

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle

VI/61/1

612 solb ma

Vorlagen-Nummer

**1511/2017**

Freigabedatum

21.06.2017

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Beschluss über Stellungnahmen, Änderung sowie Satzungsbeschluss betreffend den Bebauungsplan-Entwurf 63469/07**

**Arbeitstitel: Ehemaliger Güterbahnhof in Köln-Ehrenfeld**

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld	27.06.2017
Stadtentwicklungsausschuss	06.07.2017
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	10.07.2017
Rat	11.07.2017

### Beschluss:

Der Rat beschließt

- über die zum Bebauungsplan-Entwurf 63469/07 für das Gebiet zwischen der Vogelsanger Straße, der Bahntrasse und dem Maarweg in Köln-Ehrenfeld —Arbeitstitel: Ehemaliger Güterbahnhof in Köln-Ehrenfeld— abgegebenen Stellungnahmen gemäß Anlage 5;
- den Bebauungsplan-Entwurf 63469/07 nach § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern;
- den Bebauungsplan 63469/07 mit gestalterischen Festsetzungen nach § 10 Absatz 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2 414) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1772) in Verbindung mit § 7 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2 023) —in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung— als Satzung mit der nach § 9 Absatz 8 BauGB beigefügten Begründung.

**Alternative:** keine

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Begründung

Im Stadtteil 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.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs 63469/07 mit Begründung erfolgte in der Zeit vom 15. Dezember 2016 bis einschließlich 16. Januar 2017. Während der Auslegungsfrist sind 264 Stellungnahmen fristgerecht und vier Stellungnahmen sind nicht fristgerecht eingegangen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes ist auch eine Stellungnahme des südlich des Plangebietes liegenden Recyclingbetriebes eingegangen. In dieser Stellungnahme wurde sowohl die lichtimmissionstechnische Untersuchung –ausschließlich Prognoseberechnung und keine konkreten Lichtmessungen- als auch die Luftschadstoffprognose –Gutachten bezieht sich auf Planungsstand 2015- bemängelt.

Die beiden Gutachten wurden überarbeitet und die Festsetzung in Bezug auf die Lichtimmissionen entsprechend angepasst. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes 63469/07 mit Begründung erfolgte in der Zeit vom 27. April bis einschließlich 10. Mai 2017. Während der Auslegungsfrist konnten Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden.

Während der Auslegungsfrist ist eine erneute Stellungnahme des Recyclingbetriebes eingegangen. In dieser Stellungnahme werden keine neuen Argumente vorgetragen. Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der Überarbeitung der Gutachten an den grundsätzlichen Bedenken festgehalten wird und die in der Stellungnahme vom 12.01.2017 erhobenen Einwendungen ausdrücklich aufrechterhalten werden.

Die Darstellung und Bewertung der Stellungnahme vom 12.01.2017 ist der Anlage 5, laufende Nummer 87 zu entnehmen

### **Anlagen**

- 1 Übersichtsplan
- 2 Niederschrift § 3 Absatz 1 BauGB
- 3 Stellungnahme Bürger § 3 Absatz 1 BauGB
- 4 Stellungnahme TÖB § 4 Absatz 1 und 2 BauGB
- 5 Stellungnahmen Bürger/-innen § 3 Absatz 2 BauGB
- 6 Änderung § 4a Absatz 3 BauGB
- 7 Begründung nach § 9 Absatz 8 BauGB
- 8 Festsetzungen
- 9 Bebauungsplan