

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan)****Arbeitstitel: Tel-Aviv-Straße in Köln-Altstadt/Süd****Beschlussorgan**

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	29.01.2013
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	31.01.2013
Neu: Verkehrsausschuss	05.03.2013
Liegenschaftsausschuss	07.03.2013
Stadtentwicklungsausschuss	14.03.2013

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Flurstück 453, Flur 10, (ehemaliges Zollkriminalamt) und für die städtischen Grundstücke zwischen Mengelbergstraße, Tel-Aviv-Straße und Perlengraben (Flurstücke 436, 438 und 441, Flur 10) in Köln-Altstadt/Süd —Arbeitstitel: Tel-Aviv-Straße in Köln-Altstadt/Süd— einzuleiten mit dem Ziel, insbesondere Art und Maß des Vorhabens festzusetzen;
2. nimmt das städtebauliche Planungskonzept (vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 2 (Bürgerversammlung als Abendveranstaltung).

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

Ja / Nein**Alternative:** Ablehnung des Antrages der Vorhabenträgerin

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

Begründung:

S.I.E. Soini Immobilienentwicklung GmbH hat mit Schreiben vom 13.11.2012 gemäß § 12 Absatz 2 BauGB für das Plangebiet "Tel-Aviv-Straße" in Köln-Altstadt/Süd die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Die Vorhabenträgerin hat im Sommer 2012 einen begrenzten Wettbewerb mit Ideenteil nach RAW durchgeführt. Der Wettbewerb orientierte sich an den Vorgaben des Städtebaulichen Masterplanes für die Kölner Innenstadt und sah eine Neubebauung im Bereich der Auffahrt zur Tel-Aviv-Straße vor. In der Jurysitzung wurden am 10.09.2012 drei Preise prämiert:

1. Preis: Boris Enning Architekt Stadtplaner BDA, Köln
2. Preis: v-architekten GmbH, Dr.-Ing. Markus Kilian, Köln
3. Preis: Professor Zvonko Turkali Architekt BDA, Frankfurt am Main

Der Wettbewerb gliederte sich in einen Realisierungsteil für die Liegenschaft des ehemaligen Zollkriminalamtes und in einen Ideenteil für den Bereich Auffahrtsschleife Perlengraben, die sich in städtischem Eigentum befindet. Die Vorhabenträgerin hat die Absicht erklärt, mit dem Entwurf des ersten Preisträgers Architekt Boris Enning das Projekt fortzuführen und zu realisieren. Es ist beabsichtigt, für das gesamte Planungsgebiet einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um die notwendige planungsrechtliche Grundlage für die Vorhaben zu schaffen.

Das Gebiet des ehemaligen Zollkriminalamtes (Flurstück 453, Flur 10) soll als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) für ein neues, sechsgeschossiges Wohngebäude mit circa 85 Wohneinheiten entwickelt werden. Das Bestandsgebäude soll niedergelegt werden. Außerdem beabsichtigt die S.I.E. Soini Immobilienentwicklung GmbH die städtische Fläche im Bereich der Auffahrtsschleife Perlengraben von der Stadt Köln anzukaufen und die Planung von Architekt Boris Enning in diesem Bereich als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ebenso zu realisieren. Die Verhandlungen zum Grundstücksankauf wurden vom Investor mit dem Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster aufgenommen. Eine entsprechende Beschlussvorlage wird dem Rat zu gegebener Zeit vorgelegt. Für

das südliche Gebiet ist als Nutzung studentisches Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung geplant.

Das Gebiet des ehemaligen Zollkriminalamtes wird im Flächennutzungsplan der Stadt Köln als "gemischte Baufläche" dargestellt, es gibt keinen rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Bereich. Die städtische Liegenschaft der Flurstücke 436 und 441 wird im Flächennutzungsplan als "Grünfläche" dargestellt. Hier befindet sich der rechtskräftige Durchführungsplan Nummer 67440/05 aus dem Jahr 1958, der die Verkehrsinsel als "Öffentliche Freifläche" und die Auffahrt zur Tel-Aviv-Straße als "Öffentliche Verkehrs- und Parkfläche" festsetzt. Es ist beabsichtigt, für den notwendigen Teilbereich den Flächennutzungsplan zu ändern. Der rechtskräftige Durchführungsplan soll im Geltungsbereich teilweise aufgehoben werden.

Vorberatungen

Beschluss über die dauerhafte Sperrung der Auffahrt vom Perlengraben zur Tel-Aviv-Straße:

Verkehrsausschuss	27.09.2011	TOP 4.7	einstimmig beschlossen
Bezirksvertretung Innenstadt	20.10.2011	TOP 7.4	einstimmig beschlossen

Beschluss zur Durchführung des Wettbewerbs:

Bezirksvertretung Innenstadt	10.05.2012	TOP 7.16	mehrheitlich gegen die Stimme von Frau Dr. Reimers beschlossen
Stadtentwicklungsausschuss	26.04.2012	TOP 5.1	einstimmig beschlossen

Mitteilung des Wettbewerbsergebnisses:

Stadtentwicklungsausschuss	25.09.2012	TOP 17.3
Bezirksvertretung Innenstadt	08.11.2012	TOP 10.4

Anlagen

- 1 Übersichtsplan
- 2 Begründung zum städtebaulichen Planungskonzept
- 3 Städtebauliches Planungskonzept (Draufsicht, Schnittzeichnungen, Modellfotos)