

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	06.12.2018
Stadtentwicklungsausschuss	13.12.2018

Entwicklung des neuen Stadtteils Kreuzfeld

Für die Entwicklung des neuen Stadtteils Kreuzfeld im Kölner Norden wird ein Ablaufplan mit allen erforderlichen Verfahrensschritten bis hin zur Planrechtschaffung vorgelegt. Erste zentrale Bausteine sind der Leitbildprozess ergänzt durch die Durchführung von Fachgutachten im Jahr 2019 und das anschließende Werkstattverfahren mit einer breiten Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Ergebnisse dieser Verfahrensschritte werden durch die Integrierte Planung vertieft und dienen als Basis für die zügige Planrechtschaffung ab 2022.

Der Planungsprozess soll sicherstellen, dass die gute Ausgangslage für eine sozialgerechte, nachhaltige Entwicklung von Kreuzfeld genutzt wird und die Planung eines innovativen und vielfältigen Stadtteils am Stadtrand mit breiter Akzeptanz ermöglicht wird.

1. Ausgangssituation

Bisherige Beschlusslage

Mit Ratsbeschluss vom 20.12.2016 (1028/2015, Neue Flächen für den Wohnungsbau, Flächenpass 6.01) wurde das Gebiet Kreuzfeld zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wurde beauftragt, eine **Studie** in Auftrag zu geben, die insbesondere folgende Aspekte behandeln soll:

- Eine sozialräumliche Analyse der benachbarten Stadtteile und Freiräume auf Basis der bereits vorliegenden integrierten Raumanalyse und des integrierten Handlungskonzeptes.
- Eine optimale räumliche und bauliche Ausnutzung der zu entwickelnden Flächen im Einklang mit den benachbarten Stadtteilen und Freiräumen. Hierbei sind auch die von der BV Chorweiler vorgeschlagenen Flächen im StEK Wohnen 6.23 westliches Blumenberg und 6.24 östliches Blumenberg zu betrachten.
- Berücksichtigung der Idee einer neu interpretierten Gartenstadt.
- Überprüfung und Schaffung der sozialen, gewerblichen und verkehrlichen Infrastruktur.
- Berücksichtigung des Konzeptes „Neue Formen der Stadtentwicklung an ÖPNV Knotenpunkten“ unter Hervorhebung der Fragestellung, wie entsteht eine urbane nachhaltige Qualität in einer Stadtrandsiedlung.
- Berücksichtigung der Bedeutung des Naturschutzgebietes Worringer Bruch.

In einem zweiten Schritt soll sich ein **Werkstattverfahren** mit einer möglichst umfangreichen Bürgerbeteiligung nach dem Beispiel der Parkstadt Süd anschließen, um die interessierte Bürgerschaft beim Planungsprozess von Beginn an zu beteiligen.

Die vom Rat beauftragte Studie konnte aufgrund von bereits begonnenen (z.B. Parkstadt-Süd, Deutzer Hafen) und laufenden Projekten (Entwicklungskonzept Blumenberg, Chorweiler, Seeberg-Nord) noch nicht durchgeführt werden.

Planungshistorie

Die Planung zu der Entwicklung des neuen Stadtteils im Kölner Norden wurde bereits in einem städtebaulichen Ideenwettbewerb im Jahr 1993 in Angriff genommen und stellte die Grundlage für einen weit fortgeschrittenen B-Plan dar. Kurz vor Satzungsbeschluss wurde diese Planung durch die Politik im Jahr 2005 kritisch hinterfragt und im Ergebnis nicht weiter verfolgt. Wesentlicher Grund für die kritische Bewertung war insbesondere die Erfahrung mit der Entwicklung des Stadtteils Blumenberg. Stattdessen wurde die sozialverträglichen Siedlungsentwicklung durch Arrondierung bestehender Ortslagen empfohlen (BV 6, 12.09.2005).

Der Bebauungsplanentwurf, der auf der Planung der 90er Jahre basiert, ist aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß und kann vor dem Hintergrund von veränderten Bedarfen und Qualitätsansprüchen sowie veränderten gesetzlichen Anforderungen nicht als Grundlage einer Entwicklung dienen.

Gute Ausgangslage für die Entwicklung von Kreuzfeld

Neben dem Beitrag zur Deckung des Bedarfs an - auch preiswertem - Wohnraum (aktuelle Plangröße: 2.200 WE) den der neue Stadtteil Kreuzfeld als innovativ und zukunftsfähig zu planendes Stadtentwicklungsgebiet leisten kann, sind in den letzten Jahren wesentliche Grundlagen für eine qualifizierte Weiterentwicklung und Imageaufwertung im Kölner Norden konsequent gelegt worden. Die in dem an Kreuzfeld angrenzenden Raum eingeleiteten Prozesse sind u.a. gekennzeichnet durch bereits durchgeführte und/oder umfängliche geplante Maßnahmen. Jede für sich trägt im Sozialraum Chorweiler/ Blumenberg/ Seeberg-Nord zu einer deutlichen Aufwertung und einer damit verbundenen Imageverbesserung bei (Entwicklungskonzept und ISEK Chorweiler und Maßnahmen, Nationale Projekte des Städtebaus, Ankauf der „Bergstedt Immobilien“ durch die GAG und Betrauung).

Die Ausgangslage für die Entwicklung von Kreuzfeld ist unter Berücksichtigung der eingeleiteten Aufwertungsprozesse, der städtischen Steuerungsmöglichkeiten mit Sicherstellung von notwendigen Qualitätsstandards sowie dem in Köln vorhandenen Interesse in Wohnungsbau zu investieren als sehr gut zu bewerten.

Ein bedeutsamer Erfolgsfaktor für Stadt und Politik auf dem Weg, die Entwicklung des neuen Stadtteils Kreuzberg druckvoll und mit Engagement voranzutreiben und die damit verbundenen Chancen sowie Herausforderungen positiv zu gestalten ist, dass sich der überwiegende Anteil der Flächen in städtischem Eigentum befindet. Diese Tatsache stellt nicht nur ein hohes Maß an Steuerungsmöglichkeiten sicher, sondern eröffnet auch den notwendigen Gestaltungsspielraum, Kreuzfeld so zu entwickeln, dass der Kölner Norden und seine angrenzenden Gebiete insgesamt davon profitieren.

2. Verfahrensschritte

Im Ratsbeschluss vom 20.12.2016 (1028/2015, Neue Flächen für den Wohnungsbau, Flächenpass 6.01) wurde eine Studie zur Klärung von insbesondere sozialräumlichen, freiräumlichen und infrastrukturellen Aspekten als Grundlage für die Entwicklung gefordert. Die Beantwortung dieser und weiterer Fragestellungen ist Teil des ersten Verfahrensschrittes und wird eingebettet in den Leitbildprozess und ergänzt durch die Durchführung von Fachgutachten.

Die erforderlichen Verfahrensschritte wurden seit Juni 2018 unter Berücksichtigung der im Ratsbeschluss benannten zu klärenden Aspekte ämterübergreifend abgestimmt. Ziel ist die Entwicklung eines innovativen, urbanen und vernetzten Stadtteils Kreuzfeld der die positive Entwicklung im Kölner Norden weiter unterstützt.

Übersicht der Verfahrensschritte bis zur Planrechtschaffung

	Verfahrensschritte		Produkte	Beteiligung
bis 31.12. 2018	Grundlagensammlung unter Kenntnisnahme der vorliegenden IPRA und Abstimmung des weiteren Verfahrens und der Handlungsbedarfe im Hinblick auf die Entwicklungspotentiale und Chancen, Vergabe von Planungsleistungen zu Fachgutachten			verwaltungsintern
bis 31.10. 2019	Leitbildprozess (Expertenhearing / Öffentlichkeitsveranstaltung)	Fachgutachten fortlaufend und angepasst an den Planungsprozess	Leitbild mit Entwicklungszielen	begrenzte externe Beteiligung (Experten, Politik)
bis 31.12. 2020	Werkstattverfahren (Kooperatives Gutachterverfahren)		Städtebauliches Rahmenkonzept	offener Beteiligungsprozess
ab 2021	weiterer städtebaul. Planungsprozess		Integrierte Planung	weitere Beteiligungsformate
2021 / 2023	Planrechtschaffung		Bebauungspläne	förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit
ab 2023	Erschließungsmaßnahmen / Baureifmachung (abschnittsweise)			

Erläuterung der Verfahrensschritte

1. Grundlagensammlung mit Kenntnisnahme der vorgelegten IPRA/ Einbettung der vom Rat in dem Beschluss (1028/2015) geforderten Studie

Im ersten Quartal 2018 startete der ressortübergreifende, verwaltungsinterne Abstimmungsprozess mit dem Ziel, die Grundlagen zur Entwicklung des neuen Stadtteils und die weiteren Verfahrensschritte der Planung zu klären. In diesem Kontext wurde auch die im Juni vorgelegte Untersuchung eines externen Planungsbüros (Plan B) zur Entwicklung von Kreuzfeld ausgewertet. Diese im Auftrag der Unternehmen VIVAWEST und Dornieden erarbeitete und von der Projektentwicklungs- und Beratungsgesellschaft BauData Köln übersandte Untersuchung ist eine Grundlagensammlung, liefert eine erste Themenübersicht zu relevanten planerischen Aspekten und fußt im Wesentlichen auf bereits bekannten städtischen, nicht immer aktuellen Grundlagen. Sie kann den geplanten ersten Verfahrensschritt zum Leitbildprozess nicht ersetzen, der mit dem Ziel der Festlegung von verbindlichen Entwicklungszielen weit über eine Sammlung von Grundlagen hinausgeht.

2. Leitbildprozess und erste Fachgutachten

Ziel des Leitbildprozesses mit einem Expertenhearing als ersten Verfahrensschritt ist ein verbindliches Leitbild mit Entwicklungszielen zu erarbeiten, welches die Basis für alle weiteren Planungsschritte bildet. Hier werden durch ein moderiertes Verfahren mit Beteiligung von Politik und Experten die noch offenen Punkte der Konkretisierung der Machbarkeit, wie die sozialräumliche Analyse der angrenzenden Stadtteile und die Schlussfolgerungen für den neuen Stadtteil, Aussagen zu gewerblicher Infrastruktur (u.a. Nahversorgung), sozialer, Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktur mit Blick auf Chancen und Risiken diskutiert und Entwicklungsziele für das Leitbild festgelegt. Ebenso wird in diesem Prozess die Frage des geeigneten und an zukünftigen Entwicklungen orientierten räumlichen Umgriff (Größenordnung und Konfiguration) von Kreuzfeld bei gleichzeitiger Betrachtung der Flächen in Blumenberg geklärt.

Die Ergebnisse des Expertenhearings werden in dem Leitbild mit den Entwicklungszielen, welches auch erste Strukturprinzipien und -bilder aufzeigt, gebündelt. Ergänzt wird dieser Leitbildentwicklungsprozess durch parallel angestoßene grundlegende Gutachten zu Verkehr und Mobilität, sowie zu den ökologischen und freiraumplanerischen Rahmenbedingungen (FFH-Verträglichkeitsprüfung, Artenschutzprüfung, großräumige Klimauntersuchung). Das Leitbild wird gemeinsam mit den Ergebnissen der Fachgutachten veröffentlicht und in einer ersten Öffentlichkeitsveranstaltung der Stadtgesellschaft vorgestellt und diskutiert. Relevante und notwendige Entwicklungsbausteine, die aus diesem Prozess resultieren werden der Politik zur Beschlussfassung vorgelegt.

3. Werkstattverfahren (Kooperatives Gutachterverfahren)

Das erstellte Leitbild und die Entwicklungsziele dienen als Grundlage für das sich anschließende Werkstattverfahren. Ziel des Verfahrens ist die Definition des städtebaulichen Rahmens, der die Grundlage für die vertiefende städtebauliche Planung bietet und zunächst in die Integrierte Planung und anschließend die Bauleitplanung mündet. Wesentlicher Bestandteil des kooperativen Verfahrens mit ausgewählten Planungsbüros, bereits in Kooperation mit Investoren oder/und Projektentwicklern, weiteren Experten und einer qualifizierten Jury ist die Fortführung der Beteiligungsverfahren, welche somit die kontinuierliche Mitwirkung der Öffentlichkeit am Planungsprozess, im Austausch mit den Planungsteams, den Experten und dem Begleitgremium sichern.

Im Städtebaulichen Rahmenkonzept werden die Entwicklungsziele für Kreuzfeld weiter konkretisiert und räumlich dargestellt. Ziel ist, einen urbanen und vernetzten Stadtteil Kreuzfeld in den Kölner Norden zu integrieren, der neue Impulse setzt. Es soll ein tragfähiger Nutzungsmix aus innovativen und inklusiven Wohnformen, Arbeiten, Bildung, Kultur und sozialer Infrastruktur sichergestellt werden. Ebenso wird eine zukunftsfähige Mobilitätsstruktur unter Berücksichtigung der Belange von Freiraum und Klima entstehen. Es gilt, eine Planung zu entwickeln, welche die Bebauungstypologie, die Verortung der Nutzungen, Freiflächen und öffentlichen Räume, sowie die Integration von Kultur- und Bildungsbausteinen aufzeigt.

4. Weiterer städtebaulicher Planungsprozess

Im Anschluss an das Werkstattverfahren werden die favorisierten Aspekte der städtebaulichen Rahmenkonzepte weiter vertieft, konkretisiert und zu einer integrierten Planung weiterentwickelt. Hierfür werden zunächst nochmals die wesentlichen Handlungsfelder für die teilräumliche Entwicklung und im Hinblick auf mögliche Bauabschnitte / Quartiere des neuen Stadtteils betrachtet, letzte Folgeschlüsse aus dem Werkstattverfahren umgesetzt und schließlich in Art und Maß der Nutzung dezi- diert in die Integrierte Planung eingebracht; dazu gehören:

- Bebauung
- Nutzungsmischung
- Freiraumqualitäten
- Mobilität
- Verkehr
- Ökologie
- Entwässerung
- Lärm, Brandschutz etc.

Die Integrierte Planung bildet die Vorlage und Basis für die dann folgende Bauleitplanung.

5. Planrechtschaffung

Das Bauleitplanverfahren sichert das abschließende Planungsrecht für Kreuzfeld und ermöglicht fortan die Realisierung des neuen Stadtteils.

Ressourcen:

Zusätzliche personelle und finanzielle Ressourcen zur Umsetzung der einzelnen planerischen Verfahrensschritte der Entwicklung des neuen Stadtteils Kreuzfeld werden frühzeitig angemeldet und zur Beschlussfassung vorgelegt, so dass sie für die Planungs- und Umsetzungsphase zur Verfügung stehen.

Anlagen

- Übersicht Verfahrensschritte
- Übersichtskarte

Gez. Greitemann