

## **Erläuterung zum Aufstellungsbeschluss**

### **Arbeitstitel: Gummersbacher Straße in Köln-Deutz**

---

#### **1. Plangebiet**

Das circa 2 ha große Areal liegt im Stadtteil Deutz im Stadtbezirk 1/Innenstadt.

Die Grenzen des Plangebietes verlaufen entlang der Gummersbacher Straße im Süden, dem Stadthaus Köln-Deutz im Westen sowie der Bahntrasse Köln - Troisdorf in Hochlage im Norden. Das Gebiet umfasst die Flurstücke 389, 395, 396, 584, 594, 696, 695, 747, 962, 963, 964, 965, 966, 967 und 1714/120 aus Flur 33 der Gemarkung Deutz.

#### **2. Anlass und Ziel der Planung**

Das etwa 2 ha große, dreiseitige Areal liegt an der Grenze zum Stadtbezirk Kalk und bildet räumlich gesehen den Abschluss der in den 1990er Jahren begonnenen städtebaulichen Entwicklung Bahnhof Köln-Deutz, Stadthaus und Mehrzweckhalle (Lanxess-Arena). Die 9- beziehungsweise 16-geschossige Mantelbebauung des Stadthauses Ost sowie die in Hochlage verlaufende Bahntrasse und der dahinter liegende Betriebsbahnhof Deutzer Feld bilden räumliche Zäsuren nach Westen und Norden hin.

Im Süden jenseits der Gummersbacher Straße ist mit der Eisporthalle, dem Pyramidenpark und der Wohnbebauung entlang der Deutz-Kalker Straße die städtebauliche Entwicklung weitestgehend abgeschlossen.

Das Plangebiet selber ist sowohl von seiner Nutzung, als auch seiner Bebauung her äußerst heterogen geprägt.

Unmittelbar angrenzend an das Stadthaus befinden sich zwei Geschosswohnungsbauten der GAG aus den 1950er Jahren in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Die GAG beabsichtigt, diese niederzulegen und auf den Flächen erneut öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren.

Daran grenzen diverse ein- bis zwei-geschossige Gewerbehallen, die durch ein Fitnesscenter sowie verschiedene Werkstätten und Unternehmen genutzt werden.

Den heutigen baulichen Abschluss stellt ein achtgeschossiges Wohngebäude aus den 1960er Jahren dar.

Die restlichen Flächen im Osten des Areals werden heute als Schrebergärten genutzt und sind erst kürzlich von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden.

Die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben richtet sich heute nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und lässt aufgrund der heterogenen Bebauungsstruktur einen breiten Beurteilungsrahmen zu. Eine dem Standort angemessene, geordnete städtebauliche Entwicklung ist auf dieser Grundlage nicht gesichert.

Der Bebauungsplan verfolgt die Absicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen und einen baulichen Abschluss der Entwicklungsachse Bahnhof Köln Deutz - Stadthaus/Lanxess-Arena zu definieren.

Aufgrund seines direkten Umfeldes, seiner guten MIV- und ÖPNV-Erschließung sowie der Nähe des Gebietes zum alten und geplanten Standort der Technischen Hochschule Köln und dem Bezirkszentrum Kalk eignet sich der Standort gleichermaßen für Wohn- und Büronutzungen (Mischgebiet).

Bei der weiteren Planung und Gliederung des Gebietes müssen insbesondere hohe Schallimmissionen (Schiene/Verkehr) berücksichtigt werden sowie die beabsichtigte Fortführung einer durchgehenden, öffentlichen Radwegeverbindung von der Lanxess-Arena zur Gummersbacher Straße entlang des Bahndammes.

### **3. Planungsvorgaben**

#### **3.1 Regionalplan**

Der Regionalplan stellt den Bereich des Plangebietes als "Allgemeinen Siedlungsbereich" dar. In den allgemeinen Siedlungsbereichen sollen unter anderem Wohnungen, wohnungsnah Freiflächen, Dienstleistungen und gewerbliche Arbeitsstätten in einem räumlichen Zusammenhang entwickelt werden.

#### **3.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der seit 1983 rechtskräftige FNP stellt in diesem Bereich eine "Gemischte Baufläche" (M) dar. Ein Bebauungsplan mit dem Ziel, Wohnbau- und Büroflächen zu entwickeln, kann aus diesen Vorgaben entwickelt werden.

#### **3.3 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan stellt im Planbereich das Entwicklungsziel 6 (EZ 6) dar. Dieses sieht Maßnahmen zur Verbesserung des Klimas und zur Verringerung der Schadstoffbelastungen vor.

#### **3.4 Aufstellungsbeschluss vom 13.12.1988, geändert am 16.03.2000**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit einem Aufstellungsbeschluss vom 16.03.2000. Dieser wird begrenzt durch die Deutz-Kalker Straße im Süden, dem heutigen Stadthaus im Westen sowie der Bahntrasse Köln - Troisdorf im Norden. Als Ziele für das Verfahren werden genannt, nördlich der Gummersbacher Straße ein Mischgebiet sowie nördlich der Deutz-Kalker Straße ein allgemeines Wohngebiet und eine öffentliche Grünfläche festzusetzen.

Aus Gründen der Rechtsklarheit und zur Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklung im Gebiet und dessen Umfeld wird für den unter "1. Plangebiet" aufgeführten Bereich ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst und dieser Bereich damit überplant.

#### **3.5 Masterplan Innenstadt Köln**

Die Fläche liegt innerhalb des Aussagebereiches des im Jahr 2009 vom Rat beschlossenen Masterplans Innenstadt Köln. Dieser sieht eine Bebauung des Areals vor, die die Bebauungsstruktur der Mantelbebauung des Stadthaus aufgreift und zu einem Abschluss führt.

#### **4. Planungskonzept**

Das Ziel ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals durch Wohnungsbau und Büroflächen sowie einen adäquaten baulichen Abschluss der Gesamtentwicklung Stadthaus - Lanxess-Arena - Gummersbacher Straße zu schaffen. Grundlage hierfür wird ein noch zu erarbeitendes städtebauliches Konzept sein, das - gegebenenfalls auch unabhängig von den Grundstücksgrenzen - eine attraktive und im Gesamtkontext qualitätsvolle Lösung darstellt.

Dementsprechend sollen ein Mischgebiet festgesetzt sowie Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen werden. Die Feinsteuerung erfolgt durch Festsetzung verschiedener Gebietskategorien.

#### **5. Plandurchführung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Normalverfahren nach § 2 Absatz 1 BauGB erfolgen. Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Absatz 1 BauGB aufgestellt.