

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über

1. die Aufstellung eines Bebauungsplanes –Arbeitstitel: Mertener Straße in Köln-Marienburg–,
2. die Aufhebung eines Einleitungsbeschlusses zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 67410/09 –Arbeitstitel: Im Sauacker in Köln-Raderthal/-Marienburg– sowie
3. die Aufhebung eines Aufstellungsbeschlusses –Arbeitstitel: Gaedestraße in Köln-Marienburg–

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	06.02.2014
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	24.02.2014
Wirtschaftsausschuss	03.04.2014
Stadtentwicklungsausschuss	03.04.2014

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt,

1. nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) einen Bebauungsplan für das Gebiet zwischen dem Raderberggürtel im Norden, der Mertener Straße und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung Bonner Straße 478 bis 488 und der Bonner Straße im Osten, der Gaedestraße im Süden sowie der öffentlichen Grünfläche und der westlichen Grundstücksgrenze des Deutschlandfunks im Westen in Köln-Marienburg —Arbeitstitel: Mertener Straße in Köln-Marienburg— aufzustellen mit dem Ziel, ein Sondergebiet mit der Zweckbindung "Rundfunkanstalt", ein allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet, eine öffentliche Grünfläche als Grünverbindung, eine Kindertagesstätte und ein Gewerbegebiet festzusetzen;
2. den gemäß § 2 Absatz 1 und Absatz 4 BauGB am 19.12.2004 gefassten Einleitungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 67410/09 für den Planbereich südlich des Raderberggürtels, östlich der Mertener Straße, südlich der Parkplatzflächen und entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze der Rundfunkanstalten —Arbeitstitel: Im Sauacker in Köln-Raderthal/-Marienburg— wieder aufzuheben (siehe Anlage 4).
3. den gemäß § 2 Absatz 1 BauGB am 27.11.2008 gefassten Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren —Arbeitstitel: Gaedestraße in Köln-Marienburg— in dem Teilbereich B (siehe Anlage 3) wieder aufzuheben.

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

Ja / Nein

Alternative: keine, da der über Dekade bestehende Leerstand gezeigt hat, dass die Immobilie im Bestand nicht geeignet umzunutzen ist. Mit der grundsätzlichen Überplanung besteht die Möglichkeit, stadträumlich und funktional ein gemischtes Quartier unter Berücksichtigung der Gewerbebetriebe zu entwickeln.

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:

Der Planwirkungsbereich umfasst das Gelände des Deutschlandradios, der ehemaligen "Deutschen Welle" und das Betriebsgelände der Firma Oerlikon in Köln-Marienburg.

Mit Schreiben vom 28.01.2013 hat "DIE WOHNKOMPANIE NRW GmbH" aus Düsseldorf einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gelände der ehemaligen "Deutschen Welle" gestellt.

Die seit bereits circa zehn Jahren leer stehenden Hochhäuser der "Deutschen Welle" am Raderberggürtel sind seit 2003 nicht mehr genutzt. Die Antragstellerin hat das Gelände erworben und plant den Abbruch der bestehenden Aufbauten und die Entwicklung des Geländes zu einem Wohnstandort mit circa 500 Wohnungen einschließlich der erforderlichen Wohnfollgeeinrichtungen.

Die Verwaltung hat ihre Zustimmung zur beabsichtigten Entwicklung unter den Vorbehalt gestellt, dass die neue Wohnbebauung nicht zu einer Beeinträchtigung des Bestands und der Entwicklung der benachbarten gewerblichen Nutzungen und des Deutschlandradios führt. Der Antragstellerin wurde deshalb aufgegeben, vor der Einleitung des erforderlichen Planverfahrens die grundsätzliche Zustimmung der betroffenen Unternehmen herbeizuführen. Zu diesem Zweck wurde die vorhandene Immissionssituation gutachterlich untersucht und ein Vorschlag für die Gliederung der Nutzungen und die Veränderung bestehender Grundstückszuschnitte entwickelt und mit den beteiligten Grundstücksnachbarn abgestimmt. Auf dieser Grundlage konnte von den südlich angrenzenden Gewerbebetrieben die grundsätzliche Zustimmung zur Einleitung des Planverfahrens erreicht werden. Der unmittelbaren Nachbar Deutschlandradio begrüßt die geplante Entwicklung auf dem Grundstück der "Deutschen Welle" grundsätzlich, hat seine ausdrückliche Zustimmung aber noch nicht erteilt, da noch Vorbehalte wegen möglicher Beeinträchtigungen durch die geplante Wohnbebauung und die vorausgehenden Abbruch- und Neubaumaßnahmen bestehen. Diese können nur durch eine sorgfältige Untersuchung der geltend gemachten Belange und der entsprechenden Ausrichtung der Planung, das heißt im Planungsprozess selbst, nicht jedoch im Vorfeld der Planung gewürdigt und ausgeräumt werden. Die tatsächliche städtebauliche und planungsrechtliche Bewältigung der unterschiedlichen Belange erfolgt entlang dem oben genannten Grundsatz, Bestand und Entwicklung der Unternehmen nicht zu beeinträchtigen und bleibt dem weiteren Planverfahren ergebnisoffen vorbehalten.

Der dieser Einigung zugrundeliegende Plan (siehe Plan - Anlage 7) sieht vor, die Grundstücke der ehemaligen "Deutschen Welle" und der südlich angrenzenden Gewerbebetriebe so zu entflechten und neu zu ordnen, dass eine klare Grenzlinie zwischen den Nutzungen entsteht und zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für die Gewerbebetriebe erreicht werden können. Entlang dieser neuen Grenzlinie soll eine Grünfläche mit Verbindung zu dem westlich angrenzenden Grünzug entstehen. Das Gelände der "Deutschen Welle" wird in ein im Süden liegendes Mischgebiet und ein angrenzendes Wohngebiet gegliedert. Die Belange des Deutschlandradios werden durch die Stellung der neuen Baukörper und gegebenenfalls durch zusätzliche Nutzungsgliederungen gewahrt werden.

Die Antragstellerin wird im nächsten Schritt für das Gelände der "Deutschen Welle" einen städtebaulichen Wettbewerb oder eine Mehrfachbeauftragung durchführen. Aufgabenstellung mit Inhalt und formalen Anforderungen werden eng mit der Verwaltung abgestimmt und dem Ausschuss und der Bezirksvertretung zur Beratung vorgelegt.

Für das Gelände besteht seit dem 19.12.2004 ein Einleitungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 67410/09 –Arbeitstitel: Im Sauacker in Köln-Raderthal/-Marienburg–, der durch die neue Entwicklung obsolet geworden ist und deshalb aufgehoben werden soll.

Im Zuge der oben genannten Gespräche mit den angrenzenden Unternehmen wurde vereinbart, das derzeit noch laufende Bebauungsplanverfahren für das Betriebsgelände der Firma Oerlikon –Arbeitstitel: Gaedestraße in Köln-Marienburg– im Teilbereich B mit dem für die "Deutsche Welle" aufzustellenden Bebauungsplan zu verbinden und gemeinsam zum Abschluss zu bringen. Aus diesem Grund soll der seinerzeit gefasste Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für das Gelände Oerlikon ebenfalls aufgehoben werden (siehe Anlage 3).

Zur planungsrechtlichen Sicherung vom Deutschlandradio ist es geboten, diese Fläche in den Planungsbereich aufzunehmen. Die Belange angrenzender Unternehmen, insbesondere vom Deutschlandradio, sind in dem anstehenden Planverfahren einzustellen und werden im Rahmen der Abwägung behandelt.

Die Begründung zur Planung ist der Anlage 4 zu entnehmen.

7 Anlagen