

Begründung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70493/03;

Arbeitstitel: "Düsseldorfer Straße in Köln-Mülheim, 1. Änderung"

ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANAUFGSTELLUNG

0. Vorhabenträger / Rechtsnachfolge

Die Rotonda Acht GmbH & Co. KG, Handelsregister HRA 14852, als Vertragspartei beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70493/03 Düsseldorfer Straße wurde am 16.02.2006 umgewandelt in die LEG Rheinrefugium Köln GmbH, Goltsteinstraße 87, 50968 Köln. Die LEG ist Rechtsnachfolgerin der Rotonda Acht. Anteilseigner ist weiterhin die LEG Standort- und Projektentwicklung Köln GmbH zu 94 % und die Kreissparkasse Köln zu 6 %, welche Anteile der AWD übernommen hat.

Vorhabenträgerin im Sinne des § 12 BauGB ist demnach die LEG Rheinrefugium Köln GmbH. Die Vorhabenträgerin hat die Prof. Ulrich Coersmeier GmbH mit Sitz in Köln mit der Durchführung des Änderungsverfahrens beauftragt.

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Vorhabenträgerin hat seit dem Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 70493/03 Düsseldorfer Straße in Köln Mülheim im Jahr 2001 mit der Umsetzung der Planinhalte (Entwicklung eines Wohnstandortes) begonnen. Die Gebäude B.1 - B.4, C.1 - C.3 und D.1 - D.5 sind bereits errichtet, die Gebäude G, H und I.1 - I.2 im Bau (Bezeichnung siehe Anlage 4). Folgende Planänderungen sind im Bereich des Zentralen Platzes vorgesehen (Begründung siehe Kapitel 4):

Platzgestaltung

- geringere Verkehrsfläche
- geringere Baumanzahl
- private Vorgärten bei den Gebäuden E und F
- öffentliche Grünfläche ändern in private Grünfläche

Randbebauung

- Erhöhung der Kopfgebäude der Gebäude E und F um zwei Geschosse
- geringe Reduzierung der Gebäudehöhe im restlichen Bereich der Gebäude E und F aufgrund geänderter Nutzungsabsichten
- gewerbliche Einheiten nur noch in den Kopfgebäuden
- geringe Anpassung des Gebäudes D.5

Für die genannten Punkte ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70493/03 Düsseldorfer Straße notwendig. Die Vorhabenträgerin hat mit Schreiben vom 03.12.2008 die Einleitung des Bebauungsplan - Änderungsverfahrens gem. § 12 Abs. 2 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan) beantragt.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70493/03 Düsseldorfer Straße umfasste ein ca. 4 Hektar großes Plangebiet, welches sich im Nordwesten des rechtsrheinisch gelegenen Kölner Stadtteils Mülheim (ca. 1,5 km nördlich des Wiener Platzes), unmittelbar am Rhein, zwischen den Straßen Am Faulbach, Düsseldorfer Straße und dem Stammheimer Ufer (Rheinuferpromenade) befindet.

Von der nun durchzuführenden Änderung ist ein Gebiet von ca. 0,63 ha betroffen. Hierbei handelt es sich um den Zentralen Platz sowie das Wohngebiet 2 (WA 2). Die genaue Abgrenzung ist der Anlage 1 zu entnehmen.

2.2 Flurstücke im Änderungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Folgende Flurstücke (alle Flur 4 Gemarkung Mülheim), welche alle im Eigentum der Vorhabenträgerin sind, sind von der Änderung betroffen:

- Fl.St.Nr. 1194 (Teilfläche)
- Fl.St.Nr. 1196
- Fl.St.Nr. 1249 (Teilfläche)
- Fl.St.Nr. 1290 (Teilfläche)

2.3 Baustruktur und Nutzung

Das Plangebiet war vor Beginn der Umbaumaßnahmen eine nahezu vollständig versiegelte Industriebrache mit zum Teil desolatem Baubestand und verschiedenen provisorischen Zwischennutzungen. Diese wurden im Zuge der Umsetzung der Planungen entfernt. Der Änderungsbereich (zentraler Platz) ist derzeit eine Baugrube.

2.4 Natur und Landschaft

Auswirkungen des Änderungsverfahrens auf Umweltbelange können dem Kapitel 5 entnommen werden.

Aufgrund der heute vorhandenen Ausprägung des Plangebietes (Baugrube) befindet sich auf dem Gelände des Änderungsbereiches keine Vegetation. Außerhalb des Plangebietes, am Rheinufer auf städtischem Grundstück, sowie beim angrenzenden Kanuverein befinden sich größere Baumbestände.

Die Ausstattung des weiteren Untersuchungsgebietes mit öffentlich zugänglichen Grün- und Freiflächen ist für Mülheimer Verhältnisse außerordentlich positiv zu bewerten. Durch die Sanierungsmaßnahmen entstand in zentraler Lage des Stadtteiles Mülheim ein neuer Stadtteilpark (Böcking Park, weiträumige Wiesenflächen, Baumgruppen, Spielplätze), der mit dem westlich gelegenen Rheinufer verknüpft

werden konnte und der über eine nördlich gerichtete Fortsetzung die anschließende Wohnbebauung auflockert (Grüne Mitte Böcking Gelände). Die Rheinuferpromenade, das Industriedenkmal Schlackenbergturm und der anschließende gleichnamige Park stellen einzigartige Freiraumelemente dar, deren charakteristische Atmosphäre (Wind, weite Sicht, Gerüche, Geräusche, Wasser, Schiffe, Wasservögel) den Wohnstandort prägen. Das Quartier bezieht sein Selbstverständnis und seine Lebensqualität aus dieser Lage am Wasser.

Daneben sind die aufgelockerten Blockinnenbereiche des Böcking Geländes (Spielplätze, Freisitze), der alte Baumbestand auf den südlich angrenzenden Wohngrundstücken (Solitäre, Zeilen) zu erwähnen, die zusammen mit den intensiv bepflanzten Straßenräumen ein vielseitiges, grün geprägtes Wohnumfeld ausmachen.

2.5 Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Erschließung ist über die angrenzenden öffentlichen Straßen sichergestellt.

3. Übergeordnete Planungen, vorhandenes Planungsrecht, sonstige Restriktionen

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln ist der Änderungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Flächen außerhalb des ASB werden nicht in Anspruch genommen. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht den Vorgaben des Regionalplanes.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Köln wird der Änderungsbereich als Wohnbaufläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage in Verlängerung des Grünzuges "Böckinggelände" dargestellt.

Die geringfügigen Abweichungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anteil Verkehrsfläche in der Grünfläche am Platz) vom Flächennutzungsplan berühren die Grundkonzeption des FNP nicht. Die beabsichtigte geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht beeinträchtigt. Somit ist das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ausreichend berücksichtigt.

3.3 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich liegt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70493/03 Düsseldorfer Straße. Im Bereich des Zentralen Platzes sind Änderungen erforderlich (siehe Kapitel 4). Daher wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70493/03 Düsseldorfer Straße notwendig.

3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

3.5 Hochwasserschutz

Zum Thema Hochwasserschutz sind keine Änderungen vorgesehen. Das Plangebiet ist nach Herstellung der Hochwasserschutzmauer (Regelungen im Durchführungsvertrag) völlig frei von wasserrechtlichen Einschränkungen (im Sinne des Hochwasserschutzes) bebaubar.

Die Ordnungsbehördliche Verordnung vom 26. September 1996 zum Schutz der Deiche an den Gewässern 1. Ordnung im Regierungsbezirk Köln (Deichschutzverordnung) vom 4. Mai 1987 ist zu beachten.

4. Erläuterung und Begründung der Änderungen

4.1 Änderung der Gebäudehöhen in den Kopfgebäuden E und F

Die Kopfgebäude im Wohngebiet 2 (WA 2) werden von zwingend vier Geschossen auf zwingend sechs Geschosse geändert. Dadurch erhöht sich die Gebäudehöhe von 63,77 m üNN auf 68,85 m üNN. Bei dem Kopfgebäude E wird die Höhe von 68,85 m üNN auf Grund der festgesetzten Baulinie zwingend festgesetzt. Dies ist erforderlich, da die notwendige Abstandsfläche zum benachbarten Gebäude B 4 geringfügig unterschritten wird.

Mit dieser Änderung wird der Bedeutung des zentralen Platzes Rechnung getragen. Dieser verknüpft eine Parkanlage auf dem Böckinggelände mit dem Rheinufer. Er markiert die ideelle Mitte des neuen Wohngebietes. Die Bedeutung des Platzes soll durch städtebaulich markante Gebäude aufgewertet werden. Die Kopfbauten zum Rhein sollen zwischen den angrenzenden fünf und sieben geschossigen bereits errichteten Gebäuden vermitteln (Gebäude B.1 bis B.4 - VII Geschosse, I.1 und I.2 – V Geschosse).

Die zusätzlich notwendigen Stellplätze können in den Tiefgaragen untergebracht werden.

4.2 Änderung der weiteren Gebäudehöhen in den Gebäuden E und F

Die weiteren Gebäudehöhen in den Gebäuden E und F werden geringfügig von 63,77 m üNN auf 63,05 m üNN reduziert. Mit der geänderten Höhenfestsetzung wird der geänderten Nutzung Rechnung getragen (keine gewerblichen Nutzungen).

4.3 Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes WA 2

Durch die unter Punkt 4.2 genannte Änderung (keine gewerblichen Nutzungen mehr in den Gebäuden E und F abgesehen von den Kopfgebäuden) werden durch die nun vorgesehene Wohnnutzung private Gärten im Vorbereich der Gebäude notwendig. Hierfür wird das allgemeine Wohngebiet jeweils um fünf Meter auf der kompletten Länge in Richtung des Zentralen Platzes erweitert. Somit entsteht gemessen von der jeweiligen Baugrenze ein Vorbereich von 8,5 m. Im Zuge dessen wird die Zufahrt zum zentralen Platz angepasst. Die Rampen verschieben sich in Richtung der Grünfläche. Die festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume werden nun nicht mehr auf der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich sondern in der Grünfläche festgesetzt. In Folge dessen und auf Grund

der Bewegungsfläche für die Feuerwehr werden die festgesetzten Einzelbäume auf dem Zentralen Platz geändert. Hier werden nun neun statt vorher 14 Einzelbäume festgesetzt. Die ca. 20 öffentlichen Stellplätze müssen entfallen.

4.4 Änderung der öffentlichen Grünfläche in private Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche wird in eine private Grünfläche geändert. Um der Allgemeinheit den Zugang zu dieser Fläche zu gewähren, wird ein Gehrecht zugunsten dieser festgesetzt. Mit dieser Änderung soll die Unterhaltung der Fläche von der öffentlichen Hand auf Private übertragen werden. Die Flächengröße bleibt dabei unverändert.

4.5 Öffentliche Verkehrsfläche

Die öffentliche Verkehrsfläche entlang der Düsseldorfer Straße bleibt unverändert erhalten.

Die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich wird auf Grund der Vergrößerung des allgemeinen Wohngebietes (private Vorgärten) verkleinert. Die Rampen werden in Richtung Platz verschoben, die vorgesehenen Stellplätze entfallen. Die Funktion der Fläche als verkehrsberuhigter Bereich für Mischflächen zur Ausgestaltung eines Platzes mit Treppenanlagen zum Rheinufer bleibt von der Änderung unberührt.

4.6 Anpassung des Gebäudes D 5

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan überschreitet das Gebäude D.5 nach der Bauausführung die Baugrenze und die Abgrenzung zwischen WA 1 und WA 2 um ca. 72 cm in Richtung Süden. Dieser Umstand wird in der Änderung des Bebauungsplanverfahrens angepasst. Daher wird die Grenze zwischen WA 1 und WA 2 im Bereich des genannten Gebäudes um 72 cm in Richtung Süden verschoben. Die Baugrenze, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhenfestsetzung folgt dieser Verschiebung.

4.7 GRZ / GFZ

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die im Änderungsbereich liegenden Wohngebiete auf 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 2,6 festgesetzt. Die Erhöhung der GRZ und GFZ im Vergleich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70493/03 Düsseldorfer Straße (GRZ = 0,4, GFZ = 1,4) ist auf den sehr eng gefassten Änderungsbereich zurückzuführen. Bezugsgröße für die Ermittlung der GRZ und GFZ im Änderungsbereich sind jeweils die Flächen der allgemeinen Wohngebiete innerhalb des Änderungsbereiches. Das nördliche allgemeine Wohngebiet (Gebäude E) ist ca. 2.034 m² groß (inkl. WA 1, ca. 12 m²), das südliche (Gebäude F) ca. 1.684 m².

Gegenwärtig ermöglicht der rechtskräftige Bebauungsplan bei einer Bezugsgröße von ca. 35.417 m² allgemeines Wohngebiet eine Gesamt - BGF von ca. 51.740 m². Durch die geplante Vergrößerung der beiden Köpfe am zentralen Platz von IV auf VI Geschosse sowie der Anpassung des Gebäudes D.5 vergrößert sich die Gesamt-BGF auf insgesamt ca. 53.440 m² bzw. um ca. 3,3 %. Die Bezugsgröße nimmt

um 410 m² bzw. um 1,2 % zu. Die derzeit im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte GFZ von 1,4 wird bei der Änderungsplanung nach wie vor eingehalten.

Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO werden im Hinblick auf die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl wie im rechtskräftigen Bebauungsplan überschritten. Die Überschreitung der Obergrenzen ist jedoch aus folgenden städtebaulichen Gründen erforderlich:

- der nördliche Rand des Siedlungsbereiches zwischen Rhein und Clevischen Ring soll in Anlehnung an die gründerzeitlich geprägten Strukturen Mülheims mit einem angemessen verdichteten Wohngebiet abgerundet werden. Dabei soll vor allem die städtebauliche Eigenart des benachbarten Böckinggeländes aufgenommen und standortgemäß interpretiert werden. Ziel ist es, ein kompaktes Wohngebiet zu entwickeln, das sich in der heterogenen baulichen Umgebung stadträumlich behaupten kann und das genügend bauliche Präsenz aufweist, seinen zukünftigen Bewohnern ein geeignetes Wohnumfeld zu bieten (Identifikation). Im Bereich des zentralen Platzes soll die bauliche Präsenz des Weiteren aufgewertet werden, um zwischen den bereits errichteten Gebäuden zu vermitteln. Die Erhöhung der GRZ bzw. GFZ im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan ist wie oben erläutert auf die eng gewählten Bezugsgrößen zurückzuführen.
- zur Umsetzung des prämierten städtebaulichen Konzeptes sind entsprechend angepasste planungsrechtliche Rahmenbedingungen notwendig.
- die außergewöhnlichen technischen Randbedingungen des Projektes (Hochwasserschutz, Altlasten, vollständiger Stellplatznachweis in einer Tiefgarage) machen eine angemessene Baudichte als Grundlage eines tragfähigen Vermarktungskonzeptes notwendig.

Um eine Tiefgarage auch unterhalb der Vorgärten etc. zu ermöglichen, wird textlich festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl im Änderungsbereich durch bauliche Anlagen unterhalb der festgesetzten Geländeoberfläche bis zu einer GRZ =1,0 überschritten werden darf.

4.8 Flächenbilanz des Änderungsbereiches

	Rechtskräftiger Bebauungsplan	1. Änderung	Differenz +/-
Gesamt	6.338 m ²	6.338 m ²	-
Allgemeines Wohngebiet	3.308 m ²	3.718 m ²	+ 410 m ²
<i>davon</i>			
- WA 1	0 m ²	12 m ²	+ 12 m ²
- WA 2	3.308 m ²	3.706 m ²	+ 398 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	2.319 m ²	1.909 m ²	- 410 m ²
<i>davon</i>			
- öffentl. Verkehrsfläche	164 m ²	164 m ²	0 m ²
- verkehrsberuhigt	2.155 m ²	1.745 m ²	- 410 m ²
Grünfläche (Änderung von ÖG zu PG)	711 m ²	711 m ²	0 m ²

Flächengrößen gemessen aus CAD und gerundet

5. Auswirkungen

5.1 Öffentliche Stellplätze

Durch die Änderungen entfallen die ca. 20 Stellplätze entlang der Grünfläche im Bereich des zentralen Platzes, die zum Großteil den gewerblichen Einheiten im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss dienen sollten. Bis auf die Kopfgebäude entfallen die gewerblichen Nutzungen in den Gebäuden E und F. Dadurch werden weniger öffentliche Stellplätze für die Gewerbeeinheiten benötigt. In der Düsseldorfer Straße sind durch die Änderung von Quer- zu Längsparker im Zuge der bisherigen Umsetzung weitere Stellplätze entstanden. Mit dem Bau der Gebäude E und F sowie des zentralen Platzes werden auch in diesem Bereich Querstellplätze in Längsstellplätze geändert. Somit entstehen in der Düsseldorfer Straße die notwendigen öffentlichen Stellplätze.

5.2 Umweltbelange

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Änderungsverfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs.6 Nr. 7 und § 1a BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB abgesehen. Die Umweltbelange werden im Überblick dargestellt. Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und technischen Anleitungen zugrunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplanverfahren anzuwenden sind. Darüber hinaus findet die Baumschutzsatzung der Stadt Köln Berücksichtigung.

5.2.1 Einzelbäume

Die Zahl der anzupflanzenden Einzelbäume verringert sich von 26 auf 21. Die Baumreihe am Platzrand bleibt, wenn auch auf die Grünfläche verschoben, mit der gleichen Baumanzahl erhalten. Auf dem zentralen Platz wird die Anzahl der anzupflanzenden Einzelbäume um fünf verringert. Trotzdem kann das Ziel eines attraktiven Baumdaches erfüllt werden.

5.2.2 Landschaftsbild

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70493/03 Düsseldorfer Straße wurde eine nahezu vollständig versiegelte Industriebrache mit z. T. desolatem Bauzustand und verschiedene provisorische Zwischennutzungen einer Wohnnutzung zugeführt. Durch die Planung sind hinsichtlich des Ort- und Landschaftsbildes positive Auswirkungen eingetreten.

Im Änderungsverfahren werden nun die Kopfgebäude des Gebäude E und F von IV auf VI Geschosse bzw. auf 68,85 m üNN erhöht. Demnach wird auch das Landschaftsbild im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan verändert. Von einer negativen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist jedoch nicht auszugehen. Die Gebäudehöhen fügen sich in die Umgebung (Gebäude B.1 bis B.4 sieben Geschosse, Gebäude I.1 bis I.2 fünf Geschosse) entlang des Rheinufer ein und spiegeln ebenfalls die Bedeutung des zentralen Platzes wieder.

5.2.3 Eingriff/Ausgleich

Auf der Grundlage der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und unter Berücksichtigung des tatsächlichen Vegetationsbestandes fehlten beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70493/03 Düsseldorfer Straße die Voraussetzungen für eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (§ 8a Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB). Dieser Sachverhalt bleibt erhalten.

5.2.4 Artenschutz

Es liegen keine Hinweise auf streng geschützte Arten vor.

6. Auswirkungen

Die Änderungen beziehen sich auf einen räumlich begrenzten Teilbereich im mittleren Abschnitt des Gesamtbebauungsplanes Nr. 70493/93, Arbeitstitel: Düsseldorfer Straße in Köln-Mülheim.

Mit der 1. Änderung werden die Voraussetzungen für die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 70493/03 geschaffen, die auch den Zielen der allgemeinen Stadtentwicklung für Köln-Mülheim und dem konkreten Standort westlich der Düsseldorfer Straße entsprechen.

7. Auswirkungen

Kosten für die Stadt Köln entstehen nicht.