

Der Oberbürgermeister

Dezernat, Dienststelle

VI/61/1

612 fedd050308ma1

Vorlage-Nr.

**1024/2008**

Freigabedatum

**Beschlussvorlage**

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

**Betreff**

**Beschluss über die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nr. 68419/04**  
**Arbeitstitel: "Goltsteinforum" in Köln-Bayenthal**

**Beschlussorgan**

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						
	Gremium	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig
Stadtentwicklungsausschuss	10.04.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	05.05.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	08.05.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

**Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative**

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, den Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nr. 68419/04 mit gestalterischen Festsetzungen für das Grundstück Goltsteinstraße 89 und 91, nördlich der Krohstraße in Köln-Bayenthal —Arbeitstitel: "Goltsteinforum" in Köln-Bayenthal— nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB mit der als Anlage beigefügten Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen.

**Haushaltmäßige Auswirkungen**

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme € _____	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja € _____	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten    b) Sachkosten € _____ € _____
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)		Einsparungen (Euro)		

**Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen****Vorhandene Struktur und Erschließung:**

Die gegenwärtige Bebauung erfolgte in den Jahren 1973/74 und umfasst ein zehngeschossiges Hochhaus, das als Bürogebäude geplant und genutzt wurde. Hieran schließt sich eine überwiegend eingeschossige Überbauung an, die als Nahversorgungszentrum mit Einzelhandelsgeschäften, SB-Markt und Dienstleistungseinrichtungen (Bank, Reisebüro, Schuhreparatur, Friseur etc.) genutzt wurde. Der hintere Baukörper wird durch zwei Passagen erschlossen. Hier befindet sich eine Tennishalle sowie weitere Ladengeschäfte, Gastronomie und Dienstleistungsbereiche. Unter dem Gesamtkomplex befindet sich eine zweigeschossige Tiefgarage mit insgesamt 483 Stellplätzen.

**Anlass und Ziel der Planung:**

Der Gesamtkomplex ist aufgrund der aufgegebenen Büronutzung und der unzeitgemäßen Einzelhandelsstruktur zu modernisieren. Es besteht ein erheblicher Leerstand an Flächen im Einzelhandels- und Gastronomiebereich.

**Planungsinhalte:**

Es ist vorgesehen, das ehemalige Bürohaus ab dem ersten Obergeschoss zu Wohnzwecken zu nutzen. Das Erdgeschoss des Hochhauses soll vollständig ausgebaut und für Dienstleistungen und Geschäfte genutzt werden. Der mittlere Gebäudeteil entlang der Goltsteinstraße (Bankfiliale) soll abgebrochen werden. An dieser Stelle soll ein Platz entstehen, der vor den künftigen Ladenflächen als Aufenthaltsfläche und zur Erschließung der einzelnen Baukörper dient. Hier sollen auch oberirdische Pkw-Stellplätze für die Besucher des Nahversorgungszentrums zur Verfügung gestellt werden.

Der vorhandene Lebensmittelmarkt (Vollversorger) bleibt am Standort erhalten. Im hinteren Gebäudeteil sollen ein Biomarkt, ein Lebensmittel-Discountermarkt und ein Drogerie-Markt entstehen. Durch die Umplanung sollen ergänzende kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen geschaffen werden. Insgesamt soll der Nahversorgungsstandort Goltsteinstraße langfristig gestärkt werden.

**Stellplätze:**

Die Tiefgarage bleibt in ihrer bisherigen Ausgestaltung und Nutzung unverändert. Zusätzlich zu den oberirdisch vorhandenen 15 Stellplätzen sollen weitere ca. 45 Pkw-Stellplätze für den Besucherverkehr zur Verfügung gestellt werden, um so eine störungsfreie Organisation des Zugangs zum Objekt und des ruhenden Verkehrs sicherzustellen.

Da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren um ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB handelt, werden die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung der Bezirksvertretung Rodenkirchen und dem Stadtentwicklungsausschuss im Rahmen der Beratung über die öffentliche Auslegung hiermit vorgelegt.

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer Abendveranstaltung nach Modell 2 am 28.11.2007 stattgefunden. Die vorgetragenen Anregungen der Abendveranstaltung sind in der Niederschrift (Anlage 4) zusammengefasst. Darüber hinaus sind zwei schriftliche Anregungen fristgerecht eingegangen. Die Anregungen befassen sich im Wesentlichen mit Themen, die außerhalb des Plangebietes zu suchen sind, sie sind somit nicht planungsrelevant. Die im Rahmen der Beteiligung vorgeschlagene Umgestaltung der Platzfläche (s. auch Anlage 5) wird im weiteren Planverfahren mit dem Vorhabenträger noch weiter abgestimmt.

VorberatungenBeschluss über die Einleitung des Verfahrens

StEA 06.09.2007  
BV 2 15.10.2007  
StEA 18.10.2007

**Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1 - 4**