



Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Arbeitstitel: Green Campus - Oskar-Jäger-Straße/Melatengürtel in Köln-Braunsfeld und Ehrenfeld

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	28.09.2023
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	23.10.2023
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	23.10.2023
Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld	21.11.2023
Stadtentwicklungsausschuss	30.11.2023

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB einen Bebauungsplan für das Gebiet der Grundstücke Oskar-Jäger-Straße 97 westlich der Oskar-Jäger-Straße und Melatengürtel 19 nördlich des Melatengürtels – Arbeitstitel: Green Campus - Oskar-Jäger-Straße/Melatengürtel in Köln-Braunsfeld und Ehrenfeld – aufzustellen mit dem Ziel, ein Gewerbegebiet festzusetzen.
2. nimmt das städtebauliche Planungskonzept —Arbeitstitel: Green Campus - Oskar-Jäger-Straße/Melatengürtel in Köln-Braunsfeld und Ehrenfeld— zur Kenntnis;
3. beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 2 (Abendveranstaltung);
4. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretungen Lindenthal und Ehrenfeld ohne Einschränkung zustimmen.

Haushaltmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung:

Das Plangebiet an der Oskar-Jäger-Straße und am Melatengürtel umfasst circa 1,4 ha und liegt in den Stadtteilen Ehrenfeld (nördliches Teilstück) und Braunsfeld (südliches Teilstück). Es ist heute fast vollständig bebaut beziehungsweise versiegelt und wurde bzw. wird gewerblich durch Autohandel, Fitnessstudio, Lagerflächen genutzt. In Teilen der Gebäude findet derzeit eine kulturelle Zwischennutzung statt.

Die Liegenschaftsgesellschaft Rheinland mbH & Co. Objekt KOJ KG beabsichtigt als Projektentwicklungsgesellschaft die bereits in ihrem Besitz befindliche Fläche neu zu gestalten und zukunftsgerecht zu entwickeln.

Ziel der Planung ist es, die bestehenden Gebäude zurückzubauen und das Grundstück einer geordneten und zukunftsfähigen Nutzung durch gewerbliche Nutzungen zuzuführen. Entstehen sollen dafür in den oberen Geschossen Büroräumlichkeiten, ergänzt durch teilweise Flächen für kollaborative Büronutzungen (Co-Working-Spaces), Gastronomie, Kunst und Kultur sowie kleinflächige Läden und Gewerbe in den Erdgeschosszonen.

Dazu war bereits eine Beschlussvorlage für einen Aufstellungsbeschluss (Vorlage Nr. 1341/2023) im Mai und Juni 2023 in der politischen Beratung unter dem Arbeitstitel „Campus M“.

Der Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld hatte in seiner Sitzung am 23.05.2023 die Beschlussvorlage zu „Campus M“ abgelehnt. Es wurden vor allem die vorgesehenen Hochpunkte, die Dichte und die fehlende gemischte Nutzung kritisiert. Die Bezirksvertretungen Lindenthal und Ehrenfeld sowie der Stadtentwicklungsausschuss hatten in ihren jeweiligen Sitzungen im Juni 2023 die Vorlage 1341/2023 wegen Beratungsbedarf zurückgestellt.

Aufgrund der in den politischen Gremien und dem Rahmenplanungsbeirat vorgebrachten Kritikpunkte hat der Investor sein ursprüngliches Konzept grundlegend überarbeitet. Die Vorlage 1341/2023 zu „Campus M“ wurde von der Verwaltung zurückgezogen, hiermit wird eine neue Vorlage für einen Aufstellungsbeschluss eingebracht.

Städtebauliches Konzept „Green Campus“

Unter dem Arbeitstitel „Green Campus“ sind in dem nun vorgelegten Konzept keine Hochpunkte mehr geplant, sondern ein Ensemble aus drei freistehenden und terrassierten Gebäuden von VI bis VIII Geschossen, die optional mit Brücken verbunden werden können. Das neue Planungskonzept schafft öffentlich zugänglichen Raum im Inneren des Blocks sowie Durchwegungen und Anbindungen sowohl an die Nachbarbebauung als auch an bereits vorhandene Wege. Der innere Bereich des Grundstückes weist einen Höhenunterschied auf und liegt ca. vier Meter tiefer als das Straßenniveau. Dieser Höhenunterschied zwischen Straßenkante und Rückraum wird durch eine modellierte Geländetopografie an der Oskar-Jäger-Straße sowie am Melatengürtel ausgeglichen.

Zielbild Kölner Weststadt

Das „Zielbild für die Kölner Weststadt“, stellt für das Plangebiet die wesentlichen Aspekte

Transformationsbereich, lineare Grünverbindung und Vernetzung mit benachbarten Flächen dar.

Die lineare Grünverbindung für Fuß- und Radverkehr stellt eine Verbindung zwischen der nördlich geplanten „Low Line“ und dem Melatengürtel/Melaten-Friedhof dar. Im neuen Planungskonzept „Green Campus“ sind diese Wegeverbindungen besser herausgearbeitet worden und die Wegeverbindung gemäß Zielbild ist nun deutlicher ablesbar.

Es sind weiterhin nur gewerbliche Nutzungen geplant. Das Zielbild sieht im größeren Umfeld einen Transformationsbereich vor, in dem aufgegebene ehemals klassische Gewerbestandorte in lebendige urbane Mischquartiere umgewandelt werden sollen. Innerhalb dieses Transformationsbereichs wurden bereits Planungen angestoßen, die eine überwiegende Wohnnutzung (z.B. Alsdorfer Straße) oder einen Schwerpunkt in der Wohnnutzung (z.B. Güterbahnhof Ehrenfeld) als Planungsziel haben. Aus Sicht der Verwaltung muss nicht auf jedem Grundstück im Transformationsbereich eine gemischte Nutzung erfolgen, sondern dies ist in einem größeren Kontext zu betrachten. Das Umfeld von Green Campus weist heute schon Wohnnutzung auf und es wird durch Entwicklungen im Umfeld auch noch weitere Wohnnutzung hinzukommen. Damit wird sich der Bereich insgesamt zu einem urbanen Mischquartier transformieren, auch wenn auf einzelnen Grundstücken weiterhin rein gewerbliche Nutzungen entstehen.

Qualifizierungsverfahren

Eine Qualifizierung des Vorhabens wird im Gestaltungsbeirat erfolgen. Vor dem Hintergrund der Gremienvorbehalte hat die Investorin die Qualität des Projektes durch Beauftragung des international anerkannten Architekturbüros ingenhoven associates sowie des Landschaftsarchitekturbüros Topotek1 und die damit einhergehende Überarbeitung weiter vorangetrieben. Als bereits erfolgte Qualifizierung ist anzusehen, dass der neue Konzeptentwurf eine positive Fortschreibung des ursprünglichen Konzeptes „Campus M“ darstellt, da er die wesentlichen adressierten Kritikpunkte aus der Politik bzw. dem Rahmenplanungsbeirat aufgegriffen hat. Im weiteren Verfahren muss weiterhin auch noch ein Augenmerk auf der freiraumplanerischen Ausformulierung und hier insbesondere der linearen Grünverbindung auf dem Grundstück liegen. Dies kann durch eine Bürgerbeteiligung und einen offenen und transparenten Dialog mit allen Projekt- und Planungsbeteiligten, der Öffentlichkeit und Vertreter*innen aus Politik und Verwaltung geschehen.

Planungsrecht und Verfahren

Das Verfahren soll in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Planung ist nach dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63450/03 nicht zulässig. Dieser setzt in Teilen ein Mischgebiet, in anderen Teilen ein Gewerbegebiet fest. Um das Konzept planungsrechtlich zu ermöglichen, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Es soll ein Angebotsbaugebiet aufgestellt werden, da noch kein konkretes Vorhaben/konkreter Nutzer vorliegt und daher ein flexibles Planungsgerüst erforderlich ist, um auf künftige Nutzungen und Nutzer angemessen reagieren zu können. Das städtebauliche Ziel eines urbanen, nicht störenden gewerblichen Standortes kann mit der Aufstellung eines Angebotsbaugebietes erreicht werden. Gestalterische Qualitäten im Hinblick auf die Architektur und den Freiraum können über städtebauliche Verträge zum Bebauungsplan gesichert werden.

Im Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet innerhalb der Gebietsdarstellung „Gewerbegebiet“ und „gemischte Baufläche“. Die geplante Nutzung des Gebietes ist nur in Teilen aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im Wege einer Berichtigung der Flächennutzungsplan auch nach Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes angepasst werden.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Spannungsfeld der „Weststadt“ und der baulich-räumlichen Neuordnung soll eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB als Abendveranstaltung durchgeführt werden.

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat voraussichtlich negative Auswirkungen auf den Klimaschutz durch die Emission des Klimaschadgases Kohlenstoffdioxid (CO₂). Das Bebauungsverfahren fällt unter die Anwendung der Leitlinien zum Klimaschutz der Stadt Köln. Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens werden Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen der Leitlinien zum Klimaschutz geprüft.

Nach den gesetzlichen Vorgaben findet eine Bewertung der Umweltbelange statt. Hierfür werden verschiedene Umweltgutachten erstellt.

Die Zustimmung der Investorin zu den Leitlinien zum Klimaschutz liegt vor.

Anlagen:

- 1 Geltungsbereich
- 2 Erläuterungstext
- 3 Städtebauliches Planungskonzept
- 4 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan