

## Stellungnahme zu einem Antrag öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	28.01.2019
Stadtentwicklungsausschuss	07.02.2019

### **Antrag der Bezirksvertretung Ehrenfeld vom 05.11.2018 betreffend Sachstand Beschlusslage und Bauvorhaben Melatengürtel/Grüner Weg**

#### **Text des Antrages:**

"Die Verwaltung wird beauftragt, der BV Ehrenfeld unverzüglich darzulegen:

1. warum sich Verwaltung und Eigentümer an den eingangs bezeichneten Beschluss nicht gebunden sehen.
2. in welchen Punkten, das zwischen Verwaltung und Eigentümer bisher erörterte Bauvorhaben nach geltendem Baurecht, beschlossene Planungsvorgaben (siehe Anlage) verwirklicht bzw. wo es von diesen abweicht.
3. wie viele Wohneinheiten nach auf Basis des o.a. Beschlusses und demgegenüber nach geltendem Baurecht geschaffen werden können.
4. ob insbesondere die Vorgaben des Kooperativen Baulandmodells, zu dessen Anwendung der Vorhabenträger seine Grundzustimmung erteilt hatte, zum Tragen kommen sollen
5. Der Stadtentwicklungsausschuss ist über den Beschluss der BV-Ehrenfeld in Kenntnis zu setzen."

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

##### **zu 1.**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 03.09.2015 den Beschluss zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes –Arbeitstitel: Melatengürtel/Grüner Weg in Köln-Ehrenfeld– gefasst mit dem Ziel, öffentliche Straßenverkehrsfläche und Mischgebiet festzusetzen.

Danach gab es umfangreiche Abstimmungen über die Möglichkeiten der Unterbringung von sozialer Infrastruktur (Kindertagesstätte, öffentlicher Spielplatz), die längere Zeit in Anspruch genommen haben.

Mit einem Schreiben im Mai 2017 teilte der Vorhabenträger KD Stadtanierungsgesellschaft Ehrenfeld Mitte mbH & Co. KG der Verwaltung dann mit, dass er plane, eine Bebauung gemäß geltendem Bebauungsplan vorzusehen. Die Verwaltung hat von einer Aufhebung eines Einleitungsbeschlusses

abgesehen, um weiterhin das Instrument des Einleitungsbeschlusses in der Hand zu haben. Leider ist es im Nachgang der Entsendung des Vorhabenträgers seitens der Verwaltung unterblieben, die Bezirksvertretung über dessen neue Absichten zu informieren.

Es gab in den folgenden Monaten Abstimmungen zwischen Verwaltung und Investor zu einer Bebauung nach geltendem Bebauungsplan. Im August 2018 wurden Bauanträge für eine Bebauung an der Vogelsanger Straße mit Wohnen und Gewerbe eingereicht. Mit Vorliegen des Antrages hat die Verwaltung nun faktisch die Aussage erhalten, dass die Weiterführung des VEP-Verfahrens vom Vorhabenträger nicht beabsichtigt ist.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 63460/02, 1. Änderung –Arbeitstitel Grüner Weg in Köln-Ehrenfeld– setzt ein Mischgebiet entlang der Vogelsanger Straße sowie Gewerbegebiet am Grünen Weg fest.

Die bisher eingereichten Bauanträge für die Bebauung an der Vogelsanger Straße mit Wohnen und Gewerbe entsprechen grundsätzlich dem Ziel des Einleitungsbeschlusses vom 03.09.2015.

Für den im rechtswirksamen Bebauungsplan als Gewerbefläche festgesetzten Grundstücksteil liegen seit Oktober 2018 Bauanträge vor. Die Verwaltung kann sich hier eine gewerbliche Nutzung gemäß rechtswirksamem Bebauungsplan vorstellen. Daher soll zeitnah die Bezirksvertretung und den zuständigen Ausschüssen des Rates vorgeschlagen werden, den Einleitungsbeschluss aufzuheben.

## **zu 2.**

Das Planungskonzept, welches die Grundlage für den Einleitungsbeschluss bildete, sah eine drei- bis fünfgeschossige Wohnbebauung in Form von Blockrandbebauung mit circa 170 WE und einem Anteil an nicht störenden gewerblichen Nutzungen vor. Allerdings war vom Vorhabenträger die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung vorgesehen, so dass das Konzept nur als Vorstudie anzusehen war und somit hinsichtlich Geschossigkeit, Bauvolumen, Anzahl Wohneinheiten etc. auf jeden Fall noch Änderungen erfahren hätte.

Beantragt sind nun auf dem als Mischgebiet ausgewiesenen Grundstücksteil drei Mehrfamilienhäuser mit 32 WE und Gewerbeeinheiten sowie ein Haus mit mehreren Gewerbeeinheiten und gemeinsamer Tiefgarage. Es ist ebenfalls eine Blockrandbebauung mit III- bis IV-Vollgeschossen plus Staffelgeschoss vorgesehen.

Die derzeit vorliegenden Bauanträge entsprechen für den Grundstücksteil an der Vogelsanger Straße im Hinblick auf die Art und Maß der Nutzung den Zielen des Einleitungsbeschlusses.

Für den im rechtswirksamen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich liegen seit Oktober 2018 Bauanträge vor. Es sind eine Blockrandbebauung mit III- bis IV-Vollgeschossen entlang des Grünen Weges vorgesehen sowie kammartige Strukturen Richtung eines an der östlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Privatwegs. Nach rechtswirksamem Bebauungsplan ist im Gewerbegebiet kein Wohnen zulässig, wodurch die Planungen hier auf jeden Fall vom bestehenden Einleitungsbeschluss abweichen werden.

Weiterhin wurde im Einleitungsbeschluss vom 03.09.2015 gefordert, dass die gestalterische und städtebauliche Qualität der geplanten Bebauung im Einklang mit der Bebauung des Heliosgeländes stehen soll. Das Vorhaben soll daher im Gestaltungsbeirat der Stadt Köln vorgestellt werden, um diesen Aspekt sicherzustellen.

Die Verknüpfung mit dem bestehenden und geplanten Fuß- und Radwegesystem ist gegeben. Es ist ein am östlichen Grundstücksrand verlaufender Privatweg in einer Breite von 5,50 m für Fußgänger, Fahrradfahrer und Anliegerverkehr vorgesehen. Dieser war beim Einleitungsbeschluss ebenfalls vorgesehen. Der Weg soll für Radfahrer und Fußgänger öffentlich nutzbar sein und soll mit Bäumen, Hochbeeten und Grünflächen gestaltet werden.

Der zu den Wohnungen gehörende Innenhof soll mit Mietergärten und den privaten Kleinkinderspielflächen privat genutzt werden.

**zu 3.**

Wie schon unter Punkt 2 erläutert, sind nach den vorliegenden Bauanträgen 32 WE beantragt. Im Einleitungsbeschluss zum VEP wurde von circa 170 WE ausgegangen.

**zu 4.**

Die Vorgaben zum kooperativen Baulandmodell können bei den Bauvorhaben auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes nicht zur Anwendung kommen.

**zu 5.**

Dem Stadtentwicklungsausschuss wird der Beschluss der Bezirksvertretung Ehrenfeld sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis gegeben.

**Anlagen**

Anlage 1 Übersichtsplan Geltungsbereich Einleitung VEP Melatengürtel/Grüner Weg in Köln-Ehrenfeld

Anlage 2 Städtebauliches Konzept Stand Einleitungsbeschluss

Anlage 3 Bebauungsplan Nr. 63460/02, 1. Änderung –Arbeitstitel Grüner Weg in Köln-Ehrenfeld-

Gez. Greitemann