so sind entsprechende Schnittstellen zwischen beiden Gebieten zu definieren, um die beiden Konzepte aufeinander abzustimmen.

Grundsätzlich sollen folgende planerische Vorgaben in eine Aufgabenstellung für eine Mehrfachbeauftragung für das Plangebiet Alsdorfer Straße 7 bis 9 einfließen:

- Erschließung des Plangebiets über die Alsdorfer Straße,
- Errichtung von Geschosswohnungsbau,
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen,
- Berücksichtigung der Linienführung des "Low Line Linear Parks",

- städtebauliche Abstimmung mit der benachbarten Fläche (städtebauliche Konzepte beider Flächen müssen zwar unabhängig voneinander funktionieren, aber Bezüge untereinander haben).

Eventuelle Bedarfe für eine Kindertagesstätte, öffentlichen Spielplatz etc. werden von den zuständigen Fachämtern geprüft.

Da es sich um einen Bebauungsplan zur Nachverdichtung einer bebauten innerstädtischen Fläche, das heißt um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB handelt, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a aufgestellt werden. Das bedeutet, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

Ferner gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als erfolgt. Eine Ausgleichspflicht besteht somit nicht.

Des Weiteren kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne von § 3 Absatz 1 BauGB abgesehen werden und an deren Stelle eine sogenannte Bürgerinformation durchgeführt werden. Dabei erhält die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Zeitraum von einer Woche in der Verwaltung zu unterrichten und sich innerhalb einer Frist von einer weiteren Woche zur Planung zu äußern.

Anlagen

- 1 Plangebiet
- 2 Erläuterungstext