

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Beschluss über Stellungnahmen, Ergänzung sowie Satzungsbeschluss betreffend den Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nummer 63465/02, Arbeitstitel: Neubau Campus Alte Wagenfabrik in Köln-Ehrenfeld**

### Beschlussorgan

Rat

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld	04.09.2018
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	10.09.2018
Stadtentwicklungsausschuss	20.09.2018
Rat	27.09.2018

### Beschluss:

Der Rat beschließt

1. den Einleitungsbeschluss vom 09. November 2017 betreffend den Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) um das Teilgrundstück Vogelsanger Straße 321 – Arbeitstitel: Neubau Campus Alte Wagenfabrik in Köln-Ehrenfeld-zu verkleinern
2. über die zum Bebauungsplan-Entwurf Nummer 63465/02 für das Gebiet zwischen der Vitalisstraße, dem Grundstück der Abfallwirtschaftsbetriebe Köln (AWB), dem Grundstück "Alte Wagenfabrik" und der rückwärtigen Grundstücksgrenze Vogelsanger Straße 321 in Köln-Ehrenfeld —Arbeitstitel: Neubau Campus Alte Wagenfabrik in Köln-Ehrenfeld— abgegebenen Stellungnahmen gemäß Anlage 3;
3. den Bebauungsplan-Entwurf Nummer 63465/02 nach § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) zu ergänzen;
4. den Bebauungsplan Nummer 63465/02 mit gestalterischen Festsetzungen nach § 10 Absatz 1 BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) 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) —jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung— als Satzung mit der nach § 9 Absatz 8 BauGB beigefügten Begründung.

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Begründung

Die Vorhabenträgerin, die "Fond of New Campus GmbH", hat mit Schreiben vom 19.04.2017 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt mit dem Ziel, einen neuen Firmensitz für das Unternehmen Fond of Bags in Köln-Ehrenfeld zu realisieren.

Durch das schnelle Wachstum des Unternehmens musste "Fond of Bags" bereits mehrmals in neue Räumlichkeiten in Köln-Ehrenfeld umziehen. Der aktuelle Firmensitz in Köln-Ehrenfeld ist wiederum nicht mehr ausreichend.

Es soll ein Campus mit einer Bürofläche von circa. 13.800 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche entstehen, der der aktuellen Größe Rechnung trägt aber auch Raum für künftige Expansion bietet. Für dieses Vorhaben wurde das Grundstück an der Vitalisstraße erworben. Die Vorhabenträgerin ist zwischenzeitlich auch im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen.

Es liegt ein genehmigter Bauantrag für ein V-geschossiges Bürogebäude vor. Aufgrund der anhaltenden Expansion der Vorhabenträgerin reicht die mit der gültigen Baugenehmigung zu realisierende Bürofläche nicht aus. Daher soll das Planungsrecht für eine größere Firmenzentrale für 500 Mitarbeiter am Standort Köln-Ehrenfeld geschaffen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen.

Auf der circa 5.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücksfläche entsteht die neue Unternehmenszentrale der Vorhabenträgerin. Gemäß dem Entwurfskonzept des Büros Klaus Müller GmbH Architektur wird eine siebengeschossige Winkelbebauung entlang der Vitalisstraße und eine sechsgeschossige Bebauung parallel zur "Alten Wagenfabrik" errichtet. Das so entstehende Dreieck bildet einen begrünten Innenhof aus. Auf dem Dach des sechsgeschossigen Gebäudes ist eine Dachterrasse geplant. Die Dachflächen werden teilweise intensiv ansonsten extensiv begrünt.

Die Ecke zur Vogelsanger Straße ist in halbrunder Form ausgebildet und macht den Blick frei auf die denkmalgeschützte "Alte Wagenfabrik". Das Erdgeschoss ist als überhohes, von den Fassaden der oberen Geschosse zurückspringendes Geschoss geplant. Die nicht überbauten Grundstücksflächen werden begrünt und gestaltet.

Die Unternehmenszentrale beinhaltet nicht nur Büros, sondern auch eine Betriebskindertagesstätte sowie Räumlichkeiten für Fitness und eine Kantine.

Geplant ist die Realisierung von insgesamt circa 13.800 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF), was einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,6 entspricht.

### Verfahrensverlauf

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 09.11.2017 nach § 12 Absatz 2 BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB bzw. § 4 Absatz 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.07.2017 bis einschließlich 31.08.2017 bzw. vom 22.03.2018 bis 26.04.2018 einschließlich. Die Darstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen beim Stadtplanungsamt unterrichten und sich in der Zeit vom 02.01.2017 bis 15.01.2017 zur Planung äußern. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 03.05.2018 bis 04.06.2018 einschließlich. Während der Auslegungsfrist ist eine Stellungnahme eingegangen. Die Darstellung und Bewertung der Stellungnahme ist der Anlage 3 zu entnehmen.

Nach der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die textliche Festsetzung zu den Gebäudehöhen um den Passus ergänzt: "Erforderliche Absturzsicherungen wie Geländer und Brüstungen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,10 m überschreiten, wenn sie mindestens 0,5 m von der darunterliegenden Gebäudefassade zurückspringen". Die Darstellung der Ergänzung ist der Anlage 4 zu entnehmen.

Durch diese Ergänzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es erfolgte eine Beteiligung der Behörden beziehungsweise Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB. Stellungnahmen zu der Ergänzung konnten bis zum 25.07.2018 abgegeben werden. Es ist keine Stellungnahme eingegangen.

#### Verkleinerung des Geltungsbereichs

Das Teilgrundstück Vogelsanger Straße 321 war Bestandteil des Einleitungsbeschlusses vom 09. November 2017. Da diese Fläche sich nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin befindet und auch für die Realisierung des Vorhabens keine Relevanz hat soll der Geltungsbereich um dieses Teilgrundstück verkleinert werden. Bei der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes war die Verkleinerung des Geltungsbereichs bereits berücksichtigt worden.

#### **Anlagen**

- 1a Geltungsbereich Stand Einleitungsbeschluss
- 1 Geltungsbereich
- 2 Abwägungstabelle Beteiligung nach § 4 Abs.1 und § 4 Abs. 2 BauGB
- 3 Abwägungstabelle öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB
- 4 Ergänzung nach § 4a Absatz 3 BauGB
- 5 Begründung nach § 9 Absatz 8 BauGB
- 6 Festsetzungen
- 7 vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan