

**Beschlussvorlage**

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

**Betreff**

**Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur Durchführung eines kooperativen Gutachterverfahrens (Mehrfachbeauftragung) zur Erstellung eines Planungs- und Entwicklungskonzeptes für den ehemaligen Güterbahnhof Ehrenfeld als Grundlage für die Bauleitplanung**

**Arbeitstitel: Ehemaliger Güterbahnhof in Köln-Ehrenfeld**

**Beschlussorgan**

Stadtentwicklungsausschuss

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Stadtentwicklungsausschuss	12.12.2013
Wirtschaftsausschuss	12.12.2013
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	16.12.2013
Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld	
Stadtentwicklungsausschuss	06.02.2014

**Beschluss:**

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) einen Bebauungsplan für das Gebiet des ehemaligen Güterbahnhofs zwischen Vogelsanger Straße, der Rheinischen Fachhochschule, Maarweg und der Bahntrasse (Flurstücke 59/9, 400, 401, 402, 403, 472, 474, 561, 631, 632, Flur 74, Gemarkung Müngersdorf) –Arbeitstitel: Ehemaliger Güterbahnhof in Köln-Ehrenfeld– aufzustellen mit dem Ziel, ein gemischtes Quartier mit Wohnen und Gewerbe festzusetzen;
2. beschließt die Durchführung eines kooperativen Gutachterverfahrens mit vier Planungsteams zur Erstellung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Planungskonzeptes als Grundlage für die weitere Entwicklung und die Bauleitplanung des ehemaligen Güterbahnhofs Ehrenfeld. Die Kosten für die Durchführung dieses Verfahrens trägt die Grundstückseigentümerin;
3. beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB im Rahmen des kooperativen Gutachterverfahrens (Modell 3);
4. benennt vier Vertreterinnen und Vertreter der Fraktionen des Stadtentwicklungsausschusses für die Jury;
5. beschließt, dass das Ergebnis des Gutachterverfahrens dem Stadtentwicklungsausschuss und der Bezirksvertretung Ehrenfeld zur Beschlussfassung als Grundlage für die weitere Bauleitplanung vorgelegt wird.

-----

Der Stadtentwicklungsausschuss verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls der Wirtschaftsausschuss, die Bezirksvertretung Ehrenfeld und der Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld ohne Einschränkung zustimmen.

**Ja / Nein**

**Alternative:** keine, da andernfalls die Fläche als nicht bebaubare Brachfläche bestehen bleibt.

**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:****1. Ausgangslage**

Der ehemalige Güterbahnhof in Köln-Ehrenfeld ist circa 72 000 m<sup>2</sup> groß und liegt zwischen Vogelsanger Straße, der DB-Bahntrasse und dem Maarweg (genaue Abgrenzung siehe Anlage 1). Im Nordwesten grenzt das Areal an die Rheinische Fachhochschule sowie bestehende Gewerbe- und Wohnnutzung an. Das Gelände ist nur teilweise genutzt und an Gewerbetreibende vermietet (ehemalige Güterhalle, "Jack in the Box") und liegt ansonsten größtenteils brach. Entlang des Maarwegs befindet sich eine Kleingartenanlage.

Die komplette Fläche ist mittlerweile im Eigentum der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, Region West. Nachdem ein Teilareal schon seit Jahren im Besitz der aurelis Real Estate ist, wurde das Gesamtareal in den Jahren 2011 und 2012 durch den Zukauf von den übrigen Grundstückseigentümern DB Netz AG und Bundeseisenbahnvermögen arrondiert und zusammengeführt. Im Herbst 2013 wurde zusätzlich die bestehende Kleingartenanlage im Westen des Großblocks am Maarweg von der DB Netz AG erworben. Da die Fläche nun ausschließlich in der Hand einer Eigentümerin ist, ergibt sich die Chance, die weitestgehend brachliegende Fläche zu entwickeln. Die Eigentümerin hat daher mit Schreiben vom 18.10.2013 beantragt, für den ehemaligen Güterbahnhof Ehrenfeld einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Fläche stellt im Stadtteil Ehrenfeld eine der letzten großen Konversionsflächen für die städtebauliche Weiterentwicklung dar. Das Gelände ist bereits teilweise entwidmet, für die Flurstücke 474 und 632 läuft derzeit das Freistellungsverfahren, welches seitens der Alteigentümerin (DB AG) betrieben wird.

Das Areal ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für Bahnanlagen dargestellt sowie im Rahmenplan Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld als Gewerbefläche empfohlen. Der hohe Druck

auf dem Kölner Wohnungsmarkt, insbesondere im sozial geförderten und mietgedämpften Wohnungsbau, stellt die Empfehlung im Rahmenplan in Frage. Eine Fortschreibung des 2004 vom Rat beschlossenen Rahmenplanes an die bestehenden Bedürfnisse ist daher anzudenken. Die Grundstückseigentümerin strebt an, ein gemischtes Quartier mit Gewerbe und einem wesentlichen Anteil an Wohnnutzung zu entwickeln.

Die Eigentümerin hat im Vorfeld Voruntersuchungen zur Lärmproblematik, zur Erschließung, zur Bodenbeschaffenheit, zu ersten städtebaulichen Grundparametern sowie zum Freiraum durch Gutachter untersuchen lassen. Hieraus ergeben sich folgende Erkenntnisse für die zukünftige Entwicklung:

- Das Gebiet ist geprägt durch seine Randlage zum nördlich gewachsenen Stadtteil Ehrenfeld, die südlich des Areals gelegene Bahntrasse sowie das südlich liegende Gewerbe- und Industriegebiet zwischen Maarweg, Widdersdorfer Straße und Oskar-Jäger-Straße.
- Durch diese Lage ist das Gebiet stark von Lärmimmissionen durch die Bahntrasse und die vorhandenen Industrie- und Gewerbebetriebe (zum Beispiel Metallverwertungsbetrieb) beeinträchtigt.
- Damit steht heute schon fest, dass Wohnnutzungen nur durch die Errichtung aktiver Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall) möglich sind.
- Erschließungsanschlusspunkte an die bestehende Stadtstruktur gibt es im Nordosten an der Vogelsanger Straße und am Maarweg an der T-Kreuzung gegenüber dem AWB-Gelände sowie untergeordnet beziehungsweise fußläufig an die bestehende Erschließung der Rheinischen Fachhochschule.
- Die Haupteerschließung des Gesamtareals wird aufgrund der Morphologie und des Zuschnitts des Geländes in Ost-West-Richtung verlaufen.
- Eine weitere Verbindung in Richtung Helmholtzplatz ist wünschenswert und könnte sich durch eine Verlagerung eines nördlich angrenzenden Gewerbebetriebes ergeben. Dies ist aber abhängig von den weiteren Entwicklungsplänen des Eigentümers dieses Geländes.
- Eine Verknüpfung beziehungsweise die städtebauliche Abrundung mit dem Campus der Rheinischen Fachhochschule ist erwünscht.
- Die Güterhalle im Osten des Geländes kann kurz- und mittelfristig weiter zwischengenutzt werden beziehungsweise langfristig ersetzt oder aber in ein Gesamtkonzept integriert werden.
- Die Weiternutzung beziehungsweise Integration der Hallen von "Jack in the Box" oder eine Verlagerung auf dem Gelände oder auf einer anderen Fläche in Ehrenfeld muss geprüft werden.
- Eine Überplanung der Kleingartenfläche und ein gegebenenfalls erforderlicher und sinnvoller Ersatzstandort sind im Dialog mit Politik und Nutzern planerisch zu prüfen.
- Die Fläche wird in einzelnen Nutzungs- und Umsetzungsbausteinen in unterschiedlichen Bauphasen zu entwickeln sein.

## **2. Workshop über die zukünftige Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten des ehemaligen Güterbahnhofs Ehrenfeld am 20.09.2013**

Nach diesen Voruntersuchungen wurde zur Meinungsfindung über die zukünftigen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten des Güterbahnhofsgeländes - insbesondere vor dem Hintergrund der aktuell drängenden Wohnungsbedarfe und entsprechender Diskussionen im Stadtteil und in der Stadt - am 20.09.2013 ein Workshop mit Vertreterinnen und Vertretern aus Politik, Verwaltung, angrenzenden Nachbarn, Eigentümern und Gutachtern durchgeführt.

Veranstalterin war die Eigentümerin der Fläche, die aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, Region West, in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Köln. Ziel war es, zum jetzigen Kenntnisstand die Rahmenbedingungen, also die Möglichkeiten und Grenzen zu klären, ob und wie die im Flächennutzungsplan und im Rahmenplan als Bahn- beziehungsweise Gewerbegebiet dargestellte Fläche künftig als gemischt genutztes Gebiet mit einem hohem Wohnanteil entwickelt werden kann.

Die Fläche wurde bereits durch die Aurelis freigeräumt und erscheint "baureif", entsprechend groß sind die Erwartungen und das Interesse im Stadtteil an der weiteren Entwicklung. An dem Workshop nahmen rund 35 Personen teil: Neben Vertreterinnen und Vertretern der Eigentümerin und des Stadtplanungsamtes waren die planungsbezogenen Fachämter, Vertreterinnen und Vertreter der Politik, die Eigentümer der benachbarten Gewerbebetriebe und Zwischennutzer und Gutachter vertreten. Der Workshop wurde von Prof. Christl Drey moderiert.

Zusammenfassend lassen sich folgende Ergebnisse formulieren:

- Die Teilnehmenden sind sich darüber einig, dass auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs ein gemischtes Quartier mit einem signifikanten Anteil an Geschosswohnungsbau in verschiedenen Formen (öffentlich-gefördert, Studentenwohnen, Mehrgenerationenwohnen) gemischt mit gewerblichen, sozio-kulturellen Nutzungen und gegebenenfalls Bildungseinrichtungen entstehen soll.
- Essentielle Voraussetzungen für das Wohnen sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zur Bahntrasse und zu den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten.
- Die bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete im Süden sind im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt und dürfen in ihrem Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht beeinträchtigt und gefährdet werden. Das bedeutet, dass neue Nutzungen auf dem Güterbahnhofs Gelände nur insoweit angesiedelt werden können, wenn sie mit dem Bestand und untereinander auch verträglich sind.
- Das Gebiet soll eine gute Durchwegung mit vielfältiger Vernetzung zu den angrenzenden Quartieren erhalten.
- Zudem soll das Quartier zukünftig einen großen Freiflächenanteil und auch Freizeitwert erhalten. Dazu kann insbesondere auch der Lärmschutzwall integriert werden.

Die Ergebnisse des Workshops sind in der Anlage 6 ausführlich dargestellt.

### **3. Kooperatives Gutachterverfahren**

Um zu klären, wie und in welchem quantitativen Verhältnis untereinander die unterschiedlich empfindlichen Nutzungen auf der Fläche stadträumlich organisiert und in einem zukunftsweisenden Stadtquartier baulich organisiert werden können, sind weitere planerische Untersuchungen und städtebauliche Entwürfe nötig.

Deshalb soll für das Gelände ein kooperatives Gutachterverfahren (Mehrfachbeauftragung) durchgeführt werden:

Vier Planungsteams sollen sowohl ein städtebauliches als auch ein freiräumliches Planungskonzept für die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs erarbeiten, aufbauend auf den Ergebnissen der gutachterlichen Voruntersuchungen sowie den Entwicklungszielen, die im Workshop formuliert wurden.

Die Planungsteams sollen aus Stadtplanern und Landschaftsarchitekten bestehen, wobei die Stadtplaner federführend sein sollen. Es sollen Planer ausgewählt werden, die einschlägige Erfahrungen mit der Entwicklung zeitgenössischer, gemischt genutzter Stadtquartiere, auch im Hinblick auf die vorhandenen Lärmimmissionen haben.

Das kooperative Gutachterverfahren soll voraussichtlich im ersten Halbjahr 2014 durchgeführt werden.

Mögliche Planungsteams für das kooperative Gutachterverfahren stehen noch nicht fest. Ein Vorschlag für die vier Planungsteams wird rechtzeitig mitgeteilt.

### Bildung einer Jury zur Auswahl einer Arbeit:

Um die städtebaulichen/freiraumplanerischen Konzepte zu bewerten und eine Arbeit oder die Kombination mehrerer Arbeiten als Grundlage für die weitere Planung auszuwählen, ist die Einrichtung einer Jury notwendig. Die Jury soll aus Vertreterinnen und Vertretern der Verwaltung, des Stadtentwicklungsausschusses und der Bezirksvertretung Ehrenfeld (als Stellvertreter), des Grundstückseigentümers, der Rheinischen Fachhochschule und Fachexpertinnen und Fachexperten bestehen.

### Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die Bürgerschaft soll durch die Durchführung von öffentlichen Veranstaltungen (Auftakt-, Zwischen- und Ergebnispräsentation) eng in die weitere Planung mit eingebunden werden.

## **3.1 Ablauf des kooperativen Verfahrens**

Das kooperative Gutachterverfahren soll folgendermaßen ablaufen:

### I. Auftaktkolloquium -mit öffentlichem Teil:

- |                    |   |
|--------------------|---|
| Intern:            | Einführung der Planungsteams in die Aufgabenstellung, gemeinsame Ortsbegehung mit Jury und den Planungsteams, Teilnahme der Anlieger und Zwischennutzer |
| Öffentlicher Teil: | Vorstellung der Teams, Darstellung der Aufgabenstellung in einer öffentlichen Veranstaltung   |

### II. 1. Arbeitsphase der Planungsteams:

Ausarbeitung eines städtebaulichen-freiraumplanerischen Konzeptes

### III. Öffentliche Zwischenpräsentation:

- |                    |  |
|--------------------|--|
| Intern:            | Vorstellung der Zwischenergebnisse vor der Jury, Anregungen der Jury zur Weiterbearbeitung   |
| Öffentlicher Teil: | Vorstellung der Konzepte in einer öffentlichen Veranstaltung, Anregungen der Öffentlichkeit sollen in die Überarbeitung einfließen |

### IV. 2. Arbeitsphase:

Überarbeitung der Arbeiten auf Grundlage der Anregungen der Öffentlichkeit und der Jury

### V. Vorprüfung:

nach Abgabe der Arbeiten Durchführung einer Vorprüfung durch Verwaltung und Verfahrensmanagement

### VI. Öffentliche Ergebnispräsentation:

Vorstellung der Planungen durch die Teams, Teilnahme der Jury

### VII. Beurteilung und Auswahl:

anschließend Beurteilung der Arbeiten durch die Jury und Auswahl einer Arbeit als Grundlage für das weitere Verfahren

Anschließend erfolgt die Nachbereitung des Verfahrens, das heißt die öffentliche Ausstellung und Publikation der Resultate sowie die Vorlage dieser bei den zuständigen Ausschüssen des Rates.

Das Verfahren soll durch Prof. Christl Drey moderiert werden und in Zusammenarbeit mit einem externen Büro begleitet werden. Frau Prof. Drey hatte bereits den Workshop zur ersten Meinungsfindung über die Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für den Standort moderiert. Die Akteure übernehmen neben der Moderation der beiden öffentlichen Veranstaltungen auch die Vorprüfung der Arbeiten zusammen mit der Verwaltung. Da die Öffentlichkeit eng eingebunden werden soll, ist eine unabhängige Moderation der öffentlichen Veranstaltungen notwendig.

### **3.2 Beteiligung Öffentlichkeit**

Die Öffentlichkeit wird somit eng in das Planungsverfahren mit einbezogen. Durch die öffentliche Auftaktveranstaltung und Zwischenpräsentation der Arbeiten der Planungsteams erhalten die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, direkt mit den Planungsteams in einen Dialog zu treten und Anregungen und Hinweise zu geben. Nach der öffentlichen Zwischenpräsentation sollen die Planungsteams ihre Arbeiten dann auf der Grundlage der Anregungen der Öffentlichkeit und der Jury überarbeiten.

Bei der ebenfalls öffentlichen Ergebnispräsentation stellen die Planungsteams ihre Arbeiten vor und können mit der interessierten Öffentlichkeit ihre Entwürfe erneut diskutieren. Die Jury soll an der Ergebnispräsentation ebenfalls teilnehmen. Im Anschluss an die Ergebnispräsentation erfolgt die Beurteilung der Jury mit der Auswahl einer Arbeit. Im Anschluss an das Verfahren sollen die Ergebnisse öffentlich ausgestellt und publiziert werden.

Die Prämierung einer oder aber die Kombination der Ergebnisse mehrerer Arbeiten werden dann zur Grundlage für die weitere Bebauungsplanung herangezogen.

Die Kosten für die Durchführung des Gutachterverfahrens übernimmt die Grundstückseigentümerin aurelis Real Estate GmbH & Co. KG.

### **3.3 Eckpunkte der Aufgabenstellung für das kooperative Gutachterverfahren**

Die Voruntersuchungen der Gutachter und die Beratungen und Erkenntnisse aus dem Workshop haben gezeigt, dass die planerischen und städtebaulichen Aufgabenstellungen für die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs mit dem Leitgedanken "Gemischtes Gebiet mit wesentlichem Anteil an Wohnen" sehr komplex sind. Die vier Büros haben insbesondere die folgenden Fragen und Themenfelder zu bearbeiten und in ihren räumlich-funktionalen Konzepten und Entwürfen zu konkretisieren:

- Wie lässt sich die bisher versteckt gelegene Fläche sinnvoll erschließen und mit dem Stadtteil Ehrenfeld vor allem im Norden und Osten vernetzen?
- Welche Nutzungsstruktur ist insgesamt sinnvoll und möglich, in unmittelbarer Nachbarschaft der Bahntrasse und vor allem der industriellen Nutzung im Süden, die im Bestand und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten planungsrechtlich geschützt sind?
- Wie lässt sich die erforderliche Lärmschutzwand in ein qualitativvolles Freiraumsystem integrieren?
- Welche besonderen Nutzungs-, Freiraum- und Bautypologien erfordert beziehungsweise ermöglicht der Standort (zum Beispiel Sport- und Freizeitflächen, Wohnbebauung mit Lärmschutzgrundrissen, Gewerbehöfe, gemischt genutzte "Lofts" etc.)?
- In welchem Umfang und welche Art von qualitativvoller und vielfältiger Wohnnutzung ist unter diesen Bedingungen konkret möglich, und wo?
- Wie können Zwischennutzungen in das städtebauliche Konzept und bei der Abgrenzung von Entwicklungsbausteinen und Realisierungsphasen integriert werden?

In dem Gutachterverfahren werden hierzu von den Büros drei Maßstabsebenen zu bearbeiten und zu diskutieren sein:

- Rahmenkonzepte im Maßstab 1 : 2 500  
mit Darstellung der Nutzungs- und Freiraumstruktur, der Erschließung, der Vernetzung mit dem Umfeld und der unterschiedlichen Entwicklungsbausteine,
- städtebauliche Entwürfe im Maßstab 1 : 1 000  
für das gesamte Plangebiet mit Darstellung des städtebaulichen Nutzungs- und Raumgefüges und der Typologien der Straßen und der öffentlichen und privaten Freiräume, der Gestaltung der Lärmschutzwand,
- beispielhafte Details im Maßstab 1 : 500  
für die unterschiedlichen Nutzungs- und Bautypologien und den Freiraum,
- sowie ein Massenmodell im Maßstab 1 : 1 000.

#### **4. Mögliche Alternative zum vorgeschlagenen kooperativen Verfahren**

Da die Kosten für die Durchführung des kooperativen Verfahrens durch die Grundstückseigentümerin übernommen werden, die Stadt damit finanziell entlastet wird und das kooperative Verfahren selbst verschiedene Ergebnisse und Ideen für die Entwicklung des ehemaligen Güterbahnhofsgelände Ehrenfeld liefern wird, bedarf es keiner alternativen Beschlussfassung.

#### **Anlagen**

- Übersichtsplan
- Ergebnisse des Workshops am 20.09.2013 - Zusammenfassung
- Lage im Stadtteil Ehrenfeld
- Luftbild
- Rahmenplan Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld - Nutzungskonzept
- Umfeld und Erschließungsmöglichkeiten des Plangebietes