

Begründung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan;
Arbeitstitel: Geschäfts- und Wohngebäude Ehrenfeldgürtel 125 in Köln-
Ehrenfeld**

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Vorhabenträgerin, die Metropol Immobilien- und Beteiligungs GmbH, hat mit Schreiben vom 02.08.2017 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt mit dem Ziel, ein Geschäfts- und Wohngebäude auf dem Grundstück Ehrenfeldgürtel 125 in Köln-Ehrenfeld zu realisieren.

Die Metropol Immobilien- und Beteiligungs GmbH ist Eigentümerin des circa 6.590 m² großen Grundstücks Ehrenfeldgürtel 125 in zentraler Lage im Stadtteil Ehrenfeld. Die Gesellschaft plant nun die Optimierung des Planstandortes und möchte auf dem Grundstück unter Umnutzung der Erdgeschossfläche des Bestandsgebäudes einen Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche sowie einen weiteren Einzelhandel auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche ansiedeln. Weiter soll die Postnutzung, welche am Standort als Verteilzentrum stattfindet, umgebaut und modernisiert werden. In den Obergeschossen soll eine Hotelnutzung teils im Bestandsbau, teils in einer baulichen Ergänzung sowie eine Wohnnutzung verwirklicht werden. Durch die Ergänzungen entsteht ein neuer Baublock, der den Bestand integriert, aber in seiner Fassadengestaltung und durch die neuen Nutzungen dem Gebäudekomplex ein vollständig neues Erscheinungsbild geben wird.

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

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Ehrenfeld. Das Plangebiet ist circa 0,7 ha groß. Es umfasst das Flurstück 532, Flur 71, Gemarkung Ehrenfeld.

Im Nordosten wird das Plangebiet durch das artheater, im Nordwesten und Westen durch die vorhandenen Gewerbe- und Wohn-Nutzungen entlang der Schönsteinstraße, im Süden durch die Bartholomäus-Schink-Straße und die dahinter liegende S-Bahntrasse und im Südosten durch den Ehrenfeldgürtel begrenzt.

2.2 Vorhandene Baustruktur und Gebäudenutzung

Auf dem Grundstück befindet sich eine fast vollständig von der Deutschen Post AG genutzte Gewerbeimmobilie auf zwei bis vier Geschossen. Während im rückwärtigen Teil das Postverteilzentrum noch voll genutzt wird, werden die Bürobereiche in den aufgehenden Geschossen des Hauptgebäudes nur noch teilweise genutzt. Ein Großteil des Grundstücks wird zudem als Anlieferungshof für die Post und als privater Parkplatz genutzt. Im Erdgeschoss findet mit einer Fahrschule noch eine kleinere Handelsnutzung statt.

Das unmittelbare Umfeld des Grundstücks ist geprägt durch den vierspurigen Ehrenfeldgürtel mit mittiger Stadtbahntrasse, durch den Bahnhof Ehrenfeld und die Bahnbögen, durch großformatige Einzelgebäude wie das Caritaszentrum, Seniorenheim, Krankenhaus, ein Theater und einen Kindergarten, ein Technikgebäude der Telekom und ein Café sowie durch die im Osten auf der gegenüberliegenden Straßenseite und im Norden anschließende Blockstruktur von Köln-Ehrenfeld.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist heute bereits vollständig erschlossen. Es ist über den Ehrenfeldgürtel und die Bartholomäus-Schink-Straße an das überörtliche Straßenverkehrsnetz und an das Radwegenetz angebunden.

Das Plangebiet liegt zwischen den Stadtbahnhaltestellen "Subbelrather Straße/Gürtel" (Linien 5 und 13) und "Venloer Straße/Gürtel" (Linien 3, 4 und 13), die jeweils fußläufig in circa 200 m erreichbar sind. Die Haltestelle "Bahnhof Ehrenfeld" der S- und Regionalbahnen befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet. Die Bushaltestelle "Bahnhof Ehrenfeld" (Buslinien 141, 142 und 143) liegt direkt am Plangebiet auf dem Ehrenfeldgürtel.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen Netze sichergestellt werden.

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

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

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als "Besonderes Wohngebiet" (WB) dargestellt. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich, da die geplanten Nutzungen, bestehend aus Läden, Hotel und Wohnen, in einem besonderen Wohngebiet zulässig sind und der Bebauungsplan somit aus dem FNP entwickelt ist.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

3.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln, das am 17.12.2013 durch den Rat der Stadt verabschiedet wurde, ist das Plangebiet Bestandteil des Nahversorgungszentrums Ehrenfeld-Ost, Subbelrather Straße. In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem das Bezirkszentrum Ehrenfeld, Venloer Straße sowie das Stadtteilzentrum Neuhrenfeld, Landmannstraße. Das Ziel, am Standort Ehrenfeldgürtel 125 einen neuen Einzelhandelsstandort, bestehend aus einem Supermarkt und weiterem Einzelhandel auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche sowie der Poststation zu installieren, entspricht somit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

3.5 Bebauungsplan

Für den Planbereich existiert der Bebauungsplan Nummer 6446/02 aus dem Jahre 2012, der seinerzeit zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche – hier das Bezirkszentrum Ehrenfeld, Venloer Straße und das Nahversorgungszentrum Ehrenfeld-Ost, Subbelrather Straße – aufgestellt wurde. Gemäß § 9 Absatz 2a Baugesetzbuch (BauGB) sind hier zur Erreichung dieses

Ziele Vergnügungsstätten nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einrichtungen und Betriebe, die Musik- und Tanzveranstaltungen anbieten, diese sind ausnahmsweise zulässig. Bordelle und bordellartige Betriebe sind ebenfalls nicht zulässig. Weitere Festsetzungen trifft der Bebauungsplan nicht. Das Plangebiet liegt im Innenbereich, so dass in Ergänzung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes § 34 BauGB zur Anwendung kommt.

4. Planungs- und Nutzungskonzept

Das städtebauliche Konzept beruht auf einer Planungsstudie des Architekturbüros ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH. Das Konzept sieht eine Aufwertung und eine deutliche Erweiterung des Gebäudebestandes vor, die sich jedoch gleichzeitig in das städtebauliche Gefüge der Umgebung eingliedert. Durch die Planung soll eine attraktive, multifunktionale neue Adresse in Ehrenfeld geschaffen werden.

Die Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss bilden die Grundlage für die Konzeptentwicklung. Hotel- und Wohnnutzungen werden in den Obergeschossen angeordnet und eine städtebauliche Gesamtkonfiguration entwickelt, die aus dem vormaligen Winkelgebäude einen differenzierten Baublock ausbildet. Das Konzept sieht eine flächige Ausdehnung des Erdgeschosses für Einzelhandel und Postnutzung als Verteilzentrum sowie die Zugangsbereiche für die in den Obergeschossen liegenden Hotel- und Wohnnutzungen vor. Die heutige Anlieferung der Post wird auf die andere Seite des Gebäuderiegels gelegt. Somit erfolgt zukünftig die Anlieferung von Post und Einzelhandel über den nordöstlich gelegenen Erschließungshof. Der am Ehrenfeldgürtel gelegene viergeschossige Bestandsriegel wird an seiner Südwestseite um etwa acht Meter verlängert und erhält ein allseitig zurückspringendes Staffelgeschoss.

Auch der zweigeschossige Bestandsriegel wird um zwei Geschosse auf vier Geschosse aufgestockt. Ein ebenfalls viergeschossiger L-förmiger Baukörper wird im Südwesten als Neubau an den Bestandsbau angeschlossen, so dass über dem flächigen Ladensockel im Erdgeschoss in den Obergeschossen ein nach Nordwesten geöffneter Block aus Bestands- und Neubauten entsteht. Die Öffnung nach Nordwesten gliedert den Gesamtbaukörper auch in seiner Nutzungsverteilung und ermöglicht eine gute Belichtung des Innenhofs. In den ersten beiden Obergeschossen des nordöstlichen Seitenflügels können weitere Nutzungen als Erweiterungsflächen der Post oder des Hotels untergebracht werden. Das Hotel erstreckt sich über alle Obergeschosse des Riegels am Ehrenfeldgürtel, den südwestlichen Seitenflügel sowie das dritte Obergeschoss des nordöstlichen Seitenflügels, während die insgesamt zehn Wohnungen als Vier- beziehungsweise Zweispänner in den Obergeschossen des Nordwestriegels untergebracht werden.

Eine Tiefgarage mit circa 90 Stellplätzen und zusätzlich circa zehn oberirdische Stellplätze im Hof stellen ausreichend Parkmöglichkeiten bereit. Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt über die Vorfahrt am Ehrenfeldgürtel, die Ausfahrt aus der Tiefgarage über den schmalen Grundstücksstreifen zur Bartholomäus-Schink-Straße hin.

Das flächige Dach des Erdgeschosses soll begrünt werden, so dass sich eine deutliche Verbesserung der Gestaltung und des Grünanteils gegenüber heute – komplettes Grundstück als Parkplatzfläche versiegelt – ergibt. Des Weiteren sind der Erhalt sowie die Neuanpflanzung von Bäumen vorgesehen. Ein Baum im Einfahrtsbereich der Anlieferung muss gegebenenfalls weichen, wird aber an anderer Stelle im Plangebiet ersetzt – die übrigen straßenbildprägenden Platanen am Ehrenfeldgürtel werden erhalten.

5. Auswirkungen der Planung/Umweltbelange

5.1 Verkehr

In einem ersten Schritt wurden Erschließungsvarianten untersucht und qualitativ bewertet (Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Ehrenfeldgürtel 125 in Köln, Zwischenbericht, Januar 2016). Derzeit ist für Lkw eine Zu- und Abfahrt für die Anlieferung vom Ehrenfeldgürtel aus und für Pkw eine Zu- und Abfahrt ebenfalls über den Ehrenfeldgürtel sowie auch über die Bartholomäus-Schink-Straße angedacht. Eine endgültige Bewertung ist auf Basis von weiteren Analysen noch vorzunehmen.

5.2 Artenschutz

Das Grundstück wird heute als Parkplatz genutzt und ist zum größten Teil versiegelt. Daher sind keine wesentlichen Artenschutzbelange zu erwarten.

5.3 Lärmschutz

Größte Lärmquellen sind die stark befahrene Verkehrsachse des Ehrenfeldgürtels sowie der eigene Anlieferverkehr für Einzelhandel, Post und Hotel. Hier gilt es zu untersuchen, inwieweit gesunde Verhältnisse für die Wohn-, Hotel-, Handels- und sonstigen Nutzungen ohne wesentliche Einschränkung hergestellt werden können. Gerade gegenüber dem Nachbarn Seniorenheim gilt es geeignete Maßnahmen durch Anordnung und Orientierung der eigenen Nutzungen zu treffen, so dass diese nicht beeinträchtigt wird. Erste Untersuchungen haben ergeben, dass dies in jedem Fall möglich ist.

5.4 Luftqualität

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob eine Simulation verkehrsbedingter Luftschadstoff-Immissionen notwendig ist.

5.5 Altlasten

Altlasten und Bodenverunreinigungen sind nach Auswertung der vorhandenen Bauakten und Unterlagen nicht zu erwarten. Das Erfordernis weiterer Untersuchungen wird mit der zuständigen Fachdienststelle abgestimmt.

6. Planverwirklichung

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB geschaffen werden.

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 entstehen nicht.

Das Planvorhaben soll kurzfristig umgesetzt werden.