

Aufhebung des Einleitungsbeschlusses zum Bebauungsplanverfahren (Vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Arbeitstitel: Weinsbergstraße/Innere Kanalstraße in Köln-Ehrenfeld

Vorlage 1232/2022

hier: Stellungnahme der Verwaltung zu dem Beschluss der Bezirksvertretung Ehrenfeld (BV 4) vom 20.06.2022

Beschluss

Die Bezirksvertretung Ehrenfeld empfiehlt dem Stadtentwicklungsausschuss, folgenden geänderten Beschluss zu fassen:

Die BV Ehrenfeld lehnt die Aufhebung des Einleitungsbeschlusses zum Bebauungsplanverfahren (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) Arbeitstitel: Weinsbergstraße/Innere Kanalstraße in Köln-Ehrenfeld“ ab und beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung des diesbezüglichen Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 05.12.2019:

1. mit dem Vorhabenträger erneut zu verhandeln mit dem Ziel, einen größeren Anteil an Wohnungsbau (Zielgröße 60%) für das Gebiet westlich der Inneren Kanalstraße, nördlich der Weinsbergstraße, östlich des Berufskollegs Ehrenfeld und südlich der Barthelstraße in Köln-Ehrenfeld, inklusive Mobilitätskonzept, zu realisieren. Dabei ist auch eine Ausdehnung der Höhenvorgaben vorstellbar;
2. bei den Verhandlungen zu beachten, dass die städtebauliche Figur entlang der Inneren Kanalstraße (Gebäudekante) in die Flucht des nördlichen Gebäudes zurückversetzt wird;
3. zudem mit dem Vorhabenträger die Möglichkeiten eines Schulbaus und einer Quartiersgarage auf dem Gebiet zu sondieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, der Empfehlung der Bezirksvertretung Ehrenfeld nicht zu folgen.

Der Vorhabenträger möchte abweichend vom Einleitungsbeschluss das Grundstück anderweitig nutzen. Ein Abriss der Bestandsgebäude und der Neubau eines hochverdichteten Büro- und Dienstleistungsstandortes mit Hotel- und Wohnnutzungen sind somit nicht mehr geplant. Dies hat der Vorhabenträger gegenüber der Verwaltung nochmals deutlich kommuniziert. Stattdessen sollen die bestehenden Gebäude der Liegenschaft erhalten werden und im Rahmen der erfolgreichen Vermietung des Objekts an eine Behörde der Bestand brandschutztechnisch ertüchtigt, modernisiert und einer ressourcensparenden und nachhaltigen Folgenutzung zugeführt werden. Die Verwaltung steht der neuen Nutzung positiv gegenüber.

Ergänzend sollen als Neubauten ein Parkhaus mit einer Wachanlage und ein grundstücksumlaufender Sicherheitszaun errichtet werden. Die Positionierung und Kubatur des Parkhauses befindet sich noch in Abstimmung, der Gestaltungsbeirat ist eingebunden. Die Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat ist für den 06.09.2022 geplant.

Als separates Vorhaben ist auf einem Teilgrundstück an der Barthelstraße ein Wohnhaus geplant. Im Rahmen der zukünftig zentralen Erschließung (Zu-/Ausfahrt) an der Inneren Kanalstraße werden Ziel- und Quellverkehre zukünftig aus dem Wohngebiet herausgehalten.

Die planungsrechtliche Beurteilung für die Neubauten erfolgt dann nach den bestehenden Fluchtlinienplänen 473, 906 und 920 in Verbindung mit § 34 BauGB.

Die Verwaltung weist zudem darauf hin, dass im Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) keine Veränderungssperre erlassen werden kann. Dies ergibt sich aus § 12 Abs. 3 BauGB, nach dem die §§ 14 (Veränderungssperre) und 15 BauGB (Zurückstellung von Baugesuchen) nicht anzuwenden sind. Eine gleichwohl beschlossene Veränderungssperre wäre wegen fehlender Rechtsgrundlage unwirksam (OVG NWR-Urteil vom 19.09.2005).