

Begründung zum städtebaulichen Planungskonzept

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 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 69450/08, Arbeitstitel: "Ehemaliges CFK-Gelände", soweit dieser im Geltungsbereich des neuen liegt, überlagert werden.

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 30.09.2010 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel "Deutzer Feld" in Köln-Kalk gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte im Zeitraum vom 11. bis 25.11.2010, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB vom 24.11. bis zum 30.12.2010.

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 Plan-

straße A 1 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

Für das Plangebiet wurden zwei städtebauliche Planungskonzepte, die Varianten A und B, erarbeitet, die die Ansiedlung des Feuerwehrzentrums Köln nördlich der Gummersbacher Straße berücksichtigen und in das städtebauliche Gesamtkonzept einbinden. Neben dem Feuerwehrzentrum sollen innerhalb des Plangebietes die Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine fünf- bis siebengeschossige Bebauung für Büro und Dienstleistungen geschaffen werden (inwieweit untergeordnet weitere Nutzungen wie zum Beispiel Wohnen möglich sein könnten, wird im weiteren Verfahren geprüft). Von der bislang verfolgten Hochhausplanung soll künftig abgesehen werden. Die städtebaulich prägenden Freiräume (Grünzüge, Platzfläche) sollen als Grünflächen festgesetzt werden.

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 Grünfläche (11 720 m² statt 12 870 m²) ein stärkerer Quartiersbezug und eine höhere Nutzungs- und Aufenthaltsqualität. Städtebauliches Ziel ist eine hohe, die einzelnen Baufelder verbindende Freiraumqualität.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Köln stellt das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) dar und soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 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 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.