



## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan)**

**Arbeitstitel: Widdersdorfer Straße 158 und 188a in Köln-Ehrenfeld**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	30.01.2023
Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld	07.03.2023
Stadtentwicklungsausschuss	16.03.2023

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet der Grundstücke Widdersdorfer Straße 158 und 188a nördlich der Widdersdorfer Straße, östlich des Gaswerks, südlich des Kontrastwerks (Oskar-Jäger-Straße 173), westlich des Grundstückes Oskar-Jäger-Straße 155, unter Aussparung der Grundstücke Widdersdorfer Straße 184 und 188 —Arbeitstitel: Widdersdorfer Straße 158 und 188a in Köln-Ehrenfeld — einzuleiten mit dem Ziel, ein Gewerbegebiet festzusetzen.

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes (Neubau) können nach dem derzeitigen Kenntnisstand negative Auswirkungen auf den Klimaschutz durch die Emission des Klimaschadgases Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) nicht ausgeschlossen werden. Die Klimaleitlinien der Stadt Köln werden angewendet. Im weiteren Verlauf des Bebauungsplan-Verfahrens werden Maßnahmen zur Minderung der Emission entsprechend der Klimaleitlinien geprüft. Hierzu gehört auch die Einhaltung des Standards KfW-Effizienzhaus 40 EE oder besser. Nach den gesetzlichen Vorgaben findet zudem eine Umweltprüfung statt. Hierfür werden Umweltgutachten erstellt.

### Begründung:

Mit Schreiben vom 14.12.2022 hat die 23. und 24. Objektgesellschaft Erkrather Straße UG, Erkrather Straße 230, 40233 Düsseldorf, bei der Verwaltung die Einleitung eines Verfahrens gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt mit dem Ziel, auf den Grundstücken Widdersdorfer Straße 158 und 188a eine gewerbliche Entwicklung zu realisieren.

Das Plangebiet an der Widdersdorfer Straße 158 und 188a liegt im Stadtteil Ehrenfeld und umfasst circa 3,1 ha. Es handelt sich um zwei Teilbereiche, auf denen sich bisher hauptsächlich gewerbliche Nutzungen (Bürogebäude, Hallen) befinden.

Die westliche Teilfläche (Widdersdorfer Straße 188a) umfasst die Flurstücke 301, 302, 324, 489, 490, 492, 618, 667, 1754/62, Flur 74, Gemarkung Müngersdorf mit einer Fläche von ca. 1,6 ha. Die östliche Teilfläche (Widdersdorfer Straße 158) umfasst die Flurstücke 437 und 1762/62, Flur 74, Gemarkung Müngersdorf mit einer Fläche von ca. 1,5 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt westlich durch das Alte Gaswerk, nördlich durch das Kontrastwerk (Oskar-Jäger-Straße 173), östlich durch gewerbliche Nutzung (Oskar-Jäger-Straße 155) und südlich durch die Widdersdorfer Straße.

Die zwischen beiden Teilbereichen liegenden Fremdgrundstücke Widdersdorfer Straße 184 und 188 gehören nicht zum Geltungsbereich. Hier sind derzeit keine Umnutzungsabsichten bekannt und sie sind auch nicht in der Verfügungsgewalt der Vorhabenträgerin.

Die Vorhabenträgerin plant einen modernen Büro- und Gewerbe-Campus mit flexibel nutzbaren Flächen für Kunst, Kultur, Bildung und Soziales, Gastronomie und Läden sowie Freizeit und Sport.

Das Plangebiet war Teil des Ideenteils zum Wettbewerb Max Becker-Areal. Der Ideenteil umfasste das Areal von der Vitalisstraße bis zur Oskar-Jäger-Straße südlich der DB-Trasse und nördlich der Widdersdorfer Straße. Für den Ideenteil 3 waren folgende Rahmenparameter zu berücksichtigen: Entwicklung eines Gewerbegebietes (GE), ggf. ergänzt durch Bildung, mit einer Geschossflächenzahl von 3,0, Zu- und Durchwegungen für Zu-Fuß-Gehende und Radverkehr in alle Richtungen sowie öffentliche Plätze und Grünflächen.

Durch die Einbindung in den Ideenteil sollte eine „Briefmarkensituation“ von einzelnen, nicht

im Gesamtkontext funktionierender Projekten verhindern werden, und Aspekte wie Durchwegung und Vernetzung projektübergreifend mitgedacht werden. Der Siegerentwurf von Cityförster gibt gute Leitplanken vor, anhand dessen ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Plangebiet eingeleitet werden kann.

Mit dem Einleitungsbeschluss soll ein grundsätzliches Bekenntnis zum Projekt abgegeben werden, um der Vorhabenträgerin Planungssicherheit für das weitere Verfahren zu geben.

Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses für den Ideenteil gibt es erste Überarbeitungsansätze der Vorhabenträgerin, die in Anlage 3 zu finden sind. Im Weiteren wird das Planungskonzept in Abstimmung mit der Verwaltung auf Grundlage der Leitplanken aus dem Ergebnis des Ideenteils Max Becker überarbeitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) soll dann auf Grundlage des überarbeiteten Planungskonzeptes erfolgen. Der Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird dem Rahmenplanungsbeirat Braunfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld, der Bezirksvertretung Ehrenfeld und dem Stadtentwicklungsausschuss erneut zum Beschluss vorgelegt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB im weiteren Verfahren im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt und sachgerecht gegeneinander abgewogen.

Nach bisherigem Planungsstand sind folgende Umweltbelange im weiteren Planverfahren insbesondere zu betrachten:

- Boden/Altlasten
- Immissionsschutz (Lärm)
- Verkehr
- Klima/Energie
- Entwässerungs-/Versickerungskonzept und Überflutungsvorsorge
- Artenschutz

Das weitere Gutachtenerfordernis wird im Verfahren geprüft.

Für das Vorhaben kommen die am 17. März 2022 vom Rat der Stadt Köln beschlossenen „Leitlinien zum Klimaschutz in der Umsetzung nicht-städtischer Neubauvorhaben in Köln“ zur Anwendung. Die Vorhabenträgerin hat bereits zugestimmt.