

# Anlage 3

## Städtebauliches Planungskonzept Leyendeckerstraße / Christianstraße in Köln-Ehrenfeld

### Ausgangslage

Das Planungsgebiet ist Bestandteil des Wohnungsbauprogramms 2015 und soll als Wohnbaufläche mit Priorität entwickelt werden. Hierzu ist die Erarbeitung eines Bebauungsplans (§ 13a BauGB, beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung) vorgesehen.

Das Gebiet umfasst die heute überwiegend brachliegenden Flächen zwischen Leyendeckerstraße und Christianstraße in Köln-Ehrenfeld und ist ca. 8.800 qm groß (siehe Anlage 1).



An der Leyendeckerstraße und im Blockinnenbereich befinden sich derzeit noch drei Wohngebäude. Diese sollen im Zuge der Neuordnung abgerissen werden. Die gesamten Grundstücke befinden sich in städtischem Grundbesitz.



Vorhandene Gebäude an der Leyendeckerstraße

In Ostwestrichtung verläuft eine Fußwegeverbindung durch das Plangebiet. Diese führt von der Leyendeckerstraße durch den Leo-Amann-Park in das Bezirkszentrum Ehrenfeld und zum Bezirksrathaus.



Fußwegeverbindung zwischen Leyendeckerstraße und Christianstraße

Ein Teil des Grundstücks war Standort der Sprengkapselabrik VDM (Vereinigte Deutsche Metallwerke) und ist in weiten Teilen aufgeschüttet. Zur Christianstraße fällt das Gelände um ca. 2 m ab. Im südöstlichen Bereich befinden sich aus der früheren gewerblichen Nutzung noch Gewölbekeller und Mauerreste. Böden, Keller und Mauerreste sind zum Großteil kontaminiert.

## Planungskonzept

Geplant ist eine Bebauung des Bereiches mit Geschößwohnungsbau.

Das städtebauliche Konzept sieht die Schließung des Blocks an der Leyendeckerstraße und an der Christianstraße vor. Die vorhandene Fußwegeverbindung zwischen Leyendeckerstraße und Christianstraße bleibt erhalten und wird durch Gebäude gefasst. Die Wegeverbindung endet an der Leyendeckerstraße; hier soll durch die Schaffung eines öffentlichen Platzes ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden. Der bisher vernachlässigte Blockinnenbereich kann sich durch die geplante Bebauung und der neuen Platzsituation zu einem urbanen Raum mit hoher Aufenthaltsqualität entwickeln. Als Ergänzung zu dem geplanten öffentlichen Bereich sollen im rückwärtigen Teil der Bebauung private Freiflächen entstehen

An der Leyendeckerstraße werden die vorhandenen Gebäudehöhen (im Süden 5 Geschosse, im Norden 2 Geschosse) weitestgehend aufgenommen. Die geplante Bebauung soll im südlichen Bereich mit 5 Geschossen an das benachbarte fünfgeschossige Gebäude anbinden und wird nach Norden und im Blockinnenbereich auf drei Geschosse verringert.



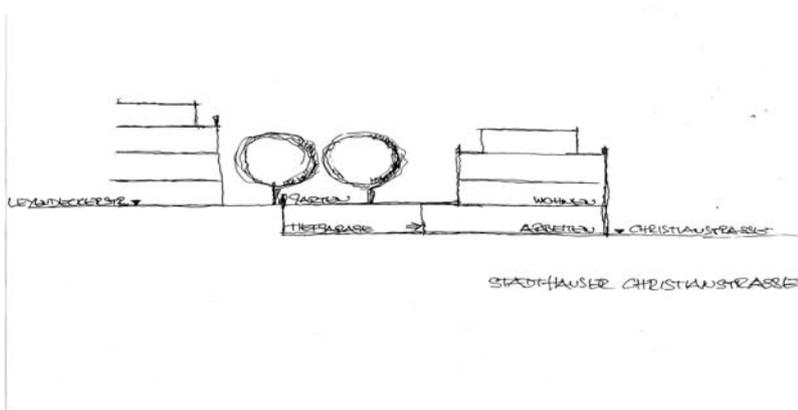
Fünf und zweigeschossige Bebauung an der Leyendeckerstraße

Zur Christianstraße hin fällt das Gelände um zwei Meter ab.



Geländesprung an der Christianstraße

An der Christianstraße sollen dreigeschossige Stadthäuser mit Gärten in Höhe des ersten Obergeschoss im westlichen Bereich entstehen. Durch den Geländesprung ist das Erdgeschoss nur von der Christianstraße zu belichten. Hier können Arbeits- /Bürobereiche für die darüberliegenden Wohnungen (Stichwort Wohnen und Arbeiten unter einem Dach) entstehen.



Skizze Stadthäuser an der Christianstraße

In diesem dicht besiedelten Stadtteil mit wenigen Freiräumen ist es notwendig sparsam mit Flächen umzugehen; aus diesem Grund soll – mit Ausnahme von Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen - der Blockinnenbereich komplett von parkenden und fahrenden Fahrzeugen frei gehalten werden. Die Planung sieht eine Tiefgarage (Zufahrtsmöglichkeit von der Leyendeckerstraße und von der Christianstraße) vor.

Sinnvoll ist es die Fußwegeverbindung und die Platzfläche (insgesamt ca. 1.160 qm) in städtischem Grundbesitz zu belassen. Heute befindet sich in dem Bereich eine Kanaltrasse.

Die Planung sieht vor, dass das gesamte Gelände durch einen Projektentwickler realisiert werden kann. Alternativ ist auch eine Entwicklung durch maximal drei Investoren (Bereich nördlich der Fußwegeverbindung, Bereich südlich der Fußwegeverbindung, Stadthäuser an der Christianstraße) möglich.

Die zu vermarktenden Grundstücke haben eine Gesamtgröße von ca. 7.660 qm. Die Planung sieht eine Bruttogeschoßfläche von etwa 9.700 qm vor. Somit könnten in dem Bereich ca. 95 neue Wohnungen/Stadthäuser geschaffen werden.