

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle

VI/61/1

612 solb ma

Vorlagen-Nummer

2417/2017

Freigabedatum

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Arbeitstitel: Geschäfts- und Wohngebäude Ehrenfeldgürtel 125 in Köln-Ehrenfeld**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	11.09.2017
Stadtentwicklungsausschuss	21.09.2017

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet Grundstück Ehrenfeldgürtel 125 in Köln-Ehrenfeld —Arbeitstitel: Geschäfts- und Wohngebäude Ehrenfeldgürtel 125 in Köln-Ehrenfeld — einzuleiten mit dem Ziel, ein Geschäfts- und Wohngebäude festzusetzen;
2. nimmt das städtebauliche Planungskonzept (vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 1;

Alternative: keine

Begründung:

Mit Schreiben vom 02.08.2017 hat die Metropol Immobilien und Beteiligungs GmbH, Marienburger Straße 1, 50968 Köln, bei der Verwaltung die Einleitung eines Verfahrens gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf dem Grundstück Ehrenfeldgürtel 125 unter Umnutzung der Erdgeschossfläche des Bestandsgebäudes einen Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 1 200 m² Verkaufsfläche sowie weiteren Einzelhandel auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche anzusiedeln. Weiter soll die Postnutzung umgebaut und modernisiert werden. In den Obergeschossen soll eine Hotelnutzung teils im Bestandsbau, teils in einer baulichen Ergänzung sowie einer Wohnnutzung verwirklicht werden. Durch die Ergänzungen entsteht ein neuer Baublock, der den Bestand integriert, aber in seiner Fassadengestaltung und durch die neuen Nutzungen dem Gebäudekomplex ein vollständig neues Erscheinungsbild geben wird.

Die Stellplätze sollen überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Einfahrt erfolgt über die Vorfahrt am Ehrenfeldgürtel, die Ausfahrt über den schmalen Grundstückstreifen zur Bartholomäus-Schink-Straße hin.

Für den Planbereich existiert der Bebauungsplan Nummer 6446/02 aus dem Jahre 2012. Gemäß § 9 Absatz 2a Baugesetzbuch (BauGB) sind hier Vergnügungsstätten nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einrichtungen und Betriebe, die Musik- und Tanzveranstaltungen anbieten; diese sind ausnahmsweise zulässig. Bordelle und bordellartige Betriebe sind ebenfalls nicht zulässig. Weitere Festsetzungen trifft der Bebauungsplan nicht. Das Plangebiet liegt im Innenbereich, so dass in Ergänzung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes § 34 BauGB zur Anwendung kommt.

Das geplante Vorhaben ist auf der Grundlage des § 34 BauGB nicht umsetzbar, da eine Vielzahl von Punkten (Lärmimmissionsthematik etc.) der Klärung bedarf, die über die Bandbreite eines Baugenehmigungsverfahrens hinausgehen.

Durch die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

Das Kooperative Baulandmodell kommt hier nicht zur Anwendung. Die vorliegende Planung sieht insgesamt zehn Wohnungen mit einer BGF von circa 1 025 m² vor. Vorhaben, bei denen Baurecht für unter 1 800 m² Geschossfläche (GF) für Wohnzwecke oder für weniger als 20 Wohneinheiten (WE) geschaffen wird, sind von der Anwendung des Kooperativen Baulandmodells entbunden.

3 Anlagen