

Beschluss über die Ergebnisse des 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

Vorlage 3204/2014

hier: Stellungnahme der Verwaltung zum Beschluss der Bezirksvertretung Ehrenfeld (BV 4) vom 08.12.2014 - siehe Anlage 9 -

Die (Beschluss-)Alternative wurde mit folgenden Ergänzungen beschlossen:

1. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über den Maarweg und über die Vogelsanger Straße. Für die Erschließung des Plangebietes über den Maarweg sind hierfür geringfügige Teile der Kleingartenanlage in Anspruch zu nehmen.

Stellungnahme der Verwaltung zu 1.:

Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorschlag zu folgen.

Begründung:

Die Erschließung des Grundstückes über den Maarweg und Teile der Kleingartenanlage entspricht den im Rahmen des kooperativen Gutachterverfahrens erarbeiteten Ergebnissen.

2. Die Kleingartenanlage ist zu erhalten.

Stellungnahme der Verwaltung zu 2.:

Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorschlag zu folgen.

Begründung:

Der Erhalt der Kleingartenanlage entspricht den im Rahmen des kooperativen Gutachterverfahrens eingebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit.

3. Im Zuge des Erhalts der Güterhalle ist bei einer ggf. vorzunehmenden Wirtschaftlichkeitsberechnung die auf der Ostspitze mögliche höhere Verdichtung in Form eines Hochpunktes mit einzubeziehen.

Stellungnahme der Verwaltung zu 3.:

Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorschlag **nicht** zu folgen.

Begründung:

Eine Akzentuierung des östlichen Plangebietsteils in Form eines Hochpunktes ist planerisch tragfähig und städtebaulich begründet, so dass kein Zusammenhang mit dem Erhalt beziehungsweise Nichterhalt der Güterhalle besteht.

4. Die bestehende Güterhalle im Osten des Plangebietes ist zu erhalten, sofern eine wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit nachgewiesen werden kann. Falls die Güterhalle nachweislich nicht in ihrer Substanz erhalten werden kann, fordert der Stadtentwicklungsausschuss einen Neubau an gleicher Stelle, der mit seiner Architektur die historische Siedlungsstruktur ebenso abbildet.

Stellungnahme der Verwaltung zu 4.:

Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorschlag zu folgen.

Begründung:

Der Erhalt der Güterhalle entspricht den im Rahmen des kooperativen Gutachterverfahrens eingebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit.

5. Die Grünfläche zwischen Lärmschutzwand und geplanter Bebauung ist mindestens in der dargestellten Breite zu errichten. Es ist zu prüfen, ob der öffentliche Bereich vergrößert werden kann.
- +
6. Es ist zu prüfen, ob der westliche Gebietseingang städtebaulich aufgewertet werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung zu 5. und 6.:

Die weitere Präzisierung des städtebaulichen Konzeptes bietet die Möglichkeit, eine Optimierung der Flächen für öffentliche Bereiche und der Aufwertung des westlichen Gebietseingangs vorzunehmen.

7. Die geplante Erschließungsstraße ist als "Shared Space" einschließlich der geforderten durchgängigen Radwegeverbindung vorzusehen. Von dieser Straßenfläche sind Tiefgaragenein- und -ausfahrten allgemein zulässig.

Stellungnahme der Verwaltung zu 7.:

Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorschlag zu folgen.

Begründung:

Die Planung der Erschließungsstraße als "Shared Space" entspricht den im Rahmen des kooperativen Gutachterverfahrens erarbeiteten Ergebnissen sowie den eingebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit. Verkehrstechnische Anforderungen müssen in Hinblick auf die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer im Stadtraum gewahrt bleiben.

8. Im Plangebiet ist eine Kindertagesstätte vorzusehen. Es ist zu prüfen, ob diese an der Ostspitze sinnvoller angesiedelt werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung zu 8.:

Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorschlag **nicht** zu folgen.

Begründung:

Das Planungskonzept "Güterbahnhof Ehrenfeld" ist mit circa 500 Wohneinheiten in die perspektivische Berechnung des Versorgungsbedarfs für den Stadtteil Ehrenfeld mit eingeflossen. Eine Fläche für eine Kindertagesstätte im Planungsgebiet wird aus heutiger Sicht nicht benötigt. Dem Vorhabenträger bleibt es zu diesem Zeitpunkt freigestellt, im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben eine Kinderbetreuungseinrichtung im Plangebiet zu realisieren.

Sollten sich während des Verfahrens ein höherer Bedarf an Betreuungsplätzen ergeben, so ist gegebenenfalls auf diese Situation durch Anpassung des städtebaulichen Konzeptes und der planungsrechtlichen Festsetzungen zu reagieren.

9. Der Verbleib von "Jack in the Box" auf dem Güterbahnhofgelände ist in jedem Falle sicherzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung zu 9.:

Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorschlag **nicht** zu folgen.

Beschlussalternative der Verwaltung:

Es sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die einen Verbleib von "Jack in the Box" auf dem Güterbahnhofgelände ermöglichen.

10. Die bisher nicht hinreichend differenziert dargestellten Nutzungsdarstellungen sind zu konkretisieren (z. B. im Hinblick auf Flächen für Baugruppen, geförderter Wohnungsbau und die Freiraumplanung insbesondere für öffentlich geförderte Spielplätze).

Stellungnahme der Verwaltung zu 10.:

Lage und Verteilung der unterschiedlichen Nutzungen, insbesondere der Flächen für Baugruppen und den geförderten Wohnungsbau, werden im Zuge der Konkretisierung des Nutzungskonzeptes dargestellt. Die Sicherung der so formulierten Zielsetzungen erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.

Spielplatzbedarf sowie Bedarf an Angeboten für Kinder und Jugendliche werden durch die Fachämter auf Grundlage einer Umfeldanalyse und der im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes geplanten Wohnbebauung ermittelt.

Umfang sowie Lage der erforderlichen Flächen werden durch planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

11. Als zusätzliche Erschließung ist in jedem Falle eine zusätzliche Anbindung über das derzeit von einem Gewerbebetrieb genutzte Grundstück Vogelsanger Straße 271 mit Anschlussmöglichkeit an den Knotenpunkt Vogelsanger Straße/Hospeltstraße planungsrechtlich zu sichern.

Stellungnahme der Verwaltung zu 11.:

Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorschlag **nicht** zu folgen.

Begründung:

Die im kooperativen Gutachterverfahren erarbeiteten städtebaulichen Konzepte sehen eine zusätzliche Anbindung des Plangebietes an den Knotenpunkt Vogelsanger Straße/Hospeltstraße sowie eine bauliche Entwicklung der rückwärtigen und heute meist gewerblich genutzten Grundstücksflächen entlang der Vogelsanger Straße vor. Dies ist eine städtebauliche, voraussichtlich auch tragfähige Gesamtperspektive für das Areal. Diese kann jedoch aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen nur langfristig verfolgt werden und daher nicht Bestandteil dieses Verfahrens sein. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanverfahrens um das Grundstück Vogelsanger Straße 271 wird zu diesem Zeitpunkt nicht befürwortet.

12. Die außerhalb des Planungsgebietes durch die Entwicklungsmaßnahme erforderliche Erhaltung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur - wie z. B. der Umbau des Knotenpunktes Vogelsanger Straße/Leyendecker Straße zu einem Kreisverkehr - sind vom Investor zu finanzieren. Dieses ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages abzusichern.

Stellungnahme der Verwaltung zu 12.:

Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorschlag **nicht** zu folgen.

Begründung:

Inwieweit eine Ertüchtigung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur durch das Vorhaben erforderlich wird, gilt es, weiteren Verfahren zu ermitteln und darzustellen. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages kann eine (Teil-)Finanzierung solcher Maßnahmen durch den Vorhabenträger geregelt werden.

13. Die Radwegeverbindung auf die Brücke über den Maarweg ist vorab fertig zu stellen, auch wenn die Weiterführung erst zu einem späteren Zeitpunkt realisierbar ist.

Stellungnahme der Verwaltung zu 13.:

Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorschlag **nicht** zu folgen.

Begründung:

Die Realisierung einer Brücke über den Maarweg ist erst dann zielführend, wenn auch die lückenlose Anbindung über das westlich an den Maarweg angrenzende Betriebsgelände der AWB Abfallwirtschaftsbetriebe Köln GmbH hinaus gesichert und nachgewiesen werden kann.

14. Die Entwicklung der Güterbahnhof-Fläche soll baufeldweise erfolgen, und die Vermarktung kleinteilig vorgenommen werden. Dieses gilt insbesondere für eine gleichmäßige Verteilung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus auf dem Gesamtareal.

Stellungnahme der Verwaltung zu 14.:

Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorschlag zu folgen.

Begründung:

Diese Zielsetzungen entsprechen der Aufgabenstellung und dem Ergebnis des kooperativen Gutachterverfahrens und stellen einen wichtigen Baustein dar, um die - auch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung geforderte - "Ehrenfelder Mischung" herzustellen. Eine abschnittsweise Entwicklung der Baufelder sowie die Verteilung unterschiedlicher Wohnnutzungen müssen Bestandteil der Regelungen eines städtebaulichen Vertrages sein.