

Erläuterung zum städtebaulichen Planungskonzept für den Angebotsbebauungsplan

Arbeitstitel: „Städtebauliche Entwicklung Longericher Straße“ in Köln-Bilderstöckchen

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Das aktuell unbebaute Grundstück an der Longericher Straße liegt im Nordosten des Kölner Stadtteils Bilderstöckchen. Das Grundstück ist seit 2021 im Eigentum der Cube Real Estate GmbH Leverkusen. Das zentral gelegene Grundstück soll nun einer Nutzung zugeführt werden.

Nach historischen topographischen Karten geht die erste Nutzung des Grundstücks an der Longericher Straße auf das Jahr 1895 zurück. Das Grundstück lag im Randbereich einer Ziegelei und wurde mittig von einer Straße durchquert.

Auf dem Gelände befanden sich ab ca. 1920 ein Lagerhaus der Deutschen Bahn bzw. Gleisanlagen. In den 40er Jahren wurde der westlich angrenzende Grundstückstreifen als Baustoff-Lagerplatz genutzt.

Als weitere Vornutzung werden bis Ende der 50er Jahre im Westen ein Schienenlager und im Osten ein Schwellenlager genannt. Die 2008 abgebrochenen Lagerhallen im nordwestlichen Bereich wurden bis Mitte der 80er Jahre als Materialschuppen genutzt. Als Nachnutzung werden eine Kantine, eine Bauschlosserei, ein Lager für Drogerieartikel sowie Lagerflächen für die DB Cargo ausgewiesen.

Aktuell werden große Teile des Grundstücks zwischengenutzt. Die versiegelten Flächen werden als Lagerfläche für Schuttmulden, LKWs etc. verwendet.

1.2 Ziel der Planung

Zusammen mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Köln und der KölnBusiness Wirtschaftsförderungs-GmbH wurde das Konzept eines verdichteten, gewerblich geprägten Quartiers entwickelt. Durch eine bedarfs- und standortgerechte, innovative und nachhaltige Entwicklung, soll urbane Produktion in gewerblich geprägter, immissionsarmer Mischnutzung (Handwerk, Produktion, Büro / Dienstleistung / Forschung und Entwicklung, Quartiersbedarf, Lebensmittelmarkt, Wohnen/besondere Wohnformen) realisiert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der städtebaulichen Planung geschaffen werden.

Der Bebauungsplan soll als Angebotsbebauungsplan im Vollverfahren aufgestellt werden. Zum Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet, in dem neben der Übernahme sämtlicher Kosten durch die Cube Real Estate GmbH auch weitere Vorgaben zur Präzisierung und Durchführung der baulichen Entwicklung getroffen werden sollen.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Gegenstand des Vorhabens an der Longericher Straße in Köln Bilderstöckchen sind die Flurstücke Gemarkung Longerich, Flur 6, Flurstück 529 und Gemarkung Nippes, Flur 90, Flurstück 1311. Zwischen diesen beiden Flurstücken und der Longericher Straße befinden sich zwei weitere, jeweils etwa 5m breite Flurstücke (Gemarkung Longerich, Flur 6, Flurstück 528 und Gemarkung Nippes, Flur 90, Flurstück 1310). Alle vier Flurstücke befinden sich im Eigentum der Cube Asset XVIII GmbH und bilden zusammen das Plangebiet.

Das schmale Gesamtgrundstück hat eine Größe von ca. 39.000 m², ist etwa 80 m breit und ca. 450 m lang. Es verläuft parallel zwischen der Longericher Straße und den Bahngleisen der Deutschen Bahn. Es liegt auf Höhe des ehemaligen Verschiebebahnhofs Nippes, unmittelbar neben dem 2018 eröffneten ICE-Instandhaltungswerks auf der nordöstlichen Seite, sowie dem angrenzenden Stadtteil Bilderstöckchen auf der südwestlichen Seite.

2.2 Vorhandene Struktur

Im nahen Umfeld des Plangebiets befinden sich sowohl Wohnflächen, Gewerbeflächen, Bahnflächen als auch Grünflächen.

Im **Nordosten** angrenzend liegen Bahnflächen mit dem großflächigem ICE-Ausbesserungswerk der Deutschen Bahn AG. Unmittelbar gegenüber dem Ausbesserungswerk an der Longericher Straße beginnt das Gewerbegebiet „Robert-Perthel-Straße“, das sich in nordwestlicher Richtung bis in den Stadtteil Longerich erstreckt. Jenseits der Bahnflächen schließt an der Etzelstraße Wohnbebauung zum Teil in Hochhausstrukturen mit bis zu 8 Geschossen an.

Im **Südosten** grenzen gewerblich genutzte Flächen (Einzelhandel „Penny“, Waschanlage) an. Daran anschließend liegen Brachflächen sowie weitere gewerbliche Flächen. Deren Hauptnutzer ist die ZEG (Zweirad-Einkaufs-Genossenschaft eG).

Im **Südwesten** verläuft entlang der gesamten Länge des Grundstücks die Longericher Straße; jenseits der Longericher Straße schließt ein Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern (vier Vollgeschosse + Dachgeschoss) mit zeilen-, blockartigen, sowie teilweise offenen Strukturen an, durchzogen mit Grünflächen und Spielplätzen.

Im **Nordwesten** grenzen die Ausläufer des Klimaparks sowie die Unterführung unter den DB-Gleisen an, die eine Verbindung zur Etzelstraße darstellt.

2.3 Erschließung

Mit einer Entfernung von ca. einem Kilometer zur Autobahnauffahrt Bickendorf auf die BAB 57 liegt das Grundstück an der Longericher Straße auch überörtlich verkehrsgünstig für den motorisierten Individualverkehr (PKW/LKW). Eine Zufahrt zum Grundstück existiert aktuell von der Longericher Straße aus. Die Verbindung Richtung Nippes jenseits der Bahngleise ist über die Unterführung zur Etzelstraße im Nordwesten des Plangebietes gegeben.

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächste S-Bahnstation (S6, S11) sowie die Stadtbahnstation der Linie 13 liegen etwa einen Kilometer entfernt südöstlich des Grundstücks (Haltestelle Geldernstraße/Parkgürtel). Mit dem Bus (Linien 121, 140) erreicht man die Longericher Straße über die Bushaltestelle Mülhauser Straße, die direkt an der Longericher Straße auf Höhe des Grundstücks liegt.

Fußläufig ist das Plangebiet von der Longericher Straße mit beidseitigen Gehwegen aus gut

erreichbar. Der am Plangebiet entlangführende Gehweg soll im Plangebiet verbreitert werden. Die Bahnfläche im Norden stellt mit ihren Gleisen und der Schallschutzanlage auch für den Fußgänger- und Fahrradverkehr eine Barriere dar, die auch zukünftig nur durch die Unterführung zur Etzelstraße überwunden werden kann.

In der Sitzung am 3. September 2020 hat die Bezirksvertretung Nippes beschlossen, im Bereich des Klimaparks zwischen der Escher Straße und der Longericher Straße eine Geh-/Radwegeverbindung anlegen zu lassen. Die geplante Streckenführung stellt bereits einen ersten Schritt dar, eine attraktive Wegeverbindung für den Rad- und Fußverkehr auf dem hier betrachteten Korridor zwischen Bilderstöckchen und Niehl einzurichten.

Ziel der Stadt Köln ist es, die in Ausbau befindliche Longericher Straße mit der Planung im Tunnelbereich sowie der fertig gestellten Fahrradstraße Etzelstraße zu einer attraktiven Fahrradachse inklusive Schulradverkehr auszubauen.

Die technische Ver- und Entsorgung erfolgt über die Longericher Straße. Für die Erfassung der vorhandenen Leitungen und Kanäle wird aktuell ein Aufmaß erstellt.

2.4 Planungsrechtliche Situation

Für die Flächen zwischen Longericher Straße und Bahngleisen wurde 2017 vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst. Zielsetzung war die Festsetzung eines Gewerbegebietes für kleinere und mittlere Unternehmen sowie der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen. Das Plangebiet ist vollumfänglich Teil des Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses, der zwischenzeitlich jedoch nicht weiterverfolgt wurde.

Die Planungsziele des damaligen Aufstellungsbeschlusses sollen mit der Aufstellung des nun beschriebenen Bebauungsplanes für das Plangebiet angepasst werden.

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Köln stellt das Plangebiet als Schienenweg dar. Direkt südwestlich grenzt der allgemeine Siedlungsbereich (ASB) an.

Im der zurzeit in der Erarbeitung befindlichen Regionalplanneuaufstellung (Entwurfsstand: Dezember 2021) ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt und entspreche somit den Planungszielen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Köln stellt das Plangebiet größtenteils als gewerbliche Baufläche dar. Eine untergeordnete Teilfläche im nördlichen Bereich ist als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Südwestlich angrenzend an der Longericher Straße sind Wohnbauflächen dargestellt. Im Norden und Nordwesten grenzen Flächen für Bahnanlagen an. Südöstlich sind weitere gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Da die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht in Gänze der Plankonzeption eines urbanen, durchmischten Quartiers mit gewerblicher Prägung, aber auch untergeordneten Wohnnutzungen bzw. Lebensmittelmarkt entsprechen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

3.3 Landschaftsplan

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung vom 06.12.1990 den Landschaftsplan als Satzung beschlossen. Dieser ist am 13. Mai 1991 in Kraft getreten und wird seither durch Änderungen fortgeschrieben. Der Landschaftsplan entfaltet in der Regel nur für Flächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und für Flächen außerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen Verbindlichkeit.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes trifft er keine Festsetzungen.

3.4 Fluchtlinienplan

Für die Fläche existiert ein Fluchtlinienplan, der Baufluchtlinien entlang der Longericher Straße feststellt. Dieser wird im Bauleitplanverfahren in den entsprechenden Bereichen aufgehoben.

3.5 KoopBLM

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist u. a. die Schaffung von Baurecht für Wohnzwecke. Für das Vorhaben findet demnach das Kooperative Baulandmodell 2017plus Anwendung, bestehend aus der Richtlinie in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2017 und der Umsetzungsanweisung in der Fassung des Ratsbeschlusses vom 05.05.2022.

Mindestens 30 % der neu geschaffenen Geschossfläche Wohnen (gem. § 20 BauNVO) sind demnach im öffentlich geförderten Segment zu errichten (siehe Umsetzungsanweisung KoopBLM 2017plus unter 3.1). Zum jetzigen Stand der Planung kann jedoch noch nicht gesagt werden, wie viele Wohneinheiten geschaffen werden.

4. Darstellung der planerischen Zielvorgaben

Plankonzept

Gesamtvorhaben

Ziel des Gesamtvorhabens „Städtebauliche Entwicklung Longericher Straße“ in Köln-Bilderstöckchen ist die Entwicklung eines verdichteten, gewerblich geprägten Quartiers. Durch eine bedarfs- und standortgerechte, innovative und nachhaltige Entwicklung sollen vorrangig immissionsarme Gewerbebetriebe (Handwerk, Produktion, Büro, Dienstleistung, Labor u.a.) sowie differenzierte Wohntypologien und Quartiersbedarfe realisiert werden. Die Mischung der Nutzungen verbessert die städtebauliche Integration in die angrenzenden Wohngebiete und in Bilderstöckchen und minimiert die immobilienwirtschaftlichen Risiken eines experimentellen Pilotprojektes „Urbane Produktion“. Dieses Pilotprojekt soll gemeinsam mit interessierten Unternehmen*innen und in Kooperation mit der Stadt Köln (Dezernat für Planen und Bauen/Stadtplanungsamt), dem städtischen Tochterunternehmen KölnBusiness Wirtschaftsförderungs-GmbH sowie der Cube Real Estate GmbH geplant werden.

Pilot für „Urbane Produktion“

Durch das Pilotprojekt sollen Gewerbeflächen und Arbeitsplätze in innovativen, mehrgeschossigen, baulichen und betrieblichen Strukturen flächensparend verdichtet werden. Dabei sollen kleinere- / mittlere Gewerbe- und Produktionsbetriebe über mehrere Geschosse gestapelt werden. Die gemeinsame Nutzung von Infrastrukturen wie Haustechnik, vertikale und horizontale Erschließung, Mobilität, Stellplätze, Lastentransport, Konferenzen-/Sozialräume oder gemein-

samer Service / Dienste etc. sollen etabliert werden. Denkbar wären bei erfolgreicher Projektentwicklung des Piloten weitere „Urbane Produktionen“ im Plangebiet oder aber Laborgebäude, Bürogebäude, kompakte, gewerbliche Unternehmen Industrie 4.0 (Automatisierung, Robotik und künstliche Intelligenz) u.ä.. Als immissionsarme Nutzungen könnten auch Hybridgebäude entstehen mit Ateliers, Manufakturen, Dienstleistungen in Kombination mit Betriebswohnungen.

Neben der günstigen, effizienten Realisierung sollen Synergieeffekte zwischen den Unternehmen gefördert und Kosten für die Unternehmer*innen reduziert werden. Über vernetzende Angebote, wie beispielsweise attraktive Freiflächen, gemeinsame Dachterrasse, Kita, Gastronomie, Produktverkauf o.ä. entstehen Akzeptanz und Interaktion zwischen den Unternehmen einerseits und dem urbanen Umfeld andererseits.

In dem Verfahren des Pilotprojektes, das zeitlich parallel zum Prozess des Bebauungsplans läuft und aus mehreren Veranstaltungen, Konferenzen und Werkstätten besteht, definieren Unternehmer*innen über ihre betrieblichen Anforderungen die Gestaltung, Ausstattung, Wirtschaftlichkeit etc. des Projektes. Aus dem Pilotprojekt werden marktbasierende, fundierte bauliche, technische und immobilienwirtschaftliche Erkenntnisse für die weitere Entwicklung des Plangebietes erwartet. Die Modellhaftigkeit des Projekts, mit Blick auf die Übertragbarkeit auf weitere Flächen des Plangebietes, anderer Standorte in Köln, der Eingang in die Ziele der kommunalen Stadtentwicklung sowie in den Trendkanon der Immobilienwirtschaft ist von den beteiligten Akteuren ausdrücklich gewünscht.

Städtebauliche Idee

Die aktuelle städtebauliche Leitidee schlägt eine Gliederung des Plangebiets in ein immissionsarmes Gewerbegebiet sowie ein Urbanes Gebiet vor. Dabei sind die gewerblichen Nutzungen (GE) eher im Nordwesten, die eher wohnwirtschaftlichen Nutzungen (MU) im Südwesten vorgesehen. In direkter Nachbarschaft zu den Mehrfamilienhäusern an der Longericher Straße sollen ausschließlich immissionsarme Nutzungen entstehen.

Die im Konzept dargestellten gewerblichen Strukturen sehen durchweg eine Mehrgeschossigkeit (Gebäudehöhe ca. 20-25 m) vor, um in dieser privilegierten innerstädtischen Lage effiziente, flächensparende Gebäudetypologien und entsprechende Arbeitsplatzdichten nachzuweisen. Da die konkreten Nutzer noch nicht feststehen, weist die dargestellte städtebauliche Struktur hier eine hohe Flexibilität aus. Die Darstellungen der Gebäudekörper im städtebaulichen Konzept sind dementsprechend beispielhaft.

Im Gewerbegebiet (GE) ist im Norden das Pilotprojekt "Urbane Produktion" vorgesehen. Bei erfolgreicher Implementierung können die Flächen für urbane Produktion sukzessive erweitert werden.

Gegenüber der Straße „Am Bilderstöckchen“ soll ein kleiner öffentlicher Platz entstehen. Im Urbanen Gebiet (MU) sollen als Platzkanten Nutzungen des Quartiersbedarfs, Büro- und Dienstleistungsgebäude, Gastronomie u.a. Versorgungsreinrichtungen entstehen. Denkbar wären hier auch öffentliche oder soziale Einrichtungen oder bei Bedarf ein Hotel. Ebenfalls ist hier ein Lebensmittelmarkt geplant. In den Obergeschossen sind Mietwohnungen, z.B. für die gewerblich Beschäftigten vorgesehen.

Die nach Südosten angrenzenden Bauflächen sollen hauptsächlich wohnwirtschaftlich genutzt werden (gewerbliche Wohnungen oder bezahlbare/geförderte Wohnungen). In einer schützenden Blockstruktur, die zur Bahn hin schalltechnisch geschlossen ist, ergänzt durch ruhige Grün- und Freiflächen, wird eine gute Wohnqualität erzielt. Denkbar wären hier auch eine Kindertagesstätte und ergänzende Dienstleistungsnutzungen.

Ausgehend vom Klimapark, nordwestlich des Plangebietes, zieht sich ein Grünraum in das Quartier. Die Vernetzung und Anbindung an die Nachbarschaft über die Longericher Straße hinweg ist von großer Bedeutung und soll im weiteren Verfahren sowohl in Richtung Klimapark, als auch in Richtung der Wohnlagen von Bilderstöckchen weiter ausgearbeitet werden.

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung soll über eine neue, öffentliche Ringstraße erfolgen, die die Bauflächen im Plangebiet erschließt. Die Anlieferung durch LKWs soll rückwärtig schallgeschützt erfolgen. Kfz-Stellplätze werden zusammen mit weiteren Mobilitätsfunktionen in einer zentralen Quartiersgarage vorgesehen. Optional sind für Teilbereiche (insbesondere mit Wohnnutzungen) Tiefgaragen vorstellbar.

Der nordöstliche Gehweg (Fußgänger- und Fahrradverbindung) entlang der Longericher Straße auf der Seite des Plangebietes soll im Rahmen des o.g. Vorhabens verbreitert und durchgängig ausgebaut und vor allem auch an den Quartiersplatz angebunden werden.

Ausreichende Fahrradstellplätze sollen dezentral im gesamten Plangebiet sowie in der Quartiersgarage nachgewiesen werden.

Im weiteren Verfahren wird ein Mobilitätsgutachten erstellt.

5. Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes werden gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht ermittelt und bewertet. Es wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, in dem unvermeidbare Eingriffe in Landschaftsbild, sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gem. § 1a Abs. 3 BauGB untersucht werden und ggfs. notwendige Ausgleichsmaßnahmen beschrieben und bewertet werden (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung).

Voraussichtlich folgende Umweltbelange sind durch die Planung betroffen:

5.1 Schall

Das Plangebiet ist erheblichem Gewerbe- und Verkehrslärm ausgesetzt. Eine hohe Lärmbelastung besteht vor allem durch die entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Bahngleise sowie durch die S-Bahn-Abstellanlage in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Zusätzlich werden bei Wartungsarbeiten im ICE-Ausbesserungswerk der Deutschen Bahn akustische Signale gegeben. Zu den Hauptemittenten zählen zudem die Longericher Straße entlang der südwestlichen Längsseite des Grundstücks, die Etzelstraße, sowie die ca. 900 Meter westlich entfernte Autobahn A 57.

Südwestlich grenzen Wohnlagen von Bilderstöcken an, die bereits erheblich vorbelastet sind. Es muss eine Verträglichkeit zwischen allen Nutzungen hergestellt werden. Ein Schallgutachten wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

Von hoher Bedeutung für die Planung sind die Rücksichtnahme gegenüber dem reinen Wohngebiet jenseits der Longericher Straße sowie innerhalb des Gebietes zwischen Gewerbe und Wohnen.

5.2 Verkehrsbedingte Luftschadstoffe

Das Plangebiet liegt innerhalb der Umweltzone der Stadt Köln. Die Grenzwerte der maßgeblichen 39. BImSchV werden eingehalten. Über eine mikroskalige Untersuchung der Kfz-bedingten Luftschadstoffe ist im weiteren Verfahren zu entscheiden.

5.3 Boden- und Grundwasserschutz, Altlasten

Das Flurstück Nr. 529 liegt im Kern des Altstandortes Nr. 507 108, der mit der Bezeichnung „Longericher Str., Vbf Nippes“ nachrichtlich im Kataster der Altlasten und altlast-verdächtigen Flächen (gem. § 2 BBodSchG) registriert ist. Die (nutzungsbezogene) Sanierung gem. Sanierungsplan durch Bodenaushub der nutzungsbedingten Kontaminationen ist seit 2008 abgeschlossen (FisAlBo-Risikostatus 8). Vor Ort wurden im Grundwasser Belastungen mit Herbiziden und LHKW festgestellt (Grundwasserschaden Nr. 27_19_0010).

Das Flurstück Nr. 1311 befindet sich ebenfalls im Kern des Altstandortes mit der Nr. 507 108 (s.o.). Von Südosten ragt die Altablagerung Nr. 50705_004 in dieses Flurstück. Aus südwestlicher Richtung ragt der Grundwasserschaden Nr. 29_19_0062 in diesen Teil des Anfragebereiches.

Im weiteren Verfahren wird ein Gutachten gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz vorgelegt, das eine Risikoabschätzung hinsichtlich Boden, Bodenluft und Grundwasser beinhaltet und Aussagen zu notwendigen Maßnahmen für die Realisierung der avisierten Nutzungen trifft.

5.4 Grünordnung, Eingriffe und Ausgleich

Das Plangebiet ist im Bestand größtenteils versiegelt. Im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags werden potentielle Eingriffe ermittelt und falls erforderlich Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Grünplanerische Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.5 Klima, Luft

Die Brachfläche ehemaliger Industrie ist aktuell stark versiegelt. Es wird ein Klimagutachten erstellt, das die Themen Klima, Durchlüftung und Besonnung behandelt und in dem die Notwendigkeit zur Umsetzung entsprechender Maßnahmen geprüft wird.

5.6 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die stark versiegelte und aktuell zwischengenutzte Fläche weist nur in den Randbereichen vegetative Strukturen auf. Im Planverfahren wird ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt.

5.7 Landschaftsbild und Erholung

Durch die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild verändert. Im Vergleich zur bestehenden Situation als größtenteils versiegelte Brachfläche wird das Plangebiet durch die Bebauung in das städtische Gefüge integriert und zur Longericher Straße hin geöffnet. Gleichzeitig erfolgt eine Abschirmung der Wohnbebauung von Bilderstöckchen vor den großflächigen Bahnanlagen, die sich rückwärtig an das Plangebiet anschließen.

Durch die geplante Bebauung soll die Anbindung an den Klimapark verbessert werden und somit auch eine Steigerung der Erholungsqualitäten im Gebiet und für das Umfeld erfolgen.

5.8 Kultur und Sachgüter

Es sind keine Denkmäler beeinträchtigt.

6. Planverwirklichung

6.1 Bebauungsplanverfahren

Die Cube Real Estate GmbH und die KölnBusiness erarbeiten seit Anfang 2021 ein Verfahren zur Entwicklung des Grundstücks an der Longericher Straße. KölnBusiness hat dazu durch das Büro Dr. Schönheit eine Vorstudie für urbane Produktion im Plangebiet vorgelegt (09/2021). Darauf aufbauend hat die ulrich hartung gmbh einen partizipativen Prozess mit Unternehmer*innen zur Planung und Umsetzung eines Pilotprojektes für urbane Produktion entwickelt (10/2021). Voraussetzung für den Start dieses Prozesses ist eine zügige Planung und Genehmigung des Pilotprojektes, um interessierte kleine und mittelständische Unternehmer*innen für den Prozess zu gewinnen und letztlich für das Hochbauprojekt als Nutzer*innen zu verpflichten.

Rechtsamt und Bauaufsicht der Stadt Köln haben nach umfassender Prüfung festgestellt, dass bereits das Pilotprojekt urbane Produktion planbedürftig ist. Es besteht nunmehr die Absicht einen Angebotsbebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag aufzustellen.

Die Akquise und Einbindung der interessierten Unternehmen, die sich aktiv an der Projektentwicklung des Piloten beteiligen, wird nur erfolgreich sein, wenn ihnen eine zeitlich absehbare Umsetzungsperspektive offeriert werden kann. Daher wird die kooperative Projektentwicklung des Piloten erst nach dem Vorliegen der Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung §3(1) gestartet. Nach aktuellem Stand wird dies etwa Mitte 2023 sein. Der Prozess soll im Kontext der Kölner Unternehmenslandschaft, den lokalen Gegebenheiten und Anforderungen und Bedarfen des Stadtbezirks Nippes sowie den Leitlinien der Kölner Stadtstrategie "Kölner Perspektiven 2030+" ablaufen. Der Prozess soll in Bezug auf die detaillierte Ausgestaltung der Nutzung für „Urbane Produktion“ ergebnisoffen, d.h. ohne explizite Vorfestlegungen erfolgen. Die transparente kooperative Vorgehensweise soll es ermöglichen, für alle Beteiligten nachvollziehbare Erkenntnisse für das Pilotprojekt und die weitere bauliche Nutzung des Areals zu gewinnen. Die Ergebnisse der kooperativen Projektentwicklung der urbanen Produktion fließen wiederum in die Entwicklung des Rahmenplans/Nutzungskonzeptes des gesamten Bebauungsplanes ein.

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Der Stadt Köln entstehen durch die Planung keine Kosten. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist eine kurzfristige Umsetzung der Planung vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Öffentliche Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

6.2 Städtebauliches Qualifizierungsverfahren

Zusätzlich zu dem Beteiligungsverfahren für die Unternehmer*innen ist ein städtebauliches oder freiraumplanerisches Qualifizierungsverfahren, z.B. in Form einer Planungswerkstatt, vorgesehen. Diese wird unter besonderer Berücksichtigung des Prozesses der Ergebnisse des Pilotprojektes der Urbanen Produktion voraussichtlich im 4. Quartal 2023 durchgeführt.

6.3 Baudurchführung

Die spätere Baudurchführung erfolgt nach derzeitiger Einschätzung in Abschnitten. Die Teilnehmenden des städtebaulichen Wettbewerbs sind gehalten, eine schrittweise Realisierung bei ihren Planungen zu berücksichtigen.