

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Städtebauliches Planungskonzept

Arbeitstitel: Südlich Helmholtzplatz in Köln-Ehrenfeld

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	26.04.2012
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	14.05.2012
Stadtentwicklungsausschuss	11.06.2012

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. nimmt das städtebauliche Planungskonzept in drei Alternativen —Arbeitstitel: Südlich Helmholtzplatz in Köln-Ehrenfeld— zur Kenntnis;
2. beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) nach Modell 2 auf Grundlage der Alternative 3.

Der Stadtentwicklungsausschuss verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Ehrenfeld ohne Einschränkung zustimmt.

Ja / Nein

Alternative:

Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) nach Modell 2 auf der Grundlage der Alternativen 1 bis 3 gleichberechtigt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein** **Ja, investiv**

Investitionsauszahlungen _____ €

Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ % **Ja, ergebniswirksam**

Aufwendungen für die Maßnahme _____ €

Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ %**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):****ab Haushaltsjahr:** _____

a) Personalaufwendungen _____ €

b) Sachaufwendungen etc. _____ €

c) bilanzielle Abschreibungen _____ €

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam):**ab Haushaltsjahr:** _____

a) Erträge _____ €

b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten _____ €

Einsparungen:**ab Haushaltsjahr:** _____

a) Personalaufwendungen _____ €

b) Sachaufwendungen etc. _____ €

Beginn, Dauer _____

Begründung:**Ausgangslage**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 04.11.2010 gemäß § 2 Absatz 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Hospeltstraße, Helmholtzstraße und Vogelsanger Straße –Arbeitstitel: Südlich Helmholtzplatz in Köln-Ehrenfeld– beschlossen mit dem Ziel, den durch Wohnen und Gewerbe geprägten Bereich zu sichern und zu entwickeln (vergleiche Vorlage 1333/2010).

Für den nördlichen Innenbereich des Plangebiets lag mit Schreiben vom 08.02.2010 ein Antrag der Firma Genius Development GmbH auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB vor. Dieser Antrag wurde mit Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 04.11.2010 abgelehnt und stattdessen beschlossen, einen Bebauungsplan für den gesamten Block aufzustellen.

Der Planbereich ist circa 4 ha groß und ist geprägt von einer kleinräumigen Mischung aus Wohnnutzung, gewerblicher Nutzung und Dienstleistungsbetrieben.

Auch in der Umgebung des Geländes ist ein heterogener Nutzungsmix vorhanden.

Der Flächennutzungsplan stellt das komplette Plangebiet als Gewerbegebiet dar. Derzeit wird eine großräumige Änderung des Flächennutzungsplanes zur Umsetzung der Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld vorbereitet, in dessen Änderungsbereich auch das Plangebiet fällt. Es ist beabsichtigt, das Plangebiet zukünftig als gemischte Baufläche darzustellen. Im Rahmen dessen fand im November 2011 eine großräumige Realnutzungskartierung des Planbereichs und der Umgebung statt. Die Nutzungen des Plangebietes sowie der angrenzenden Bebauung sind in Anlage 2 dargestellt.

Das Plangebiet hat in den letzten Jahren bereits einige Veränderungen erfahren. So hat sich der gewerblich geprägte Charakter insbesondere im nördlichen und östlichen Planbereich, auf dem Gelände

der ehemaligen Maschinenfabrik Kolb, gewandelt. In einem ersten Bauabschnitt am Helmholtzplatz wurde bereits frei finanziert Mietwohnungsbau realisiert. Ein zweiter Bauabschnitt, eine Straßenrandbebauung mit Wohnnutzung entlang der Helmholtzstraße, befindet sich derzeit im Bau. Beide Bauvorhaben wurden nach § 34 BauGB genehmigt.

Planungsziel

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den vorhandenen Nutzungsmix auch in Zukunft zu erhalten und dabei für das Gebiet eine städtebauliche Konzeption zu erarbeiten, die sowohl das bestehende Wohnen als auch die bestehende Gewerbenutzung berücksichtigt und weiterentwickelt. Das Plangebiet gehört mit der ehemaligen Kartonagenfabrik sowie dem Kolbgelände zu großen Teilen zwei Eigentümern. Beide Investoren haben bereits erste Planungsüberlegungen für ihre jeweiligen Bereiche gemacht und Gespräche mit der Verwaltung geführt. Die Planungskonzepte der Investoren sind in den Anlagen 5 und 6 dargestellt. Diese werden von der Verwaltung im Hinblick auf Nutzung und Geschossigkeit teilweise kritisch beurteilt.

Für das Areal der ehemaligen Kartonagenfabrik hat der Eigentümer im Juli 2011, ergänzt durch Unterlagen im Oktober 2011, eine Bauvoranfrage eingereicht, um die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten abzuklären. Gegenstand der Bauvoranfrage war die Bebauung des Blockrandes entlang der Hospeltstraße 65 - 69 und der Vogelsanger Straße 280 a - 286 mit Wohn- und Gewerbenutzung sowie des Blockinnenbereichs mit Gewerbenutzung ohne Wohnen. Die Bauvoranfrage wurde im Januar 2012 gemäß § 15 Baugesetzbuch (BauGB) zurückgestellt, da eine Erteilung des Vorbescheides die Planung wesentlich erschweren würde.

Planung

Alle drei Alternativen haben zum Ziel, die im Baublock vorhandene kleinräumige Nutzungsmischung zu erhalten und weiter zu entwickeln. Da die heute ausgeübte gewerbliche Nutzung die Festsetzung eines Gewerbegebiets nicht erfordert, soll der gesamte Blockbereich als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Absatz 4 BauNVO ausgewiesen und in Gebietsanteile mit einem uneingeschränkten Mischgebiet und Gebietsanteile, in denen im Mischgebiet Wohnen unzulässig ist oder nur Wohnen zulässig ist, gegliedert werden. Städtebaulich soll entlang der Blockseiten eine - in Teilen bereits vorhandene - geschlossene, mindestens III-geschossige Straßenrandbebauung ermöglicht werden.

Es wurden drei alternative Gliederungsvorschläge entwickelt: Die Alternativen unterscheiden sich dahingehend, wie das Mischgebiet räumlich gegliedert ist und daher die zukünftige Entwicklung gesteuert wird. Durch eine Ausweisung als Mischgebiet kann der vorhandene Nutzungsmix auch zukünftig erhalten bleiben und gestärkt werden. Der Planbereich stellt sich trotz der neuen Wohnbebauung an der Helmholtzstraße insgesamt sowohl qualitativ als auch quantitativ als Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe dar.

Alternative 1

Bei Alternative 1 wird entlang des Blockrandes ein uneingeschränktes Mischgebiet MI festgesetzt. Der südliche Blockinnenbereich soll als MI 1 mit Ausschluss Wohnen festgesetzt werden. Dazu gehören der gesamte hintere Bereich der Vogelsanger Straße und Hospeltstraße sowie ein Teil des ehemaligen Kolb-Areals. In diesem Bereich, in dem nur Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden sind, soll durch den Ausschluss von Wohnen die gewerbliche Nutzung gestärkt und zukünftig gesichert werden. Der nördliche Blockinnenbereich (ehemals Kolbgelände) soll als uneingeschränktes Mischgebiet MI ausgewiesen werden, so dass dort sowohl Wohnen als auch Gewerbe zulässig ist.

Alternative 2

Alternative 2 sieht ein uneingeschränktes Mischgebiet MI für den Blockrand in einer Tiefe von 30 m sowie für den kompletten Innenbereich ein eingeschränktes MI 1 vor, in dem Wohnen nicht zulässig ist. Die Idee dahinter ist, den gesamten Blockinnenbereich für Wohnen auszuschließen und dadurch das dort vorhandene mischgebietsverträgliche Gewerbe zu stärken beziehungsweise neue Ansiedlungsmöglichkeiten zu geben. Wohnen wäre ausschließlich am Blockrand möglich.

Alternative 3

Alternative 3 setzt ebenfalls für den gesamten Blockbereich ein Mischgebiet fest, wobei der südliche Bereich als Mischgebiet MI 1 mit Ausschluss von Wohnen ausgewiesen wird. Dabei wird im Areal der Kartonagenfabrik der Blockrand an der Vogelsanger Straße ebenfalls als MI 1 mit Ausschluss von Wohnen festgelegt, da hier im Bestand derzeit nur Gewerbe und Dienstleistung ohne Wohnnutzung vorhanden sind. Die Festsetzung soll die vorhandenen gewerblichen Strukturen schützen und ihnen die Möglichkeit der Weiterentwicklung geben. Entlang der Helmholtzstraße wird ein MI 2 festgesetzt, in dem ausschließlich Wohnen zulässig sein soll. Alternative 3 gliedert den Block somit gemäß dem vorhandenen Bestand.

Die Unterschiede zwischen den drei Alternativen liegen in der unterschiedlichen räumlichen Gliederung des Mischgebietes. Bei Alternative 1 soll der gesamte Blockrand und der nördliche Blockinnenbereich als uneingeschränktes MI ausgewiesen werden, während im südlichen Blockinnenbereich ein gegliedertes Mischgebiet mit Ausschluss Wohnen festgelegt werden soll. Bei Alternative 2 soll im gesamten Blockinnenbereich der gewerblichen Nutzung den Vorzug gegeben werden und daher nur am Blockrand ein uneingeschränktes Mischgebiet ausgewiesen werden. Bei Alternative 3 hingegen würde auch ein Teil des südlichen Blockrandes an der Vogelsanger Straße für Wohnnutzung ausgeschlossen werden, während der Bereich entlang der Helmholtzstraße dem Wohnen vorbehalten werden soll.

Umweltprüfung

Im weiteren Verfahren wird eine formale Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB sowie ein Umweltbericht erstellt. Im Rahmen der weiteren Klärung des Untersuchungsumfangs (Scoping) wird noch festzulegen sein, welcher gutachterliche Untersuchungsbedarf besteht. Zum jetzigen Zeitpunkt stellt sich eine Erheblichkeit für die Umweltbelange

- Lärm und
- Bodenschutz

dar.

Vorschlag für die Auswahl einer Alternative

Es wird vorgeschlagen, das weitere Bebauungsplanverfahren auf Grundlage der Alternative 3 zu betreiben. Aus Sicht der Verwaltung stellt Alternative 3 die Planungskonzeption dar, welche den vorhandenen Nutzungsmix auch in Zukunft erhält und das bestehende Wohnen und Gewerbe am besten berücksichtigt und weiterentwickelt. Das bestehende Gewerbe im südlichen Planbereich (ehemalige Kartonagenfabrik, Vogelsanger Straße) wird durch die Festsetzungen gestärkt und hat die Möglichkeit der Weiterentwicklung. An der Hospeltstraße kann es durch andere Nutzungen wie Wohnen am Blockrand sinnvoll ergänzt werden. Im nördlichen Planbereich (ehemalige Kolbfabrik) sind die alten Gewerbehallen im Blockinnenbereich bereits abgerissen worden. Daher ist im Bereich des Kolbgebändes eine andere Ausgangssituation gegeben, so dass dort die Möglichkeit gegeben sein sollte, auch im Blockinnenbereich unter anderem Wohnbebauung zu entwickeln.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung soll nach Modell 2 durchgeführt werden, da der Bereich im Spannungsfeld von industriellen und postindustriellen Nutzungen liegt.

Anlagen

- 1 Geltungsbereich
- 2 Bestehende Nutzungen
- 3 Städtebauliche Planungskonzepte in drei Alternativen (unmaßstäblich)
- 4 Erläuterungstext
- 5 Planungskonzept Genius Development GmbH für den Bereich des ehemaligen Geländes der Maschinenfabrik Kolb
- 6 Entwicklungskonzept des Büros ASTOC für den Bereich der ehemaligen Kartonagenfabrik