

Der Oberbürgermeister

Dezernat, Dienststelle

VI/61

612 Rhei KeSB

Vorlagen-Nummer

4247/2013

Freigabedatum

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Städtebauliches Planungskonzept

Arbeitstitel: Gewerbe- und Medienpark in Köln-Ossendorf, 6. Änderung/Mischgebiet südlich IKEA

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

| Gremium | Datum |
|---------------------------------|------------|
| Stadtentwicklungsausschuss | 06.02.2014 |
| Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld) | 10.03.2014 |
| Stadtentwicklungsausschuss | 03.04.2014 |

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. nimmt das städtebauliche Planungskonzept —Arbeitstitel: Gewerbe- und Medienpark in Köln-Ossendorf, 6. Änderung/Mischgebiet südlich IKEA— zur Kenntnis;
2. beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) nach Modell 1.

Der Stadtentwicklungsausschuss verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Ehrenfeld ohne Einschränkung zustimmt.

Ja / Nein

Alternative: keine

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 Stadtentwicklungsausschuss hat am 12.09.2013 gemäß § 2 Absatz 1 BauGB die 6. Änderung des Bebauungsplanes 6250/04 für das Gebiet zwischen 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– beschlossen mit dem Ziel, ein gegliedertes Mischgebiet mit Wohnen und Gewerbe sowie eine öffentliche Grünfläche auszuweisen.

Der Planbereich ist insgesamt circa 9,6 ha groß, wobei das Mischgebiet insgesamt circa 6,0 ha ausmacht. Die gesamte Fläche liegt derzeit größtenteils brach.

Der Butzweilerhof erfährt als ehemaliger Flughafen seit Jahren grundlegende Veränderungen, die das Areal wieder in die Stadt integrieren werden. Neben den gewerblich genutzten Flächen soll zukünftig auch Wohnen ein fester Bestandteil des Areals werden.

Mit der 6. Änderung sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen weiteren Baustein zur Entwicklung des Butzweilerhofs als Arbeits- und Wohnstandort geschaffen werden. Vorgehen ist die Ausweisung eines Mischgebietes sowie einer öffentlichen Grünfläche.

Das Mischgebiet soll in der Weise gegliedert werden, dass im Osten und Westen des Änderungsbereichs nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind. Im mittleren Planbereich soll ausschließlich Wohnen zulässig sein. Die zwischen Stadtbahntrasse und Butzweilerhofallee gelegene Freifläche (ehemaliges Flugfeld) soll als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden. Es ist geplant, die Freifläche zu einem Quartierspark umzugestalten (siehe Anlage 3).

Gutachterverfahren (Mehrfachbeauftragung)

Für die geplante Wohnnutzung südlich angrenzend an das IKEA-Grundstück gibt es bereits einen Investor. Dieser hat von Juli bis Oktober 2013 zur Qualitätssicherung ein zweiphasiges Gutachterverfahren mit insgesamt sieben Planungsbüros durchgeführt. In das Gutachterverfahren mit einbezogen waren auch die für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Flächen.

Der Entwurf des Büros "Baufrösche" aus Kassel wurde dabei als erster Preis ausgewählt.

Gemäß den Empfehlungen der Jury wurde der Siegerentwurf im Anschluss nochmals leicht überarbeitet und soll nun die Grundlage für das weitere Bauleitplanverfahren bilden (siehe Anlage 3).

Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Idee für das Quartier setzt einen eigenständigen Akzent in der heterogenen Umgebung und ist zugleich eine Aufwertung für den gesamten Stadtteil mit einer guten Vernetzung zu den angrenzenden Stadtteilen.

Das städtebauliche Grundgerüst für den Wohnbereich bilden offene Blockstrukturen als Wohnhöfe. Zu IKEA bilden mehrere Riegel die notwendige Abschirmung. Die Ausrichtung der Wohnungen nach Süden begünstigt den Nachweis mit Lärmgrundrissen.

Das Konzept bietet ein breitgefächertes Angebot an privaten, halböffentlichen und öffentlichen Garten- und Grünräumen. Von besonderer städtebaulicher Bedeutung ist die deutliche räumliche Fassung mit freistehenden Gebäuden und den Gewerbekomplexen entlang der geschwungenen Butzweilerhofallee.

Die Erschließung erfolgt durch zwei Zufahrten von der Butzweilerhofallee aus östlich und westlich der gewerblich genutzten Bereiche. Die nördliche Querspange soll für Pkw befahrbar sein, die südliche Querspange wird als Fuß- und Radweg ausgebildet werden. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen erfolgen von der Butzweilerhofallee aus.

Eine Kindertagesstätte soll im nordwestlichen Planbereich (westlich anschließend an das IKEA-Grundstück) untergebracht werden.

Mit dem nun vorliegenden Konzept des Büros "Baufrösche" soll die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß Modell 1 durchgeführt werden.

Umweltprüfung

Im weiteren Verfahren wird eine formale Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB sowie ein Umweltbericht erstellt. Im Rahmen der weiteren Klärung des Untersuchungsumfangs (Scoping) wird noch festzulegen sein, welcher gutachterliche Untersuchungsbedarf besteht. Zum jetzigen Zeitpunkt stellt sich eine Erheblichkeit für den Umweltbelang Lärm dar.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Gliederung des Mischgebiets
- Städtebauliches Planungskonzept
- Erläuterungstext