

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	02.06.2022
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	25.08.2022

Oranienstraße in Köln-Höhenberg – Qualifizierungs- und Beteiligungsverfahren

Die BPD Immobilienentwicklung GmbH, Köln (Vorhabenträgerin) hat das ehemaligen "Kronenbrotareal" südlich der Olpener Straße zwischen Oranien-, Schul- und Regensburger Straße in Köln-Höhenberg, Stadtbezirk Kalk, erworben. Das Plangebiet ist aktuell durch große, um eine Hoffläche gruppierte Bauvolumen mit ehemals gewerblicher Aktivität (Brotfabrik) gekennzeichnet und weist einen in sich abgeschlossenen Charakter in sehr zentraler Lage des Stadtteils auf. Ziel der Vorhabenträgerin ist es, das circa 1,8 ha große Gelände, als gemischt genutztes, urbanes Quartier zu entwickeln. Neben Geschosswohnungen im freifinanzierten und öffentlich geförderten Segment sollen eine Kindertageseinrichtung, ein öffentlicher Spielplatz, kulturelle, soziale und gewerbliche Einrichtungen und öffentlich zugängliche Grünflächen realisiert werden. Die bestehenden Gebäude sollen zurückgebaut, der Boden saniert und das Gelände neu erschlossen werden. Das Gebiet soll, wenn möglich, um die östlich davon liegende öffentliche Grünfläche – an der Nürnberger Straße liegend bis zur Augsburgener Straße – erweitert werden, die im Zuge der Umsetzung des Vorhabens aufgewertet werden soll. Die Platzfläche hat eine Größe von 0,13 ha.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB) aufgestellt werden.

Das Vorhaben fällt aufgrund der geplanten Geschossfläche Wohnen unter das 2017 vom Rat der Stadt Köln beschlossene Kooperative Baulandmodell.

Bei Vorhaben, bei denen Baurecht für mehr als 75 Wohneinheiten oder unabhängig von der Anzahl der Wohneinheiten eine Geschossfläche für Wohnzwecke von 6.750 qm geschaffen werden, ist ein Qualifizierungsverfahren als Grundlage der Planung durchzuführen.

Die Vorhabenträgerin hat in Abstimmung mit der Wohnungsbauleitstelle der Stadt Köln und dem Stadtplanungsamt ein kombiniertes Qualifizierungs- und Beteiligungsverfahren (QBV) entworfen, um zum einen durch 5 Planungsteams städtebauliche Konzeptionen für das Areal entwickeln zu lassen und zum anderen die Öffentlichkeit direkt in diesen Entwurfsprozess einzubeziehen. Für die Verwaltung stellt die Idee eine große Chance dar, erfolgreich erprobte Beteiligungsansätze aus städtebaulichen Großprojekten wie Kreuzfeld oder der Parkstadt Süd auf kleine Quartiersentwicklungen zu übertragen.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch werden in die Aufgabenstellung des Qualifizierungsverfahrens einfließen.

Das Qualifizierungsverfahren soll zweistufig, nicht anonym, mit 5 eingeladenen Planungsteams

durchgeführt werden.

Die zwei im Qualifizierungsverfahren vorgesehenen öffentlichen Werkstätten sorgen für Transparenz und sollen die Öffentlichkeit vor Ort frühzeitig in den Planungsprozess einbinden. Die öffentlichen Werkstätten ermöglichen in analoger Form Präsentationen der Arbeitsstände durch die Teams, Rückfragen und Anregungen durch die Öffentlichkeit. Parallel dazu erfolgt eine digitale Kommunikation zu den Entwürfen im Prozess zwischen Öffentlichkeit und Teams (Projektwebsite, Einbindung in "Meinung für Köln" als städtisches Beteiligungsportal).

Abschließend werden der Siegerentwurf, die weiteren Arbeiten und die Beteiligungsergebnisse öffentlich vorgestellt.

Im Vorfeld des Qualifizierungsverfahrens ist vor Ort eine öffentliche Auftaktveranstaltung geplant (voraussichtlich 11.06.2022), bei der zum Beispiel thematische Spaziergänge durchs Quartier, die Kartierung von Quartierstalenten, Workshops für Kinder, Jugendliche und weitere Zielgruppen, Infostände zum Prozess, zur Aufgabenstellung und zu den teilnehmenden Teams und ein festlicher Ausklang dem Kennenlernen und Austausch dienen sollen. Die Anregungen und Erkenntnisse der Veranstaltung fließen in die Aufgabenstellung des Qualifizierungsverfahrens und den weiteren Beteiligungsprozess ein.

Die zuständigen politischen Gremien (Bezirksvertretung, Stadtentwicklungsausschuss) werden frühzeitig in das Verfahren eingebunden und im weiteren Verlauf eingeladen auch als Teil der Jury, an den vorgesehenen Werkstätten und an der Auftaktveranstaltung teilzunehmen.

Die Ergebnisse des Qualifizierungsverfahrens mit Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Grundlage für die weitere städtebauliche Planung und den vorhabenbezogenen Bebauungsplans bilden.

Meilensteine

- Öffentliche Auftaktveranstaltung (voraussichtlich 11.06.2022)
- Einleitungsbeschluss (voraussichtlich 01.09.2022)
- QBV 1. Stufe (September/Oktober 2022)
- Öffentliche Zwischenpräsentation (Ende Oktober 2022)
- QBV 2. Stufe (November/Dezember 2022)
- Öffentliche Endpräsentation (Dezember 2022)
- Vorgabenbeschluss (1. Quartal 2023)

Der genaue Verfahrensablauf wird in Anlage 2 dargestellt. Den Ablauf des Beteiligungsverfahrens stellt Anlage 3 dar, städtebauliche Grundlagen sind in der Machbarkeitsstudie (Anlage 4) skizziert.

Anlagen

Anlage 1	Plangebiet
Anlage 2	Verfahrensskizze
Anlage 3	Prozessplan Beteiligung
Anlage 4	städttebauliche Machbarkeitsstudie