

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Beschluss über Stellungnahmen, Ergänzung sowie Satzungsbeschluss betreffend den Bebauungsplan-Entwurf 63460/04
Arbeitstitel: Oskar-Jäger-Straße in Köln-Ehrenfeld**

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	27.01.2014
Stadtentwicklungsausschuss	06.02.2014
Rat	11.02.2014

Beschluss:

Der Rat beschließt

- über die zum Bebauungsplan-Entwurf 63460/04 für das Gebiet westlich der Oskar-Jäger-Straße 173 in Köln-Ehrenfeld —Arbeitstitel: Oskar-Jäger-Straße in Köln-Ehrenfeld— abgegebenen Stellungnahmen gemäß Anlage 3;
- den Bebauungsplan-Entwurf 63460/04 nach § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) zu ergänzen;
- den Bebauungsplan 63460/04 mit gestalterischen Festsetzungen nach § 10 Absatz 1 BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2 414) in Verbindung mit § 7 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/ SGV NW 2 023) —jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung— als Satzung mit der nach § 9 Absatz 8 BauGB beigefügten Begründung.

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

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.10.2013 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 Deutschen Bahn AG schrittweise zu einem Gewerbe- und Dienstleistungsbereich weiterzuentwickeln.

Das circa 4,9 ha große Areal, welches zur Wartung und Reinigung von Omnibussen genutzt wurde, ist im Besitz der aurelis Asset GmbH 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.

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 die Oskar-Jäger-Straße sowie eine Stichstraße in das Plangebiet.

Der Bebauungsplan beinhaltet unter anderem folgende Festsetzungen:

- Ausweisung als Gewerbegebiet: 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.
- 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.
- Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen
- Festsetzung einer Privatstraße (Stichstraße im südlichen Planbereich)

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

Vorberatung

Beschluss über die Offenlage (Vorlage Nr. 1822/2013)

Stadtentwicklungsausschuss	11.07.2013	TOP 10.6	einstimmig zur Anhörung in den Wirtschaftsausschuss, die Bezirksvertretung Ehrenfeld, den Verkehrsausschuss und den Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld verwiesen
Wirtschaftsausschuss	11.07.2013	TOP 5.4	zurückgestellt
	26.09.2013	TOP 5.1	einstimmig zugestimmt
Bezirksvertretung Ehrenfeld	15.07.2013	TOP 10.5	mehrheitlich mit Änderungen zugestimmt
Verkehrsausschuss	17.09.2013	TOP 5.2	einstimmig zugestimmt
Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld	17.09.2013	TOP 5.1	einstimmig zugestimmt
Stadtentwicklungsausschuss	26.09.2013	TOP 10.2	mehrheitlich beschlossen

Die Offenlage hat in der Zeit vom 28.10.2013 bis 27.11.2013 stattgefunden. Während der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme abgegeben worden. Detaillierte Ausführungen zu der eingegangenen Stellungnahme ergeben sich aus der Anlage 3.

Anlagen

- 1 Übersichtsplan
- 2 Auflistung der während des Aufstellungsverfahrens (bis zur öffentlichen Auslegung) eingegangenen Stellungnahmen und deren Einstellung in das Bebauungsplanverfahren
- 3 Darstellung und Bewertung der während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes eingegangenen Stellungnahmen
- 4 Darstellung der Ergänzungen nach § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB)
- 5 Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch
- 6 Textliche Festsetzungen
- 7 Bebauungsplan