

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle

VI/61/1

Solb 612 Az

Vorlagen-Nummer

1131/2018

Freigabedatum 30.04.2018

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Städtebauliches Planungskonzept (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Geschäfts- und Wohngebäude Ehrenfeldgürtel 125 in Köln-Ehrenfeld
Anhörung der Bezirksvertretung Ehrenfeld zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes (vorhabenbezogener Bebauungsplan)**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	17.05.2018
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	04.06.2018

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beauftragt die Verwaltung, die Vorhabenträgerin aufzufordern, auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes gemäß Anlage 2 einen Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) auszuarbeiten. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind dabei gemäß der Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 4) zu berücksichtigen;
2. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Ehrenfeld ohne Einschränkung zustimmt.

Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Anlass und Ziel der Planung

Die Vorhabenträgerin, die Metropol Immobilien- und Beteiligungs GmbH, hat mit Schreiben vom 02.08.2017 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt mit dem Ziel, ein Geschäfts- und Wohngebäude auf dem Grundstück Ehrenfeldgürtel 125 in Köln-Ehrenfeld zu realisieren.

Die Metropol Immobilien- und Beteiligungs GmbH ist Eigentümerin des circa 6.590 m² großen Grundstücks Ehrenfeldgürtel 125 in zentraler Lage im Stadtteil Ehrenfeld. Die Gesellschaft plant nun die Optimierung des Planstandortes und möchte auf dem Grundstück unter Umnutzung der Erdgeschossfläche des Bestandsgebäudes einen Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche sowie einen weiteren Einzelhandel auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche ansiedeln. Weiter soll die Postnutzung, welche am Standort als Verteilzentrum stattfindet, umgebaut und modernisiert werden. In den Obergeschossen soll eine Hotelnutzung teils im Bestandsbau, teils in einer baulichen Ergänzung sowie eine 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.

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

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept beruht auf einer Planungsstudie des Architekturbüros ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH. Das Konzept sieht eine Aufwertung und eine deutliche Erweiterung des Gebäudebestandes vor, die sich jedoch gleichzeitig in das städtebauliche Gefüge der Umgebung eingliedert. Durch die Planung soll eine attraktive, multifunktionale neue Adresse in Ehrenfeld geschaffen werden.

Die Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss bilden die Grundlage für die Konzeptentwicklung. Hotel- und Wohnnutzungen werden in den Obergeschossen angeordnet und eine städtebauliche Gesamtkonfiguration entwickelt, die aus dem vormaligen Winkelgebäude einen differenzierten Baublock ausbildet. Das Konzept sieht eine flächige Ausdehnung des Erdgeschosses für Einzelhandel und Postnutzung als Verteilzentrum sowie die Zugangsbereiche für die in den Obergeschossen liegenden Hotel- und Wohnnutzungen vor. Die heutige Anlieferung der Post wird auf die andere Seite des Gebäuderiegels gelegt. Somit erfolgt zukünftig die Anlieferung von Post und Einzelhandel über den nordöstlich gelegenen Erschließungshof. Der am Ehrenfeldgürtel gelegene viergeschossige Bestandsriegel wird an seiner Südwestseite um etwa acht Meter verlängert und erhält eine Aufstockung um ein weiteres Geschoss, welches als Vollgeschoss oder als teilweise zurückspringendes Staffelgeschoss je nach Anforderung ausgebildet wird.

Der zweigeschossige Bestandsriegel wird abgebrochen und an nahezu gleicher Stelle wieder aufgebaut, jedoch an die Gebäudeflucht des vorderen Bestandsriegel gezogen und um zwei Geschosse auf vier Geschosse erweitert. Ein ebenfalls viergeschossiger L-förmiger Baukörper wird im Südwesten als Neubau an den Bestandsbau angeschlossen, so dass über dem flächigen Ladensockel im Erdgeschoss in den Obergeschossen ein nach Nordwesten ausgerichteter Block aus Bestands- und Neubauten entsteht. Nach Nordwesten schließt sich der Gesamtbaukörper und ermöglicht bei der 4-geschossigen Bebauung auch eine gute Belichtung des Innenhofs. In den ersten beiden Obergeschossen des nordöstlichen Seitenflügels können weitere Nutzungen als Erweiterungsflächen der Post oder des Hotels untergebracht werden. Das Hotel erstreckt sich über alle Obergeschosse des Riegels am Ehrenfeldgürtel, den südwestlichen Seitenflügel sowie das dritte Obergeschoss des nordöstlichen Seitenflügels, während die insgesamt zehn Wohnungen als Vier- beziehungsweise Zweispänner in den Obergeschossen des Nordwestriegels untergebracht werden.

Eine Tiefgarage mit circa 90 Stellplätzen und zusätzlich circa 5-10 oberirdische Stellplätze im Hof stellen ausreichend Parkmöglichkeiten bereit. Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt über die Vorfahrt am Ehrenfeldgürtel, die Ausfahrt aus der Tiefgarage über den schmalen Grundstücksstreifen zur Bartholomäus-Schink-Straße hin.

Das flächige Dach des Erdgeschosses soll begrünt werden, so dass sich eine deutliche Verbesserung der Gestaltung und des Grünanteils gegenüber heute – komplettes Grundstück als Parkplatzfläche versiegelt – ergibt. Des Weiteren sind der Erhalt sowie die Neuanpflanzung von Bäumen vorgesehen. Ein Baum im Einfahrtsbereich der Anlieferung muss gegebenenfalls weichen, wird aber an anderer Stelle im Plangebiet ersetzt – die übrigen straßenbildprägenden Platanen am Ehrenfeldgürtel werden erhalten.

Erschließung

Das Plangebiet ist heute bereits vollständig erschlossen. Es ist über den Ehrenfeldgürtel und die Bartholomäus-Schink-Straße an das überörtliche Straßenverkehrsnetz und an das Radwegenetz angebunden.

Das Plangebiet liegt zwischen den Stadtbahnhaltestellen "Subbelrather Straße/Gürtel" (Linien 5 und 13) und "Venloer Straße/Gürtel" (Linien 3, 4 und 13), die jeweils fußläufig in circa 200 m erreichbar sind. Die Haltestelle "Bahnhof Ehrenfeld" der S- und Regionalbahnen befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet. Die Bushaltestelle "Bahnhof Ehrenfeld" (Buslinien 141, 142 und 143) liegt direkt am Plangebiet auf dem Ehrenfeldgürtel.

In einem ersten Schritt wurden Erschließungsvarianten untersucht und qualitativ bewertet (Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Ehrenfeldgürtel 125 in Köln, Zwischenbericht, Januar 2016). Derzeit ist für Lkw eine Zu- und Abfahrt für die Anlieferung vom Ehrenfeldgürtel aus und für Pkw eine Zufahrt über den Ehrenfeldgürtel und die Abfahrt über die Bartholomäus-Schink-Straße angedacht. Eine endgültige Bewertung ist auf Basis von weiteren Analysen noch vorzunehmen.

Verfahrensablauf

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 09.11.2017 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Geschäfts- und Wohngebäude Ehrenfeldgürtel 125 in Köln-Ehrenfeld" einstimmig –bei Enthaltung der Fraktion Die Linke- beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB hat in der Zeit vom 18.08. bis 21.09.2017 (Anlage 3) stattgefunden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte im Rahmen eines Aushangs im Bezirksrathaus Ehrenfeld in der Zeit vom 08.01. bis 15.01.2018 einschließlich. Schriftliche Stellungnahmen konnten bis zum 22.01.2018 eingereicht werden. Es sind 21 Stellungnahmen, davon eine verspätet eingegangen.

In der Anlage 4 erfolgt die Darstellung und Bewertung der zum städtebaulichen Planungskonzept "Geschäfts- und Wohngebäude Ehrenfeldgürtel in Köln-Ehrenfeld" eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Verwaltungsvorschlag

Die Verwaltung schlägt vor, auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes (Anlage 2) einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf auszuarbeiten und dabei die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß der Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 4) zu berücksichtigen.

Anlagen

- 1 Geltungsbereich
- 2 Städtebauliches Planungskonzept
- 3 Darstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB
- 4 Darstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB