



Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	03.09.2009	
Stadtentwicklungsausschuss	08.09.2009	
Liegenschaftsausschuss	10.12.2009	
Wirtschaftsausschuss	03.12.2009	
Verkehrsausschuss	01.12.2009	

Anlass:

- Mitteilung der Verwaltung
- Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen
- Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung
- Stellungnahme zu einem Antrag nach § 3 der Geschäftsordnung

Bebauung am Breslauer Platz - Rahmenplanung-

Ausgangslage: Ergebnis des Werkstattverfahrens

Im Dezember 2008 wurde das kooperative Werkstattverfahren "Bebauung am Breslauer Platz" mit der Sitzung der Empfehlungskommission abgeschlossen. Die Jury empfiehlt, das Konzept der Arbeitsgemeinschaft Büder + Menzel Architekten/Runge und Kuchler Ingenieure unter Berücksichtigung der durch die Beurteilungskommission empfohlenen Punkte als Grundlage für die Erarbeitung eines Rahmenplanes und eines darauf aufbauenden Bebauungsplanes zu nutzen.

Ziel: Grundlage für den Bebauungsplan

Davon ausgehend, wurde das Büro Büder + Menzel beauftragt, das im Werkstattverfahren empfohlene Konzept mit einem in ein Sondergebäude integrierten Busbahnhof im Sinne der Juryempfehlungen zu überarbeiten und auf dieser Basis einen Rahmenplan zu erarbeiten. Die Aussagen zur Verkehrskonzeption wurden gemeinsam mit dem Verkehrsplanungsbüro Runge + Kuchler entwickelt. Die Rahmenplanung wurde im Juli 2009 an die

Stadt übergeben. Es ist beabsichtigt, im weiteren Verfahren den Bebauungsplan auf Basis dieser Planung zu entwickeln.

Inhalte des Rahmenplans

Die Rahmenplanung definiert Gebäudekubaturen und schlägt ein zusammenhängendes Freiraumkonzept vor. Im Innenbereich des Plangebietes wird der verkehrsberuhigte Bereich mit einem großzügigen Boulevard und der gleichzeitigen Anbindung der neuen Platzfläche an den Breslauer Platz in der Überarbeitung des Werkstatteergebnisses weiter detailliert.

Für die barrierefreie Erschließung des Boulevards und die Anfahrbarkeit des Bahnhofs für Pkw und Taxis werden verschiedene Varianten mit eindeutigen Präferenzen vorgeschlagen. Hier ist eine Feinabstimmung mit der Deutschen Bahn AG (DB AG) in den folgenden Verfahrensschritten vorgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll ein detailliertes Verkehrsgutachten die Leistungsfähigkeit des Verkehrskonzeptes nachweisen.

Die Gebäude sind als Volumen in ihrer Ausdehnung und ihrer Höhenentwicklung bestimmt, weitere Aussagen sollen zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen von Hochbauwettbewerben ermittelt werden. Da das gesamte Gebiet von oben eingesehen werden kann, sollen die Baukörper als klare Kubaturen mit begrünem Flachdach ohne Staffelgeschoss und ohne Technikaufbauten entwickelt werden. So kann auch das natürliche Gefälle des Geländes zum Rhein hin anhand der Höhenstaffelung der Gebäudekörper abgelesen werden.

Bauvolumen

Insgesamt können ca. 36 000 m² Bruttogeschossfläche (inklusive Hotel und Busbahnhof, abzüglich der Flächen für die Gebäudetechnik) realisiert werden. Aufgrund der Hochwasserproblematik kann voraussichtlich nur ein Tiefgaragengeschoss realisiert werden. Hierbei werden ca. 170 Pkw-Stellplätze in Ergänzung zur bestehenden öffentlichen Parkgarage vorgesehen, bei einer Verlegung der Druckleitung auch mehr. Der Busbahnhof liegt im Erdgeschoss des Sondergebäudes. Er funktioniert als bewirtschaftetes Terminal mit Signalsteuerung und bietet Platz für neun Fernlinienbusse sowie einen Warteplatz.

Leitungen und Kanäle, Hochwasserschutz

Die bestehenden Bindungen durch Leitungen wurden berücksichtigt. Zum Teil ist es notwendig, in die Freiraumgestaltung herausnehmbare Platten zu integrieren, um die Zugänglichkeit zum Hauptsammler zu gewährleisten. Bei einer Verlagerung des Busbahnhofs und einer anderen Nutzung dieser Flächen müsste die Druckleitung möglicherweise verlagert werden. Die bestehenden Leitungstrassen der DB AG konnten noch nicht berücksichtigt werden, weil ihre genaue Lage noch festgestellt werden muss. Inwieweit die Leitungstrassen der DB AG in öffentliche Verkehrsflächen als Voraussetzung für die Entwidmung der Bahnflächen zu verlegen sind, wird im Bauleitplanverfahren geklärt.

Bei der geplanten Bebauung ist die Hochwasserschutzwand in Verlängerung der Nord-Süd-Achse (Boulevard zum Rhein) betroffen. Daher bestehen folgende Einschränkungen/Hinweise:

- Die bestehenden Hochwasserschutzanlagen sind zu berücksichtigen.
- Die in Verlängerung der Nord-Süd-Achse befindlichen Tore sind beide in einer Breite von 6,00 m ausgeführt worden.
- Jegliche Änderung an den mittels Planfeststellungsbeschluss vom 26.05.2003 und Änderungsbeschluss vom 15.04.2005 genehmigten Hochwasserschutzanlagen bedarf eines erneuten Genehmigungsverfahrens durch die Bezirksregierung Köln.
- Jegliche Änderung und die Errichtung von zusätzlichen mobilen Hochwasserschutzanlagen werden seitens der StEB abgelehnt.
- Alle Kosten für mögliche Veränderungen der bestehenden Hochwasserschutzanlagen gehen zu Lasten des Verursachers.

Im Bereich der geplanten Baumaßnahme wurden zahlreiche Maßnahmen zur Kanalnetztrennung 11,30/11,90 m KP durchgeführt. Zielsetzung dabei war, eine Ausbreitung der Hochwasserwelle in die Kanäle zu verhindern, die planmäßig bis 11,90 m KP vor Flutung zu schützen sind. Daher gelten in diesem Bereich besondere Auflagen für die Herstellung/den Anschluss von Hausanschlussleitungen. Bei der möglichen Flutung tiefer liegender Geschosse muss darauf geachtet werden, dass keine ungeschützte Verbindung zu Kanälen entsteht, die bis 11,90 m KP zu schützen sind.

Die jetzt vorhandene Pumpanlage der Tiefgarage im Bereich des Busbahnhofes wurde hochwassersicher umgebaut, dies ist bei etwaigen Änderungen zu beachten.

In den Planunterlagen ist eine mögliche Umverlegung von bestehenden Abwasserleitungen angesprochen. Änderungen an bzw. Überbauungen von bestehenden öffentlichen Abwasseranlagen bedürfen der Genehmigung durch die StEB. Hier muss rechtzeitig vorher Kontakt zu den StEB/Abteilung TP (Planung und Bau Netze, Hochwasserschutz und Gewässer) aufgenommen werden. Der im Plan befindliche linksrheinische Hochsammler (Kanal DN 3100) darf nur in enger Abstimmung mit den Stadtentwässerungsbetrieben und mit deren Zustimmung auf Kosten des Veranlassers verändert oder überbaut werden. Der öffentliche Kanal in der Trankgasse wurde erst kürzlich unter hohem finanziellen Aufwand erneuert, daher ist auch hier eine Veränderung nicht möglich. Des Weiteren befindet sich im Bereich der Kostgasse ein Steuerschieber, der frei zugänglich/anfahrbar bleiben muss.

Bei allen Bauarbeiten ist das Merkblatt zum Schutz der öffentlichen Abwasseranlage zu beachten.

Kommerz-Hotel

Das Kommerz-Hotel wird als einzelnes Baufeld angesehen. Hier bietet sich die Möglichkeit, das Hotel zu erweitern und umzubauen.

Flexibilität des Konzeptes

Das städtebauliche Konzept ist insgesamt so robust und flexibel, dass Änderungen in der Verkehrsführung oder in der Freiraumplanung keine Auswirkungen auf die als Baufelder definierten Gebäudekubaturen haben. Sollte der Busbahnhof an einem anderen Standort entwickelt werden, so kann dieses, im Werkstattverfahren "Kulturbaustein" benannte, Sondergebäude auch eine andere Nutzung im Erdgeschoss zum Konrad-Adenauer-Ufer aufnehmen. Die darüberliegenden Geschosse können ebenso eine kulturelle Nutzung beinhalten wie eine Büronutzung.

Sollte die Funktion des Busbahnhofs - und damit die Durchwegbarkeit des Gebäudes für Fußgänger im Erdgeschoss - wegfallen, so könnte der Block - unter Berücksichtigung der funktionalen Anforderungen - gegebenenfalls auch geteilt werden.

Nutzungen

Im gesamten Plangebiet kann voraussichtlich aufgrund der hohen Lärmbelastung keine Wohnnutzung vorgesehen werden. Aus Gründen der Zentrenplanung in Verbindung mit den Anforderungen des Planungsrechts zur Bildung zentraler Versorgungsbereiche ist in diesem Bereich großflächiger Einzelhandel nicht möglich. Im Hinblick auf die Sicherung des Nahversorgungszentrums Eigelstein ist voraussichtlich auch nahversorgungsrelevanter Einzelhandel, wie Lebensmittel und Drogerieartikel, auszuschließen. Daher werden als Nutzungen Büro, Dienstleistungen, kulturelle Nutzungen vorgesehen. Dies entspricht den Vorgaben des Werkstattverfahrens.

Weiteres Vorgehen

Auf Basis des vorliegenden Rahmenplanes soll im Weiteren ein Bebauungsplan-Entwurf angefertigt werden. Hierbei sind die Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu berücksichtigen.

gez. Streitberger

Anlagen

Rahmenplan, Blatt 1 - 3 in Verkleinerung
Erläuterungstext zum Rahmenplan