



Dezernat, Dienststelle
VI/612

Freigabedatum 02.03.2023

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans Arbeitstitel: Städtebauliche Entwicklung Longericher Straße in Köln-Bilderstöckchen und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	16.03.2023
Bezirksvertretung 5 (Nippes)	16.03.2023

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren für das Gebiet mit der Longericher Straße im Süd-Westen, der Unterführung der Etzel Straße unter den Bahngleisen im Nord-Westen, den Bahngleisen im Nord-Osten und Brachflächen sowie einem Discount-Lebensmittelmarkt im Süd-Osten mit den Flurstücken Gemarkung Longerich, Flur 6, Flurstück 528 und 529 sowie Gemarkung Nippes, Flur 90, Flurstück 1310 und 1311 —Arbeitstitel: „Städtebauliche Entwicklung Longericher Straße“— einzuleiten mit dem Ziel, die Wiedernutzbarmachung der Flächen zu gewerblichen und Wohnungszwecken planungsrechtlich zu sichern;
2. nimmt das städtebauliche Planungskonzept zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 2 (Abendveranstaltung);
3. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung ohne Einschränkung zustimmt.

Haushaltmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung:

Das Plangebiet befindet sich in Köln-Bilderstöckchen und wird von der Longericher Straße im Süd-Westen, im Nord-Westen von der Unterführung der Etzel Straße unter den Bahngleisen, im Nord-Osten von den Bahngleisen sowie von Brachflächen und einen Discount-Lebensmittelmart im Süd-Osten begrenzt. Das derzeit zum Teil mit Zwischennutzung belegte und zum Teil brachliegende Gelände ist circa 4 ha groß. Die Projektentwicklungsgesellschaft CUBE Real Estate hat die Grundstücke 2021 erworben. Nun soll das Plangebiet im Rahmen der Innenentwicklung einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Zusammen mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Köln und der KölnBusiness Wirtschaftsförderungs-GmbH wurde das Konzept eines verdichteten, gewerblich geprägten Quartiers entwickelt.

Der innovative Ansatz soll ein Nebeneinander aus immissionsarmem Gewerbe bzw. Produktion sowie Wohnen und Quartiersinfrastruktur ermöglichen. Dabei verfolgt die Cube Real Estate die Idee, einen Teil der Fläche als Pilotprojekt für eine sogenannte „Urbane Produktion“ zur Verfügung zu stellen. Hierbei werden interessierte Unternehmen in unterschiedlichen Geschossen flächensparend gestapelt und können sich daher dieselben Infrastrukturen (Haustechnik, Erschließung, Sozialräume etc.) teilen. Um die unternehmerischen Risiken dieses Projektes auffangen zu können, ist die Entwicklung einer urbanen Produktion zunächst nur auf eine Teilfläche des Geltungsbereichs beschränkt. Da die Akquise potenzieller Unternehmen erst ab der 2. Jahreshälfte geplant ist, sind im städtebaulichen Konzept hierzu noch keine Details benannt (s. Anlage 3). Bei erfolgreicher Entwicklung des Piloten ist es denkbar, das Konzept auf die weiteren gewerblich geprägten Bereiche im Plangebiet auszuweiten. Andernfalls könnten hier zum Beispiel Laborgebäude, Bürogebäude, kompakte, gewerbliche Unternehmen der Industrie 4.0 (Automatisierung, Robotik und künstliche Intelligenz) u.ä entstehen, die das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Des Weiteren ist im süd-östlichen Bereich des Plangebietes ein gemischt genutztes Quartier vorgesehen, in dem neben Wohnen u.a. mit einem Nahversorger, einer Kita und einem Quartiersplatz weitere Bedarfe aus Bilderstöckchen gedeckt werden können. Ziel ist hierbei, das neue Quartier für die Bewohner Bilderstöckchens zugänglich und erlebbar zu machen und durch die Bedarfsdeckung sinnvoll an den Bestand anzuknüpfen. Das Kooperative Baulandmodell der Stadt Köln mit seinen Richtlinien u.a. zu Grünflächen und Kinderspielflächen wird bei der weiteren Planung des Quartiers Anwendung finden, auch wenn zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht benannt werden kann, wie viele Wohneinheiten geschaffen werden. Das städtebauliche Konzept ist bewusst flexibel gehalten worden, um die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung aufnehmen zu können. Im Anschluss wird das Konzept konkretisiert und ausgearbeitet. Die nachhaltige und stimmige städtebauliche Entwicklung des Gesamtgebietes liegt stets im Vordergrund. Weitere und ausführlichere Darstellungen des Vorhabens können der Anlage 2 entnommen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen nun erstmalig die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung des Plangebietes geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Nach der Regionalplanänderung wird dieser für das betreffende Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ darstellen.

Dazu ist eine fundierte und standortgerechte Analyse der Restriktionen als auch der Bedarfe

durch das Umfeld nötig. Es werden im weiteren Verfahren ein Umweltbericht erarbeitet und Gutachten beauftragt, so zum Beispiel eine Artenschutzprüfung. Ein Immissionsgutachter, der die Einschränkungen des Vorhabens insbesondere durch die Bahnanlagen ermitteln soll, ist beauftragt; erste Ergebnisse sind bereits in das anliegende städtebauliche Konzept eingeflossen.

Um Erkenntnisse über die Bedarfe vor Ort zu erhalten, ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 11.10.2022 bis zum 17.11.2022 durchgeführt worden. Grundsätzliche Bedenken, die gegen das Vorhaben sprechen, sind nicht geäußert worden.

Um weitere Erkenntnisse über die Wünsche und Bedarfe der Bürger*innen aus Bilderstöckchen zu erhalten, soll eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 2 in Form einer Abendveranstaltung stattfinden. Als Termin ist der 25.04.2023 vorgemerkt; das Stadtplanungsamt wird in geeigneter Weise informieren, sobald weitere Details bekannt sind.

Ein Qualifizierungsverfahren zur Weiterentwicklung der städtebaulichen Planung wird im Anschluss an die Akquisition von Unternehmen voraussichtlich im 4. Quartal 2023 erfolgen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Die Auswirkungen auf den Klimaschutz sind zum aktuellen Planungsstand nicht klar zu benennen. Zum einen ist die (Wieder-) Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich positiv zu werten, da somit wertvolle Flächen im Außenbereich geschont werden. Zudem ist die Fläche bereits heute großflächig versiegelt, sodass sich hier gegenüber der Planung keine signifikante Verschlechterung ergibt. Durch die Entwicklung der Fläche ergibt sich nun die Möglichkeit, klimawirksame Maßnahmen wie Gründächer und Regenrückhaltung umzusetzen, welche eine Verbesserung der aktuellen Situation darstellen. Zum anderen hat die Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich negative Auswirkungen auf den Klimaschutz durch Bautätigkeiten und die Emission des Klimaschadgases Kohlenstoffdioxid (CO₂). Im weiteren Verlauf des Bebauungsplan-Verfahrens werden Maßnahmen zur Minderung der Emission des Klimaschadgases geprüft. Nach den gesetzlichen Vorgaben findet eine Umweltprüfung statt. Hierfür werden verschiedene Umweltgutachten erstellt.

Anlagen

Anlage 1	Geltungsbereich
Anlage 2	Erläuterungstext
Anlage 3	Rahmenkonzept