

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Arbeitstitel: Gustav-Heinemann-Ufer 88 - 90 in Köln-Bayenthal

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	07.02.2012
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	05.03.2012
Stadtentwicklungsausschuss	22.03.2012

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) einen Bebauungsplan (vorhabenbezogenen Bebauungsplan) für die Grundstücke Gustav-Heinemann-Ufer 88 - 90 in Köln-Bayenthal einzuleiten mit dem Ziel, entlang des Gustav-Heinemann-Ufers eine gemischte Büro- und Wohnbebauung und im Übrigen eine Wohnbebauung festzusetzen.

Alternative: keine

Begründung:

Mit Schreiben vom 05.12.2011 hat die Tauton Beteiligungsgesellschaft mbH & Co, Objekt Gustav-Heinemann-Ufer KG, Promenadeplatz 12, 80333 München, für das ehemalige Grundstück des Bundesverbandes der deutschen Industrie (BDI) am Gustav-Heinemann-Ufer in Köln-Bayenthal die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Die Tauton Beteiligungsgesellschaft hat das Grundstück zusammen mit einem benachbarten, derzeit ebenfalls leer stehenden Bürogebäude erworben und plant den Zukauf einer rund 1 000 m² großen städtischen Fläche (siehe Übersichtsplan, Anlage 1).

Die Tauton Beteiligungsgesellschaft beabsichtigt, das derzeit ungenutzte ehemalige BDI-Hochhaus mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von derzeit rund 16 000 m² zu Wohnzwecken zu nutzen und durch die Umwandlung des Technikgeschosses und interne Umbauten um rund 2 500 m² auf insgesamt rund 18 500 m² BGF zu erweitern. Das südlich gelegene sieben- bis achtgeschossige Bürogebäude soll niedergelegt werden. Auf dem zum Rhein hin dem Hochhaus vorgelagerten Grundstücksteil plant der Vorhabenträger eine gemischte Büro- und Wohnbebauung und auf dem hinter dem BDI-Hochhaus gelegenen Grundstücksteil eine reine Wohnbebauung im Umfang von zusammen rund 29 000 m² BGF. Insgesamt ist demnach eine bauliche Nutzung der Grundstücke von rund 47 500 m² BGF geplant, was einer GFZ von rund 2,0 entspricht.

Das Grundstück des ehemaligen BDI liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 68420/04, der hier ein Kerngebiet mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,5 festsetzt (siehe Anlage 2). Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen lassen neben dem bestehenden ehemaligen BDI-Gebäude auch eine teilweise Bebauung weiterer Grundstücksflächen zu und setzen im Übrigen das Bestandsgebäude umriss-scharf fest. Das Bürohochhaus steht seit Jahren leer. Der vorhandene Bebauungsplan soll nun im Wege der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Teilen überplant werden.

Der Vorhabenträger beabsichtigt für die ergänzende Bebauung die Auslobung eines Wettbewerbs beziehungsweise die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung mit sieben Teilnehmern und hat aus diesem Grund seine Planungsabsichten noch nicht weiter konkretisiert. Der Umbau des ehemaligen BDI-Hochhauses selbst ist nicht Gegenstand des Wettbewerbs beziehungsweise der Mehrfachbeauftragung, da sich diese Planungsaufgabe wegen der sehr umfangreichen und komplexen bautechnischen Vorgaben einem derartigen Verfahren entzieht und deshalb direkt vergeben werden soll. Der Vorhabenträger hat zugesichert, die Umgestaltung der Fassade des ehemaligen BDI-Hochhauses in Varianten planen zu lassen und diese im Gestaltungsbeirat zur Diskussion zu stellen.

Auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses ist im weiteren Verfahren eine für die angestrebte Nutzungsmischung verträgliche Dichte der ergänzenden Bebauung festzulegen.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Antrag der Vorhabenträgerin zu entsprechen und das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzuleiten.

2 Anlagen