

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld	17.04.2018
Stadtentwicklungsausschuss	26.04.2018
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	07.05.2018

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf 63465/02**

#### **Arbeitstitel: Neubau Campus Alte Wagenfabrik in Köln-Ehrenfeld**

#### **hier: Offenlage nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

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 ständig gewachsen und beschäftigt aktuell circa 200 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 35 Ländern vertrieben.

Durch das schnelle Wachstum des Unternehmens musste „Fond of Bags“ bereits mehrmals in neue Räumlichkeiten in Köln-Ehrenfeld umziehen. Der aktuelle Firmensitz in Köln-Ehrenfeld ist wiederum nicht mehr ausreichend.

Es soll ein Campus mit einer Bürofläche von 13.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche entstehen, der der aktuellen Größe Rechnung trägt aber auch Raum für künftige Expansion bietet. Für dieses Vorhaben wurde das Grundstück an der Vitalisstraße erworben. Die Vorhabenträgerin ist zwischenzeitlich auch im Grundbuch als Eigentümerin 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.

Bereits im Jahr 2008 hat die Stadt Köln eine Baugenehmigung für die Errichtung eines V-geschossigen Bürogebäudes auf dem Plangrundstück erteilt. Die Geltungsdauer dieser Baugenehmigung wurde zuletzt am 23.08.2017 für ein weiteres Jahr verlängert. Um das geplante Bürogebäude den aktuellen Anforderungen anzupassen, wurde in der Zwischenzeit ein Bauantrag für ein neues V-geschossiges Gebäude gestellt. Aufgrund der anhaltenden Expansion der Vorhabenträgerin reicht die mit der gültigen Baugenehmigung sowie mit der im Jahr 2017 beantragten Baugenehmigung zu realisierende Bürofläche nicht aus. Daher soll das Planungsrecht für eine größere Firmenzentrale für 500 Mitarbeiter am Standort Köln-Ehrenfeld geschaffen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

Geplant ist ein Campus mit einer Bürofläche von ca. 13.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, der der aktuellen Größe des Unternehmens Rechnung trägt, aber auch Raum für künftige Expansion bietet.

Als Art der baulichen Nutzung soll für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ein Gewerbegebiet 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 sechsgeschossigen Gebäudes ist eine Dachterrasse geplant.

Die Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Ein- und Ausfahrt soll von der Vitalisstraße aus im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze erfolgen.

### Verfahrensverlauf

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 09.11.2017 nach § 12 Absatz 2 BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.07.2017 bis einschließlich 31.08.2017.

Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen beim Stadtplanungsamt unterrichten und sich in der Zeit vom 02.01. bis 15.01.2018 zur Planung äußern.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Baugesetzbuch erfolgt voraussichtlich im 2. Quartal 2018.

### **Anlagen**

- 1      Übersichtsplan
- 2      Begründung nach § 3 Absatz 2 BauGB
- 3      Festsetzungen
- 4      Bebauungsplan-Entwurf

**Gez. Blome i.V. für Dez. VI**