Stadt Köln

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle
VI/61/1
613 Tuch Az

Vorlagen-Nummer
3395/2020

Freigabedatum

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes
Arbeitstitel: Gießener Straße / Deutzer Ring in Köln-Humboldt/Gremberg

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Ausschuss Schule und Weiterbildung	18.01.2021
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	28.01.2021
Stadtentwicklungsausschuss	28.01.2021

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB einen Bebauungsplan für den Bereich nördlich der Gießener Straße auf der Höhe der Hausnummer 39–45, östlich des Deutzer Rings, südlich der Bahntrasse Köln–Siegburg und westlich der Gießener Str. Nr. 47 (Gemarkung Mülheim, Flur 3, Flurstücke 2323 und 2324) —Arbeitstitel: Gießener Straße/Deutzer Ring in Köln-Humboldt/Gremberg—, aufzustellen mit dem Ziel Gemeinbedarfsflächen – Schule festzusetzen;

Alternative:

Es wird kein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst. Mögliche Vorhaben auf den Grundstücken werden auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans 70449.04, welcher Gewerbegebiet (GE, § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)), Geschossflächenzahl 2,4 (GFZ) und geschlossene Bauweise (g) festsetzt, beurteilt oder es wird die Schaffung entsprechenden Planungsrechts über einen neuen Bebauungsplan erforderlich.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

☒ **Nein**

Auswirkungen auf den Klimaschutz

☐ Nein

☒ Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

☐ Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung

Das Plangebiet befindet sich rechtsrheinisch im Stadtbezirk Kalk im Stadtteil Humboldt/Gremberg. Es liegt nördlich der Gießener Straße auf Höhe der Hausnummern 39–45, östlich des Deutzer Rings, südlich der Bahntrasse Köln–Siegburg und westlich der Gießener Straße 45. Es umfasst circa 17.470 m². Aktuell wird das Areal durch ein Autohaus genutzt, wobei an die Verwaltung herangetragen wurde, dass diese perspektivisch durch die Eigentümer aufgeben werden könnte. Für diesen Nutzungszweck befinden sich mehrere bis zu zweigeschossige Bürogebäude, Ausstellungshallen und Werkstätten auf dem Gelände. Die Freiflächen sind als Park- und Verkehrsflächen gestaltet.

Für das Plangebiet besteht aktuell ein Bebauungsplan. Der Bebauungsplan 70449.09 (rechtskräftig seit 04.09.1972 Arbeitstitel Nordseite Feldbergstraße) setzt für den vorgesehenen Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses Gewerbegebiet (GE § 8 BauNVO), eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2, 4 und geschlossene Bauweise (g) fest. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Schule zu schaffen, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich.

Planungsziel des Bebauungsplans ist die dauerhafte Sicherung eines Standortes für eine weiterführende Schule als Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Schule.

Die schulische Versorgung im ganzen Stadtgebiet, aber insbesondere in den rechtsrheinischen Stadtbezirken Kalk und Mülheim ist angespannt. Durch die aktuelle demographische Entwicklung, zahlreiche neue Wohnbauflächen und beispielsweise die Umstellung von G-8 auf G-9 wird sich die Situation noch verschärfen.

Zur Sicherung der zukünftig anzunehmenden Schulplatzbedarfe sind nach Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung 2020 (0418/2020), welche am 18.06.2020 vom Rat beschlossen wurde, für den Stadtbezirk Kalk aktuell vier Standorte für weiterführende Schulen vorgesehen. Insgesamt sollen hierdurch Kapazitäten von 21 Zügen (1 Gymnasium (6), 3 Gesamtschulen (6/5/4)) geschaffen werden. Zurzeit ist hiervon ein Standort (Gesamtschule „Bildungscampus“ des Erzbistums Köln) in Planung und Umsetzung.

Der mit der Bebauungsplanaufstellung zu sichernde Standort entspricht M98 „Neue weiterführende Schule (Gesamtschule), Ersatzfläche für Walter-Pauli-Ring (Fläche am Polizeipräsidium) in Kalk“ der Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung 2020 (Anlage 1 zu 0418/2020, S. 113), beziehungsweise M 104 " Sicherung von Grundstücken im Stadtbezirk" (ebenda. S. 116). Die Maßnahme findet sich in der Schulbaumaßnahmenliste unter Auftragsnummer 107 (Priorität „A“).

Durch die Schaffung der Möglichkeit eines Schulbaus auf dem Areal Gießener Straße/Deutzer Ring kann ein äußerst zentral gelegener Schulstandort für eine weiterführende Schule entwickelt werden. Durch die zentrale Lage im Schnittbereich der Stadtteile Humboldt/Gremberg, Kalk und Deutz mit einer direkten Anbindung an die Stadtbahnlinien 1 und 9 (Haltestelle Kalk Post) und die S-Bahn (Bahnhof Trimbornstraße) und die Größe ist der Standort ideal geeignet für eine weiterführende Schule im Rechtsrheinischen. Da der bisher von der BV 8 favorisierte Standort Walter-Pauli-Ring (Fläche des Landes Nordrhein-Westfalen) nicht wie ursprünglich vorgesehen zur Verfügung steht, ist

kurzfristig ein alternativer Standort zu sichern und zu entwickeln.

Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes ist notwendig, um die beschriebenen Planinhalte sichern zu können. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden:

- Der Bebauungsplan wird für die Konversion einer mindergenutzten Gewerbefläche in zentraler Lage aufgestellt.
- die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung,
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB liegen nicht vor,
- es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder dem Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetz Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen,
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Da die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 vorliegen, werden die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Anspruch genommen. Das bedeutet, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird; § 4c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Ferner gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als erfolgt. Eine Ausgleichspflicht besteht somit nicht. Die relevanten Umweltbelange werden geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und eine Stellungnahme abzugeben.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für diese Grundstücke Gewerbegebiet dar. Die aktuelle Darstellung eines Gewerbegebietes stellt durch die zunehmende Aufgabe umgebender gewerblicher Nutzungen und deutlicher Zunahme der Wohnnutzung eine weitgehend stadträumlich isolierte Lage dar. Mit der Entwicklung auf dem Deutzer Feld/Ehemaligem CFK-Gelände in direkter Nachbarschaft wurden großräumig umfassende zeitgemäße und standortgerechte Gewerbeflächen geschaffen und bestehende gesichert. Die Entwicklung eines neuen Schulstandortes fügt sich auch übergeordnet stadträumlich ein und entspricht damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB. Der FNP soll im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die planerische Perspektive für angrenzende, verbleibende gewerbliche Nutzungen wird im weiteren Verfahren geprüft.

Parallel zur Schaffung des Planungsrechts hat die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln Ankaufsverhandlungen mit der Eigentümerin der Flächen aufgenommen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz
Die bauliche Nutzung der Flächen wird sich mit dem geplanten Schulneubau verändern. Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt dazu, dass eine kompakte Gebäudehülle mit moderner Heiz- und Lüftungstechnik entstehen wird. Dies wird gegenüber dem heutigen Zustand zu einer Minderung von Luftschadstoff-Emissionen, auch von Treibhausgasen, führen. Im weiteren Verlauf des Bebauungsplan-Verfahrens werden Maßnahmen zur Minderung der Emission des Klimaschadgases CO_2 geprüft.

Voraussichtlich erheblich betroffene Umweltbelange

Lärm: das Plangebiet ist erheblich durch Verkehrslärm-Immissionen der Bahntrasse (Bahn AG), die nördlich des Plangebietes verläuft und durch den Verkehrslärm der Straßen Deutzer Ring und Gießener Straße betroffen. Weiterhin sind gewerbliche Emissionen aus dem östlich gelegenen Betriebshof

der Polizei anzunehmen. Im weiteren Verfahren wird ein Lärmgutachten erstellt, das auch bauliche Schallschutzmaßnahmen aufzeigen soll.

Stadtklima: Gemäß der Planungshinweiskarte zukünftige Wärmebelastung ist das Plangebiet als hoch bzw. sehr hoch (wärme) belastet zu bewerten. Im weiteren Verfahren werden Begrünungsmaßnahmen wie Baumpflanzungen und eine Dachbegrünung geprüft.

Luft: Aufgrund der Straßenverkehrsbelastung insbesondere auf dem Deutzer Ring ist mit einer erhöhten Emission von verkehrsbedingten Luftschadstoffen zu rechnen. Der Belang wird im weiteren Verfahren geprüft.

Mögliche Auswirkungen der Planung auf weitere Umweltbelange werden im weiteren Verfahren bei den zuständigen Fachbehörden abgefragt.

Auswirkungen auf den Haushalt
Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung und Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung fallen bei der Stadt Köln keine zusätzlichen Kosten an. Es ergeben sich allerdings investive Kosten im Zuge des beabsichtigten Erwerbs der Grundstücksflächen und der Umsetzung der Planung für einen Schulstandort. Hierzu wird die Verwaltung gesonderte Beschlussvorlagen erarbeiten.

Anlagen
Anlage 1:Geltungsbereich des Bebauungsplans
Anlage 2: Bebauungsplan 70449.04
Anlage 3: Flächennutzungsplan

A N L A G E 0

612 Tuch ANLAGE 0 zu 3395-2020

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes
Arbeitstitel: Gießener Straße / Deutzer Ring in Köln-Humboldt/Gremberg

Vorlage 3395/2020

hier: Begründung der Dringlichkeit zur Herbeiführung des Beschlusses in der Sitzung des Rates am 10.12.2020

Für den Bereich des Aufstellungsbeschlusses sind der Verwaltung Verkaufsüberlegungen der Eigentümer und das Interesse verschiedener Projektentwickler am Standort bekannt geworden. Nach Prüfung durch die Verwaltung ist der Standort in hohem Maße geeignet, zu einer Lösung der aktuell äußerst kritischen Schulversorgung insbesondere im Bereich weiterführender Schulen beizutragen.

Ziel des Aufstellungsbeschlusses ist daher die kurzfristige planungsrechtliche Sicherung eines Standortes für eine weiterführende Schule im Stadtbezirk Kalk.

Durch einen kurzfristigen Aufstellungsbeschluss wird es der Stadt Köln ermöglicht diesen essentiellen Bestandteil der Daseinsvorsorge zu sichern und strategisch im Sinne des öffentlichen Interesses zu steuern.

Parallel zur Schaffung des Planungsrechts hat die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln Ankaufsverhandlungen mit der Eigentümerin der Flächen aufgenommen.

Da aktuell keine Sitzungstermine des originär zuständigen Stadtentwicklungsausschusses feststehen, ist eine Beschlussfassung im Rat erforderlich, um zeitnah Handlungsspielräume der Stadt Köln in diesem Bereich zu erlangen.

Stadt Köln

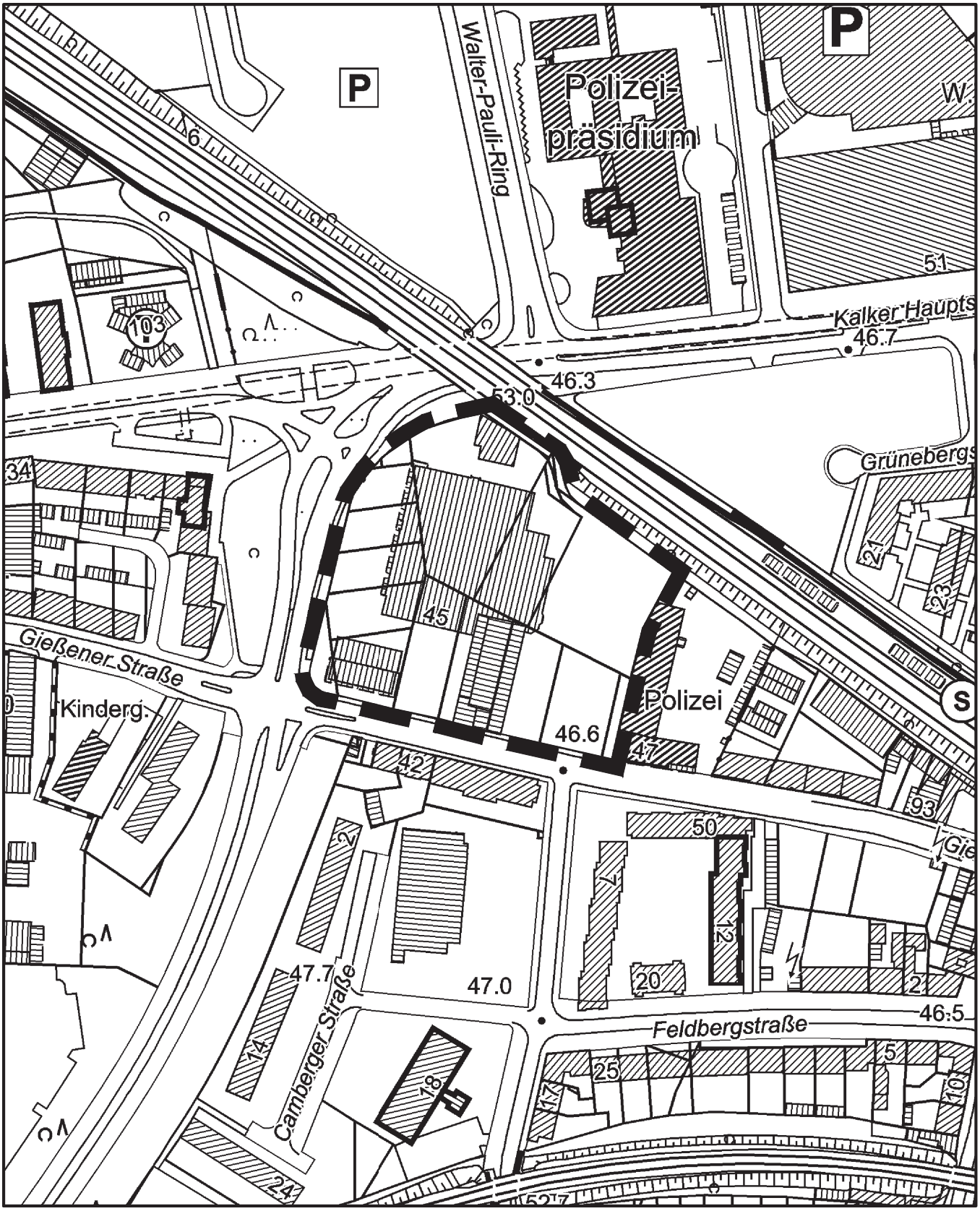
Stadtplanungsamt

Anlage 1

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Giessener Straße / Deutzer Ring

in Köln - Deutz



Maßstab 1 : 2 500

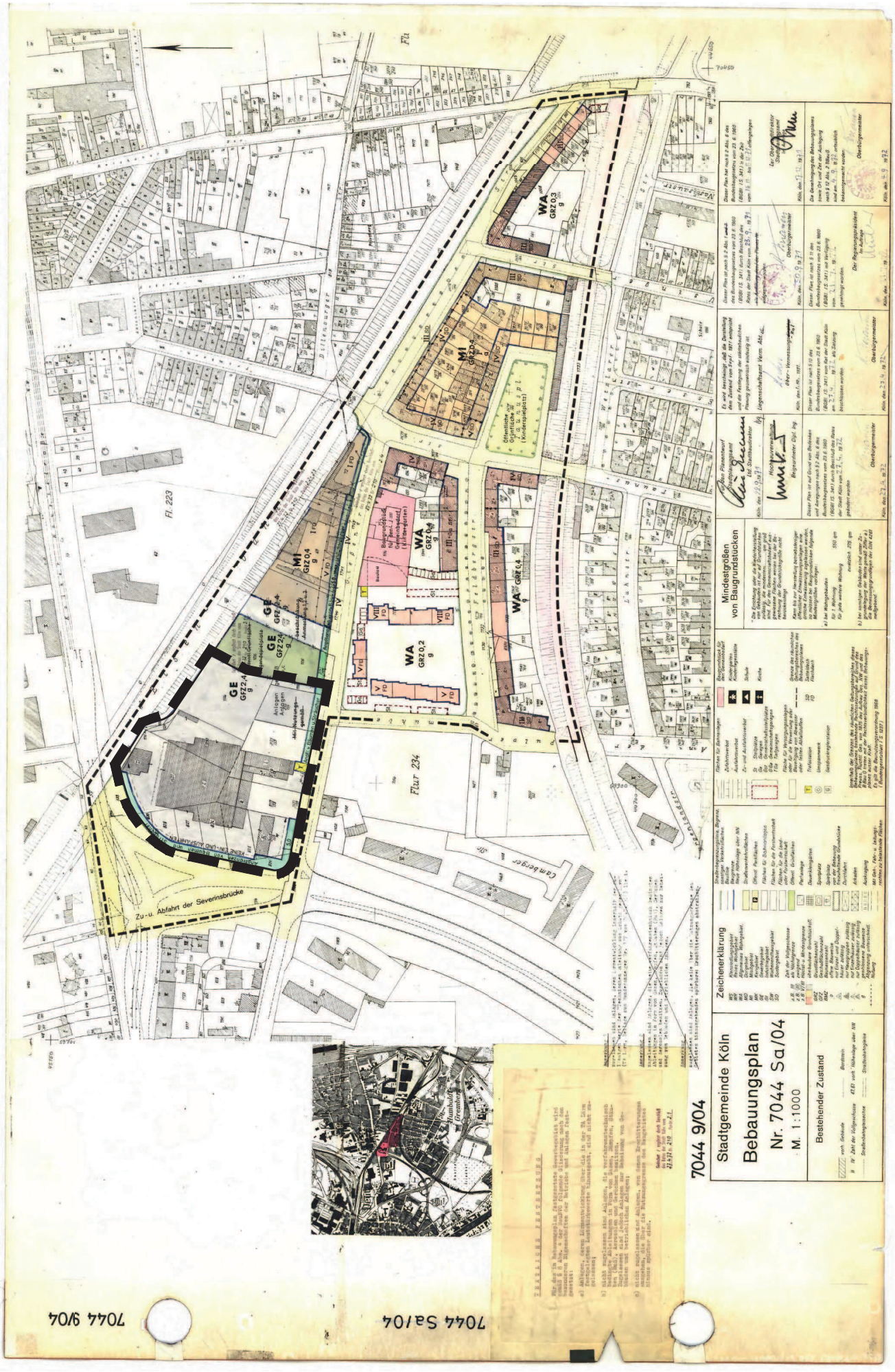
25 0 50 100 150 Meter

N

Planwirkungsbereich der Vorlage zur Orientierung von Mitgliedern des Rates, der Ausschüsse und der Bezirksvertretungen, die wegen Befangenheit an den Beratungen zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teilnehmen dürfen.

Giessener Straße / Deutzer Ring in Köln - Deutz

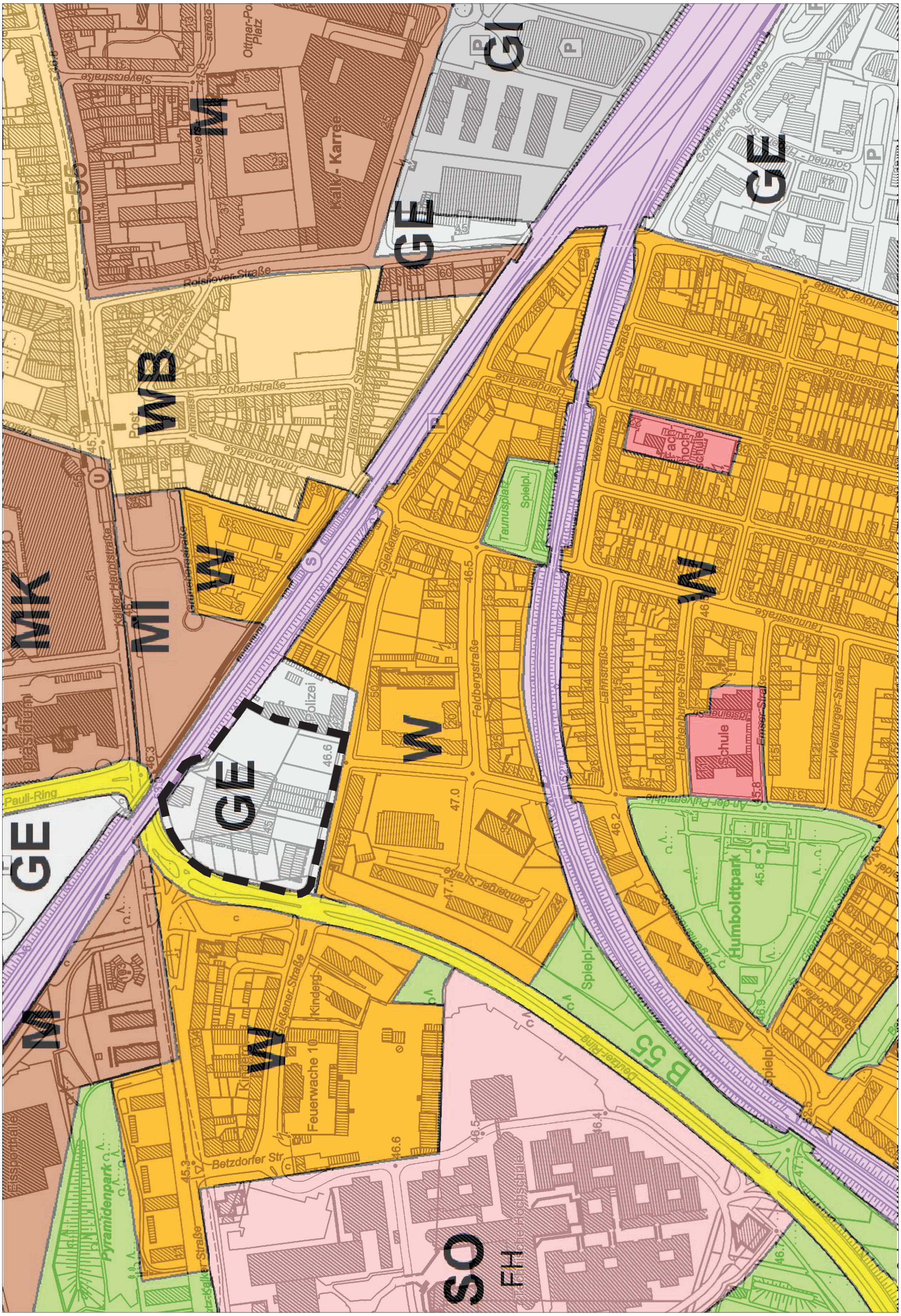
Rechtskräftiger Bebauungsplan 70449.04



Anlage 3

Giessener Straße / Deutzer Ring in Köln - Deutz

Flächennutzungsplan



Maßstab 1 : 5 000

50 0 100 200 300 Meter