

**Beschlussvorlage**

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
**Betreff**
**Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes  
 Arbeitstitel: "Nördlich Messekreisel" in Köln-Deutz**
**Beschlussorgan**

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge Gremium	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Stadtentwicklungsausschuss	08.07.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Wirtschaftsausschuss	09.09.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	23.09.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	30.09.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

**Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative**

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt,

- einen Bebauungsplan nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB für das Gebiet zwischen der Bundesstraße B 55 a im Norden, der Abfahrt der B 55 a zum Pfälzischer Ring im Osten, Deutz-Mülheimer Straße im Westen und nördlich des Pfälzischen Ringes in Köln-Deutz –Arbeitstitel: "Nördlich Messekreisel" in Köln-Deutz– aufzustellen mit dem Ziel, eine Fläche als Gewerbegebiet mit Ausschluss von Einzelhandel festzusetzen.
- ein städtebauliches Konzept unter Berücksichtigung des beabsichtigten Hotelbauvorhabens zu entwickeln.

**Alternative:**

Verzicht auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes und Anwendung des § 34 BauGB

**Haushaltsmäßige 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**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu ordnen.

Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber zukünftiger Generationen miteinander in Einklang zu bringen, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung gewährleisten.

Im Moment sind die Flächen weitgehend versiegelt und werden von der Messe als Messenparkplatz genutzt. Im südlichen Bereich steht ein zehngeschossiges Hochhaus. In unmittelbarer Nähe steht das unter Denkmalschutz stehende Messehochhaus.

Zurzeit gibt es Überlegungen, ein 3-Sterne-Hotel mit circa 150 Zimmern und Frühstücks-gastronomie anzusiedeln. Konferenzflächen sollen in Kooperation mit dem Kongresszentrum der Koelnmesse zur Verfügung gestellt werden. Das Gebäude soll sieben Geschosse sowie ein Technikgeschoss mit Flugdach erhalten. Die Planung umfasst 61 Stellplätze in der Tiefgarage sowie 18 Stellplätze oberirdisch.

Das Hotelprojekt wurde am 22.03.2010 im Gestaltungsbeirat vorgestellt. Unter den Teilnehmern wurde festgestellt, dass die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich planungsbedürftig ist. Das Hotel sollte nicht isoliert betrachtet werden, vielmehr muss für diesen Bereich eine städtebauliche Zielvorstellung für eine bauliche Neuordnung erstellt werden.

Vom Gestaltungsbeirat wird die Befürchtung geäußert, dass lediglich Einzelbausteine ohne eine städtebaulich überzeugende Gesamtlösung für die so bedeutsame Einfahrtssituation von der Zoobrücke in die Stadt und zur Messe realisiert werden. Daher rät der Gestaltungsbeirat zunächst zu einem städtebaulichen Konzept unter Berücksichtigung der gegenüberliegenden Bebauung und dann erst zu einer Entscheidung über das Hotelvorhaben.

Die Verwaltung nimmt die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates dahingehend auf, dass zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ein Bauleitplanverfahren eingeleitet wird. Es wird in der Folge ein städtebauliches Konzept entwickelt, bei dem jedoch das Hotelvorhaben in seiner Höhenentwicklung (sieben Geschosse und Staffelgeschoss) und Kubatur als Vorgabe berücksichtigt wird. Das Hotel kann unabhängig vom Fortgang des Bebauungsplanverfahrens nach § 34 BauGB genehmigt werden.

Diese Abweichung von der Empfehlung des Gestaltungsbeirates ist begründet, da eine grundsätzliche Bebaubarkeit der Fläche aufgrund der vorhandenen Erschließung gegeben ist, jedoch die Größe der Fläche insgesamt planbedürftig ist und ein städtebauliches Konzept auf der Grundlage des § 34 BauGB allein nicht durchsetzbar ist.

Die Gesamtfläche ist im städtebaulichen Masterplan als eine besonders zu entwickelnde Fläche dargestellt; daher wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes empfohlen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB sind erfüllt, da die Grundfläche unter 20 000 m<sup>2</sup> liegt, die Aufstellung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Vogelschutzgebieten bestehen. Die Berücksichtigung des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Absatz 8 Nummer 7 BauGB bleibt bei der Anwendung des § 13 a BauGB unberührt.

**Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nrn. 1 - 2**

Anlage 1: Abgrenzungsplan

Anlage 2: Hotelprojekt