

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Aufhebung des Einleitungsbeschlusses zu dem Bebauungsplanverfahren (Vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Arbeitstitel: Geschäfts- und Wohngebäude Ehrenfeldgürtel 125 in Köln-Ehrenfeld – und Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung - Arbeitstitel: Ehrenfeldgürtel 125 – Wohnen und Einzelhandel – in Köln-Ehrenfeld

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	27.01.2022
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	31.01.2022
Stadtentwicklungsausschuss	10.03.2022

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, den gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am 09.11.2017 gefassten Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet Grundstück Ehrenfeldgürtel 125 in Köln-Ehrenfeld – Arbeitstitel: Geschäfts- und Wohngebäude Ehrenfeldgürtel 125 in Köln-Ehrenfeld – aufzuheben und das Bebauungsplanverfahren einzustellen.
2. beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet Grundstück Ehrenfeldgürtel 125 —Arbeitstitel: Ehrenfeldgürtel 125 – Wohnen und Einzelhandel – in Köln-Ehrenfeld — einzuleiten mit dem Ziel, Wohnen, Einzelhandel und Beherbergungsbetrieb festzusetzen;
2. nimmt das städtebauliche Planungskonzept (vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 1;
3. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Ehrenfeld ohne Einschränkung zustimmt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 09.11.2017 auf Antrag der Vorhabenträgerin Metropol Immobilien und Beteiligungs GmbH den Einleitungsbeschluss für das Plangebiet mit dem Arbeitstitel „Geschäfts- und Wohngebäude Ehrenfeldgürtel 125 in Köln-Ehrenfeld“ gefasst mit der Zielsetzung ein Geschäfts- und Wohngebäude mit Einzelhandel im Erdgeschoss, Hotel- und Büronutzung sowie untergeordnet Wohnnutzung in den Obergeschossen festzusetzen. Vom ursprünglichen Konzept wurde mittlerweile Abstand genommen. Daher soll das Planverfahren nicht weiter betrieben werden und der Einleitungsbeschluss vom 09.11.2017 aufgehoben werden.

Das Grundstück wurde inzwischen an eine neue Eigentümerin verkauft. Die neue Vorhabenträgerin, die SAVVY 6 PropCo S.à r.l., 17 rue de Flaxweiler, 6776 Grevenmacher, Luxembourg, hat mit Schreiben vom 02.12.2021 bei der Verwaltung die Einleitung eines Verfahrens gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

Das Plangebiet bleibt identisch, es handelt sich um das Flurstück 532, Flur 71, Gemarkung Ehrenfeld, und ist knapp 6.600 m² groß.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt im Erdgeschoss Einzelhandel mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche sowie einen Getränkemarkt (ca. 400 – 500 m² Verkaufsfläche) und weiteren kleinteiligen Einzelhandel sowie Gastronomie anzusiedeln. In den Obergeschossen sollen Wohnungen und untergeordnet Beherbergungsbetrieb verwirklicht werden.

Das aktuelle städtebauliche Konzept sieht vor, das bestehende Gebäude niederzulegen und durch einen Neubau zu ersetzen. Es entsteht eine städtebauliche Gesamtkonfiguration, die aus dem vormaligen Winkelgebäude einen differenzierten Baublock ausbildet.

Insgesamt kommt die Planung auf ca. 280 Wohneinheiten, bestehend aus ca. 265 1-Zimmer Wohnungen, ca. vier 2-Zimmer Wohnungen, ca. neun 3-Zimmer Wohnungen und ca. zwei 4-Zimmer Wohnungen, 30% der Geschossfläche Wohnen werden öffentlich gefördert.

Es sind 5 Vollgeschosse sowie ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss geplant, die Gebäudehöhe verändert sich im Vergleich zum bisherigen VEP-Verfahren nicht und bleibt bei insgesamt max. 19,67 m. Die Stellplätze sollen überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt im Norden über die Vorfahrt im Osten am Ehrenfeldgürtel, die Ausfahrt aus der Tiefgarage über den Grundstücksstreifen nach Südwesten zur Bartholomäus-Schink-Straße. Zudem werden ausreichend Fahrradstellplätze im 1. und 2. Untergeschoss sowie ebenerdig in den Freiflächen sichergestellt.

Aufgrund der Nutzungsänderungen zu Wohnen hat der Gutachter in einer ersten Stellungnahme bezüglich Verkehrs- und Gewerbelärm dargestellt, unter welchen Bedingungen eine Wohnnutzung möglich ist bzw. welche Auswirkungen die geänderte Planung auf die bisherige Beurteilung hat. Detaillierte Berechnungen unter Berücksichtigung der aktuellen Planung sowie aktualisierter Berechnungsgrundlagen werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens in einem ausführlichen schalltechnischen Gutachten dargestellt. Gemäß Einschätzung des Lärmgutachters führt die Planung zu keinen Einschränkungen der bestehenden Clubs Artheater und Bumann & Sohn.

Für den Planbereich existiert der bestehende Bebauungsplan Nummer 6446/02 aus dem Jahr 2012, der Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Betrieben, die Musik- und Tanzveranstaltungen anbieten, ausschließt. Weitere Festsetzungen trifft der Bebauungsplan nicht. In Ergänzung zu den Festsetzungen kommt daher § 34 BauGB zur Anwendung. Das geplante Vorhaben ist auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts nicht zulässig, durch die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln stellt den von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffenen Bereich als Besonderes Wohngebiet (WB) dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, zu entsprechen, erfolgt derzeit die 233. Flächennutzungsplan-Änderung, bei der die bisher wirksam dargestellte Fläche eines besonderen Wohngebietes in die Darstellung einer gemischten Baufläche (M) geändert wird.

Das Kooperative Baulandmodell kommt zur Anwendung, die Anwendungszustimmung der Vorhabenträgerin mit Datum vom 02.12.2021 liegt vor.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Städtebauliches Planungskonzept
- Erläuterungstext