

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
Arbeitstitel: Oskar-Jäger-Straße 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	07.07.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Wirtschaftsausschuss	07.07.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld	19.07.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	12.09.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	06.10.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Stadtentwicklungsausschuss

- beschließt, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) einen Bebauungsplan für das Gebiet westlich der Oskar-Jäger-Straße 173 a und 175 in Köln-Ehrenfeld (Gemarkung Müngersdorf, Flur 74, Flurstücke 629 und 630) –Arbeitstitel: Oskar-Jäger-Straße in Köln-Ehrenfeld– im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen mit dem Ziel, das ehemalige Areal des Betriebshofes der Deutschen Bahn AG schrittweise zu einem Gewerbe- und Dienstleistungsbereich weiter zu entwickeln;
- nimmt das städtebauliche Planungskonzept –Arbeitstitel: Oskar-Jäger-Straße in Köln-Ehrenfeld– zur Kenntnis.

Alternative: keine

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

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 BauGB beantragt.

Die aurelis besitzt an der Oskar-Jäger-Straße in Köln-Ehrenfeld das circa 4,9 ha große Areal des ehemaligen Betriebshofes der Deutschen Bahn AG, welches zur Wartung und Reinigung von Omnibussen genutzt wurde. Diese Nutzung wurde jedoch schon vor einiger Zeit aufgegeben. Heute werden das Gelände sowie die Bestandsgebäude gewerblich genutzt und sind im südlichen Bereich an Dienstleistungs- und Gewerbetreibende aus den Branchen Kfz, Mode, Film etc. vermietet. Eine Kletterhalle befindet sich derzeit im Bau. Der nördliche Teil des Areals wird von einer Spedition genutzt. Die aurelis vermarktet das Areal unter dem Namen "Kontrastwerk".

In der Nachbarschaft des Geländes befinden sich das Vulkan-Gelände sowie produzierende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetriebe.

Für den Planbereich existiert kein Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan ist es als Industriegebiet (GI) dargestellt. Das Gebiet liegt innerhalb des Änderungsbereiches der 182. Änderung des Flächennutzungsplanes –Arbeitstitel: Widdersdorfer Straße in Köln-Ehrenfeld–, die sich im Verfahren befindet und für das Areal an der Oskar-Jäger-Straße zukünftig größtenteils eine Darstellung als Gewerbegebiet (GE) beabsichtigt. Die Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld sieht hier ebenfalls eine gewerbliche Nutzung (Dienstleistung/Gewerbe) vor.

Auf dem Gelände befinden sich noch weiträumige ungenutzte Flächen. Die aurelis plant eine schrittweise 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 der Verwaltung abgestimmt wurde. Dieses Entwicklungskonzept sieht eine stufenweise Entwicklung des Areals vor - zunächst der Südfläche, später auch der Nordfläche. Die im südlichen Teil vorhandene Straße, die momentan als Sackgasse in das Gebiet führt, soll als Ringstraße durch das Gebiet geführt werden, durch die dann die einzelnen Baufelder erschlossen werden. Die Bestandsgebäude bleiben erhalten und werden, falls noch nicht erfolgt, saniert. Zwischen nördlichem und südlichem Teil soll ein zentraler Freiraumbereich geschaffen werden. Der ruhende Verkehr soll in Parkzonen vor und zwischen den Gebäuden sowie einer Parkpalette untergebracht werden. Die vorliegenden Varianten 1 und 2 unterscheiden sich hinsichtlich des Standortes der Parkpalette.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird entsprechend des derzeit im Beratungsverfahren befindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der vollständige Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- beziehungsweise nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Kölner Sortimentsliste vom 28.08.2008 vorgesehen.

Das Gebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Köln-Ehrenfeld und erfüllt daher grundsätzlich die Anforderungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Da voraussichtlich mehr als 20 000 m² Grundfläche festgesetzt werden sollen, wird derzeit nach § 13a Absatz 1 Nummer 2 BauGB eine überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) durchgeführt, um einzuschätzen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erhebliche Umweltauswirkungen hat. Bei Erfüllung dieser Kriterien wird das Verfahren dann nach § 13a BauGB durchgeführt, das heißt, dass von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB und einer förmlichen Umweltprüfung abgesehen wird.

Anstelle der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird dann gemäß § 13a Absatz 3 BauGB bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann. Diese Informationen können im Stadtplanungsamt während der allgemeinen Öffnungszeiten eingeholt werden. Die Äußerungsfrist soll zwei Wochen ab Bekanntmachung, analog zu der bisherigen Eingabefrist bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, betragen.

Die während der Äußerungsfrist eingehenden Stellungnahmen werden der Bezirksvertretung Ehrenfeld, dem Rahmenplanungsbeirat und dem Stadtentwicklungsausschuss spätestens bei der Beratung über die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes vorgelegt.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlagen 1 - 3

- 1 Übersicht Plangebiet
- 2 Erläuterungstext
- 3 Städtebauliches Entwicklungskonzept (Varianten 1 und 2)