

1. Planungsanlass

Der 1. FC Köln beabsichtigt einen Anbau an das bestehende Clubhaus, um auf diese Weise zusätzliche Büroflächen am Geißbockheim zu errichten. Die vorhandene Bürofläche auf dem Gelände ist, auch aufgrund steigender Mitgliedszahlen, für die Anzahl der erforderlichen Mitarbeiter seit längerer Zeit nicht mehr ausreichend. Interimslösungen durch Verlagerung von Büroflächen für den administrativen Bereich in Flächen aus dem Sportbetrieb in das neu errichtete RheinEnergieStadion haben sich als nicht praktikabel erwiesen. Insbesondere die Erfahrungen der zurückliegenden 30 Monate haben deutlich gezeigt, dass die Trennung eines Teils des administrativen Bereichs vom Hauptsitz Geißbockheim, an dem auch der Trainingsbetrieb sämtlicher Mannschaften stattfindet, nicht zufriedenstellend ist.

Ein Umzug zurück zum Geißbockheim ist, aus den vorgenannten Gründen, ohne eine Erweiterung der Bürofläche am Standort nicht möglich. Mit dem geplanten Anbau soll eine neu geschaffene Bürofläche von ca. 1000 m² NGF zuzüglich Nebenraumflächen entstehen. Die in diesem Gebäude entstehenden Flächen werden ausschließlich vom 1. FC Köln genutzt und nicht an Dritte weitervermietet.

Das Areal des Geißbockheims und damit die geplante Erweiterung liegt innerhalb des äußeren Grüngürtels im Süd-Westen von Köln, planungsrechtlich gesehen: im Außenbereich innerhalb eines als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Geländes.

Die geplante bauliche Veränderung ist nur umsetzbar, wenn eine Befreiung nach § 69 Landschaftsgesetz NRW ausgesprochen wird.

2. Planungsrechtliche Vorgaben

Im Bereich des Vorhabengebietes weist der gültige Flächennutzungsplan Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz (Sportzentrum) und benachbarten Parkanlagen aus.

Im Landschaftsplan der Stadt Köln ist das Gebiet als Landschaftsschutzgebiet, mit der Maßgabe „Erhaltung und Weiterentwicklung der vorhandenen Grünanlagen“ festgesetzt.

Von Schutzausweisungen hinsichtlich Bodenschutz und/oder Grundwasserschutz ist das Plangebiet nicht betroffen.

3. Situation vor Ort (Bestandssituation)

Heute wird das Vorhabengebiet durch folgende Nutzungen charakterisiert:

Das Gelände untergliedert sich zum einen in bebaute bzw. versiegelte Flächen mit Gebäudenutzungen, wie Büro, Sportbetrieb, Gastronomie, etc. und zum anderen stehen Spielfelder in Form von Rasenflächen für den Trainingsbetrieb zur Verfügung. Flächen für die notwendige Infrastruktur sind ebenfalls vorhanden. Umgeben bzw. untergliedert wird das Areal von Baum- und Gehölzflächen. Das Areal des Geißbockheims befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Decksteiner Weiher.

Bei der für die Erweiterung vorgesehen Fläche handelt es sich um den Standort des heute eingeschossigen (garagenartigen) Gebäudes, das als Lager für Material und Sportzubehör genutzt wird, der Treppenanlage zur Terrasse, den versiegelten Wegeflächen der Garagenanlage und in geringem Umfang um die Gartenanlage südlich des Geißbockheims. Die Flächen zwischen dem eingeschossigen Gebäude und der angrenzenden zweigeschossigen Bebauung sind als asphaltierte Flächen ausgebildet.

(siehe Anlage 1 Fotodokumentation)

4. Planung

Die Planung sieht den Abriss der bestehenden Lagergebäude und eine Neuerrichtung einer 2-geschossigen Bebauung entlang der Südseite des bestehenden Gebäudes – Geißbockheim – vor.

Gestalterisch wird sich das Gebäude in den Bestand (Geißbockheim) aus den 50iger Jahren einordnen. Durch zurückhaltende Materialien, wie eine hochwertige Putzfassade in Verbindung mit einer Aluminium Glas-Pfostenriegel-Fassade erhält der Neubau eine zeitlose, eigenständige Wirkung. Das Geißbockheim bleibt als Solitär erhalten.

(siehe Anlage 1 , Anlage2: Architekturplan/Schnitte/Ansicht)

5. Veränderung / Eingriff

Die geplante Umbau-/Neubaumaßnahme findet größtenteils auf heute bereits versiegelten Flächen statt.

Durch den Bausstellenablauf bedingte temporäre Eingriffe in unversiegelte Freiflächen und Vegetationsflächen werden nicht vorgenommen.

Da der Anteil versiegelter Flächen durch das geplante Vorhaben nicht wesentlich erhöht wird, sind keine nachteiligen Veränderungen in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft zu erwarten.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Flächenbilanz im Plangebiet:

Versiegelte Fläche Bestand (Gebäude/Außenanlage):	ca. 818 m ²
derzeitige angelegte Gartenfläche im Baufeld:	ca. 93 m ²
Versiegelte Fläche nach Umbaumaßnahme (Gebäude/Außenanlage):	ca. 849 m ²
Zusätzlich entsiegelte Fläche:	ca. 62 m ²
Zusätzliche Vegetationsfläche vor dem Gebäude	ca. 110 m ²
Zusätzliche Fläche Dachbegrünung Umbau:	ca. 200 m ²

Die Hecke vor den Bestandsgarage im Zuge des Neubaus vollständig ersetzt.

6. Maßnahmen

Grünordnerische Maßnahmen

Wo es sich aus bautechnischer Sicht anbietet, erfolgt eine extensive Begrünung von Dachflächen.
Heute im Umfeld des Standortes vorhandene Grünstrukturen bleiben erhalten und langfristig gesichert.

(siehe Anlage 3)

Bei der baulichen Umsetzung der Maßnahme gelten die Bestimmungen nach DIN 18 920 und RAS L 4, die für den Umgang mit Gehölzen und sonstigen Vegetationsflächen zu berücksichtigen sind.

Nach Prüfung und Abstimmung mit dem Bauaufsichtsamt der Stadt Köln müssen für die geplante Baumaßnahme keine zusätzlichen Stellplätze nachgewiesen werden.

7. Antragstellung

Vor dem Hintergrund des dargestellten Sachverhaltes beantragt die

FC Köln GmbH & Co. KGaA
RheinEnergieStadion
Aachener Str. 999
50933 Köln

namentlich vertreten durch

Herrn Claus Horstmann
Geschäftsführer

für das Vorhaben „Umbau und Erweiterung Geißbockheim“ in Köln, Cluballee 1 – 3 die Befreiung aus dem Landschaftsschutz gemäß § 69 Landschaftsgesetz NRW.

Köln, 11. Oktober 2007

~~1. FC Köln GmbH & Co. KGaA
Postfach 45 04 56
50879 Köln~~

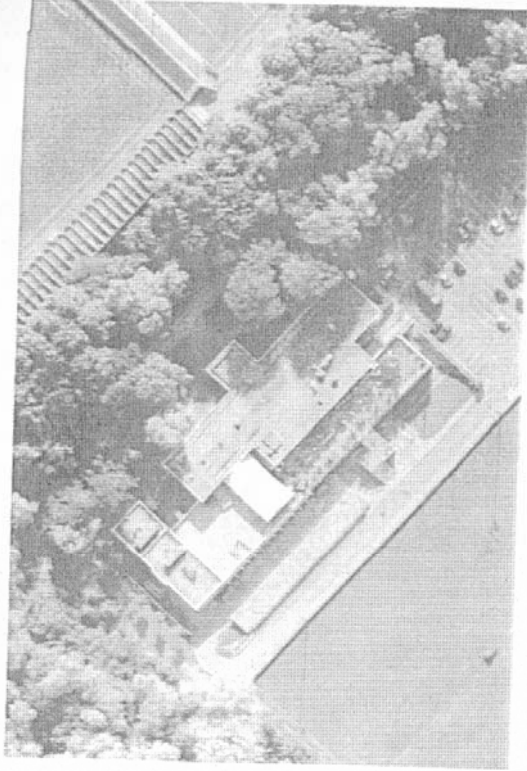
Bauherr
FC Köln GmbH & Co. KGaA

 **römer partner**
architektur

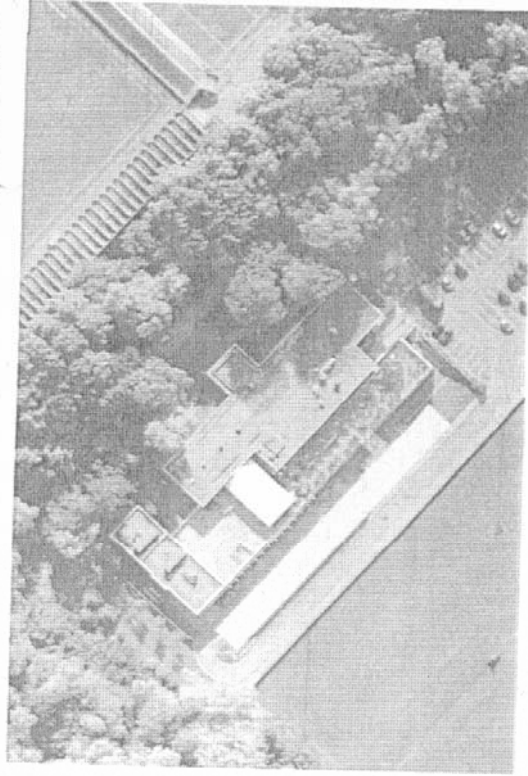
johannisstraße 64 50668 köln
fon 0221 120949 0 fax 0221 120949 49
info@roemerpartner.com www.roemerpartner.com

Architekten
römer partner architektur





Bestand



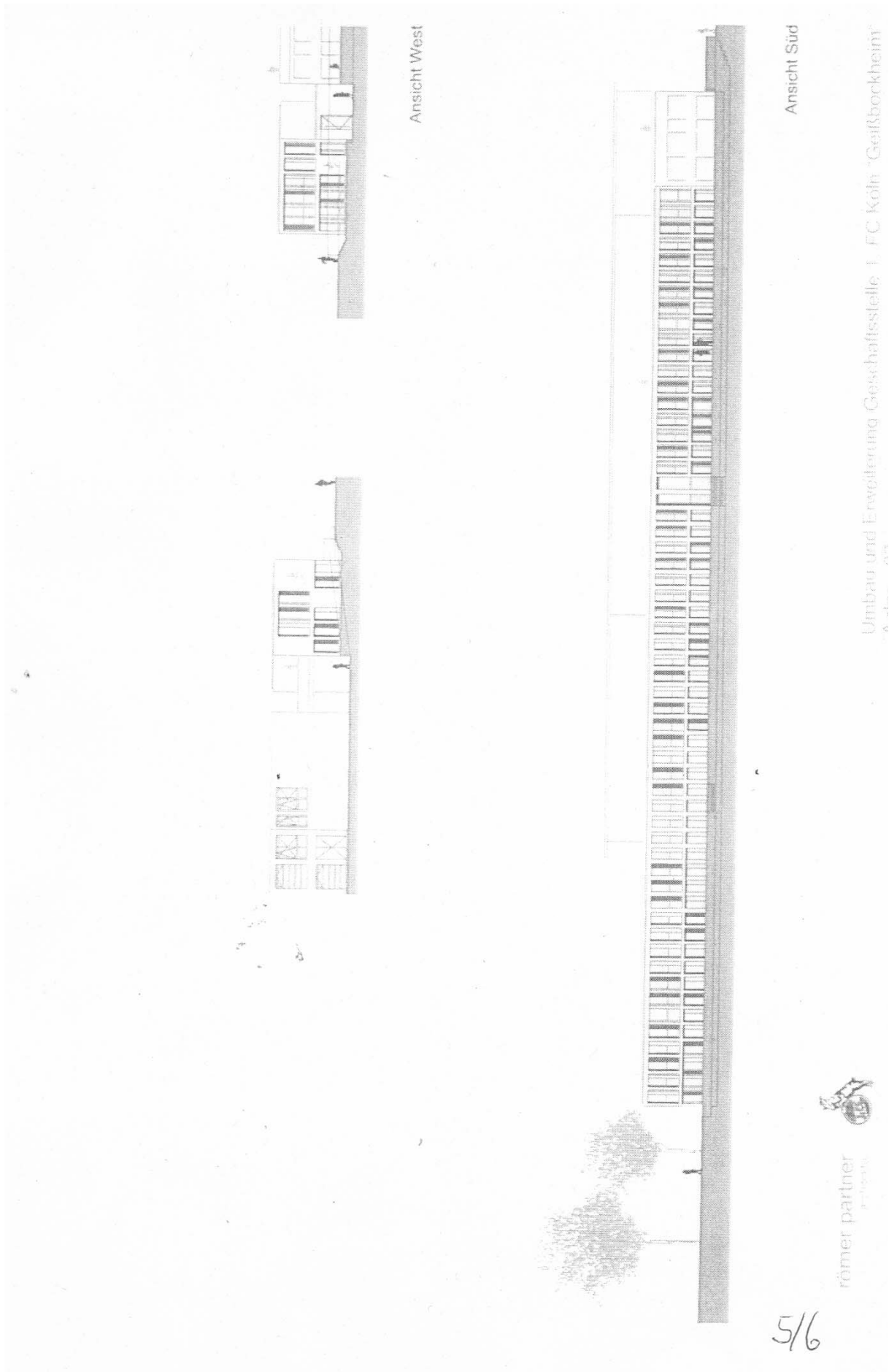
Erweiterung

Umbau und Erweiterung Geschäftsstelle 1. FC Köln "Geißbockheim"
Anlage 01



römer partner
architekten

4/6



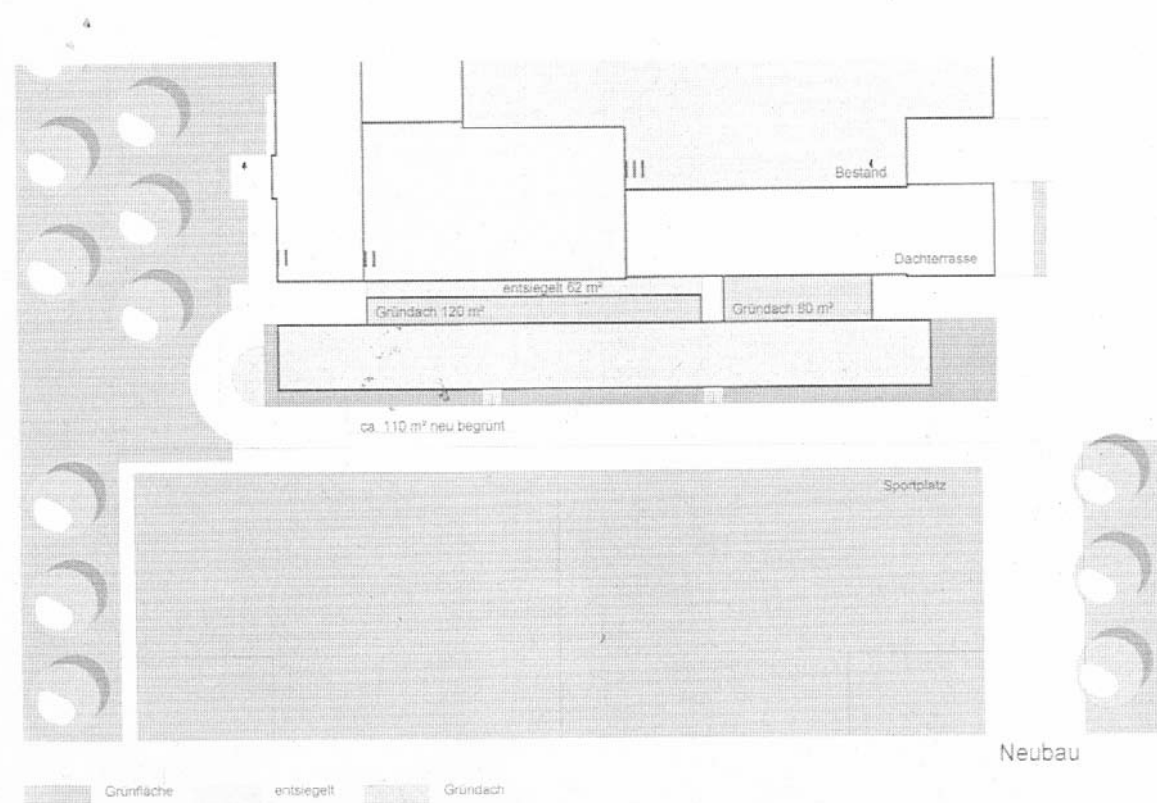
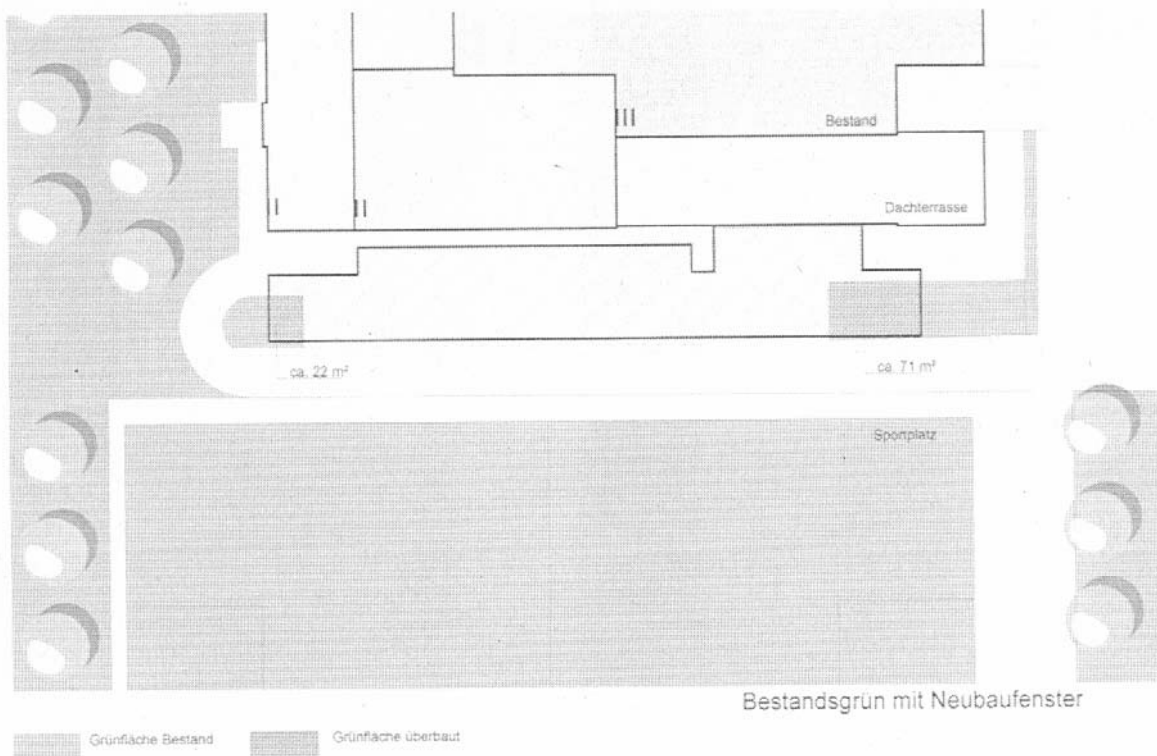
Ansicht West

Ansicht Süd

Umbau und Erweiterung Geisbockheim I, FC Köln "Geißbockheim"



römer partner
architekten



Anlage zur Befreiung nach § 69 Landschaftsgesetz NRW

römer partner
architektur

19.10.2007 1:750 1000 1. FC Köln

6/6