

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan)****Arbeitstitel: "Koelnmesse/Messeverwaltung" in Köln-Deutz****Beschlussorgan**

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	26.04.2012
Wirtschaftsausschuss	03.05.2012
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	10.05.2012
Stadtentwicklungsausschuss	11.06.2012

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für ein Gebiet zwischen der Bundesstraße B 55a im Norden, der Abfahrt der B 55a zum Pfälzischen Ring im Osten, Deutz-Mülheimer Straße im Westen und nördlich des Pfälzischen Ringes in Köln-Deutz —Arbeitstitel: "Koelnmesse/Messeverwaltung" in Köln-Deutz— einzuleiten mit dem Ziel, Sondergebiet für die Messeverwaltung und messenahe Dienstleister sowie ein Parkhaus festzusetzen.
2. nimmt das städtebauliche Planungskonzept (vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 1.

Der Stadtentwicklungsausschuss verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Innenstadt und der Wirtschaftsausschuss ohne Einschränkung zustimmen.

Ja / Nein**Alternative:** keine Bebauung des Parkplatzes P 21

Nachdem die Projektentwicklung "Hotel" an der Deutz-Mülheimer Straße von Seiten der Koelnmesse nicht weiter verfolgt wird, gibt es Überlegungen, das Grundstück an der Deutz-Mülheimer Straße als Standort für die Messe-Verwaltung sowie messenahe Dienstleister auszubauen. Im Moment sind die Flächen weitgehend versiegelt und werden von der Messe als Messeparkplatz genutzt. Im nördlichen Planbereich steht derzeit ein zehngeschossiges Hochhaus. Voraussetzung für die Bebauung der Fläche ist es, dass neben den baurechtlich notwendigen Stellplätzen durch die geplante Nutzung als Bürostandort für die Messeverwaltung sowie messenahe Dienstleister zusätzlich die durch die Bebauung entfallenden Parkplätze für die Messebesucher im Parkhaus untergebracht werden.

Von der Koelnmesse favorisiert wird die Planungsvariante 2 mit einer u-förmigen Bebauung, die eine großzügige Platzfläche als Empfangsbereich umschließt. Den baulichen Hochpunkt bildet ein liegender Baukörper mit elf Geschossen (45 m), der ein Tor bildet, das in den Innenhof des insgesamt quadratischen Baukörpers (fünf Geschosse) führt. Dieser, das südliche Ende des Bauwerks bildende Komplex nimmt den Sitz der Messe-Hauptverwaltung auf. Der mittlere Verbindungsriegel bietet auch Büroflächen für externe Dienstleister an. Den nördlichen Abschluss bildet ein fünfgeschossiges Parkhaus. Das im südlichen Bereich stehende zehngeschossige Hochhaus soll abgebrochen werden.

Das Grundstück besitzt eine Größe von circa 11 250 m². Es sollen circa 20 000 m² Bürofläche und circa 12 000 m² Stellplatzflächen in einem Parkhaus bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,8 entstehen.

Mit Schreiben vom 20.03.2012 hat die Koelnmesse den Antrag auf die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Basis der Variante 2 der städtebaulichen Entwicklungsstudie (Anlage 2) gestellt.

Der Gestaltungsbeirat ist der Auffassung, dass der jetzige Entwurf (Variante 2) die Empfehlung des Beirates beachte, dass es nicht zur Abtrennung des dahinterliegenden Gebietes durch einen Solitär (damals Hotel) kommen dürfe. Er empfiehlt, die Abfahrt der Tiefgarage aus dem Platzraum zu verlegen, da dies den Raum spürbar abwertet.

Aussagen im Flächennutzungsplan und Masterplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Messe" dar. Die Gesamtfläche ist im städtebaulichen Masterplan als eine besonders zu entwickelnde Fläche dargestellt.

Beschlusslage aus der Bezirksvertretung Innenstadt vom 27.05.2010

Im Zuge der Bearbeitung der städtebaulichen Studie wurde festgestellt, dass nicht alle Bäume erhalten werden können. Damit kann der Beschlussantrag der Bezirksvertretung Innenstadt vom 27.05.2010, TOP 6.1.4, nicht vollständig umgesetzt werden. Im Rahmen der städtebaulichen Studie wird allerdings ein Kompensationsangebot, sofern artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden, für die entfallenden Bäume angeboten. Im Zuge der weiteren Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden hierzu weitere Aussagen erwartet.

Beschlusslage aus dem Verkehrsausschuss vom 10.05.2010

Gemäß der Beschlusslage des Verkehrsausschusses stimmt der Verkehrsausschuss den Maßnahmen zur Optimierung der Verkehrsverhältnisse im Bereich Messekreisel und Umfeld zu und beauftragt die Verwaltung mit der Sicherstellung der Finanzierung und der Realisierung von Maßnahmen. Gleichzeitig erkennt der Verkehrsausschuss den Bedarf für die Maßnahme an und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung des Vergabeverfahrens. Allerdings soll der Überweg am nördlichen Messekreisel erst dann verlegt werden, wenn die geplante Bebauung des P 21 eine unmittelbare Durchwegung für Radfahrer beziehungsweise Radfahrerinnen zulässt. Der Erhalt des Radweges, wie er jetzt konzipiert ist, ist durch Aufnahme in den Bebauungsplan zu sichern. Die Durchwegung erfolgt

in der Variante 2 zwischen Parkhaus und Bürogebäude. Hierzu soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit eingetragen werden. Das Geh- und Fahrrecht soll über eine Grunddienstbarkeit zusätzlich gesichert werden. Im Zuge des Durchführungsvertrages sind die weiteren Details zu klären.

Verfahrenswechsel und weiteres Vorgehen

Ursprünglich sollte für das Grundstück ein klassischer Angebotsbepauungsplan erstellt werden. Nach Konkretisierung der Planung wird das planungsrechtliche Verfahren vom klassischen Angebotsbepauungsplan in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan überführt. Anders als der Bebauungsplan nach § 8 BauGB, der einen mittel- bis langfristig auszufüllenden planungsrechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes vorgibt, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan unmittelbar umsetzungsorientiert und stellt auf ein konkretes Vorhaben ab, das von einem Vorhabenträger realisiert werden soll. Die Initiative zur Schaffung von Baurecht liegt beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan grundsätzlich in der Hand eines Vorhabenträgers, der das Projekt realisieren will und zum Vertragspartner der Gemeinde wird. Der Plan ebnet den Weg für ein bestimmtes Projekt, das ihren Planungsvorstellungen entspricht; kommt dieses jedoch innerhalb einer vertraglich fixierten Frist nicht zum Tragen, kann sie von der Planung zurücktreten und ist am gleichen Standort wieder offen für neue Planungsziele. Anders als beim Bebauungsplan nach § 8 BauGB löst die Aufhebung der Planung dabei keine Entschädigungsansprüche aus.

Auf Basis der Variante 2 soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan vom Vorhabenträger ausgearbeitet werden sowie die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach Modell 1 (schriftliche Darlegung der Planung mit Aushang/Ausstellung der Pläne in den Bezirksvertretungen, Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme der Bürgerinnen und Bürger) durchgeführt werden.

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

Anlagen

- 1 Übersichtsplan
- 2 Varianten 1 bis 5, Variantenbewertung, Perspektiven der favorisierten Variante, Modellfoto der favorisierten Variante, Erläuterung der favorisierten Variante