

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff

1. **Beschluss über die Ablehnung des Antrages auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan)**
2. **Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes**
Arbeitstitel: Südlich Helmholtzplatz 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	02.09.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	06.09.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	09.09.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt,

1. nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) den Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet südlich des Helmholtzplatzes (Flurstück 621, Flur 74, Gemarkung Müngersdorf), Hospeltstraße 61 - 69 und Vogelsanger Straße 288 - 280 in Köln-Ehrenfeld – mit dem Ziel, Wohnen festzusetzen abzulehnen;
2. nach § 2 Absatz 1 BauGB einen Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Hospeltstraße, Helmholtzstraße und Vogelsanger Straße in Köln-Ehrenfeld –Arbeitstitel: Südlich Helmholtzplatz in Köln-Ehrenfeld– aufzustellen mit dem Ziel, den durch Wohnen und Gewerbe geprägten Bereich zu sichern und zu entwickeln.

Alternative

Dem Antrag des Vorhabenträgers stattzugeben und das Verfahren in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB einzuleiten.

Haushaltsmäßige 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

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist Teil des Geländes der ehemaligen Maschinenfabrik Kolb in Köln-Ehrenfeld. Das Gelände ist Mitte der 1990er Jahre brach gefallen und wurde 2003 von der Firma Genius Projekt GmbH erworben und in einem ersten Bauabschnitt am Helmholtzplatz mit frei finanziertem Mietwohnungsbau bebaut. Für einen zweiten Bauabschnitt (Straßenrandbebauung entlang der Helmholtzstraße) liegt ein Bauantrag vor. Mit Schreiben vom 08.02.2010 hat die GENIUS Development GmbH, Aachener Straße 489, 50933 Köln, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Norbert Theiß, bei der Verwaltung nun die Einleitung eines Verfahrens gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) beantragt. Ziel des Verfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des im Blockinneren liegenden Teils des Grundstücks.

Für den Planbereich besteht kein Bebauungsplan; der planungsverbindliche Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Gewerbegebiet dar.

Durch den VEP kann dem Bedarf nach innenstadtnahem Wohnen Rechnung getragen werden.

Geplant ist die Errichtung von sieben freistehend angeordneten, viergeschossigen Punkthäusern mit Staffelgeschoss mit insgesamt 70 frei finanzierten Mietwohnungen (siehe Anlage 2). Die Höhe der Gebäude orientiert sich an der Blockrandbebauung. Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 vorgesehen. Die Dichte der Neubebauung des Kolbgeländes insgesamt, das heißt unter Einschluss der bestehenden und geplanten Blockrandbebauung, beträgt GRZ 0,4/GFZ 1,4.

Die Erschließung des Blockinnerbereichs erfolgt über eine Zufahrt von der Helmholtzstraße. Zur Schaffung eines autofreien Innenbereichs sollen die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Mit dem Vorhabenträger wurde die Errichtung von Teilen der Bebauung als öffentlich geförderter Wohnungsbau erörtert. Der Vorhabenträger steht dem grundsätzlich offen gegenüber, sieht hier jedoch Probleme mit der kleinteiligen Mischung von frei finanziertem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau. Er hat erklärt, dass er sich bei der Landesentwicklungsgesellschaft um den Erwerb eines auf der Ostseite der Helmholtzstraße gelegenen Grundstücks bemühe und im Falle des Erwerbs hier öffentlich geförderten Wohnungsbau realisieren wolle.

Das Wohnbauvorhaben grenzt unmittelbar an eine gewerbliche Nutzung an.

Der Stadtteil Ehrenfeld ist durch ein Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung geprägt. Dieser Nutzungsmix soll auch in Zukunft erhalten bleiben. Um dies städtebaulich zu ermöglichen ist es notwendig, für den gesamten Block eine städtebauliche Konzeption zu erarbeiten, die sowohl das bestehende Wohnen als auch die bestehende Gewerbenutzung berücksichtigt und weiterentwickelt. Aus diesem Grunde schlägt die Verwaltung vor, den Antrag des Vorhabenträgers abzulehnen und stattdessen einen Aufstellungsbeschluss für einen Angebotsbebauungsplan zu fassen, der den gesamten Block beinhaltet.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1 - 2