

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Arbeitstitel: Franz-Geuer-Straße in Köln-Ehrenfeld

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	19.03.2020
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	23.03.2020
Stadtentwicklungsausschuss	07.05.2020

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 östlich der Franz-Geuer-Straße, nordöstlich der Pellenzstraße 6, südlich der Stammstraße und westlich der Bezirkssportanlage (Siemens-Gelände, Gemarkung Ehrenfeld, Flur 70 Flurstücke 808 und 1406) – Arbeitstitel: Franz-Geuer-Straße in Köln-Ehrenfeld – einzuleiten mit dem Ziel, dort Wohnen, Kindertagesstätte und Gewerbe festzusetzen;
2. nimmt das städtebauliche Planungskonzept (vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 2;
3. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Ehrenfeld ohne Einschränkung zustimmt.

Alternative: keine Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung:

Mit Schreiben vom 12.10.2018 hat die Corpus Sireo Projektentwicklung Beteiligungs GmbH, bei der Verwaltung die Einleitung eines Verfahrens gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt mit dem Ziel, im Stadtteil Ehrenfeld zwischen der Franz-Geuer-Straße und der Stammstraße, westlich der Bezirkssportanlage Ehrenfeld, ein urbanes, gemischt genutztes Quartier mit Wohnungsbau, einer Kindertagesstätte und anteilig (ca. 20%) gewerbliche Nutzungen zu errichten. Bei der Wohnnutzung ist der Neubau von Geschosswohnungsbau mit insgesamt circa 430 Wohneinheiten, davon 30 % öffentlich geförderte Wohnungen geplant. Das Projekt trägt zur Schaffung von in der wachsenden Großstadt Köln dringend benötigtem Wohnungsbau bei.

Das Grundstück wird derzeit noch von der Siemens AG als Bürostandort genutzt. Diese Nutzung wird aufgegeben. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 65460/06 setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet fest. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als WB „Besonderes Wohngebiet“ dargestellt.

Durch die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden. Das Verfahren soll in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

In Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt hat die Vorhabenträgerin von Mai bis Oktober 2019 eine Mehrfachbeauftragung mit mehreren Planungsbüros durchgeführt.

Das städtebauliche und architektonische Gesamtkonzept von Konrath und Wennemar Architekten mit FSW Landschaftsarchitekten ist aus dem Qualifizierungsverfahren als Siegerentwurf hervorgegangen. Dieses Konzept wurde gemäß den Empfehlungen der Jury überarbeitet und bildet nun die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren. Das städtebauliche Konzept ist als Anlage 2 beigefügt.

Die Geschossigkeit beträgt überwiegend fünf Vollgeschosse mit Staffelgeschoss, an drei städtebaulich begründeten Hochpunkten mit Raumbezug zu der angrenzenden Grün-/ Bezirkssportanlage sind acht Geschosse vorgesehen. Die Kindertagesstätte liegt im Südwesten des Plangebiets. Nördlich daran angrenzend erstreckt sich in Richtung Franz-Geuer-Straße der gewerblich genutzte Bereich des Quartiers, der seinen Mittelpunkt in einem Quartiersplatz an der Franz-Geuer-Straße findet

Für das Vorhaben kommt das Kooperative Baulandmodell Köln (KoopBLM) –Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren– in der Fassung vom 10.05.2017 zur Anwendung. Die Vorhabenträgerin hat am 07.05.2019 die Anwendungszustimmung zur Anwendung des KoopBLM unterzeichnet.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB soll nach Modell 2 in Form einer Abendveranstaltung durchgeführt werden.

Prüfauftrag aus der Bezirksvertretung Ehrenfeld vom 13.05.2019

Die Bezirksvertretung Ehrenfeld hat in ihrer Sitzung am 13.05.2019 die Verwaltung beauftragt, zu prüfen, ob der Bereich, der im Bebauungsplan 65460/06 als GE-Fläche ausgewiesen ist, als Fläche für einen Schulneubau geeignet ist.

Das Ergebnis der Prüfung hat ergeben, dass in Ehrenfeld weitere Grundschulstandorte erforderlich sind und die Fläche grundsätzlich geeignet für eine Grundschule wäre. Aufgrund wirtschaftlicher Rahmenbedingungen ist der Investor aber zum jetzigen Projektstand nicht mehr in der Lage, eine Schule umzusetzen. Daher soll nach Ansicht der Verwaltung auf dem Grundstück keine Schule umgesetzt werden. Aus Sicht der Verwaltung ist das Grundstück gut für Wohnungsbau und gewerbliche Nutzungen geeignet.

Erläuterungen zu den Auswirkungen auf den Klimaschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes können nach dem derzeitigen Kenntnisstand negative Auswirkungen auf den Klimaschutz durch die Emission von Kohlenstoffmonoxid (CO), das durch Oxidation zum Klimaschadgas Kohlendioxid (CO₂) wird, nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Verfahrens soll ein Energiekonzept erstellt werden. Maßnahmen zur Minderung der Emission des Klimaschadgases werden geprüft.

Würde die Planung nicht umgesetzt, würden sich keine Veränderungen der Klimabilanz ergeben. Allerdings würde dann das städtebauliche Ziel, dort ein urbanes Quartier mit einem schwerpunktmäßigen Anteil an Wohnungsbau zu schaffen, nicht erreicht werden.

Anlagen

- 1 Abgrenzung Plangebiet
- 2 Städtebauliches Planungskonzept
- 3 Erläuterungstext
- 4 Protokoll der Jurysitzung vom 02.10.2019
- 5 Dokumentation der Mehrfachbeauftragung