

Der Oberbürgermeister

Dezernat, Dienststelle

VI/61

612 Fedd Ke

Vorlagen-Nummer

**0478/2013**

Freigabedatum 23.05.2013

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Beschluss über die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nummer 68423/02**

**Arbeitstitel: Gustav-Heinemann Ufer 88 bis 90 in Köln-Bayenthal**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	03.06.2013
Stadtentwicklungsausschuss	13.06.2013

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, den Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nummer 68423/02 mit gestalterischen Festsetzungen für die Grundstücke Gustav-Heinemann-Ufer 88 bis 90 —Arbeitstitel: Gustav-Heinemann Ufer 88 bis 90 in Köln-Bayenthal— 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.

**Alternative:** keine

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

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

Mit Schreiben vom 05.12.2011 hat die Tauton Beteiligungsgesellschaft mbH & Co, Objekt Gustav-Heinemann-Ufer KG, Promenadeplatz 12, 80333 München, für das ehemalige Grundstück des Bundesverbandes der deutschen Industrie (BDI) am Gustav-Heinemann-Ufer in Köln-Bayenthal die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Die Tauton Beteiligungsgesellschaft hat das Grundstück zusammen mit einem benachbarten, derzeit ebenfalls leer stehenden Bürogebäude erworben und plant den Zukauf einer rund 1 000 m<sup>2</sup> großen städtischen Fläche (siehe Übersichtsplan, Anlage 1).

Die Tauton Beteiligungsgesellschaft beabsichtigt, das derzeit ungenutzte ehemalige BDI-Hochhaus mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von derzeit rund 16 000 m<sup>2</sup> zu Wohnzwecken zu nutzen und durch die Umwandlung des Technikgeschosses und interne Umbauten um rund 2 500 m<sup>2</sup> auf insgesamt rund 18 500 m<sup>2</sup> BGF zu erweitern. Das südlich gelegene sieben- bis achtgeschossige Bürogebäude soll niedergelegt werden. Auf dem zum Rhein hin dem Hochhaus vorgelagerten Grundstücksteil plant der Vorhabenträger eine gemischte Büro- und Wohnbebauung und auf dem hinter dem BDI-Hochhaus gelegenen Grundstücksteil eine reine Wohnbebauung im Umfang von zusammen rund 29 000 m<sup>2</sup> BGF. Insgesamt ist demnach eine bauliche Nutzung der Grundstücke von rund 47 500 m<sup>2</sup> BGF geplant, was einer Geschossflächenzahl (GFZ) von rund 2,0 entspricht.

Das Grundstück des ehemaligen BDI liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 68420/04, der hier ein Kerngebiet mit einer GFZ von 2,5 festsetzt. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen lassen neben dem bestehenden ehemaligen BDI-Gebäude auch eine teilweise Bebauung weiterer Grundstücksflächen zu und setzen im Übrigen das Bestandsgebäude umriss-scharf fest. Das Bürohochhaus steht seit Jahren leer. Der vorhandene Bebauungsplan soll nun im Wege der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Teilen überplant werden.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.03.2012 beschlossen, gemäß § 12 Absatz 2 BauGB einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzuleiten mit dem Ziel, entlang des Gustav-Heinemann-Ufers eine Bürobebauung und im Übrigen eine Wohnbebauung festzusetzen.

Am 26.04.2012 wurden dem Stadtentwicklungsausschuss die Wettbewerbsbeiträge vorgestellt und darüber informiert, dass auf der Grundlage des Siegerentwurfs die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden soll.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in Form einer Abendveranstaltung am 19.06.2012, die Frist für die Abgabe von Stellungnahmen wurde auf den 03.07.2012 festgelegt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte in einem Zeitraum von vier Wochen bis zum 06.09.2012. Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Planung teilweise überarbeitet und weitere gutachterliche Untersuchungen durchgeführt. Das Ergebnis der Abwägung fand Eingang in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

#### Begründung für die abweichende Vorberatung:

Mit der geänderten Beratungsfolge (Bezirksvertretung Rodenkirchen am 03.06.2013, Stadtentwicklungsausschuss am 13.06.2013) kann die Offenlage des Bebauungsplanes noch vor den Sommerferien bekannt gemacht werden und die Offenlage im Juli 2013 beginnen. Ohne geänderte Beratungsfolge würde sich das Verfahren um bis zu drei Monate verzögern.

## **4 Anlagen**