

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Arbeitstitel: Neubau Campus Alte Wagenfabrik in Köln-Ehrenfeld

(Verfahren nach § 13a BauGB)

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Vorhabenträgerin, die „Fond of New Campus GmbH“, hat mit Schreiben vom 19.04.2017 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt mit dem Ziel einen neuen Firmensitz für das Unternehmen Fond of Bags in Köln-Ehrenfeld zu realisieren.

Die Gesellschafter der „Fond of New Campus GmbH“ sind die gleichen wie die Gesellschafter der „Fond of Bags GmbH“. Seit 2010 ist das Unternehmen Fond of Bags GmbH ständig gewachsen und beschäftigt aktuell 186 Mitarbeiter/-innen. Mit einem ergonomischen Schulrucksack (ergobag) hat die Firma begonnen und vereint mittlerweile sieben verschiedene Marken unter ihrem Dach. Taschen sind die Kernkompetenz, wobei die Produktpalette von „Baby bis Business“ reicht. Die Produkte werden in 27 Ländern vertrieben.

Durch das schnelle Wachstum des Unternehmens musste „Fond of Bags GmbH“ bereits mehrmals in neue Räumlichkeiten umziehen. Der aktuelle Firmensitz an der Vogelsanger Straße ist ebenfalls nicht mehr ausreichend.

Es soll ein Campus mit einer Bürofläche von 13.000 m² Bruttogeschossfläche entstehen, der der aktuellen Größe Rechnung trägt aber auch Raum für künftige Expansion bietet. Für dieses Vorhaben wurde das Eckgrundstück Vitalisstraße / Vogelsanger Straße erworben. Eine entsprechende Eigentumsübertragungsvormerkung ist im Grundbuch eingetragen.

Das Plangrundstück grenzt an das Gelände der denkmalgeschützten „Alte Wagenfabrik“, in der die „Fond of Bags GmbH“ bereits Büroflächen angemietet hat. Dieses Grundstück befindet sich im Besitz der „Alte Wagenfabrik Köln GmbH“, welche wiederum die gleichen Gesellschafter wie die „Fond of New Campus GmbH“ aufweist.

Durch die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

Da es sich um einen Bebauungsplan zur Nachverdichtung einer bebauten innerstädtischen Fläche handelt, das heißt um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt bei einer Plangebietsgröße von circa 5.000 m² weniger als 20.000 m² und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB. Dabei werden keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wäre.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen (UVPG NW) unterliegen. Zudem ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgütern – Gebiete von gemeinschaftlicher

Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – nicht zu erwarten.

Da die Voraussetzungen des § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB vorliegen, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Neubau Campus Alte Wagenfabrik in Köln-Ehrenfeld“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dabei werden die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

Mit der Bekanntmachung über die Einleitung des beschleunigten Verfahrens wird ebenfalls bekannt gemacht, dass sich die Öffentlichkeit gemäß § 13a Absatz 3 Nummer 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung bei der Stadt Köln, Stadtplanungsamt, unterrichten kann, und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer damit verbundenen zweiwöchigen Frist zur Planung äußern kann.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Ehrenfeld und ist ca. 0,5 ha groß. Es umfasst das Flurstück 2302, Flur 76, Gemarkung Müngersdorf. Das Plangebiet wird im Norden durch die Vogelsanger Straße, im Westen durch die Vitalisstraße, im Süden durch das Grundstück der Abfallwirtschaftsbetriebe Köln (AWB) und im Osten durch die „Alte Wagenfabrik“ begrenzt.

2.2 Vorhandene Baustruktur und Gebäudenutzung

Das Plangebiet selbst ist durch Parkplatzflächen geprägt. Das Plangebiet ist Teil des Grundstücks, auf dem auch die denkmalgeschützte „Alte Wagenfabrik“ steht, die ebenfalls durch die Vorhabenträgerin genutzt wird.

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich hauptsächlich gewerbliche Nutzungen. Südlich grenzt die Fläche der Abfallwirtschaftsbetriebe (AWB) an das Plangebiet an. Auf dem gegenüberliegenden ehemaligen Herbolgelände wird ein 24-h-Logistikbetrieb angesiedelt.

Nördlich der Vogelsanger Straße/Westlich der Vitalisstraße hat sich eine Vielfalt von typischen Gewerbebetrieben niedergelassen, wie zum Beispiel Handwerksbetriebe in Form von Malerwerkstätten, Tischlereien, Dachdecker, Betriebe für Möbel- und Ladeninnenausbau, Bau von Elektroanlagen, Werkzeugbau, Druckereien, Autohäuser mit Werkstätten sowie Karosseriebetriebe und Lackierereien, Schrotthandel und Pkw-Entsorgung, eine Kartonagenfabrik, zwei Lackfabriken sowie Großhandelsbetriebe und diverse Büronutzungen.

Wohnnutzung ist nördlich der Vogelsanger Straße/östlich der Vitalisstraße anzutreffen. Östlich des Maarweges befindet sich eine Kleingartenanlage.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs Ehrenfeld. Der Rat hat in seiner Sitzung am 11.07.2017 für diese Fläche einen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan setzt hier ein Mischgebiet fest. Neben der Wohnnutzung werden auch Dienstleistungs- und Nahversorgungsangebote, Kleingewerbe etc. auf dem Areal entstehen.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist heute vollständig erschlossen. Über die Vogelsanger Straße ist das Plangebiet an das überörtliche Straßenverkehrsnetz und an das Radwegenetz angebunden. Die Zufahrt auf

das Grundstück erfolgt derzeit über die Vogelsanger Straße. Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage soll über die Vitalisstraße erfolgen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Vitalisstraße Nord“ (Buslinie 140) ist fußläufig in weniger als 200 m zu erreichen. Die Stadtbahnhaltestelle „Äußere Kanalstraße“ (Linien 3 und 4) ist fußläufig ca. 600 m entfernt.

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan stellt für das Plangebiet allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

3.4 Rahmenplan Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld

Im Rahmenplan Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld aus dem Jahre 2004 wird der Planbereich als Gewerbefläche dargestellt, mit Flächenanteilen für Büros und Dienstleistungsunternehmen entlang der Vogelsanger Straße und der Vitalisstraße.

3.5 Denkmalschutz

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich die denkmalgeschützte „Alte Wagenfabrik“.

3.6 Bestehendes Planungsrecht

Für den Planbereich existiert kein Bebauungsplan. Das Plangebiet liegt im Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Nordwestlich, westlich und südlich grenzt der Bebauungsplan 6246 Sa/03 (62469/03) an das Plangebiet. Dieser setzt Gewerbe- und Industriegebiete und ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Fuhrpark) -welches von den Abfallwirtschaftsbetrieben der Stadt Köln genutzt wird- fest. Östlich der Äußeren Kanalstraße/nördlich der Vogelsanger Straße existiert der Bebauungsplan 6246 Sb/02 (63469/02), der überwiegend ein Mischgebiet festsetzt.

4. Planungs- und Nutzungskonzept

Das aktuelle städtebauliche Konzept sieht eine siebengeschossige Winkelbebauung entlang der Vitalisstraße und eine sechsgeschossige Bebauung zum Grundstück „Alte Wagenfabrik“ vor. Das so entstehende Dreieck bildet einen begrünten Innenhof aus. Die Ecke zur Vogelsanger Straße wird in halbrunder Form ausgebildet um den Blick auf die denkmalgeschützte „Alte Wagenfabrik“

zu erhalten. Das Erdgeschoss ist als überhohes, von den Fassaden der oberen Geschosse zurückspringendes Geschoss geplant.

Als Art der baulichen Nutzung soll für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Um trotz der Festsetzung von allgemein zulässigen Nutzungen den Vorhabenbezug herzustellen, wird gemäß § 12 Absatz 3 a in Verbindung mit § 9 Absatz 2 BauGB festgesetzt, dass in dem Gewerbegebiet im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Als Maß der baulichen Nutzung soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,6 festgesetzt werden.

Neben Büros und Showrooms sind auch eine betriebliche Kindertagesstätte, eine Betriebsmensa und ein Fitness-Center für die Mitarbeiter/-innen geplant. Auf dem Dach des siebengeschossigen Gebäudes ist eine Fotovoltaikanlage geplant, auf dem Dach des sechsgeschossigen Gebäudes eine Dachterrasse.

Die Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Ein- und Ausfahrt soll von der Vitalisstraße aus im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze erfolgen. Im Rahmen eines Mobilitätskonzepts, das durch ein Gutachterbüro erarbeitet wird, sollen die für die zukünftige Nutzung notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden. In diesem Mobilitätskonzept sollen auch die Themen Carsharing, E-Mobilität etc. abgebildet werden.

5. Umweltbelange

Die Umweltbelange, wie z. B. Lärmschutz im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung und die verkehrliche Lärmbelastung werden im weiteren Verfahren untersucht und bewertet. Das Erfordernis weiterer Umweltuntersuchungen wird im weiteren Verfahren geprüft.

6. Planverwirklichung

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB geschaffen werden. Die Aufstellung soll auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgen.

Zwischen der Stadt Köln und der Vorhabenträgerin wird ein städtebaulicher Vertrag als Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser stellt sicher, dass es zur Realisierung des Vorhabens kommen wird.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Planungs- und Erschließungskosten von der Vorhabenträgerin übernommen. Kosten für die Stadt Köln entstehen nicht.

Das Planvorhaben soll kurzfristig umgesetzt werden.