

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Beschluss über die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes 63460/04  
Arbeitstitel: Oskar-Jäger-Straße in Köln-Ehrenfeld**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	11.07.2013
Wirtschaftsausschuss	11.07.2013
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	15.07.2013
Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld	17.09.2013
Verkehrsausschuss	17.09.2013
Stadtentwicklungsausschuss	26.09.2013

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, den Bebauungsplan-Entwurf 63460/04 mit gestalterischen Festsetzungen für das Gebiet westlich der Oskar-Jäger-Straße 173 in Köln-Ehrenfeld (Gemarkung Müngersdorf, Flur 74, Flurstücke 629, 644 und 645) —Arbeitstitel: Oskar-Jäger-Straße 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 öffentlich auszulegen.

-----

Der Stadtentwicklungsausschuss verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die beteiligten Gremien ohne Einschränkung zustimmen.

**Ja / Nein**

**Alternative:** keine

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	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:**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.10.2011 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB –Arbeitstitel: Oskar-Jäger-Straße in Köln-Ehrenfeld– gefasst. Ziel der Aufstellung ist es, das ehemalige Areal des Betriebshofes der Deutsche Bahn AG schrittweise zu einem Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieb weiterzuentwickeln.

Das circa 4,9 ha große Areal, welches zur Wartung und Reinigung von Omnibussen genutzt wurde, ist im Besitz der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG und wird unter dem Markennamen "Kontrastwerk" vermarktet. 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 wurde ebenfalls realisiert. Auf dem Gelände stehen - insbesondere im nördlichen Teil - noch weiträumige Flächen zur Verfügung, für die die aurelis eine schrittweise Weiterentwicklung plant.

**Städtebauliches Konzept**

Auf dem Großteil der nördlichen Teilfläche soll ein Paketverteilzentrum der DHL (mechanisierte Zustellbasis) entstehen mit Ausnahme des Kopfgrundstücks an der Oskar-Jäger-Straße. Dort soll ein drei- bis viergeschossiges Bürogebäude errichtet werden, das als attraktives Auftaktgebäude für das Gesamtareal fungieren soll und die vorgesehene großflächige, eingeschossige Hallennutzung des dahinterliegenden Verteilerzentrums in den Hintergrund treten lässt.

Die Planung für die südliche Teilfläche sieht neben den Bestandsgebäuden eine kleinteilige Entwicklung mit zwei weiteren drei- bis viergeschossigen Bürogebäuden vor.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Stichstraße.

## **Bebauungsplan-Entwurf**

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Wegen schutzbedürftiger Nutzungen in der näheren Umgebung wird das Gewerbegebiet bezüglich des Störgrades der zulässigen Betriebe unter Berücksichtigung des Abstandserlasses NRW von 2007 mit der zugehörigen Abstandsliste gegliedert sowie über eine Lärmkontingentierung eingeschränkt. Das Paketverteilzentrum der DHL ist im Bebauungsplan-Entwurf im GE 1 als Betrieb der Abstandsklasse V der Abstandsliste NRW ausnahmsweise zulässig.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen einer gewerbegebietstypischen städtebaulichen Dichte unter Einhaltung der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im Plangebiet werden maximale Wandhöhen zur Höhenbegrenzung festgesetzt. Entlang der Oskar-Jäger-Straße wird eine Geschossigkeit von mindestens zwei und maximal fünf Geschossen festgesetzt, um eine städtebauliche Kante entlang der Oskar-Jäger-Straße zu schaffen.

## **Umweltbelange**

Die berührten Belange Boden, Luft, Lärm und Verkehr wurden untersucht und die Auswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet.

Insbesondere das Thema Verkehr wurde im Hinblick auf eine Ansiedlung eines DHL-Paketzentrums intensiv beleuchtet. Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens wurden mit der Vorlage 1242/2013 ausführlich mitgeteilt.

Die aurelis hat sich bereit erklärt, die Kosten für alle zur Umsetzung der Planung notwendigen verkehrlichen Maßnahmen zu übernehmen. Dies wird durch einen Erschließungsvertrag geregelt.

## **Vorberatungen:**

### Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes (1885/2011)

Stadtentwicklungsausschuss	07.07.2011	verwiesen
Wirtschaftsausschuss	07.07.2011	ungeändert beschlossen
Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld/ Müngersdorf/Ehrenfeld	19.07.2011	ungeändert beschlossen
Bezirksvertretung Ehrenfeld	12.09.2011	ungeändert beschlossen
Stadtentwicklungsausschuss	11.10.2011	ungeändert beschlossen

Die Öffentlichkeit konnte sich vom 17.11. bis 01.12.2011 über die Planung informieren und dazu äußern. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

### Mitteilungsvorlage zur geplanten Ansiedlung eines Paketverteilzentrums – Anpassung des städtebaulichen Konzeptes (0196/2013)

Bezirksvertretung Ehrenfeld	28.01.2013	Kenntnis genommen
Stadtentwicklungsausschuss	29.01.2013	Kenntnis genommen
Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld/ Müngersdorf/ Ehrenfeld	29.01.2013	zurückgestellt
	05.03.2013	Kenntnis genommen
Wirtschaftsausschuss	31.01.2013	Kenntnis genommen

Aufgrund der Änderung des städtebaulichen Planungskonzeptes durch die geplante Ansiedlung einer DHL-Station auf der nördlichen Teilfläche fand vom 15. bis 29.04.2013 eine erneute Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Absatz 3 Nummer 2 BauGB statt. Hierbei gingen zwei Stellungnahmen ein (siehe Anlage 5).

Mitteilungsvorlage zur geplanten Ansiedlung eines Paketverteilzentrums – Ergebnisse des Verkehrsgutachtens (1242/2013)

Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld/ Müngersdorf/Ehrenfeld	30.04.2013	Kenntnis genommen
Bezirksvertretung Ehrenfeld	13.05.2013	geändert beschlossen
Verkehrsausschuss	04.06.2013	Kenntnis genommen m.d.B. den VA in die Beratungsfolge zum Offenlagebeschluss einzubinden
Stadtentwicklungsausschuss	13.06.2013	Kenntnis genommen
Wirtschaftsausschuss	13.06.2013	Kenntnis genommen

Zu den von der Bezirksvertretung Ehrenfeld am 13.05.2013 beschlossenen Forderungen hat die Verwaltung mit Anlage 12 zur Vorlage 1242/2013 eine Stellungnahme abgegeben. Die geforderte Ausweitung der Verkehrsuntersuchung auf weitere Knotenpunkte im Umfeld wurde vorgenommen, und die verkehrlichen Auswirkungen dargestellt.

**Änderung der Beratungsfolge:**

Aufgrund der ungünstigen Sitzungstermine soll die "reguläre" Beratungsfolge (Stadtentwicklungsausschuss, Rahmenplanungsbeirat, Bezirksvertretung) geändert werden und die Bezirksvertretung vor dem Rahmenplanungsbeirat beraten. Bei der üblichen Beratungsfolge (zuerst Rahmenplanungsbeirat, dann Bezirksvertretung) könnte der Offenlagebeschluss erst im November 2013 (ohne Wiedervorlageverzicht) gefasst werden. Die Offenlage soll zügig durchgeführt werden, um die gewerbliche Entwicklung der Fläche voranzutreiben.

**Anlagen**

- 1 Übersichtsplan
- 2 Begründung
- 3 Textliche Festsetzungen
- 4 Bebauungsplan-Entwurf
- 5 Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 6 Städtebauliches Konzept