

**Begründung zum städtebaulichen Planungskonzept;
Stand Aufstellungsbeschluss, Juli 2010**

Arbeitstitel: "Deutzer Feld in Köln-Kalk"

1 Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Das "Deutzer Feld" ist Teil des Areals der ehemaligen Chemischen Fabrik Kalk mit einer bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts zurückgehenden industriellen Nutzungsgeschichte. Nach Aufgabe der industriellen Nutzung wurde ab Ende der 1990er Jahre das gesamte ehemalige CFK-Gelände mit dem Ziel einer Erweiterung des Stadtteils Kalk überplant. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 69450/08 "Ehemaliges CFK-Gelände" vom 31.07.2003 mit 1. Änderung vom 26.07.2006 setzt für das Plangebiet "Deutzer Feld" Gewerbegebiete für die Entwicklung eines Büro- und Dienstleistungsstandortes in unmittelbarer Nähe vom technischen Rathaus, dem Bahnhof Köln-Deutz sowie der Messe einschließlich zweier Hochhausstandorte fest.

Vor dem Hintergrund des geplanten Neubaus eines Feuerwehrzentrums nördlich der Gummersbacher Straße sowie des vom Bebauungsplan abweichenden Ausbaus der Planstraße C soll der ursprüngliche städtebauliche Entwurf, der dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugrunde lag, und bisher nicht umgesetzt werden konnte, nicht weiterverfolgt, sondern modifiziert werden. Die städtebauliche Neuordnung einer Teilfläche des ehemaligen CFK-Geländes unter Berücksichtigung des Feuerwehrzentrums Köln (FWZK) erfordert die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes. Ziel der Planung ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr, und von Gewerbegebieten nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit dem 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", soweit dieser im Geltungsbereich des neuen liegt, überlagert werden.

2 Informationen zum Plangebiet und zum Verfahren

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil des Stadtbezirkes Kalk an der Grenze zum Stadtteil Deutz und liegt etwa 3 km von der Kölner Innenstadt entfernt. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flächen zwischen den erhöht liegenden Bahnanlagen im Nordwesten sowie Südwesten und den Baufeldern GE 4 und GE 5 an der Straße des 17. Juni sowie dem Walter-Pauli-Ring. Im Norden wird das Plangebiet durch die Fläche für die geplante S-Bahnstation "Deutzer Feld" begrenzt. Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke 389 und 944 teilweise, 793, 847, 861, 862, 863, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 882, 883, 197, 198, 200 der Gemarkung Deutz, Flur 33.

Das Plangebiet mit einer Größe von etwa 63.700 m² präsentiert sich mit Ausnahme der zum Teil realisierten Erschließungsstraßen als Brachfläche. Der Plangebietsteil nördlich der Gummersbacher Straße wird temporär für Ausstellungen oder Zirkusveranstaltungen zwischengenutzt. Die in das Plangebiet einbezogene Planstraße C befindet sich derzeit in Umsetzung. Die Planstraße C wird mit einem geringeren Straßenquerschnitt errichtet und weicht damit von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ab. Über den bereits ausgebauten Straßenansatz der Planstraße A1 an die Straße des 17. Juni (außerhalb des Geltungsbereichs) sowie die Gummersbacher Straße erfolgt die äußere Erschließung des nördlichen Teils des Plangebietes.

Südlich der Gummersbacher Straße war die Errichtung eines Musicaltheaters vorgesehen; das Vorhaben wurde seitens des Investors zwischenzeitlich aufgegeben. Aufgrund der vorgenommenen Bodensanierungsmaßnahmen liegt der südliche Plangebietsteil nahezu vollständig unterhalb der Oberkante der Gummersbacher Straße und des Walter-Pauli-Rings. Innerhalb dieses Teils des Plangebietes befindet sich ein bereits ausgebauter Straßenansatz (Planstraße D) an die Gummersbacher Straße, der zukünftig der inneren Erschließung dienen soll.

Die in Hochlage befindlichen Bahnanlagen südwestlich und nordwestlich des Plangebietes markieren eine räumliche Zäsur im Übergang zum benachbarten Stadtteil Deutz. Östlich des Plangebietes befinden sich die baulichen Anlagen des Polizeipräsidiums, nordöstlich das Odysseum. Auf dem ehemaligen CFK-Gelände befindet sich die geplante Wohnbebauung in baulicher Umsetzung oder ist bereits realisiert. Der denkmalgeschützte

CFK-Wasserturm, die Kirche St. Joseph und die Lanxess-Arena bilden die Orientierungspunkte der weiteren Umgebung des Plangebietes.

3 Planinhalte

Das dem Bebauungsplanverfahren zugrunde liegende städtebauliche Planungskonzept berücksichtigt die Ansiedlung des Feuerwehrzentrums Köln nördlich der Gummersbacher Straße und bindet dieses in das städtebauliche Gesamtkonzept ein. Neben dem Feuerwehrzentrum sollen innerhalb des Plangebietes fünfgeschossige Gebäude errichtet werden, die überwiegend einer Büro- und Dienstleistungsnutzung dienen sollen. Hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten werden die bestehenden beibehalten und um den Ausschluss von Vergnügungsstätten und bordellartigen Betrieben ergänzt. Im Bereich südlich der Gummersbacher Straße und westlich der Planstraße D soll am ehemaligen Hochhausstandort eine bis zu siebengeschossige Bebauung ermöglicht werden.

Die städtebaulich prägenden Freiräume (Grünzüge, Platzfläche) sollen als Grünflächen festgesetzt werden.

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, Zweckbestimmung Feuerwehr, dargestellt werden.

4 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße des 17. Juni und die Gummersbacher Straße an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Die innere Erschließung des nördlichen Plangebietes kann ausschließlich über die Planstraße C erfolgen; das Feuerwehrzentrum soll über eine direkte Zufahrt von der Gummersbacher Straße erschlossen werden. Ein Teil der bisher zur inneren Erschließung vorgesehenen Planstraße A sowie die

Planstraße B werden daher zu Zwecken der Erschließung nicht mehr benötigt. Im südlichen Plangebiet soll die innere Erschließung über die Planstraße D erfolgen.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die verkehrlichen Anforderungen des Feuerwehrzentrums, die gegebenenfalls verkehrliche Maßnahmen erfordern, im Rahmen einer detaillierten Verkehrsuntersuchung geprüft werden.

Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr bestehen über die Stadtbahnhaltestellen "Kalk Post" in einer Entfernung von circa 700 m und die S-Bahn-Haltestelle "Trimbornstraße" in einer Entfernung von circa 800 m. Eine Busverbindung mit Haltestelle "Walter-Pauli-Ring" (Linie 159) besteht zwischen Poll, Kalk, Buchforst und Mülheim. Darüber hinaus bestehen Planungen für die Einrichtung einer weiteren S-Bahn-Haltestelle (Deutzer Feld) unmittelbar nördlich des Plangebietes.

5 Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Die durch den Bebauungsplan mit dem Arbeitstitel "Deutzer Feld" ausgelösten Eingriffe können gemäß § 1a BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig gelten. Für die Überplanung der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 69450/08 "Ehemaliges CFK-Gelände" festgesetzten privaten Grünflächen, Zweckbestimmung Parkanlage, ist im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu erstellen. Schalltechnische Untersuchungen sollen überprüft und angepasst werden, um geeignete Immissionsschutzmaßnahmen treffen zu können. Das weitere Gutachtenerfordernis wird im Verfahren geprüft werden.

6 Planverwirklichung

Die Stadt Köln ist über die Realisierung des Feuerwehrzentrums Köln an der Planverwirklichung beteiligt. Der genaue Kostenrahmen kann erst nach Abschluss des VOF-Verfahrens ermittelt werden.