

## **Erläuterungstext zur Bebauungsplan-Aufstellung**

### **Arbeitstitel: Oskar-Jäger-Straße in Köln-Ehrenfeld**

---

#### **1. Plangebiet**

Das Plangebiet liegt westlich der Oskar-Jäger-Straße in Köln-Ehrenfeld in einem gewerblich-industriell geprägten Umfeld. Bei dem Gebiet handelt es sich um die circa 4,9 ha große Fläche des ehemaligen Betriebshofes der Deutschen Bahn AG, welche ehemals zur Wartung und Reinigung von Omnibussen genutzt wurde. Diese Nutzung wurde schon vor längerer Zeit aufgegeben, und das Gelände ging in das Eigentum der aurelis über.

Das Plangebiet wird östlich von der Oskar-Jäger-Straße sowie nördlich und südlich von produzierenden Gewerbe-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben begrenzt. Im Westen befindet sich der Metallverwertungsbetrieb Becker. Im Südwesten schließt sich das ehemalige Gaswerk an, welches verschiedene Betriebe aus dem produzierenden Gewerbe aber auch aus dem Dienstleistungssektor beherbergt. Östlich an die Oskar-Jäger-Straße angrenzend befindet sich das Vulkan-Gelände - ein ehemaliges saniertes Fabrikgelände, auf dem sich diverse Agenturen und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt haben.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Flurstücke Gemarkung Müngersdorf, Flurstücke 629 und 630.

#### **2. Planungsanlass und Ziel der Planung**

Mit Schreiben vom 22.03.2011 hat die aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, Region West, Mercatorstraße 23, 47051 Duisburg, bei der Verwaltung den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beantragt.

Die Fläche des ehemaligen Bus-Betriebshofes sowie die Bestandsgebäude werden heute gewerblich genutzt und sind an Dienstleistungs- und Gewerbetreibende aus den Branchen Kraftfahrzeuge, Spedition, Mode, Film u. a. vermietet. Die aurelis vermarktet das Areal unter dem Namen "Kontrastwerk".

Auf dem Gelände befinden sich jedoch noch weiträumige ungenutzte Flächen. Die aurelis plant eine schrittweise gewerbliche Weiterentwicklung des Areals, da eine große Nachfrage nach weiteren Gewerbe- und Dienstleistungsflächen besteht. Grundlage der derzeitigen Planungsüberlegungen ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept des Büros ASTOC, welches zwischen der aurelis und dem Stadtplanungsamt abgestimmt wurde. Dieses Entwicklungskonzept sieht eine stufenweise Entwicklung des Areals vor - zunächst der Südfläche, später auch der Nordfläche.

#### **3. Bestehende Nutzungen**

Das Areal gliedert sich in einen nördlichen und südlichen Teil. Im südlichen Eingangsbereich an der Oskar-Jäger-Straße befinden sich zwei zweigeschossige "Torgebäude", von denen das nördliche bereits nach § 34 BauGB saniert wurde und Unternehmen aus den Bereichen Medien, Marketing und Modegroßhandel sowie Dienstleistungen in Form einer Autovermietung beherbergt. Das

südliche Gebäude wird ebenso von Unternehmen aus den Bereichen Medien genutzt und soll in Kürze saniert werden.

Im zentralen südlichen Bereich liegt eine circa 135 m lange ehemalige Werkstatthalle, die zu großen Teilen an verschiedene Betriebe aus der Kfz-Branche vermietet ist. Ein Teil der Halle wird derzeit saniert und zu einem Filmstudio sowie einem Ausstellungsraum für Modegroßhandel umgebaut. Die aurelis strebt an, die vorhandene Nutzungsmischung beizubehalten beziehungsweise weitere Teilabschnitte der Halle nur bei Bedarf weiter auszubauen und gegebenenfalls einer anderen gewerblichen Nutzung zuzuführen. Östlich der Halle wird derzeit eine Kletterhalle gebaut.

Gegenüber der großen Werkstatthalle befindet sich die ehemalige Waschhalle, die nach § 34 BauGB komplett saniert und umgebaut wurde. Hier ist ebenfalls ein Modegroßhändler untergebracht.

Der nördliche Bereich des Areals ist zu großen Teilen mittel- bis langfristig an eine Spedition verpachtet, die hier ihre Lastkraftwagen abstellt und wartet.

#### **4. Planungsvorgaben**

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich als Industriegebiet dargestellt. In der derzeit durchgeführten 182. FNP-Änderung wird eine Darstellung als Gewerbegebiet (GE) beabsichtigt. Die Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld sieht hier ebenfalls eine gewerbliche Nutzung (Dienstleistung/Gewerbe) vor.

Für das Gebiet ist kein Bebauungsplan vorhanden.

#### **5. Planung und Erschließung**

Das Büro ASTOC hat im Auftrag der aurelis in Abstimmung mit der Verwaltung ein Entwicklungskonzept für das Areal erarbeitet. Ziel der Planung ist eine gewerbliche Nutzung, für die die aurelis zunächst auf der südlichen Teilfläche, später auch auf der nördlichen Fläche einzelne bis zu viergeschossige Gebäude errichten will. Es sollen unter der Adresse "Kontrastwerk" handwerks- und dienstleistungsorientierte Nutzungen und Gastronomie angesiedelt werden.

Die Erschließung besteht aus einer Ringstraße, die im Süden bereits angelegt ist (derzeit als Sackgasse) und nach Verlagerung der Spedition im Norden weitergeführt werden soll. Die dadurch erschlossenen Baufelder können je nach Nachfrage in flexible Größenordnungen eingeteilt werden. Die Gebäude sollen im Allgemeinen drei Geschosse nicht übersteigen, nur an der Grenze zum Metallverwerter Becker im Nordwesten sollen viergeschossige Riegel eine Abschirmung bilden.

Ein zentraler Freiraum mit Fußwegeverbindungen soll zwischen südlichem und nördlichem Plangebietsteil geführt werden. Die bestehenden Bäume sollen erhalten werden. Insgesamt soll dieser Bereich jedoch gemäß dem Charakter des Gebietes eher industriell-steinern gestaltet werden.

Der ruhende Verkehr soll teilweise in Parkzonen vor und zwischen den Gebäuden untergebracht werden. Da der Stellplatzbedarf dadurch jedoch voraussichtlich nicht abgedeckt werden kann, soll eine Parkpalette im Westen des Areals gebaut werden (vergleiche Varianten 1 und 2 als unterschiedliche Standorte für die Parkpalette).

Die Ringstraße soll als interne Erschließung des Grundstückes im Eigentum der aurelis bleiben.