

**Beschluss über die Durchführung eines zweiphasigen städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens für den Bereich Colonia Nord an der Subbelrather Straße 13 und Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) einschließlich Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

**Arbeitstitel Bebauungsplan: "Campus Colonia Nord" in Köln-Neustadt/Nord 0302/2022**

**hier: Stellungnahme der Verwaltung zu dem Beschluss der Bezirksvertretung Ehrenfeld (BV 4) vom 04.04.2022**

Die Bezirksvertretung Ehrenfeld empfiehlt dem Stadtentwicklungsausschuss, folgenden geänderten Beschluss zu fassen (Änderungen kursiv und fett hervorgehoben):

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. (...)
2. beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB für das Gebiet Gemarkung Ehrenfeld, Flur 70, Flurstücke 1473, 1474, 1494 und 1495 —Arbeitstitel: "Campus Colonia Nord" in Köln-Neustadt/Nord — einzuleiten mit dem Ziel, **Mischnutzung** festzusetzen;
3. (...)
4. (...)

Stellungnahme der Verwaltung zu 2.:

In der Sitzung vom 04.04.2022 hat die Bezirksvertretung Ehrenfeld die Änderung der Beschlussvorlage zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Campus Colonia Nord“ unter Punkt 2 beschlossen. Die Änderung des zweiten Beschlusspunktes bezieht sich auf die Zielsetzung des Bebauungsplans, der ein Mischgebiet statt ein Gewerbegebiet festsetzen soll. Durch die Änderung soll ermöglicht werden, dass (auch) eine Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans entwickelt werden kann. Ebenfalls wurde ergänzend eine Hotelnutzung erörtert.

Die Festsetzung eines Mischgebietes hätte zur Folge, dass sich die Anteile aus Gewerbe und Wohnen gleichmäßig innerhalb des Geltungsbereiches wiederfinden müssen. Eine ungleiche Verteilung der Nutzungen ist im Mischgebiet nicht zulässig und würde im Fall „Campus Colonia Nord“ zu einer tiefgreifenden Umstellung des bestehenden Konzeptes führen.

Die Realisierung einer Hotelnutzung ist auch im Gewerbegebiet zulässig, solange die Einrichtung der Zimmer so ausgeführt ist, dass die Räumlichkeiten nur zum kurzweiligen Aufenthalt gedacht sind. Beherbergungsbetriebe die einen längeren Aufenthalt ermöglichen (z.B. Boardinghouse/ serviced Apartments) sind unzulässig.

Die Eignung des Grundstücks zur Realisierung einer Wohnnutzung am Standort „Campus Colonia Nord“ wurde bereits in der Untersuchung Eignungsstudie Wohnungsbau (Anlage 8) weitreichend untersucht. Im Ergebnis konnten das Grundstück und dessen städtebauliches Umfeld zur Entwicklung eines Wohnstandortes nicht überzeugen. Diese Bedenken bleiben auch bei der Festsetzung eines Mischgebietes bestehen. Die größten Hürden bei der Entwicklung gesunder Wohnverhältnisse stellen die starken Belastungen durch Lärm und Feinstaub dar. Darüber hinaus müssten bei einem Wohnbauprojekt dieser Größenordnung die Anforderungen an das kooperative Baulandmodell und die Wohnraumförderbestimmungen des Landes erfüllt werden. Diese Anforderungen sind in einem Gebäude mit mehr als sieben Geschosse für einen Investor, der kein Bestandshalter ist, nicht zu erfüllen und sind wirtschaftlich nicht mehr darstellbar.

Der Versuch diesen Standort mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe zu entwickeln ist bereits in den Jahren von 2016 bis 2019 unternommen worden. Leider konnte trotz Qualifizierungsverfahren, Überarbeitungen der preisgekrönten Arbeiten und Gesprächen mit dem Ministerium zu den Wohnraumförderbestimmungen, keine Lösung gefunden werden die zur Realisierung des Projektes geführt hat.

Das Stadtplanungsamt empfiehlt daher, an der seitens der Verwaltung vorgelegten Beschlussfassung festzuhalten und weiterhin die Festsetzung eines Gewerbegebietes und die Entwicklung des Standortes unter Beachtung der Spielregeln des Masterplans Innenstadt zu verfolgen (Anlage 4).