

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff
Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes
Arbeitstitel: Mischgebiet Grüner Weg in Köln-Ehrenfeld
Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis							
	Gremium	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Stadtentwicklungsausschuss	23.10.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Wirtschaftsausschuss	27.10.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	03.11.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld/Müngersdorf/Ehren- feld	18.11.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	27.11.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB einen Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Grüner Weg, Ostgrenze der Flurstücke 383, 151, 247 und 286 (einschließlich des zwischen dem Flurstück 286 und der Weinsbergstraße bereits ausgebauten Fuß- und Radweges entlang der Westgrenze des Flurstücks 447), Weinsbergstraße, Westgrenze des Flurstücks 286, Ostwand des Gebäudes Lichtstraße 43a, Westgrenze des Flurstücks 279 sowie Nordgrenze der Flurstücke 279 und 225, alle Flur 72, der Gemarkung Ehrenfeld in Köln Ehrenfeld —Arbeitstitel: Mischgebiet Grüner Weg in Köln-Ehrenfeld— aufzustellen mit dem Ziel, ein Mischgebiet zur Schaffung neuen Wohnraums und zur Ansiedlung kleiner Gewerbe- und Büroeinheiten festzusetzen.

Haushaltmäßige Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme € _____	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja € _____	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten b) Sachkosten € _____ € _____
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)		Einsparungen (Euro)		

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Das Plangebiet umfasst ein heute brach liegendes, ca. 20.000 m² großes ehemaliges Industriegrundstück am Grünen Weg in Köln-Ehrenfeld (siehe Planwirkungsbereich, Anlage 1). Der Flächennutzungsplan stellt hier ein Industriegebiet dar, was der tatsächlichen Nutzung nicht mehr entspricht. In der Nachbarschaft des Geländes befinden sich das Vulkan-Gelände mit ausschließlich nicht störender gewerblicher Nutzung, ein Baumarkt, ein Bürogebäude, ein Automobilhandel mit Werkstatt und mehrere kleinere, nicht wesentlich störende Gewerbetriebe. Die weitere Nachbarschaft des Geländes befindet sich nach Aufgabe wesentlicher Teile der industriellen und gewerblichen Nutzungen in einer tiefgreifenden Umstrukturierung. Teilflächen sind mit Einzelhandel belegt (Grüner Weg), einzelne Grundstücke liegen brach, Teile der ehemaligen Gewerbebebauung wurden bereits umgenutzt (Dienstleistungen, teilweise Wohnen, Vergnügungsstätte, Sport) oder sind mit gewerblichen Übergangs- und Restnutzungen belegt.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat im Jahr 2003 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst (Arbeitstitel: Weinsbergstraße/Oskar-Jäger-Straße), um eine auf dem brachliegenden Grundstück beabsichtigte Einzelhandelsnutzung zu verhindern. Die Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld sieht hier eine gewerbliche Nutzung (Dienstleistung/Gewerbe) vor.

Die GAG hat das Gelände erworben und plant eine Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe. Grundlage der derzeitigen Planungsüberlegungen, die von der Verwaltung unterstützt werden, ist ein Rahmenkonzept des Büros ASTOC. Dieses Rahmenkonzept (siehe Anlagen 2 - 5) sieht vor:

- eine bis zu VII-geschossige Bebauung mit Punkthäusern. Diese Bauform entspricht der städtebaulichen Besonderheit des Standortes, der lediglich an den Blockrändern durch klare Baufluchten gefasst ist und im Übrigen durch das Fehlen eindeutiger stadträumlicher Bezüge und Raumbildungen im Blockinneren gekennzeichnet ist.
- eine Bruttogeschoßfläche von 20.000 – 30.000 m², entsprechend einer GFZ von 1,5;
- einen Wohnanteil von 50 – 70% und einen Gewerbeanteil von 30 – 50%, wobei diese Nutzungsmischung auch innerhalb eines Gebäudes umgesetzt werden kann;
- die Erschließung des Geländes über den Grünen Weg.
- den Ausbau einer Wegeverbindung nach Süden über die ehemalige Eisenbahnbrücke über die Weinsbergstraße in das Baugebiet zwischen Melatengürtel und Oskar-Jäger-Straße und damit die Herstellung einer im Rahmenplan enthaltenen Fuß- und Radwegeverbindung in das Zentrum von Ehrenfeld.

Das Rahmenkonzept beschränkt sich auf die Definition einer bestimmten Bebauungstypologie (Punkthäuser), ohne dass bereits jetzt deren genaue Lage oder Einzelheiten des öffentlichen Raumes festgelegt werden. Diese planerische Vertiefung soll nach einer Übereinkunft mit der GAG in einer Folge von Wettbewerben oder Mehrfachbeauftragungen festgelegt werden, die als Vorbereitung der Ausführungsplanung einzelner Gebäude oder Gebäudegruppen durchgeführt werden sollen und deren planerische und inhaltliche Steuerung und Koordinierung dem planenden Büro ASTOC obliegt. Auch die konkrete Verteilung und Verortung der Nutzungsanteile Wohnen und Gewerbe soll erst in diesen Qualifizierungsverfahren festgelegt werden. Eine Einbindung des Stadtentwicklungsausschusses, der Bezirksvertretung Ehrenfeld und des Rahmenplanungsbeirats ist sichergestellt.

Beabsichtigt ist hier demnach ein offener Planungsprozess, der lediglich die Rahmendaten definiert, das konkrete Ergebnis aber der weiteren Durchplanung überlässt. Dementsprechend sind sehr offene planungsrechtliche Festsetzungen, die auf die Festsetzung von gebäudescharfen Baufeldern verzichten, vorgesehen. Das Baugrundstück soll, sofern es nicht für Erschließungsflächen in Anspruch genommen wird, insgesamt als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden und im Übrigen die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung (geplant: Mischgebiet, GFZ 1,5, GRZ 0,5, VII Geschoße) enthalten. Der o. g. Prozess der planerischen Vertiefung wird als zwingende Ergänzung hierzu in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart.

Die inhaltliche Ausrichtung des Rahmenkonzepts steht unter dem Vorbehalt, dass die beabsichtigte Wohnnutzung ohne wesentliche Einschränkung ausgeübter gewerblicher Nutzungen umsetzbar ist und die vorhandenen Gewerbeimmissionen gesunde Wohnverhältnisse auch tatsächlich zulassen. Hierzu sind eingehende gutachterliche Untersuchungen der Immissionen durchzuführen. Diese Untersuchungen stehen noch aus. Wegen der Auswirkungen der Planung auf die Nutzungsmöglichkeiten der benachbarten Gewerbegrundstücke sollen die Eigentümer und/oder Nutzer der benachbarten Grundstücke in den Planungsdialog einbezogen werden.

Da die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, soll das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewandt werden. Die Information der Öffentlichkeit erfolgt durch den Dialog des Vorhabenträgers mit der Nachbarschaft und durch die gesetzlich vorgeschriebene Bekanntmachung, wann und wo sich die Öffentlichkeit über die Planung informieren kann. Die GAG erwägt daneben die Durchführung einer öffentlichen Informationsveranstaltung. Die Ergebnisse der Information der Öffentlichkeit werden dem Stadtentwicklungsausschuss, der Bezirksvertretung und dem Rahmenplanungsbeirat zum Beschluss über die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs vorgelegt.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 0 - 5