

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Beschluss über die Einleitung betreffend die 6. Änderung des Bebauungsplanes 6250/04
Arbeitstitel: Gewerbe- und Medienpark in Köln-Ossendorf/Mischgebiet südlich IKEA**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	11.07.2013
Wirtschaftsausschuss	11.07.2013
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	15.07.2013
Stadtentwicklungsausschuss	12.09.2013

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes 6250/04 gemäß § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 1 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet zwischen der Stadtbahntrasse, Butzweilerhofallee, Planstraße C, West- und Südgrenze des IKEA-Grundstückes und Butzweilerstraße in Köln-Ossendorf —Arbeitstitel: Gewerbe- und Medienpark in Köln-Ossendorf/Mischgebiet südlich IKEA— einzuleiten mit dem Ziel, ein gegliedertes Mischgebiet mit Wohnen und Gewerbe sowie eine öffentliche Grünfläche auszuweisen.

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

Ja / Nein

Alternative:

Keine Änderung des Bebauungsplanes und damit Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen.

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:

Die Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft hat für die Eigentümerin Butzweilerhof Grundbesitz GmbH & Co. KG, vertreten durch die Rhein Estate GmbH, mit Schreiben vom 12.10.2012 beantragt, für den Bebauungsplan 6250/04 –Arbeitstitel: Gewerbe- und Medienpark Ossendorf– ein Änderungsverfahren mit dem Geltungsbereich des heutigen Kerngebiets "MK 1 bis 3" einzuleiten. Der Bebauungsplan setzt derzeit hier ein Kerngebiet (MK) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 und fünf Vollgeschossen fest. Ab dem zweiten Obergeschoss sind Wohnungen neben anderen Nutzungen allgemein zulässig. Der Änderungsbereich ist in der Anlage 1 dargestellt.

Beantragt wird nunmehr, die Gebietsfestsetzung von Kerngebiet "MK 1 bis 3" in ein Mischgebiet (MI) zu ändern mit dem Ziel, auf circa 65 % der Fläche (Planfläche B) nur Wohnen allgemein zulässig zu machen und auf den weiteren Flächen ausschließlich mischgebietskonformes Gewerbe zu ermöglichen (siehe Anlage 2). Die Größe des zukünftigen Mischgebiets beträgt insgesamt circa 60 000 m², davon entfallen circa 38 000 m² auf die Planfläche B, auf der nur Wohnen zulässig sein soll.

Die Änderung wird begründet mit dem hohen Wohnungsbedarf in der Stadt sowie mit der besonderen Lagequalität des Grundstücks gegenüber dem ehemaligen Flugfeld des Flughafens Butzweilerhof. Neben den gewerblich genutzten Flächen soll zukünftig auch Wohnen am Butzweilerhof ein fester Baustein des Quartiers werden. Mit der Realisierung von rund 100 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern und den derzeit im Bau befindlichen 160 Wohneinheiten des "Butzweiler Bogens" sind bereits erste Schritte gemacht. Die Freifläche des Flughafens soll als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden, um einen Quartierspark zu schaffen.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes 6250/04 –Arbeitstitel: Gewerbe- und Medienpark Ossendorf– sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen weiteren Baustein zur Entwicklung des Butzweilerhofes als Arbeits- und Wohnstandort geschaffen werden.

Das geplante Mischgebiet soll in der Weise gegliedert werden, dass es im Osten und Westen des Änderungsbereiches bei der nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzung (Büro, Dienstleistung) bleibt, um die erforderliche Abschirmung der geplanten Wohnnutzung gegenüber den benachbarten Emissionen (Müllsammelstelle, Straße) herzustellen und im mittleren Planbereich ausschließlich Wohnen zulässig sein soll. Durch die Gliederung wird Wohnen und Gewerbe sinnvoll getrennt, und es verbleiben weiterhin gut verwertbare gewerbliche Grundstücke.

Die zwischen Stadtbahntrasse und Butzweilerhofallee gelegene Freifläche (ehemaliges Flugfeld) soll als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden. Es ist geplant, die Freifläche des Flughafens mit Städtebaufördermitteln zu einem Quartierspark umzugestalten. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für den Bereich eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerzone/Marktplatz festgesetzt, was einer Nutzung als Quartierspark entgegensteht.

Für die geplante Wohnnutzung gibt es bereits einen Investor. Dieser hat sich bereit erklärt, für das gesamte geplante Mischgebiet nördlich der Butzweilerhofallee ein städtebaulich-/freiraumplanerisches Gutachterverfahren (Mehrfachbeauftragung) mit sieben Büros durchzuführen, um eine Planung für das neue Quartier zu qualifizieren. Die Fläche für die Auslobung der Mehrfachbeauftragung ist in Anlage 3 dargestellt.

Im Jahr 2003 wurde für den gesamten Butzweilerhof ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, welcher das Büro Goerdts Schwarz Architektur gewann. Der aus dem Siegerentwurf entwickelte Masterplan Butzweilerhof bildet für die Mehrfachbeauftragung den Rahmen, in dem nun der Teilbereich weiter qualifiziert werden soll. Die im Masterplan formulierte konkrete städtebauliche Form ("Mikados") für die Fläche wird nicht als Vorgabe in die Auslobung einfließen. Sich ändernde Nutzungserfordernisse mit entsprechend angepassten qualitativen Anforderungen verlangen eine Weiterentwicklung der städtebaulichen Planung.

Bei dem Gutachterverfahren wird von den teilnehmenden Büros erwartet, städtebauliche Lösungen zu präsentieren, wie trotz der Nähe zum Gewerbestandort (IKEA, Home-Park) mit den dort ausgehenden Emissionen die für eine Wohnbebauung erforderlichen Qualitäten sichergestellt werden können. Teil des neuen Quartiers sind auch gewerbliche Nutzungen (Planflächen A und C). Hier sollen charakteristische Baustrukturen und Gestaltungsideen entwickelt werden, die vielfältige Nutzungsoptionen bieten sowie einen qualitätvollen Übergang zur Wohnbebauung gewährleisten.

Die Fläche westlich von IKEA soll als städtebaulicher Ideenteil (siehe Anlage 3, blaue Fläche) in der Mehrfachbeauftragung mit "angedacht" werden, jedoch sind hierfür keine so konkreten planerischen Aussagen zu treffen wie für den restlichen Bereich. Der Ideenteil umfasst somit teilweise festgesetztes Gewerbegebiet des Bebauungsplanes 6250/04 3. Änderung, um für den Bereich eine städtebauliche Konfiguration mitzuentwickeln. Das Gewerbegebiet ist aber nicht Teil der 6. Bebauungsplan-Änderung, so dass hier die Gebietsfestsetzung GE bestehen bleibt. Der Kernbereich für das Gutachterverfahren (siehe Anlage 3, rote Fläche) umfasst circa 51 000 m².

Die Planung der öffentlichen Grünfläche südlich der Butzweilerhofallee ist nicht Teil der Mehrfachbeauftragung.

Im Anschluss an die Mehrfachbeauftragung sollen die Ergebnisse in die Bauleitplanung zur Änderung des Bebauungsplanes einfließen.

Vorgaben für die Mehrfachbeauftragung:

Die Anforderungen an die Planung lassen sich folgendermaßen formulieren:

- Zusammenführung verschiedener Wohnformen und -qualitäten unter Berücksichtigung der gewerblichen Nutzungen zu einem Gesamtkonzept,
- Integration der nicht störenden gewerblichen Nutzungen insbesondere hinsichtlich Übergang zur Wohnbebauung,
- städtebauliche und optische Abgrenzung zu der angrenzenden Nutzung IKEA/Home-Park,
- Entwicklung einer qualitätvollen Freiraumstruktur, die unterschiedliche Frei- und Aufenthaltsräume bildet,
- Bildung von sinnvollen und wirtschaftlichen Bauabschnitten,
- städtebauliche Fassung des ehemaligen Flugfeldes (Freifläche).

Folgende Vorgaben sollen in die Auslobung einfließen:

- Maximal fünf Vollgeschosse mit einer Dichte von Geschossflächenzahl (GFZ) 1,4 wobei das oberste Vollgeschoss maximal zwei Drittel des darunter liegenden Geschosses betragen darf,
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen,
- Unterbringung von erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen (Kindertagesstätte, Spielplätze) in ausreichender Größe und Lagequalität.

Die Planung steht unter dem Vorbehalt, dass im weiteren Verfahren nachgewiesen wird, dass die an ein Wohngebiet dieser Größe zu stellenden qualitativen Anforderungen insgesamt erfüllbar sind.

Hierzu sind insbesondere folgende Punkte zu klären:

- Es muss sichergestellt sein, dass die abschirmende Bebauung im Einmündungsbereich Butzweilerhofallee und Butzweilerstraße hergestellt ist, wenn die geplante Wohnbebauung bezugsfertig ist. Dies kann durch einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag erreicht werden.
- Es muss nachgewiesen werden, dass die in der Mehrfachbeauftragung entwickelten Lösungen zur Abschirmung ausreichen, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.
- Es muss sichergestellt sein, dass die Verkehrsbelastung der Butzweilerhofallee nicht zu einer überhöhten Lärmbelastung der geplanten Wohnbebauung führt.

Die Verwaltung schlägt vor, die Änderung des Bebauungsplanes 6250/04 als 6. Änderung entsprechend des in Anlage 2 vorgesehenen gegliederten Mischgebiets einzuleiten. Im näheren Umfeld sind bereits zahlreiche Wohnungen vorhanden. Durch die Umwandlung des MK-Gebietes in ein gegliedertes Mischgebiet mit der teilweisen Zulässigkeit von Wohnen wird dem Bedarf nach Wohnraum in Köln Rechnung getragen. Der Investor plant Eigentums- und Mietwohnungen und strebt eine Mischung verschiedene Wohnungsgrößen an (von circa 45 m² bis 120 m²).

Mit der Änderung des Bebauungsplanes besteht die Chance, durch die Ergänzung des Wohnungsbestands rund um das denkmalgeschützte ehemalige Abfertigungsgebäude das Umfeld der alten Flughafenanlage aufzuwerten. Zusammen mit dem "Butzweiler Bogen" und den Einfamilienhäusern am Flughafengebäude entsteht ein kleiner eigenständiger Wohnbereich am Butzweilerhof, welcher mit der Umwandlung des ehemaligen Flugfeldes zu einer Grünfläche noch an Attraktivität gewinnt.

Weiterhin findet durch die Gliederung des Mischgebietes eine sinnvolle Trennung von Wohnen und Gewerbe statt. Durch die geplante Ausweisung von Teilbereichen, in denen nur gewerbliche Nutzungen zulässig sind, wird weiterhin dem Butzweilerhof als wichtiger gewerblicher Standort in Köln Rechnung getragen.

Anlagen

- 1 Übersichtsplan
- 2 Vorgesehene Gliederung des Mischgebiets
- 3 Planfläche der Mehrfachbeauftragung