

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff

Entscheidungen gemäß § 37 Absatz 1 GO, § 19 Absatz 1 HS
Beschluss über die zukünftige Nutzung der Platzfläche östlich des Höhenberger Rings in Köln-Höhenberg
Arbeitstitel: Höhenberger Ring in Köln-Höhenberg

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Stadtentwicklungsausschuss	22.02.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	17.03.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	31.03.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, dass die Verwaltung beauftragt wird, dem Votum des Gestaltungsbeirates vom 29.11.2010 folgend, die städtische Platzfläche östlich des Höhenberger Rings freiraumplanerisch zu qualifizieren und als Eingangsbereich zum Naherholungsgebiet Merheimer Heide zu entwickeln. Die damit verbundenen Kosten werden auf Grundlage der weiteren Planung bestimmt.

Alternative:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, dass die Verwaltung beauftragt wird, über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Fläche östlich des Höhenberger Rings als Standort für eine Servicestation des ADAC e. V. zu entwickeln.

Haushaltmäßige Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme _____ €	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input checked="" 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

Seit einigen Jahren bemüht sich die Verwaltung um die Vermarktung der städtischen Liegenschaft östlich des Höhenberger Rings. Nachdem mehrere Interessenten aus dem Bereich gehobene Systemgastronomie kein Interesse am Standort hatten, wurden seit 2009 Gespräche mit dem ADAC geführt, der an dieser Stelle gerne eine Servicestation für seine Mitglieder einrichten möchte. Der bisherige Standort beim TÜV Frankfurter Straße in Mülheim ist zu klein und soll aufgegeben werden. Die Vorgaben des TÜV für das neue Grundstück lauten:

- rechtsrheinisch, ideal in Nähe Köln-Kalk oder in der Nähe Frankfurter Straße/TÜV,
- circa 2 000 m²,
- gute Sichtbarkeit vom fließenden Verkehr an einer viel befahrenen Straße, gute Erreichbarkeit - auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) - und ausreichender Parkraum.

Der ADAC hat für das Grundstück Höhenberger Ring ein Planungskonzept erarbeiten lassen: Auf einer Gesamtgrundstücksfläche von fast 4 000 m² soll ein Gebäude entstehen, das die Funktionen Mitgliederservice mit Warenshop und Reisebüro auf circa 400 m² aufnimmt, genauso wie die technische Beratung mit Prüfboxen im angrenzenden Technik-Kompetenzzentrum, wo bis hin zur Motorleistungsmessung alle technischen Prüfungen möglich sein werden. Im ersten Obergeschoss sollen Räumlichkeiten für eine Büronutzung, zum Beispiel eine Kanzlei für Verkehrsrecht, errichtet werden.

Darüber hinaus ist eine Auto- und Wohnmobilvermietung von jeweils circa 20 Fahrzeugen für Mitglieder vorgesehen. Genügend Stellplätze (circa 25 bis 30) werden den Besuchern bereitgestellt werden.

Das Grundstück ist planungsrechtlich Außenbereich, und die geplante Nutzung erfüllt keinen Privilegierungstatbestand nach § 35 Baugesetzbuch. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche dargestellt. Für die Umsetzung des Bauvorhabens muss daher Planungsrecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden. Das Bauvorhaben befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes, da die Stellplatzflächen für Friedhof und Sportplatz - beidseitig des Höhenberger Ringes - nicht im Landschaftsplan liegen.

Aufgrund des städtebaulich exponierten Standortes am Eingang zur Merheimer Heide war aus Sicht der Verwaltung eine städtebauliche und architektonische Qualifizierung des Projektes erforderlich. Aufgrund der schwierigen Vermarktungssituation und der Restriktionen der Fläche (Leitungen, Funkmast, Wegerechte) wurde in diesem Fall auf ein Qualifizierungsverfahren verzichtet und der Entwurf des Vorhabenträgers im Gestaltungsbeirat vorgestellt. Nach Ortsbesichtigung und Diskussion hat der Gestaltungsbeirat der Stadt Köln auf seiner Sitzung am 29.11.2010 empfohlen, auf eine Bebauung an dieser Stelle zu verzichten und stattdessen die stadtstrukturell bedeutsame Entree-Situation zur Merheimer Heide frei-

raumplanerisch aufzuwerten. Vom Gestaltungsbeirat wird das Projekt des ADAC ausdrücklich gewürdigt, allerdings ist das Grundstück nach seiner Auffassung aufgrund der stadträumlichen Situation nicht geeignet. Vielmehr soll der stadträumliche Kontext mit einer freiraumplanerischen Maßnahme gestärkt werden und den Grünraum deutlich aufwerten.

Für das ADAC-Pilotprojekt soll ein anderes Grundstück gefunden werden, welches den Anforderungen des Nutzers gerecht wird.

Das Votum des Gestaltungsbeirats wird dem Stadtentwicklungsausschuss zur Entscheidung vorgelegt. Unmittelbar nach der Sitzung des Gestaltungsbeirats hat die Verwaltung mit der Suche nach alternativen Standorten begonnen. Aufgrund der dezidierten Vorgaben des ADAC gestaltet sich diese allerdings als schwierig.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage 1 (Planungskonzept)