

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Beschluss über die erneute Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nummer 63458/02****Arbeitstitel: Oskar-Jäger-Straße/Ölstraße in Köln-Ehrenfeld****Beschlussorgan**

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	13.12.2012
Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld	29.01.2013
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	18.02.2013
Stadtentwicklungsausschuss	14.03.2013

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, den Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nummer 63458/02 mit gestalterischen Festsetzungen für das Gebiet zwischen Ölstraße, Kohlenstraße, südliche Grenze des Flurstücks 4269/194, Flur 68, Gemarkung Müngersdorf (Grenze zum Grundstück des Deutschen Roten Kreuzes) und Oskar-Jäger-Straße in Köln-Ehrenfeld —Arbeitstitel: Oskar-Jäger-Straße/Ölstraße in Köln-Ehrenfeld— nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB mit der als Anlage beigefügten Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erneut öffentlich auszulegen.

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

Ja / Nein**Alternative:** keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> 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:

Mit Schreiben vom 01.02.2007 hat moderne stadt GmbH, Brückenstraße 17, 50667 Köln, im Namen der Häfen und Güterverkehr Köln AG (HGK), Harry-Blum-Platz 2, 50678 Köln, bei der Verwaltung die Einleitung eines Verfahrens gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) unter Berücksichtigung des § 13a BauGB beantragt. Am 03.04.2007 hat der Stadtentwicklungsausschuss den Einleitungsbeschluss gefasst.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 27.11.2008 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes (vorhabenbezogener Bebauungsplan) beschlossen. Die Offenlage hat in der Zeit vom 05.01. bis 04.02.2009 stattgefunden.

Der VEP beinhaltet folgende Festsetzungen:

- Ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit circa 125 Geschosswohnungen mit zwei bis fünf Zimmern sowie im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung zur Nahversorgung des Wohnquartiers von circa 400 m².
- An der Kohlenstraße einen circa 400 m² großen Spielplatz, vorrangig mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche.
- Eine Tiefgarage für die erforderlichen Stellplätze mit Ein- und Ausfahrt an der Ölstraße.
- Entlang der Oskar-Jäger-Straße und der Ölstraße eine geschlossene V-geschossige Blockrandbebauung.
- Im Blockinnenbereich entlang der Kohlenstraße vier freistehende III- bis IV-geschossige Gebäude.

Mit Schreiben vom 23.04.2009 hat die Häfen und Güterverkehr Köln AG (HGK), Harry-Blum-Platz 2, 50678 Köln, bei der Verwaltung darum gebeten, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorerst nicht rechtskräftig werden zu lassen, da die Gespräche mit dem vorgesehenen Investor noch nicht zum Abschluss gebracht werden konnten.

Zwischenzeitlich hat die HGK einen neuen Investor gefunden, der auch gleichzeitig als neuer Vorhabenträger das Bebauungsplanverfahren wieder aufnehmen und zur Rechtskraft bringen möchte.

Der neue Vorhabenträger ist die AVI GmbH -Allgemeine Verwaltung von Immobilien GmbH-, Widdersdorfer Straße 252, 50933 Köln.

Aufgrund der langen Ruhezeit und den damit verbundenen Anpassungen der Gutachten, der Begründung, der textlichen Festsetzungen sowie Planänderungen muss der vorhabenbezogene Bebauungsplan erneut öffentlich ausgelegt werden.

Änderungen gegenüber dem offengelegten Plan ergeben sich aus der Anzahl der Wohneinheiten (WE), vorher circa 125 WE, nunmehr circa 180 WE.

Es sind Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern geplant sowie eine Fünf-Zimmer-Wohnung. Dabei ist etwa die Hälfte der Wohnungen als Drei-Zimmer-Wohnungen vorgesehen, ein Drittel als Zwei-Zimmer-Wohnungen und circa 15 % der Wohnungen weisen vier Zimmer auf.

Gegenüberstellung des Wohnungsmix

Wohnungsmix	2-Zimmer-Whg.	3-Zimmer-Whg.	4-Zimmer-Whg.	5-Zimmer-Whg.
offengelegter Plan	12	43	67	1
aktueller Plan	63	93	24	1

Weiterhin ist im Erdgeschoss eine teilweise gewerbliche Nutzung zur Nahversorgung des Wohnquartiers von circa 400 m² nicht mehr vorgesehen. Das Grundstück liegt innerhalb des 700-Meter-Radius des Stadtteilzentrums Braunsfeld, Aachener Straße. Deshalb wird aus Sicht des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes hier kein Bedarf für Einzelhandel gesehen. Die Nahversorgung des Gebietes ist durch die Lage im 700-Meter-Radius des Stadtteilzentrums Braunsfeld gesichert.

Vorberatung

Beschluss über die Offenlage

Stadtentwicklungsausschuss	23.10.2008	TOP 10.11	einstimmig in BV 4 verwiesen
Bezirksvertretung Ehrenfeld	03.11.2008	TOP 6.3	mehrheitlich gegen Fraktion pro Köln zugestimmt
Stadtentwicklungsausschuss	27.11.2008	TOP 10.5	einstimmig beschlossen

9 Anlagen