

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Arbeitstitel: Ehemaliger Güterbahnhof in Köln-Mülheim

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	19.03.2015
Wirtschaftsausschuss	23.04.2015
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	27.04.2015
Stadtentwicklungsausschuss	07.05.2015

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet der Flurstücke 2369, 2544, 2553, 2554, 2555 und 2556, Gemarkung Mülheim, Flur 3, in Köln-Mülheim —Arbeitstitel: Ehemaliger Güterbahnhof in Köln-Mülheim— einzuleiten mit dem Ziel, die Entwicklung eines Büro-Quartiers mit Hotelnutzung auf den überwiegend brachliegenden Flächen zu ermöglichen;
2. nimmt das städtebauliche Planungskonzept zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 2 (Bürgerversammlung als Abendveranstaltung);
3. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls der Wirtschaftsausschuss sowie die Bezirksvertretung Mülheim ohne Einschränkung zustimmen.

Alternative:

Der Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) wird abgelehnt. Eine Bebauung soll im Rahmen des § 34 Baugesetzbuch in den Randbereichen der Brachfläche realisiert werden. Das Vorhaben muss sich demnach nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

tige Bebauung mit Büro-, Gewerbe- und Hotelnutzung ermöglicht werden, die in Nachbarschaft zu den Metall verarbeitenden Industriebetrieben keinen Lärmkonflikt auslösen.

Das Vorhaben sieht eine überwiegend zwei- bis sechsgeschossige Bebauung vor. Die für eine Konzernzentrale notwendige Sichtbarkeit soll über einen städtebaulichen Hochpunkt mit dreizehn Geschossen gewährleistet werden. Dieser markante Bau soll als städtebauliches Pendant direkt gegenüber der alten Firmenzentrale von Felten & Guillaume und dem Hochhaus entstehen. Durch eine spannungsreiche Anordnung mit zwei weiteren Gebäuden sollen Raumbezüge zur gebauten Nachbarschaft geschaffen werden, die in Verlängerung des internen Carlswerk-Weges beziehungsweise der östlichen Schanzenstraße Nutzer und Besucher in die Tiefe des Büro-Quartiers leiten. Gestaltete Freiräume sollen nicht nur innerhalb des Büro-Quartiers entstehen, sondern auch entlang der Schanzenstraße. Die Gebäude sollen mit mindestens 10 m von der Schanzenstraße zurücktreten, so dass kontinuierlich ein großzügiger Stadtraum entsteht, der sich im Bereich des Hauptzugangs zu einem privaten Vorplatz mit Aufenthaltsqualität aufweitet.

Zweiter Baustein des neuen Gewerbestandortes soll ein bis zu siebengeschossiges Hotel und ein weiteres fünfgeschossige Bürogebäude sein, der Raum für eine kleinteiligere Gewerbe- und Dienstleistungsstruktur bieten kann. Das städtebauliche Konzept soll im Bebauungsplanverfahren insbesondere in Bezug auf die Höhenentwicklung weiter konkretisiert werden.

Die erforderlichen Stellplätze der neuen Nutzungen sollen vornehmlich in Tiefgaragen nachgewiesen werden. Da die geplanten Tiefgaragen das Grundstück nahezu in Gänze überdecken, kann davon ausgegangen werden, dass ein vollständiger Aushub der zum Teil belasteten Böden erfolgen wird.

Das Plangebiet soll gemäß der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll der im Gewerbegebiet gemäß § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 entsprechen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben sollen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden. Zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, der die Realisierung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie die Übernahme sämtlicher planungsbedingter Kosten durch die Vorhabenträgerin sichert. Es sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht erforderlich. Darüber hinaus sind nach bisherigen Erkenntnissen die Belange Lärm, Verkehr und Boden gutachterlich zu untersuchen.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln ist das Plangebiet als "Gewerbefläche" dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Das Grundstück liegt ferner innerhalb des Plangebietes des "Rahmenkonzepts Mülheim-Nord". Den dort formulierten Planungszielen der Ansiedlung von Büro/Dienstleistungen und Gewerbe wird entsprochen. Die Entwicklung einer Wege- und Grünvernetzung soll in modifizierter Form bei der Vorhabenplanung berücksichtigt werden.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ausschließlich das Grundstück der Vorhabenträgerin. Das Plangebiet ist rund 38 900 m² groß. Eine genaue Abgrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen (Anlage 1).

Anlagen

- 0 Begründung der Dringlichkeit zur Herbeiführung des Beschlusses
- 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 2 Erläuterungstext zum städtebaulichen Konzept
- 3 Städtebauliches Planungskonzept
- 4 Gebäudevisualisierung