

Erläuterungstext zur Bebauungsplan-Aufstellung

Arbeitstitel: Südlich Helmholtzplatz in Köln-Ehrenfeld

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Stadtteil Köln-Ehrenfeld ist durch ein Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung geprägt. Auch im Plangebiet liegt eine kleinräumige Mischung von Wohnnutzung, gewerblicher Nutzung und Dienstleistungsbetrieben vor. Der Gesamtblock liegt im Spannungsfeld von industriellen und postindustriellen Nutzungen. Das Plangebiet war unter anderem teilweise Bestandteil der ehemaligen Maschinenfabrik Kolb sowie Sitz einer Kartonagenfabrik.

Für einen nördlichen Teilbereich des Plangebiets lag mit Schreiben vom 08.02.2010 ein Antrag der Firma Genius Development GmbH auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) vor. Dieser Antrag wurde mit Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 04.11.2010 abgelehnt. Stattdessen wurde beschlossen, für das gesamte Plangebiet einen Bebauungsplan nach § 2 Absatz 1 BauGB aufzustellen mit dem Ziel, den durch Wohnen und Gewerbe geprägten Bereich zu sichern und zu entwickeln (vergleiche Vorlage 1333/2010).

Das Plangebiet hat in den letzten Jahren bereits einige Veränderungen erfahren. Am Helmholtzplatz wurde bereits Wohnbebauung realisiert. Eine Straßenrandbebauung mit Wohnnutzung entlang der Helmholtzstraße befindet sich derzeit im Bau. Das Gelände der ehemaligen Kartonagenfabrik Ecke Hospeltstraße/Vogelsanger Straße wurde von einer Investorengemeinschaft gekauft und soll baulich weiterentwickelt werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es daher, den vorhandenen Nutzungsmix auch in Zukunft zu erhalten und dabei für den gesamten Block eine städtebauliche Konzeption zu erarbeiten, die sowohl das bestehende Wohnen als auch die bestehende Gewerbenutzung berücksichtigt und weiterentwickelt. Dazu werden drei alternative Nutzungskonzeptionen für das Plangebiet vorgestellt.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Ehrenfeld und wird umgrenzt von der Hospeltstraße im Norden und Westen, der Helmholtzstraße im Osten sowie der Vogelsanger Straße im Süden.

Der Planbereich ist circa 4 ha groß.

2.2 Vorhandene Baustruktur und Gebäudenutzung

Nutzung

Die Umgebung des Plangebietes weist einen heterogenen Nutzungsmix auf. So ist in den letzten Jahren auf der östlichen Seite der Helmholtzstraße auf dem ehemaligen Gelände der Maschinenfabrik Kolb am Kölner Brett eine dienstleistungsorientierte Nutzung entstanden. Im südlichen Bereich der Helmholtzstraße liegt der Schwerpunkt bei Wohnen und Dienstleistungsbetrieben. An der Helmholtzstraße 8 - 32 findet eine Nutzung durch Künstler statt. Rings um den Helmholtzplatz ü-

berwiegt die Wohnnutzung. Nordwestlich des Plangebietes gegenüber der Hospeltstraße befinden sich Wohnen und gewerbliche Nutzung. Südlich des Plangebietes an der Vogelsanger Straße existiert ebenfalls Wohn- aber auch gewerbliche Nutzung. Daran südlich schließt sich der Güterbahnhof Ehrenfeld an, der nicht mehr als Bahnanlage genutzt wird und neben großen Brachflächen teilweise gewerbliche Zwischennutzungen aufweist. An der Ecke Helmholtzstraße/Leyendecker Straße/Vogelsanger Straße befindet sich ein Lebensmittel-Discounter.

Das Plangebiet selbst war ursprünglich zu großen Teilen gewerblich geprägt durch die Maschinenfabrik Kolb (nördlicher/östlicher Bereich) und die Kartonagefabrik (südwestlicher Teilbereich Hospeltstraße/Vogelsanger Straße), allerdings auch durchsetzt mit Wohnnutzung an der Vogelsanger Straße und der Hospeltstraße.

In den letzten Jahren hat sich der gewerblich geprägte Charakter insbesondere im nördlichen Planbereich gewandelt. Der nördliche Teil war Bestandteil der ehemaligen Maschinenfabrik Kolb. Das Gelände ist Mitte der 1990er Jahre brach gefallen und wurde 2003 von der Firma Genius Development GmbH erworben und in einem ersten Bauabschnitt am Helmholtzplatz mit frei finanziertem Mietwohnungsbau bebaut. Ein zweiter Bauabschnitt, eine Straßenrandbebauung mit geplanter Wohnnutzung entlang der Helmholtzstraße, befindet sich derzeit im Bau. Beide Bauvorhaben wurden nach § 34 BauGB genehmigt. Aufgrund dieser Umstrukturierung in den letzten Jahren überwiegt mittlerweile im nördlichen Bereich und entlang der Helmholtzstraße das Wohnen.

Im restlichen Plangebiet herrscht noch eine kleinräumige Nutzungsmischung aus Kleingewerbe, Dienstleistungsbetrieben und Wohnen vor. An der Hospeltstraße befinden sich mehrere Wohnhäuser mit gewerblichen Nutzungen (Kfz-Betrieb, Druckerei) in den hinteren Grundstücksbereichen. Die Gebäude der ehemaligen Kartonagenfabrik beherbergen vorwiegend Gewerbe und Dienstleistung. Entlang der Vogelsanger Straße finden sich weitere Gewerbebetriebe (Kfz-Werkstatt, Kühlgeräte/Schankanlagen) sowie auch Einzelhandel (Fahrradladen) und Gastronomie. An der Ecke Helmholtzstraße/Vogelsanger Straße befindet sich eine Designschule. An der Vogelsanger Straße ist in den Obergeschossen hauptsächlich Wohnen vorhanden.

Prägend für den gesamten Baublock ist, dass der Blockinnenbereich überwiegend gewerblich genutzt wird, während am Blockrand vielfach Wohnnutzung vorhanden ist.

Eine Kartierung der einzelnen Nutzungen in der Umgebung und des Plangebietes ist in Anlage 2 zu finden.

Baustruktur

Das Plangebiet weist entlang der Helmholtzstraße sowie im östlichen Teilbereich der Hospeltstraße eine geschlossene Blockrandbebauung mit bis zu vier Vollgeschossen auf. An der Helmholtzstraße befindet sich die Bebauung im südlichen Bereich noch im Bau. Die ehemaligen Gewerbehallen der Firma Kolb im Blockinnenbereich wurden bereits abgerissen.

Im restlichen Bereich der Hospeltstraße sowie der Vogelsanger Straße ist eine sehr differenzierte, uneinheitliche Baustruktur vorzufinden. Das Areal der ehemaligen Kartonagenfabrik weist insbesondere im Blockinnenbereich größere ein- bis zweigeschossige Gewerbehallen auf. Prägend für diesen Bereich sind drei größere offene "Hofbereiche", die von ein- bis zweigeschossiger Bebauung umschlossen sind.

Im weiteren östlichen Verlauf der Vogelsanger Straße herrscht eine teils geschlossene, teils offene Bauweise vor. Die Gebäude sind zwischen ein und vier Geschossen hoch (Designschule), teilweise befinden sich auch eingeschossige Nebengebäude direkt an der Straße. Im sich anschließenden Blockinnenbereich befinden sich eingeschossige Gewerbehallen.

Es handelt sich insgesamt um einen hoch verdichteten Bereich, der bis auf wenige Ausnahmen einen hohen Versiegelungsgrad aufweist.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die angrenzenden Straßen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die nächstgelegene ÖPNV-Haltstelle ist die Leyendecker Straße (Stadtbahnlinien 3 und 4), die circa 400 m entfernt liegt. Weiterhin befindet sich die Bushaltestelle Vogelsanger Straße/Maarweg in fußläufiger Entfernung (Buslinie 137).

2.4 Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP stellt das komplette Plangebiet als Gewerbegebiet dar.

Derzeit wird eine großräumige FNP-Änderung zur Umsetzung der Rahmenplanung Braunsfeld/Mün- gersdorf/Ehrenfeld vorbereitet, in dessen Änderungsbereich auch das Plangebiet fällt. Es ist beab- sichtigt, das Plangebiet zukünftig als gemischte Baufläche darzustellen.

Bebauungspläne, Fluchtlinienpläne

Für das Plangebiet existiert im nordwestlichen Teilbereich der Durchführungsplan 63469/02, der seit dem 25.09.1958 rechtskräftig ist und drei Geschosse, eine geschlossene Bauweise und 40 % bebaubare Grundstücksfläche festsetzt.

Des Weiteren liegt das Plangebiet im Geltungsbereich der beiden Fluchtlinienpläne 372 und 456, die entlang der Vogelsanger Straße, Hospeltstraße und Helmholtzstraße eine Baufluchtlinie fest- setzen.

Die Beurteilung einer Bebauung richtet sich momentan nach § 34 BauGB in Verbindung mit den Fluchtlinienplänen.

3. Planung

Durch den Bebauungsplan soll sowohl das bestehende Wohnen als auch die bestehende Gewer- benutzung berücksichtigt und weiterentwickelt werden. Das Nebeneinander von Wohn- und Ge- werbenutzung, die den Bereich Ehrenfeld prägt, soll auch zukünftig erhalten bleiben.

Das Plangebiet gehört zu großen Teilen zwei Eigentümern. Beide Eigentümer haben bereits erste Planungsüberlegungen für ihre jeweiligen Grundstücke gemacht und Gespräche mit dem Stadt- planungsamt geführt.

Zunächst werden die vorliegenden Konzepte der Eigentümer für ihre Flächen erläutert. Diese wer- den von der Verwaltung teilweise kritisch beurteilt. Die Verwaltung stellt daher drei verschiedene Nutzungskonzeptionen für die zukünftige Entwicklung des Bereichs vor.

3.1 Vorliegende städtebauliche Konzepte der Investoren

Ehemaliges Kolbgelände

Die Fläche der ehemaligen Maschinenfabrik Kolb an der Helmholtzstraße und Hospeltstraße wur- de am Blockrand bereits bebaut beziehungsweise befinden sich derzeit im Bau. Die Gewerbehäl- len der ehemaligen Maschinenfabrik Kolb wurden komplett abgetragen. Für diesen derzeit nicht bebauten hinteren Grundstücksbereich sieht die Planung der Genius Development GmbH fünf frei-

stehend angeordnete, viergeschossige Punkthäuser mit einem Staffelgeschoss vor. Die Höhe der Gebäude orientiert sich an der Blockrandbebauung.

Im hinteren Grundstücksbereich, angrenzend an die vorhandene gewerbliche Nutzung, soll eine zweigeschossige Bebauung entstehen, für die eine Nutzung als Probe- und freie Tonstudios vorgesehen ist. Die Bebauung ist grenzständig direkt an die vorhandenen angrenzenden Hallen geplant und soll sich an diese auch in der Höhe anpassen.

Die Erschließung des Blockinnenbereichs erfolgt über eine Zufahrt von der Helmholtzstraße. Zur Schaffung eines autofreien Innenbereichs sollen die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden. Feuerwehr- und Müllfahrzeuge können zufahren.

Anlage 5 zeigt die Planungen des Investors für den Bereich.

Die Verwaltung sieht vor allem die geplante Viergeschossigkeit der Punkthäuser im Blockinnenbereich kritisch, da der südlich angrenzende Innenbereich bislang nur durch ein- bis zweigeschossige Gewerbebauten geprägt ist. Die zukünftige Bebauung im Blockinnenbereich sollte sich daher nicht nach dem Blockrand richten, sondern niedriger sein. Für die Struktur der Punkthäuser sollte ebenfalls über Alternativen nachgedacht werden, ob eine anderweitige Gebäudeform sich besser in den Baublock integriert und die vorhandene Struktur aufnimmt.

Ehemalige Kartonagenfabrik

Die ehemalige Kartonagenfabrik befindet sich an der Ecke Hospeltstraße/Vogelsanger Straße und beinhaltet die Gebäude Hospeltstraße 65 - 69 sowie Vogelsanger Straße 280 a - 286.

Die Eigentümer beabsichtigen für diesen Teilbereich einen kontinuierlichen qualifizierenden Wandlungsprozess unter Erhalt beziehungsweise Ergänzung verschiedener Gebäudestrukturen. Die Grundstückseigentümer haben das Büro ASTOC mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes beauftragt, erste Gespräche mit dem Stadtplanungsamt haben bereits stattgefunden. Vorgesehen ist die Schließung von zwei "Baulücken" mit viergeschossigen Gebäuden, zum einen an der Hospeltstraße, zum anderen an der Vogelsanger Straße. Im Blockinnenbereich sollen mittel- bis langfristig Gebäudeteile entnommen und durch neue Gebäude ersetzt werden. Zudem ist teilweise eine Aufstockung der Gebäude an der Hospeltstraße auf vier Geschosse vorgesehen.

In der Anlage 6 ist das Planungskonzept des Investors für die weitere Entwicklung der ehemaligen Kartonagenfabrik dargestellt. Dies zeigt zum einen den ersten geplanten Zwischenschritt der Blockrandschließung, der nach Wunsch der Eigentümer kurzfristig erfolgen soll. Zum anderen wird das gewünschte langfristige Entwicklungskonzept der Eigentümer für den Bereich dargestellt.

Das längerfristige Entwicklungskonzept (Phase 3 b) sieht eine bis zu viergeschossige Bebauung am Blockrand sowie eine dreigeschossige Bebauung im Blockinnenbereich vor. Im Blockinnenbereich sollen Gebäudeteile entnommen und durch neue Gebäude ersetzt werden. Als Nutzung ist hauptsächlich Wohnen geplant. Die bestehende Gewerbehalle Vogelsanger Straße 282 soll nach den Vorstellungen der Eigentümer auch zukünftig für gewerbliche Nutzungen dienen. Die weiteren im hinteren Grundstücksbereich geplanten dreigeschossigen Gebäude sind als Wohnhäuser geplant. Die gewerblich genutzte Geschossfläche soll erhalten beziehungsweise leicht erhöht werden auf 8 500 m². Die Fläche für Wohnnutzung soll nach dem Planungskonzept des Investors erhöht werden von 1 100 m² auf circa 10 100 m².

Die langfristigen Zielvorstellungen des Investors für den Bereich der ehemaligen Kartonagenfabrik entsprechen teilweise nicht den Planungsvorstellungen der Verwaltung. Eine massive Erhöhung der Wohnflächen im Blockinnenbereich wird kritisch gesehen. Der Bereich der ehemaligen Kartonagenfabrik wird derzeit hauptsächlich gewerblich beziehungsweise von Dienstleistungsbetrieben genutzt, Wohnen ist nur in geringem Umfang am Blockrand vorhanden. Die gewerblichen Betriebe in diesem Bereich sollen gestärkt und Möglichkeiten zur Weiterentwicklung haben. Daher wird eine massive Erweiterung der Wohnnutzung in diesem Bereich als städtebaulich nicht wünschenswert erachtet (vergleiche auch Kapitel 3.2).

Für das Areal der ehemaligen Kartonagenfabrik hat der Eigentümer im Juli 2011, ergänzt durch Unterlagen im Oktober 2011, eine Bauvoranfrage eingereicht, um die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten abzuklären. Gegenstand der Bauvoranfrage war die Bebauung des Blockrandes entlang der Hospeltstraße 65 - 69 und der Vogelsanger Straße 280 a - 286 mit Wohn- und Gewerbenutzung sowie des Blockinnenbereichs mit Gewerbenutzung ohne Wohnen. Die Bauvoranfrage wurde im Januar 2012 gemäß § 15 BauGB zurückgestellt, da eine Erteilung des Vorbescheides die Planung wesentlich erschwert hätte.

3.2 Städtebauliches Planungskonzept

Es werden drei Alternativen für die weitere Entwicklung des Blockbereiches vorgeschlagen. Bei allen Alternativen wird der gesamte Blockbereich als gegliedertes Mischgebiet gemäß § 6 BauNutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Absatz 4 BauNVO ausgewiesen. Die Alternativen unterscheiden sich dahingehend, wie das Mischgebiet räumlich gegliedert ist und daher die zukünftige Entwicklung gesteuert wird.

Der gesamte Block wird als gegliedertes Mischgebiet ausgewiesen, da die vorhandene Nutzungsmischung einem Mischgebiet entspricht und diese Durchmischung auch zukünftig erhalten bleiben und gestärkt werden soll. Auch wenn im Plangebiet am Blockrand entlang der Helmholtzstraße durch die neue Bebauung nur Wohnnutzung existiert, so ist im Planbereich insgesamt sowohl qualitativ als auch quantitativ die Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe gegeben.

Alle nachfolgend erläuterten Festsetzungen werden im weiteren Verfahren konkretisiert beziehungsweise ergänzt. Es ist vorgesehen, den § 21a BauNVO anzuwenden.

3.2.1 Alternative 1

Art der baulichen Nutzung

Bei Alternative 1 wird entlang des Blockrandes ein uneingeschränktes Mischgebiet MI festgesetzt, da hier bereits eine gemischte Nutzung auch mit Wohnen vorhanden ist und diese gesichert werden soll. Der südliche Blockinnenbereich soll als MI 1 mit Ausschluss Wohnen festgesetzt werden. Dazu gehören der gesamte hintere Bereich der Vogelsanger - und Hospeltstraße sowie die für Tonstudios vorgesehene Bebauung auf dem Kolb-Areal. In diesem Bereich, in dem nur Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden sind, soll durch den Ausschluss von Wohnen die gewerbliche Nutzung gestärkt und zukünftig gesichert werden. Der nördliche Blockinnenbereich (ehemals Kolbgelände) soll als uneingeschränktes Mischgebiet MI ausgewiesen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet (MI) soll gemäß der Obergrenzen der BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zulässig sein. Für die Blockrandbebauung sind eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 sowie mindestens drei sowie maximal vier Vollgeschosse vorgesehen. Die GFZ geht über die Obergrenzen gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO hinaus. Die Festsetzung zur GFZ nimmt im Wesentlichen die schon vorhandenen baulichen Nutzungen auf. Das Gebiet war bereits vor 1962 überwiegend bebaut. Die Erhöhung der GFZ ist unter Anwendung des § 17 Absatz 3 BauNVO möglich und an dieser Stelle erforderlich, um die vorhandene Bebauung und Nutzung zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln. Damit kann der Charakter des Plangebietes gewahrt werden. Des Weiteren ist es auch die besondere städtebauliche Situation durch die schon vorhandene Bebauung, die eine GFZ von 2,0 anstatt die in § 17 Absatz 1 BauNVO genannte Obergrenze von 1,2 rechtfertigt.

Im Blockinnenbereich des uneingeschränkten MI (ehemalige Kolbfabrik) soll eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 ausgewiesen werden mit maximal drei Vollgeschossen. So soll im Innenbereich eine geringere Dichte und somit eine qualitätsvolle und aufgelockerte Bebauung erreicht werden.

Da das MI 1 durch überwiegend gewerbliche Nutzungen geprägt ist und zukünftig auch kein Wohnen zulässig sein soll, wird über die GRZ von 0,6 hinausgegangen und eine GRZ von 0,8 festgesetzt sowie eine GFZ von 1,2. Im Blockinnenbereich sollen maximal zwei Vollgeschosse zulässig sein. Die Bestandsgebäude im Blockinnenbereich sind momentan ein- bis zweigeschossig. Um eine zu hohe Dichte zu verhindern und eine zukünftige Ergänzung oder Neubebauung am Bestand zu orientieren, sollen auch zukünftig maximal zwei Geschosse zulässig sein.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen

Für die Erhaltung einer geschlossenen Blockrandbebauung wird entlang der Straßen eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese ist bereits vorhanden beziehungsweise ist in diesem Bereich prägend.

Im Blockinnenbereich im MI 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese wird folgendermaßen definiert: Bei bereits vorhandener Grenzbebauung muss auf dem Grundstück beziehungsweise dem Nachbargrundstück ohne seitlichen Grenzabstand direkt an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Ansonsten müssen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Die straßenseitigen Baufluchten beziehungsweise die straßenbildprägende "Hofsituation" an der Vogelsanger Straße sollen erhalten werden. Daher werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorderen, dem Straßenraum zugewandten Bereich durch Baulinien festgesetzt. Im hinteren Bereich erfolgt eine Festsetzung durch Baugrenzen beziehungsweise Perlenschnur.

Für den hinteren Grundstücksbereich des ehemaligen Kolb-Areals ist eine offene Bauweise vorgesehen. Der Investor hat für diesen Bereich fünf Punkthäuser geplant, welche nach den vorgeschlagenen Festsetzungen möglich wären. Es kann durch die Baufeldabgrenzung aber auch eine andere Bebauung in offener Bauweise gewählt werden.

3.2.2 Alternative 2

Art der Nutzung

Die Alternative 2 sieht ein uneingeschränktes Mischgebiet (MI) für den Blockrand in einer Tiefe von 30 m sowie für den kompletten Innenbereich ein eingeschränktes MI 1 vor, in dem Wohnen nicht zulässig ist. Die Idee dahinter ist, den gesamten Blockinnenbereich für Wohnen auszuschließen und dadurch das dort vorhandene mischgebietsverträgliche Gewerbe zu stärken beziehungsweise neue Ansiedlungsmöglichkeiten zu geben. Wohnen wird am Blockrand möglich sein. Diese Festsetzungen hätte zur Folge, dass sowohl die langfristigen Planungsvorstellungen des Investors Genius Development GmbH für das ehemalige Kolbgelände sowie die Planungen der Investoren der ehemaligen Kartonagenfabrik nicht umgesetzt werden könnten.

Maß der baulichen Nutzung

Im MI am Blockrand sind eine GRZ von 0,6 sowie eine GFZ von 2,0 vorgesehen bei mindestens drei bis maximal vier Vollgeschossen. Die Festsetzung der GFZ geht wie auch bei Alternative 1 über die Obergrenzen des § 17 BauNVO hinaus und nimmt im Wesentlichen die schon vorhandenen Gebäude auf und ermöglicht eine für das Gebiet angemessene ortstypische bauliche Weiterentwicklung.

Im Blockinnenbereich wird der überwiegend gewerblichen Nutzung Rechnung getragen und eine GRZ von 0,8 festgesetzt sowie eine GFZ von 1,2. Wie auch bei Alternative 1 sollen im Blockinnenbereich maximal zwei Geschosse zulässig sein.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Baulinien, Baugrenzen

Der Blockrand ist überwiegend durch eine geschlossene Bauweise geprägt. Wie auch bei Alternative 2 wird für das MI 1 eine abweichende Bauweise festgesetzt, die vorsieht, dass bei vorhande-

ner Grenzbebauung auf dem Grundstück beziehungsweise dem Nachbargrundstück ohne seitlichen Grenzabstand direkt an die Grundstücksgrenze gebaut werden muss. Ansonsten müssen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Bei Alternative 2 werden nur Baugrenzen festgesetzt.

3.2.3 Alternative 3

Art der Nutzung

Alternative 3 setzt ebenfalls für den gesamten Blockbereich ein Mischgebiet fest, wobei der südliche Bereich als Mischgebiet MI 1 mit Ausschluss von Wohnen ausgewiesen wird. Dabei wird auf dem Areal der Kartonagenfabrik der Blockrand an der Vogelsanger Straße ebenfalls als MI 1 mit Ausschluss von Wohnen festgelegt, da hier derzeit nur Gewerbe und Dienstleistung ohne Wohnnutzung vorhanden ist. Die Festsetzung soll die vorhandenen gewerblichen Strukturen schützen und ihnen die Möglichkeit der Weiterentwicklung geben. Entlang der Helmholtzstraße wird ein MI 2 ausgewiesen, in dem ausschließlich Wohnen zulässig sein soll.

Bei Alternative 3 wird der Block somit gemäß der im Bestand vorhandenen Nutzungen gegliedert.

Maß der baulichen Nutzung

Wie auch bei Alternative 1 werden am Blockrand im MI und MI 2 mindestens drei bis maximal vier Geschosse festgelegt sowie eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 2,0. In dem gewerblich geprägten Teil des Mischgebietes (MI 1), welches in Alternative 3 zukünftig für Wohnen ausgeschlossen sein soll, werden eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,2 (im Blockinnenbereich) sowie eine GFZ von 2,0 (am Blockrand) ausgewiesen. Die Geschossigkeit im Blockinnenbereich soll im gewerblich geprägten Bereich bei maximal zwei Vollgeschossen liegen (Orientierung am Bestand). Die Geschossigkeit im nördlichen Blockinnenbereich soll diese drei Geschosse nicht übersteigen.

Die in § 17 Absatz 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen werden teilweise überschritten, was notwendig ist, um den Charakter des Gesamtgebietes, in dem sich das Plangebiet befindet, zu wahren und seine derzeitige städtebauliche Erscheinung beizubehalten.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Baulinien, Baugrenzen

Wie auch bei Alternative 1 wird die straßenseitige Bauflucht durch eine Baulinie festgesetzt um, die prägenden Baufluchten des Blockrandes auch zukünftig sicherzustellen. Ansonsten erfolgt die Definition der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Perlenschnur. Die Bauweise wird analog den Alternativen 1 und 2 festgelegt.

3.3 Vorschlag für die Auswahl einer Alternative

Es wird vorgeschlagen, das weitere Bebauungsplanverfahren auf Grundlage der Alternative 3 zu betreiben. Aus Sicht der Verwaltung bietet Alternative 3 die Planungskonzeption, welche den vorhandenen Nutzungsmix auch in Zukunft erhält und das bestehende Wohnen und Gewerbe am besten berücksichtigt und weiterentwickelt. Das bestehende Gewerbe im südlichen Planbereich (ehemalige Kartonagenfabrik, Vogelsanger Straße) wird durch die Festsetzungen gestärkt und hat die Möglichkeit der Weiterentwicklung. Es kann jedoch in Teilbereichen (zum Beispiel an der Hospeltstraße) durch andere Nutzungen wie Wohnen sinnvoll ergänzt werden. Im nördlichen Planbereich (ehemalige Kolbfabrik) sind die alten Gewerbehallen im Blockinnenbereich bereits abgerissen worden. Daher ist im Bereich des Kolbgeländes eine andere Ausgangssituation gegeben, so dass es dort die Möglichkeit geben sollte, auch im Blockinnenbereich unter anderem Wohnbebauung zu entwickeln.

4. Umweltbelange

Für das Verfahren zum Bebauungsplan "Südlich Helmholtzplatz" in Köln-Ehrenfeld wird eine formale Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB sowie ein Umweltbericht erforderlich.

Im Rahmen der weiteren Klärung des Untersuchungsumfangs (Scoping) wird noch festzulegen sein, welcher gutachterliche Untersuchungsbedarf im Verfahren besteht.

Zum jetzigen Zeitpunkt stellt sich eine Erheblichkeit für die Umweltbelange

- Lärm und
- Bodenschutz

dar.