

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung;
Arbeitstitel: Weinsbergstraße/Innere Kanalstraße in Köln-Ehrenfeld**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	04.07.2019
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	08.07.2019
Stadtentwicklungsausschuss	19.09.2019

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt

1. nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet westlich der Inneren Kanalstraße, nördlich der Weinsbergstraße, östlich des Berufskollegs Ehrenfeld und südlich der Barthelstraße in Köln-Ehrenfeld — Arbeitstitel: Weinsbergstraße/Innere Kanalstraße in Köln-Ehrenfeld — einzuleiten mit dem Ziel, Gewerbe und untergeordnet Wohnen festzusetzen;
2. dass auf Grundlage der vorliegenden Entwicklungsstudie ein Qualifizierungsverfahren mit mindestens 7 Büros durchzuführen ist.
3. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 2, auf Grundlage des Ergebnisses des durchzuführenden Qualifizierungsverfahrens.
4. Der Stadtentwicklungsausschuss verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Ehrenfeld ohne Einschränkung zustimmt.

Alternative: keine Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Mit Schreiben vom 12.04.2019 hat die M.S.C. Objekt Köln Zwei GmbH bei der Verwaltung die Einleitung eines Verfahrens gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt mit dem Ziel, nach Abbruch der zentral gelegenen Bestandsgebäude einen Büro- und Dienstleistungsstandort, Hotelnutzung sowie untergeordneter Wohnnutzung zu realisieren. Insgesamt sollen rund 55.000 m² BGF entstehen. Das Plangebiet befindet sich in Köln-Ehrenfeld und wird begrenzt von der Barthelstraße im Norden, der Inneren Kanalstraße im Osten, der Weinsbergstraße im Süden und dem Berufskolleg Ehrenfeld im Osten. Die Fläche ist ca. 21.300 m² groß. Die Vorhabenträgerin möchte die dort befindlichen Bürogebäude, die derzeit an die „Telekom“ und „Congstar“ vermietet sind, niederlegen und zeitgemäße Büro- und Dienstleistungsflächen schaffen sowie eine Hotelnutzung realisieren.

Das im Plangebiet liegende Wohnhaus Barthelstraße 77 bleibt erhalten. Anschließend an das Gebäude soll an der Barthelstraße weitere Wohnnutzung entstehen.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich, ein Bebauungsplan besteht nicht. Durch die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan stellt für das Grundstück eine gemischte Baufläche dar.

Das Büro ASTOC hat im Auftrag der Vorhabenträgerin eine Entwicklungsstudie mit zwei Varianten erstellt um zu veranschaulichen, welche Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück bestehen. Die Entwicklungsstudie ist als Anlage 2 beigefügt. Bei beiden Varianten ist eine Geschossigkeit von V - VII Vollgeschossen vorgesehen mit einem X-geschossigen Hochpunkt im Süden des Plangebiets im Eckbereich Weinsbergstraße/Innere Kanalstraße. Die beiden städtebaulichen Varianten weisen eine GFZ von 2,6 bis 2,7 auf.

Bei Variante 1 ist eine Einzelhandelsnutzung im Erdgeschossbereich entlang der Inneren Kanalstraße dargestellt. Allerdings wird eine zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung aufgrund der Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs und im 700 m Radius des Bezirkszentrums Ehrenfeld, Venloer Straße im Hinblick auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht befürwortet. Denkbar sind aus Sicht der Verwaltung nur kleinflächige Einzelhandelsbetriebe wie ein Kiosk, Bäckerei oder Vergleichbares, deren Gesamt-Verkaufsfläche max. 400 m² betragen darf.

Um eine möglichst hohe städtebauliche und architektonische Qualität zu erlangen, beabsichtigt die Vorhabenträgerin ein Qualifizierungsverfahren durchzuführen. Im Rahmen eines zweiphasigen konkurrierenden Verfahrens sollen 14 Büros eingeladen werden, die in einer ersten Phase ein städtebauliches Konzept und in der zweiten Phase den Hochbau entwickeln sollen.

Auf Grundlage des Ergebnisses des Qualifizierungsverfahrens soll die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB in Form einer Abendveranstaltung nach Modell 2 durchgeführt werden.

Das Kooperative Baulandmodell (KoopBLM) – Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren – in der Fassung vom 10.05.2017 kommt zur Anwendung, falls 20 oder mehr Wohneinheiten (WE)

bzw. über 1.800 m² Geschossfläche Wohnen entstehen werden. Die Vorhabenträgerin hat am 16.07.2018 die Anwendungszustimmung zum KoopBLM unterzeichnet.

Anlagen:

- Übersichtsplan
- städtebaul. Entwicklungsstudie
- Erläuterungstext