

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans und über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Arbeitstitel: Deutzer Feld in Köln-Kalk

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis							
	Gremium	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Stadtentwicklungsausschuss	09.09.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	23.09.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	30.09.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet nordöstlich und südöstlich der Bahnanlagen, südlich der geplanten Haltestelle "Deutzer Feld", westlich der Baufelder GE 4 und GE 5 des Bebauungsplanes "Ehemaliges CFK-Gelände" an der Straße des 17. Juni sowie östlich des Walter-Pauli-Rings (Flurstücke 389 teilweise, 793, 847, 861, 862, 863, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 882, 883 der Gemarkung Deutz, Flur 33) in Köln-Kalk –Arbeitstitel: Deutzer Feld in Köln-Kalk– mit dem Ziel, einer städtebaulichen Neuordnung unter Berücksichtigung des Feuerwehrzentrums Köln (FWZK) und Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und Gewerbegebiete nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für eine fünf- beziehungsweise siebengeschossige Bebauung für Büro und Dienstleistung festzusetzen;
2. nimmt das städtebauliche Planungskonzept – Variante A zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 1 (öffentlicher Aushang des Planungskonzeptes);
3. beschließt die Aufhebung von Einleitungs- und Offenlagebeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 69450/09 "Musical Theater Köln".

Alternative:

1. Weiterverfolgung des städtebaulichen Planungskonzeptes – Variante B.
2. Verzicht auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja _____ % _____ €	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten b) Sachkosten _____ € _____ €
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)		Einsparungen (Euro)	

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 69450/08 "Ehemaliges CFK-Gelände" vom 31.07.2003 mit 1. Änderung vom 26.07.2006, der für den Bereich des neuen Bebauungsplanes Gewerbegebiet (GE) mit zwei Hochhäusern mit einer Wandhöhe von 150 m ü. NN im GE 1 und GE 2, eine drei- bis fünfgeschossigen Bebauung und einer maximalen Wandhöhe von 65 m ü. NN im GE 3, GE 6 und GE 7 und private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festsetzt. Die vorgesehene Planung konnte bisher nicht umgesetzt werden.

Innerhalb des Plangebietes auf einer noch unbebauten Fläche im CFK-Gelände (Deutzer Feld) nördlich der Gummersbacher Straße soll der Neubau für das Feuerwehrzentrum Köln (FWZK) einschließlich Informationszentrum und Werkstätten entstehen. Die Konzentration mehrerer Nutzungseinheiten an einem Standort, die Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Kölner Feuerwehr und wirtschaftliche Aspekte sprachen für den Neubau anstelle einer Sanierung der Feuerwache 10 am Standort Giessener Straße. Da die Errichtung einer Feuerwache nördlich der Gummersbacher Straße nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig ist und zudem die Überplanung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes erfordert, sollen mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes die dafür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Da zudem der bisher verfolgte städtebauliche Entwurf, der dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugrunde lag, nicht umgesetzt werden konnte und die Planstraße C abweichend vom Bebauungsplan ausgebaut werden soll, hat die Aufstellung des Bebauungsplanes eine städtebauliche Neuordnung zum Ziel. Neben dem Feuerwehrzentrum sollen die Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine fünfgeschossige beziehungsweise siebengeschossige Bebauung für Büro und Dienstleistung geschaffen werden (inwieweit untergeordnet Wohnen möglich sein könnte, wird im weiteren Verfahren geprüft). Von der Hochhausplanung soll künftig abgesehen werden.

Für das Plangebiet wurden zwei städtebauliche Planungskonzepte erarbeitet. Die Verwaltung schlägt vor, dem zu entwickelnden Bebauungsplan die Variante A mit der Ausbildung eines Quartiersplatzes zugrunde zu legen. Die im bisherigen Bebauungsplan nördlich des GE 1 und GE 3 festgesetzten privaten Grünflächen werden durch zentrale, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünzüge und die zentrale Platzfläche zwischen den Baufeldern 3/1 und 3/2 stärker in das Quartier integriert. Hieraus ergibt sich trotz der geringeren Fläche (11 720 m² statt 12 870 m²) ein stärkerer Quartiersbezug und eine höhere Nutzungs- und Aufenthaltsqualität (vergleiche Anlage 5). Ziel ist eine hohe, die einzelnen Baufelder verbindende Freiraumqualität.

Ziel der Planung ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und von Gewerbegebieten nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauN-VO) hier ergänzt um den Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie bordellartigen Betrieben. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans mit dem Arbeitstitel "Deutzer Feld" wird der Bebauungsplan Nr. 69450/08 "Ehemaliges CFK-Gelände" im Geltungsbereich des neuen Plans überlagert.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Köln stellt das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) dar und soll im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert werden. Entsprechend den entwickelten städtebaulichen Zielsetzungen soll zukünftig ein Teil des Gewerbegebietes als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt werden.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1 - 5

- 1 Übersichtsplan
- 2 Begründung
- 3 Städtebauliches Konzept – Variante A
- 4 Städtebauliches Konzept – Variante B
- 5 Städtebauliches Konzept "Deutzer Feld"