

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes 69450/10

Arbeitstitel: "Deutzer Feld" in Köln-Kalk

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	11.06.2012
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	21.06.2012
Stadtentwicklungsausschuss	21.06.2012

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, den Bebauungsplan-Entwurf 69450/10 mit gestalterischen Festsetzungen für das Gebiet zwischen den erhöht liegenden Bahnanlagen im Nordwesten und Südwesten, dem Walter-Pauli-Ring und dem westlich der Straße des 17. Juni gelegenen Baugebiet im Osten und der das Plangebiet im Norden begrenzenden Bahnflächen —Arbeitstitel: "Deutzer Feld" in Köln-Kalk— nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit der als Anlage beigefügten Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen. Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke 793, 847, 848, 862, 863, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 882, 883, 948, 947 der Gemarkung Deutz, Flur 33 und teilweise über Flurstück 389 der Gemarkung Kalk, Flur 21 und teilweise über Flurstück 961 Gemarkung Deutz, Flur 33.

Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

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

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 30.09.2010 die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bereich westlich von Walter-Pauli-Ring und Straße des 17. Juni (Deutzer Feld) in Köln-Kalk beschlossen.

Vom 11.11. bis 25.11.2010 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Aushang im Bürgeramt Kalk (Modell 1) statt.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hat die Bezirksvertretung Kalk am 20.01.2011 beraten und Anforderungen an die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplanes formuliert.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 31.03.2011 einen entsprechenden Vorgabenbeschluss zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes gefasst.

Die Verwaltung hat die Planung überarbeitet, die notwendigen Gutachten eingeholt und in die Begründung und den Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet. Aus städtebaulichen Gründen wird in folgenden Punkten vom Planungsbeschluss abgewichen:

- In der weiteren Planung wird eine Fuß- und Fahrradwegverbindung entlang des Eisenbahndamms von der Hohenzollernbrücke über die Deutz-Mülheimer Straße, das Eisenbahnbetriebsgelände und das Deutzer Feld bis zum Bürgerpark Kalk berücksichtigt, um eine bessere Verknüpfung zwischen der Innenstadt, Deutz und Kalk zu erreichen. Die hierfür notwendigen Flächen sind im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern.

Eine planungsrechtliche Sicherung einer Fuß- und Radwegeverbindung kann nur für den Bereich südlich der Gummersbacher Straße erfolgen, da nördlich der Gummersbacher Straße aufgrund der Eigentumsverhältnisse (DB Netz AG) zur Sicherung der Erschließung und deren Umsetzung im Zuge des geplanten Feuerwehrzentrums Kalk nur die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche möglich ist.

- Bei der weiteren Planung wird im Rahmen der Umweltprüfung untersucht, welche Maßnahmen zum Schutzgut Klima (zum Beispiel solarenergetische Optimierung der Gebäude, Dachbegrünung, oberirdische Niederschlagswasserrückhaltung, intensive Durchgrünung) im Plangebiet umgesetzt werden können. Im Bebauungsplan sind diese durch textliche Festsetzungen zu sichern.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden mögliche Maßnahmen zum Schutzgut Klima untersucht und im Umweltbericht dokumentiert. Der Bebauungsplan-Entwurf sieht unter anderem umfassende Pflanzfestsetzungen für die geplanten privaten Grünflächen und eine extensive Dachbegrünung für Baufeld 1 vor. Die Festsetzung für Baufeld 1 erfolgt, um einen Ausgleich für den aufgrund der Nutzung als Feuerwehrzentrum hohen Erschließungsflächenanteils vor Ort zu ermöglichen. Gleichzeitig wird durch die besonderen Nutzungsanforderungen im Vergleich mit den anderen Baufeldern auf eine Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen verzichtet, so dass weitere Flächen befestigt werden. Durch die vorgesehene Dachbegrünung kann das Niederschlagswasser auf den Dachflächen zurückgehalten sowie allgemein zur mikroklimatischen Verbesserung im Plangebiet beigetragen werden. Aufgrund des bislang geltenden Planungsrechts (BP 69450/08 "Ehemaliges CFK-Gelände") und der Übernahme bestehender Baurechte konnten Dachbegrünungen für die übrigen Baufelder nicht festgesetzt werden. Der Ausgleich erfolgt hier im Plangebiet durch eine Aufwertung der privaten Grünflächen gegenüber der Bestandsplanung.

Eine solarenergetische Optimierung erfolgte nicht, da die städtebaulichen Vorgaben aus dem bestehenden Bebauungsplan weitgehend übernommen wurden, Erschließungen (Planstraße C) bereits in Bau sind und den besonderen funktionellen Anforderungen des Feuerwehrzentrums Rechnung zu tragen ist. Im architektonischen Realisierungswettbewerb zum Feuerwehrzentrum wurden umfassende Vorgaben aus energetischer Sicht getroffen, und es ist vorgesehen, soweit es die funktionellen Anforderungen zulassen, Gebäude im Passivhausstandard umzusetzen. Weitere Detaillierungen können erst auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses mit konkreten städtebaulichen Aussagen erfolgen.

- Städtebauliches Ziel der weiteren Planung ist, eine hohe, die einzelnen Baufelder des Plangebietes verbindende Freiraumqualität zu schaffen. Auf Grundlage eines Freiraumkonzeptes sind Fuß- und Radwegeverbindungen zugunsten der Allgemeinheit zu entwickeln, die auch zukünftig eine Durchwegung der privaten Grünflächen sichern. Diese sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Zum Bebauungsplan-Entwurf wurde eine Freiraumplanung entwickelt, welche die Anforderungen der geplanten Nutzungen (Feuerwehrzentrum Kalk, Standorte für Büro- und Dienstleistungen) berücksichtigt. Die aufgrund der Planungsgeschichte und der Übernahme bestehender Planungen und Vereinbarungen (Bebauungsplan 69450/08 "Ehemaliges CFK-Gelände", Erschließungsvertrag) bestehenden Vorgaben mussten dabei beachtet werden (z.B. Planstraße C in Bau). Mögliche Fuß- und Radwegeverbindungen wurden geprüft. Auf eine Durchwegung der privaten Grünfläche zwischen den Baufeldern 1, 3-1 und 3-2 wurde verzichtet, da diese nur sehr untergeordnete Erschließungsfunktion hätte, die wesentliche Erschließung über die Planstraße C erfolgt und der Platzfläche an der Schnittstelle zwischen Baufeld 1 und 3-1/3-2 und zusammenhängenden Grünflächen der Vorzug gegeben wurde.

- Für die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes soll weiterhin die Variante A mit folgenden Maßgaben gelten:
 - Das Baufeld 3/1 soll mit einer öffentlichen Durchwegung versehen werden.
Eine öffentliche Durchwegung ist planungsrechtlich beim vorgesehenen Zuschnitt der Baufelder leider nicht darstellbar, da eine genaue Verortung erforderlich wäre, die aufgrund nicht festgelegter konkreter Planungen in den einzelnen Baufeldern (Angebotsplanung) nicht möglich ist. Die Erschließung des Feuerwehrzentrums Kalk erfolgt ausschließlich über die Gummersbacher Straße und die Planstraße A. Die zwingende Notwendigkeit einer Durchwegung ist daher in diesem Falle nicht gegeben.
 - Die Fläche zwischen den Baufeldern 3/1 und 3/2 soll als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.
Eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche ist nicht möglich, da über die Platzfläche eine Erschließungsoption für den östlichen Teil des Baufeldes 1 gesichert werden soll. Aufgrund der geplanten überbaubaren Fläche in Baufeld 1 und des vorgesehenen Raumprogramms für das Feuerwehrzentrum Kalk bestehen Nutzungsreserven, welche aber nur unabhängig vom Feuerwehrzentrum Kalk erschlossen werden können, um keine Konflikte mit den Anforderungen des Rettungsbetriebs hervorzurufen.
 - Es ist darauf hinzuwirken, dass die Erstellung der Hochbauten für die Feuerwehr in einer hohen städtebaulichen Qualität erfolgt.
Für das Feuerwehrzentrum Kalk wurde ein architektonischer Realisierungswettbewerb unter Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben des Bebauungsplan-Entwurfes ausgeschrieben. Das Preisgericht fand am 01.06.2012 statt. Die Ergebnisse werden zeitnah der Bezirksvertretung vorgestellt.

In der Zeit vom 13.03. bis 16.04.2010 wurden die Träger öffentlicher Belange und die Fachämter gemäß § 4 Absatz 2 BauGB beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren sind in Anlage 5 dargestellt.

Der Bebauungsplan-Entwurf ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Vorberatungen

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Stadtentwicklungsausschuss	09.09.2010	verwiesen
Bezirksvertretung Kalk	23.09.2010	geändert beschlossen
Stadtentwicklungsausschuss	30.09.2010	geändert beschlossen

Stellungnahme zum Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Bezirksvertretung Kalk	20.01.2011	einstimmig beschlossen
------------------------	------------	------------------------

Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes

Stadtentwicklungsausschuss	31.03.2011	ungeändert beschlossen
----------------------------	------------	------------------------

5 Anlagen