

**Dringlichkeitsentscheidung und Genehmigung**

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Entscheidung durch den Bezirksbürgermeister und ein Mitglied der Bezirksvertretung gemäß § 36 Absatz 5, Satz 2 GO NRW und Genehmigung durch die Bezirksvertretung.

**Betreff**

**Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes**

**Arbeitstitel: Parkstadt Süd in Köln-Bayenthal/-Raderberg/-Zollstock/-Sülz**

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	

**Begründung der Dringlichkeit:**

Es liegt eine Voranfrage des Planungsrechts (Bebauungsgenehmigung) für eine Versammlungsstätte in Form eines Eventcenters für 240 Personen (Koblenzer Straße 1 bis 9) vor. Diese müsste ohne einen Aufstellungsbeschluss positiv beschieden werden. Das Vorhaben widerspricht jedoch dem Ziel, die Fortführung des "Inneren Grüngürtels" bis zum Rhein sowie Bauflächen für Wohnen, Büro/Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen festzusetzen. Eine Zurückstellung kann nur auf der Grundlage eines Aufstellungsbeschlusses erfolgen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt muss spätestens am 09.12.2015 erfolgen. Es existiert bereits eine schlussgezeichnete Beschlussvorlage (2722/2015); für diese Vorlage ist die Beratungsfolge: Stadtentwicklungsausschuss 03.12.2015, Bezirksvertretungen Rodenkirchen sowie Lindenthal 07.12.2015 vorgesehen. Eine rechtzeitige Veröffentlichung im Amtsblatt ist somit nicht mehr möglich. Aus diesem Grunde soll der Aufstellungsbeschluss im Rahmen einer Dringlichkeitsentscheidung beschlossen werden.

**Beschluss:**

Gemäß § 36 Absatz 5 Satz 2 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) entschieden und genehmigt durch die Bezirksvertretung, dass der Stadtentwicklungsausschuss folgenden Beschluss fasst:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) einen Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Eifelwall, Gleistrasse, Gustav-Heinemann-Ufer, Weg südlich des Grundstückes Gustav-Heinemann-Ufer 56, Fritz-Reuter-Straße, Schönhauser Straße, Koblenzer Straße, südliche Grenze der Grünfläche, Bonner Straße, Marktstraße, Vorgebirgspark, Vorgebirgstraße, Am Vorgebirgstor, hintere Grundstücksgrenze der Bebauung Hönninger Weg, Gleistrasse, Hans-Carl-Nipperdey-Straße und Eckgrundstück Hans-Carl-Nipperdey-Straße/Rudolf-Amelunxen-Straße in Köln-Bayenthal/-Raderberg/-Zollstock/-Sülz —Arbeitstitel: Parkstadt Süd in Köln-Bayenthal/-Raderberg/-Zollstock/-Sülz— aufzustellen mit dem Ziel, die Fortführung des "Inneren Grüngürtels" bis zum Rhein sowie Bauflächen für Wohnen, Büro/Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen festzusetzen.

**Alternative:** keine

Datum	Abstimmungsergebnis	Unterschrift	Unterschrift
_____	_____	_____	_____

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	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:**

Das Plangebiet liegt linksrheinisch in unmittelbarer Arrondierung der Kölner Innenstadt in den Bezirken Rodenkirchen und Lindenthal und umfasst die nördlichen Bereiche der Stadtteile Zollstock (Südstadion und Bezirkssportanlage), Raderberg (ehemaliger Güterbahnhof und Großmarktgelände), Bayenthal (ehemalige Dombrauerei) und Sülz.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von circa 111 Hektar.

Durch die beabsichtigte Verlagerung des Großmarktes und das gleichzeitige Auslaufen bahnspezifischer Nutzungen auf dem Güterbahnhof Bonntor eröffnet sich im Bereich westlich Bonner Straße die städtebauliche Chance zur Neuordnung und Entwicklung einer innerstädtischen Konversionsfläche. Eingeleitet wurde dieser Strukturwandel bereits durch die Aufgabe des ehemaligen KVB-Betriebshofes an der Koblenzer Straße und des Gewerbestandortes Dombrauerei beidseitig der Alteburger Straße. Die wesentlichen, beiderseits der Bonner Straße gelegenen Entwicklungsflächen des Areals eröffnen die Chance, einen neuen und vielfältigen Stadtraum im Stadtgefüge zu entwickeln.

Übergeordnetes Planungsziel ist dabei die Fortführung des "Inneren Grüngürtels" bis zum Rhein. Die Vollendung des "Inneren Grüngürtels" wird darüber hinaus verstanden als Verbindung der Stadtteile Bayenthal, Raderberg, Zollstock, Sülz und der Neustadt-Süd mit dem Entwicklungspotential eines urbanen Stadtquartiers aus vielfältigen Wohnungsangeboten, sozialer Infrastruktur und Einzelhandel/Büros und Dienstleitungen.

Das Plangebiet ist räumlich so gefasst, dass es im Westen an den rechtskräftigen Bebauungsplan "Eifelwall" angrenzt, der neben der Baufläche für den Neubau des historischen Archivs auch die Fortführung des "Inneren Grüngürtels" planungsrechtlich sichert. Mit dem Aufstellungsverfahren wird somit eine "nahtlose" Entwicklung des "Inneren Grüngürtels" bis zum Rhein gewährleistet werden.

Der "Innere Grüngürtel" beruht auf einem 1919 durchgeführten Wettbewerb, der vom damaligen Hamburger Oberbaudirektor Fritz Schumacher gewonnen wurde. Der Entwurf sah einen zusammenhängenden Grüngürtel vor, der sich in eine Abfolge gestalteter Grünräume gliederte und annähernd die gesamte Innenstadt umspannte. Nachdem Schumacher 1920 Stadtbaurat der Stadt Köln wurde, konnten weite Teile der Planung umgesetzt werden. 1924 war der Grüngürtel auf einer Gesamtfläche von 85 Hektar bis auf wenige Veränderungen der Planung vollendet.

Unter Oberbürgermeister Konrad Adenauer entwickelte Fritz Schumacher 1923 einen Generalbebauungsplan für das gesamte Stadtgebiet, in dem das Ideal einer strukturreichen und organischen Stadtgestalt mit umfangreichen Grünflächen für die Bewohner einfließen konnte. Mit dem Generalbebauungsplan, den man heute als Stadtentwicklungs- oder Flächennutzungsplan bezeichnen würde, erhielt Köln zum ersten Mal eine langfristige städtebaulich-freiräumliche Entwicklungskonzeption.

Obwohl im Zweiten Weltkrieg weite Teile des "Inneren Grüngürtels" zerstört wurden, blieb dieser in seiner Grundstruktur erhalten. Allerdings fanden in der Nachkriegszeit umfangreiche Überformungen durch andere Nutzungen statt. Ein großer Teil der Trümmerrmassen aus der Innenstadt wurde durch Aufschüttung von Hügeln im "Inneren Grüngürtel" untergebracht; der Grüngürtel verlor in vielen Bereichen seine städtebauliche Fassung und Freiraumfunktion.

Durch die Umgestaltung in den 1950er Jahren konnte der Grüngürtel als ein durchgängiges Grünband mit großen offenen Wiesenflächen gestaltet werden, die im Sinne der Kölner Volksparktradition Raum für vielfältige Nutzungsaktivitäten bieten.

Der "Innere Grüngürtel", als zusammenhängendes Grünband vom Rhein bis zur Luxemburger Straße, ist heute die größte Grünfläche in der Kölner Innenstadt. Aufgrund seiner Lage zwischen dem Stadtzentrum und den angrenzenden Stadtteilen hat der "Innere Grüngürtel" eine bedeutende Funktion in der Gliederung und Durchlüftung des ansonsten stark verdichteten Stadtkörpers.

Gleichzeitig ist der "Innere Grüngürtel" Ausgangspunkt und zentrales Element des gesamtstädtischen Grünsystems. Er nimmt als Freiraum für die Bewohner der Innenstadt und der angrenzenden Stadtteile, die hier vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und individueller Entfaltung im Grünen finden, eine herausragende Stellung ein.

Seine heutige gestalterische und funktionale Bedeutung sowie seine historische Relevanz für die Stadtentwicklung Kölns begründen seine Eintragung in die Kölner Denkmalliste. Die gleichzeitige Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet weist auf die Bedeutung des zusammenhängenden Grünzuges für Flora und Fauna und den Naturhaushalt in der Stadtlandschaft hin.

Neben der vorgenannten freiraumplanerischen Zielsetzung ist auch die Schaffung von dringend benötigtem Wohnungsbau in der wachsenden Stadt Köln ein wichtiges Planungsziel. In dem vom Rat am 11.02.2014 beschlossenen "Stadtentwicklungskonzept Wohnen" (StEK Wohnen) ergibt sich im Betrachtungszeitraum 2010 bis 2029 ein Bedarf von insgesamt rund 52 100 Wohneinheiten (WE), davon 9 550 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern und 42 550 WE in Mehrfamilienhäusern. Auf Grundlage der neuen städtischen Bevölkerungsprognose, die im Mai 2015 vorgestellt wurde, ist bis 2029 sogar von einem Gesamtwohnungsbedarf von knapp 65 000 WE auszugehen. Damit werden in den nächsten 15 Jahren rund 13 000 Wohnungen mehr benötigt als im StEK Wohnen bislang angenommen. Nach dem Nutzungskonzept des "Entwicklungskonzeptes Südliche Innenstadt-Erweiterung" (ESIE) können in diesem Plangebiet circa 1 200 WE bis 1 500 WE und bis zu 4 000 Arbeitsplätze realisiert werden. Ein weiteres Planungsziel ist die Bereitstellung von Flächen für Infrastruktureinrichtungen (Kita, Schule).

### **Planungsvorgaben:**

#### Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln

Der Regionalplan legt das Plangebiet im Osten als "Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) fest. Im Westen wird der ASB begrenzt durch eine Grünflächenfestlegung mit überlagernder Darstellung "Regionaler Grünzug", die räumlich die regionalplanerische Grünflächenfestlegung des "Inneren und

Äußeren Grüngürtels Köln" verbindet. Die im Gebiet bestehenden "Bahnbetriebsflächen" sind als solche festgelegt, die vorhandenen Schienenwege als "Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr".

Ob die beabsichtigte Planung mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung übereinstimmt oder sie die Änderung des Regionalplanes vorgängig erforderlich macht, kann erst auf Grundlage des im Weiteren auszuarbeitenden Planungskonzeptes für den hier betrachteten Bebauungsplan beurteilt werden.

### Flächennutzungsplan (FNP)

Im FNP ist das Plangebiet als Sonderbaufläche (SO) -Großmarkt-, Grünfläche -Südstadion, Bezirkssportanlage, Vorgebirgspark-, Fläche für Bahnanlagen, Kerngebiet (MK), Gewerbegebiet (GE) und Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Auf Grundlage des im Weiteren auszuarbeitenden Planungskonzeptes für den hier betrachteten Bebauungsplan wird zur planungsrechtlichen Vorbereitung des Bebauungsplanes eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes für das Plangebiet erforderlich werden. Die genaue Zielsetzung sowie die differenzierten Änderungsinhalte dieser Flächennutzungsplan-Änderung können erst nach Vorlage des Planungskonzeptes erarbeitet werden.

### "Entwicklungskonzept Südliche Innenstadt-Erweiterung Bayenthal/Raderberg/Zollstock (ESIE)

Am 20.09.2012 hat der Rat das ESIE beschlossen. Erste Zielsetzung ist dabei die Optimierung und Fortführung des "Inneren Grüngürtels" bis zum Rhein. Ein weiteres Ziel ist die Generierung von Bauflächen zur standortadäquaten Nachverdichtung.

Das Plangebiet des ESIE reicht von der Luxemburger Straße bis zum Rhein. Mit dem Bebauungsplan "Eifelwall in Köln-Neustadt/Süd und Köln-Sülz", der von der Luxemburger Straße bis an den zur Beschlussfassung stehenden Planbereich grenzt, wurde bereits in einem ersten Schritt die Fortführung des "Inneren Grüngürtels" planungsrechtlich gesichert.

### Kooperatives Verfahren "Parkstadt Süd"

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.04.2014 das kooperative Verfahren für den Bereich der Parkstadt Süd beschlossen. Das kooperative Verfahren hat die Aufgabe die städtebauliche-freiraumplanerische Grammatik für den Gesamtbereich auf der Grundlage des vom Rat am 20.09.2012 beschlossenen ESIE festzulegen und Kriterien und Ziele für die anschließende Konkretisierungsphase (Bebauungspläne) festzulegen.

Der kooperative Entwicklungsprozess beinhaltet dabei nicht nur die Mitwirkung und Teilhabe von Vertreter beziehungsweise Vertreterinnen der Stadtgesellschaft, Wirtschaft, Fachöffentlichkeit sowie der Politik und Verwaltung an der Konkretisierung der Lösungen, sondern - als Besonderheit des Verfahrens - auch die Mitwirkung an der Vorbereitung von Planungszielen und der Aufgabenstellung.

Innerhalb des Verfahrens fanden bis jetzt bereits drei Veranstaltungen ("parkstadt süd entdecken" am 18.04.2015, "parkstadt süd konkret" am 19./20.06.2015 und "parkstadt süd planen" am 04./05.09.2015) statt. Im Weiteren sind noch eine zweitägige Veranstaltung zu Detailräumen am 23./24.10.2015 sowie die Abschlusspräsentation der städtebau- und freiraumplanerischen Konzepte durch die fünf Planungsteams am 26.11.2015 geplant.

Erste Planungskonzepte liegen somit Ende November diesen Jahres vor. Darauf aufbauend soll eine integrierte Planung erarbeitet werden, der Grundlage für die Erarbeitung der Bebauungsplanung sein wird.

## **Anlage**