

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Beschluss über die Aufhebung der Einleitungsbeschlüsse zu den Bebauungsplanverfahren (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) – Arbeitstitel: Alsdorfer Straße in Köln-Ehrenfeld und Alsdorfer Straße 7 bis 9 in Köln-Braunsfeld/-Ehrenfeld – und Beschluss über Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Arbeitstitel: Wohnbebauung Alsdorfer Straße in Köln-Braunsfeld/-Ehrenfeld**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

| Gremium | Datum |
|---|------------|
| Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld) | 17.06.2019 |
| Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld | 25.06.2019 |
| Bezirksvertretung 3 (Lindenthal) | 01.07.2019 |
| Stadtentwicklungsausschuss | 04.07.2019 |

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, den gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) am 10.11.2016 gefassten Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet nördlich der Alsdorfer Straße (Flurstücke 244, 3994/202, 3995/202, 1734, 1736, 1738, 1740, 1742, 1744, 202/10 und teilweise 1084, Flur 68, Gemarkung Müngersdorf) – Arbeitstitel: Alsdorfer Straße in Köln-Ehrenfeld – aufzuheben und das Bebauungsplanverfahren einzustellen (Anlage 1);
2. beschließt, den gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) am 09.11.2017 gefassten Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet Alsdorfer Straße 7 bis 9 (Flurstück 716, Flur 68 der Gemarkung Müngersdorf) nördlich der Alsdorfer Straße – Arbeitstitel: Alsdorfer Straße 7 bis 9 in Köln-Braunsfeld/-Ehrenfeld – aufzuheben und das Bebauungsplanverfahren einzustellen (Anlage 2);
3. beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet nördlich der Alsdorfer Straße und südlich der ehemaligen Gleistrasse – Arbeitstitel: Wohnbebauung Alsdorfer Straße in Köln-Braunsfeld/-Ehrenfeld – einzuleiten mit dem Ziel, Wohnen und eine Kindertagesstätte festzusetzen (Anlage 3);
4. nimmt das städtebauliche Planungskonzept (vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 2 (Anlage 4);

Alternative:

Keine Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 10.11.2016 auf Antrag der Vorhabenträgerin KD Stadtsanierung Ehrenfeld mbH & Co. KG den Einleitungsbeschluss für das Plangebiet "Alsdorfer Straße in Köln-Ehrenfeld" gefasst, welches das Grundstück des ehemaligen Schrotthandels umfasst (Anlage 1).

Am 09.11.2017 hat der Stadtentwicklungsausschuss auf Antrag der Vorhabenträgerin PANDION Real Estate GmbH den Einleitungsbeschluss für das Plangebiet "Alsdorfer Straße 7 bis 9 in Köln-Braunsfeld/-Ehrenfeld" gefasst, welches das Grundstück eines Gewerbebetriebs (Firma "Ketten-Theis") umfasst (Anlage 2).

Für beide Plangebiete war die Zielsetzung Wohnen.

Neuer Einleitungsbeschluss

Inzwischen wurden die Grundstücke beider Plangebiete von der Vorhabenträgerin PANDION Alsdorfer Straße GmbH & Co. KG erworben.

Da nun die PANDION Alsdorfer Straße GmbH & Co. KG als alleinige Vorhabenträgerin für das gesamte Plangebiet auftritt, ist die Aufhebung der bestehenden Einleitungsbeschlüsse und die Fassung eines neuen Einleitungsbeschlusses erforderlich.

Daher hat die PANDION Alsdorfer Straße GmbH & Co. KG mit Schreiben vom 29.03.2019 bei der Verwaltung den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens gemäß § 12 Absatz 2 BauGB zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) unter Berücksichtigung des § 13a BauGB beantragt mit dem Ziel, dort Wohnbebauung zu realisieren.

Das Projekt trägt zur Schaffung von in der wachsenden Großstadt Köln dringend benötigtem Wohnungsbau bei. Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan 63459/04 setzt für den überwiegenden Teil des Plangebiets ein Gewerbegebiet fest. Im südlichen Bereich zur Alsdorfer Straße hin ist ein Mischgebiet festgesetzt. Um eine Wohnbebauung realisieren zu können, ist eine Anpassung des Planungsrechts erforderlich. Das Verfahren soll in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Durchführung Mehrfachbeauftragung

Um eine möglichst hohe städtebauliche und architektonische Qualität zu erlangen, wurde von Juli 2018 bis Januar 2018 durch die PANDION eine mehrstufige Mehrfachbeauftragung mit sieben Büros durchgeführt. Die abschließende Jurysitzung fand am 15.01.2019 statt. In die Jury waren Vertreterinnen und Vertreter von Verwaltung, Politik, PANDION sowie externe Architekten einbezogen.

Die zwischen der Verwaltung und der PANDION abgestimmte Aufgabenstellung zur Mehrfachbeauftragung bezog auch die nordöstlich angrenzende Vegetationsfläche der ehemaligen "Gleisharfe" mit ein, auf der sich ein Teil des Bauwagenplatzes "Osterinsel" befindet.

Folgende Parameter flossen unter anderem in die Aufgabenstellung mit ein:

- Entwicklung einer Wohnnutzung im Geschosswohnungsbau mit bis zu fünf Vollgeschossen sowie einem weiteren sechsten Nicht-Vollgeschoss,
- Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage,

- Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 1,5,
- Errichtung einer viergruppigen Kindertagesstätte,
- Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes,
- Erschließung über die Alsdorfer Straße.

Der Siegerentwurf der ersten Bearbeitungsphase diente als Grundlage für die zweite Phase der Mehrfachbeauftragung. Ziel der zweiten Phase war es, die städtebauliche Kubatur im Hinblick auf Gebäudetypologien, Architektur und Grundrisskonzepte weiter zu entwickeln. Im Nachgang zur zweiten Bearbeitungsphase wurden durch die Jury zwei Büros, HPP Architekten und ksg Kister Scheithauer Großarchitekten und Stadtplaner für eine weitere Überarbeitungsphase empfohlen.

Aufgrund der Diskussionen rund um die Bauwagensiedlung "Osterinsel" aus der zweiten Jurysitzung hat die PANDION die beiden Büros mit der zusätzlichen Aufgabenstellung betraut, einen Entwurf lediglich für die bereits angekauften PANDION Grundstücken ohne den Bereich der östlichen "Gleisharfe", auf welchem sich ein Teil der Bauwagensiedlung befindet, zu erarbeiten.

Bei der abschließenden Jurysitzung am 15.01.2019 wurde von den Büros HPP Architekten und ksg Kister Scheithauer Groß beide Varianten vorgestellt: zum einen die Planung für das ursprünglich in der Mehrfachbeauftragung abgegrenzte "große" Gebiet mit der ehemaligen "Gleisharfe", zum anderen eine Variante mit einem kleineren Plangebiet ohne das Teilstück, auf dem sich die Bauwagensiedlung befindet.

Die Jury hat für die "große" Lösung den Entwurf des Büros ksg Kister Scheithauer Groß Architekten und Stadtplaner empfohlen. Für die "kleine" Lösung hat die Jury ebenfalls ein Meinungsbild abgegeben und hier den Entwurf des Büros HPP Architekten empfohlen.

Aufgrund der anhaltenden Diskussionen rund um die Bauwagensiedlung und mit den Anwohnerinnen und Anwohnern der Alsdorfer Straße hat die Verwaltung in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin entschieden, dass für das anstehende Bebauungsplanverfahren nur die Variante mit dem verkleinerten Plangebiet ohne die ehemalige Gleisharfe (Bauwagensiedlung) weiter verfolgt werden soll. Die Vorhabenträgerin hat dementsprechend den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das kleine Plangebiet bei der Verwaltung eingereicht.

Das Plangebiet liegt an der Grenze der beiden Stadtteile Braunsfeld und Müngersdorf und umfasst die Flurstücke 716, 3994/202, 3995/202, 202/10, 244, 1734, 1736, 1738, 1740, 1742, 1744, Flur 68, Gemarkung Müngersdorf. Die genaue Abgrenzung ist der Anlage 3 zu entnehmen. Es ist ca. 1,49 ha groß. Das Plangebiet wird im westlichen Teil noch gewerblich genutzt, der östliche Teilbereich ist eine ehemals als Schrotthandel genutzte Fläche. Südlich grenzt die Alsdorfer Straße sowie die bestehende Wohnbebauung an, im Westen die Bebauung eines bestehenden gewerblichen Betriebes. Im Norden und Osten liegt die ehemalige Gleistrasse, die als Bauwagenplatz genutzt wird, sowie weitere gewerbliche Betriebe. Im Südosten befinden sich Parkplatzflächen, südlich der Alsdorfer Straße befindet sich der REWE-Betriebshof.

Städtebauliches Konzept

Der Entwurf von HPP Architekten (siehe Anlage 4) sieht zwei gegeneinander gesetzte L-förmige Baukörper vor, die im Süden durch zwei Punkthäuser (Solitäre) ergänzt werden. Im Westen des Gebietes wird eine Anbindung an den gemäß Rahmenplanung geplanten Fuß- und Radweg vorgeschlagen. Öffentliche Spielplatzflächen sind im Nordosten und im Südwesten vorgesehen. Die Kindertagesstätte ist als zweigeschossiger Solitärbau im Südosten im Bereich des Wendehammers geplant.

Der vorliegende Entwurf weist eine GRZ von circa 0,33 und eine GFZ von circa 1,42 auf. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, die GFZ wird als städtebaulich verträglich angesehen. Die beiden L-förmigen Gebäudekörper sind mit V-Vollgeschossen sowie einem weiteren Nicht-Vollgeschoss vorgesehen, die beiden Solitäre sollen III-V-geschossig werden. Insgesamt sind circa 210 Wohneinheiten geplant.

Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt beim derzeitigen Planungskonzept -Stand Wettbewerbsergebnis- über die Alsdorfer Straße. Allerdings ist eine zusätzliche Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage vom Maarweg geplant, welche zukünftig als Haupterschließung der Tiefgarage genutzt werden soll. Allerdings ist hier zu beachten, dass dies in den Bereich des gemäß Rahmenplanung angedachten Fuß- und Radwegs fällt. Ziel ist daher eine Erschließungssituation, die die Belange der Anwohnerinnen und Anwohner an der Alsdorfer Straße sowie den Fuß- und Radweg berücksichtigt. Im weiteren Verfahren müssen daher die Querungssituation am Maarweg und die Straßenraumaufteilung zwischen Maarweg und Tiefgaragenzufahrt geprüft werden. Hierbei ist in die planerischen Überlegungen miteinzubeziehen, dass primär ein begrünter Fuß- und Radweg ausgebildet werden soll. Ebenso sollte die Planung des anschließenden Teils des Radwegs bis zur Stolberger Straße als Teil des verkehrlichen Gesamtkonzepts bereits mitgedacht werden. Falls erforderlich werden im weiteren Verfahren noch Grundstücke in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen, die nicht Teil des beantragten Vorhaben- und Erschließungsplans sind, um die Erschließung zu sichern.

Der Flächennutzungsplan stellt ein Gewerbegebiet dar. Da es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt, kann der Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Die Fläche ist Bestandteil der derzeit laufenden 184. Flächennutzungsplan-Änderung.

Für das Vorhaben kommt das Kooperative Baulandmodell Köln (KoopBLM) –Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren– in der Fassung vom 10.05.2017 zur Anwendung.

Die Vorhabenträgerin hat am 29.03.2019 die Anwendungszustimmung zur Anwendung des KoopBLM unterzeichnet.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB soll nach Modell 2 in Form einer Abendveranstaltung durchgeführt werden.

Anlagen

Anlage 1: Abgrenzung Plangebiet Einleitungsbeschluss "Alsdorfer Straße in Köln-Ehrenfeld"

Anlage 2: Abgrenzung Plangebiet Einleitungsbeschluss "Alsdorfer Straße 7 bis 9 in Köln-Braunsfeld/-Ehrenfeld"

Anlage 3: Geltungsbereich "Wohnbebauung Alsdorfer Straße in Köln-Braunsfeld/-Ehrenfeld"

Anlage 4: Städtebauliches Planungskonzept HPP Architekten

Anlage 5: Erläuterungstext