

## **Städtebauliche Begründung**

**zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 70493/03;**

**Arbeitstitel: Düsseldorfer Straße in Köln-Mülheim, 2. Änderung**

---

### **0. Vorhabenträgerin**

Vorhabenträgerin im Sinne des § 12 Baugesetzbuch (BauGB) ist die LEG Rheinrefugium Köln GmbH, Goltsteinstraße 87, 50968 Köln.

Die Rotonda Acht GmbH & Co. KG, Handelsregister HRA 14852, als Vertragspartei beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan 70493/03 –Arbeitstitel: Düsseldorfer Straße in Köln-Mülheim– wurde am 16.02.2006 umgewandelt in die LEG Rheinrefugium Köln GmbH.

Die Vorhabenträgerin hat die Stadtplanung Zimmermann GmbH, Linzer Straße 31, 50939 Köln, mit der Durchführung des Änderungsverfahrens beauftragt.

### **1. Planungsanlass**

Die Vorhabenträgerin hat seit dem Abschluss des Ursprungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 70493/03 –Arbeitstitel: Düsseldorfer Straße in Köln-Mülheim– im Jahr 2001 die Umsetzung der Planinhalte größtenteils abgeschlossen. Im Jahre 2009 erfolgte der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes. Dieser sah für den zentralen Platzbereich unter anderem eine Verringerung der Verkehrsfläche zugunsten der angrenzenden Wohngebiete, eine geringere Baumanzahl, eine Erhöhung der Kopfgebäude und die Änderung von einer öffentlichen Grünfläche in eine private Grünfläche vor.

Die aktuelle Vermarktungssituation zeigt, dass sich für das im Norden geplante zwanzigeschossige Hochhaus (Gebäude A, siehe Anhang 1) keine Nutzung realisieren lässt, welche der festgesetzten Baugebietskategorie Mischgebiet entspricht. Im Rahmen des Ursprungsverfahrens wurden als Ergebnis der durchgeführten Mehrfachbeauftragung (von sieben Büros gaben sechs Büros eine Arbeit ab) für die Errichtung des Hochhauses folgende Gründe angeführt:

- Begrenzung des neuen Quartiers im Norden,
- Identifikation in einem heterogenen städtebaulichen Umfeld sowie
- neues Merkzeichen für die rechtsrheinische Silhouette.

Diese städtebaulichen Gründe haben weiterhin Bestand, so dass an ihnen festgehalten werden soll. Daher plant die Vorhabenträgerin nun ein Wohnhochhaus. Die Anzahl der Geschosse soll dabei unverändert bleiben.

Die Vorhabenträgerin ist für eine Fläche im Süden/Südwesten nicht Verfügungsberechtigt. Für diese Fläche setzt der rechtskräftige Bebauungsplan 70493/03 –Arbeitstitel: Düsseldorfer Straße in Köln-Mülheim– ebenfalls ein Mischgebiet, jedoch ohne überbaubare Grundstücksgrenzen fest. Das Grundstück gehört einer Eigentümergemeinschaft des Wohngebäudes B.1 (siehe Anhang 1). Die Beibehaltung der Mischgebietsfläche macht für diesen Teilbereich städtebaulich keinen Sinn, da der angrenzende Bereich als ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird. Insofern soll die Fläche gemäß § 12 Absatz 4 BauGB mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Hier soll ebenfalls eine Änderung von der Baugebietskategorie Mischgebiet zu einem Wohngebiet erfolgen.

Die Vorhabenträgerin hat mit Schreiben vom 07.12.2011 die Einleitung des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens gemäß § 12 Absatz 2 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan) beantragt.

## **2. Verfahren**

Da es sich bei dem Vorhaben um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Revitalisierung von (ehemals) brach liegenden Flächen handelt, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

Da die Voraussetzungen des § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB vorliegen - Festsetzung von weniger als 20 000 m<sup>2</sup> Grundfläche (das gesamte Plangebiet ist nur circa 3 300 m<sup>2</sup> groß) im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO), keine Begründung UVP-pflichtiger Vorhaben und keine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete - soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Außerdem kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Insofern wird keine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Allerdings werden relevante Umweltbelange in die Abwägung eingestellt.

## **3. Beschreibung des Plangebietes**

### **3.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 70493/03 –Arbeitstitel: Düsseldorfer Straße in Köln-Mülheim– umfasste ein circa vier Hektar großes Plangebiet, welches sich im Nordwesten des rechtsrheinisch gelegenen Kölner Stadtteils Mülheim (circa 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 2. Änderung ist ein Gebiet von circa 3 300 m<sup>2</sup> betroffen. Die genaue Abgrenzung ist der Abgrenzung des Geltungsbereiches (siehe Anlage 3) zu entnehmen.

### **3.2 Flurstücke im Änderungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Folgende Flurstücke (alle Flur 4 der Gemarkung Mülheim), welche im Eigentum der Vorhabenträgerin sind, sind von der Änderung betroffen und liegen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes:

- Flurstücknummer 1229 (Teilfläche),
- Flurstücknummer 1233 (Teilfläche).

Daneben liegt auch das Grundstück mit der

- Flurstücknummer 1230 (Teilfläche)

innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Dieses Grundstück gehört einer Eigentümergemeinschaft des Wohngebäudes B.1 (siehe Anhang 1). Diese Teilfläche ist nicht Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

### **3.3 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. Im Änderungsbereich ist die Tiefgarage zum Teil schon errichtet worden. Die anderen Bereiche sind frei von Bebauung.

### **3.4 Natur und Landschaft**

Aufgrund der heute vorhandenen Ausprägung des Plangebietes befindet sich auf dem Gelände des Änderungsbereiches mit Ausnahme der nordwestlichen Randbereiche keine Vegetation. Hier befinden sich großkronige Baumbestände, welche jedoch größtenteils außerhalb des Änderungsbereiches liegen.

Die Ausstattung des weiteren Untersuchungsgebietes mit öffentlich zugänglichen Grün- und Freiflächen ist für Mülheimer Verhältnisse 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 Schlackenbergrwerft und der anschließende gleichnamige Park stellen Freiraumelemente dar, deren Atmosphäre 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.

### **3.5 Erschließung**

Die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung ist über die angrenzenden öffentlichen Straßen sichergestellt. Über den Clevischen Ring und den "Mülheimer Zubringer" ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrssystem angeschlossen. Die Bundesautobahn A 3 ist über die genannten Straßen gut zu erreichen.

## **4. Übergeordnete Planungen, vorhandenes Planungsrecht, sonstige Restriktionen**

### **4.1 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 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht den Vorgaben des Regionalplanes.

### **4.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Im wirksamen FNP der Stadt Köln wird der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Nordwestlich an den Änderungsbereich wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Diese grenzt an den Rhein und führt in Richtung Süden zum Grünzug "Böcking-Gelände".

Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht somit den FNP-Vorgaben.

### **4.3 Bebauungsplan**

Der Geltungsbereich liegt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 70493/03 –Düsseldorfer Straße–. Im nördlichen Bereich sind Änderungen (Mischgebiet ändern in Wohngebiet) erforderlich. Daher wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes 70493/03 –Düsseldorfer Straße– notwendig. Flächen von der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nicht betroffen.

### **4.4 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

### **4.5 Hochwasserschutz**

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

Die ordnungsbehördliche Verordnung vom 26.09.1996 zum Schutz der Deiche an den Gewässern 1. Ordnung im Regierungsbezirk Köln (Deichschutzverordnung) vom 04.05.1987 ist zu beachten.

## **5. Hochbaukonzept**

Durch die Änderungen des Planungskonzeptes für das Hochhaus sind keine negativen städtebau-lichen Auswirkungen zu erwarten. Der Investor plant nun ein Wohnhochhaus anstatt eines ge-mischt genutzten Hochhauses. In dem Wohnhochhaus sollen auf maximal 10 % der Flächen ge-werbliche Nutzungen im Sinne des § 4 Absatz 2 Nummern 2 und 3 BauNVO realisiert werden.

Der vorliegende Entwurf orientiert sich an dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Lage des Hochhauses ist unverändert. Der Hauptbaukörper weist weiterhin einen Durchmesser von 26 m auf. Derzeit ist nur eine Überschreitung der festgesetzten Baulinien durch zum Teil verglaste Bal-kone angedacht.

Grundsätzlich ist keine Änderung der Gebäudehöhe und -geschossigkeit vorgesehen. Da sich nach der Hochhausrichtlinie größere Anforderungen an das Gebäude ergeben, sollte der höchst-gelegene Fußboden mehr als 60,0 m über dem Boden (hier Tiefgaragendecke) liegen; es wird im Verfahren zu prüfen sein, ob die festgesetzte zwingende Gebäudehöhe geringfügig reduziert wer-den muss.

## **6. Erläuterung und Begründung der Änderungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Großteile des Plangebietes werden im rechtskräftigen Bebauungsplan als Mischgebietsfläche fest-gesetzt. Aufgrund der geänderten Planungsabsicht der Vorhabenträgerin ist nun ein Wohnhochhaus geplant. Dieses ist nicht kompatibel mit der Baugebietsfestsetzung Mischgebiet. Daher soll für den gesamten Bereich der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 70493/03 –Düsseldorfer Straße– die Festsetzung eines Wohngebietes analog der angrenzenden Gebiete des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 70493/03 –Düsseldorfer Straße– erfolgen.

### **6.2 Weitere Festsetzungen**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird des Weiteren untersucht, welche Konsequenzen sich aus der Nutzungsänderung ergeben. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird zum Beispiel eine zwingende Höhe von 115,15 m über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt (bei der festgesetzten OK GEL = 46,35 m ü. NHN ergibt sich so eine Gebäudehöhe von 68,8 m). Hier ist zu prüfen,

ob diese Höhe noch erforderlich ist oder ob diese geringfügig reduziert werden muss. Eine Erhöhung der festgesetzten Gebäudehöhe wird nicht erfolgen. Ebenfalls wird eine Überprüfung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) aufgrund der geänderten Grundstücksgrenzen beziehungsweise des Bezugsgrundstückes sowie der geänderten Baugebietskategorie erfolgen.

Diesbezügliche Änderungen und eventuell weitere sich ergebende Anpassungen werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

## **7. Umweltauswirkungen**

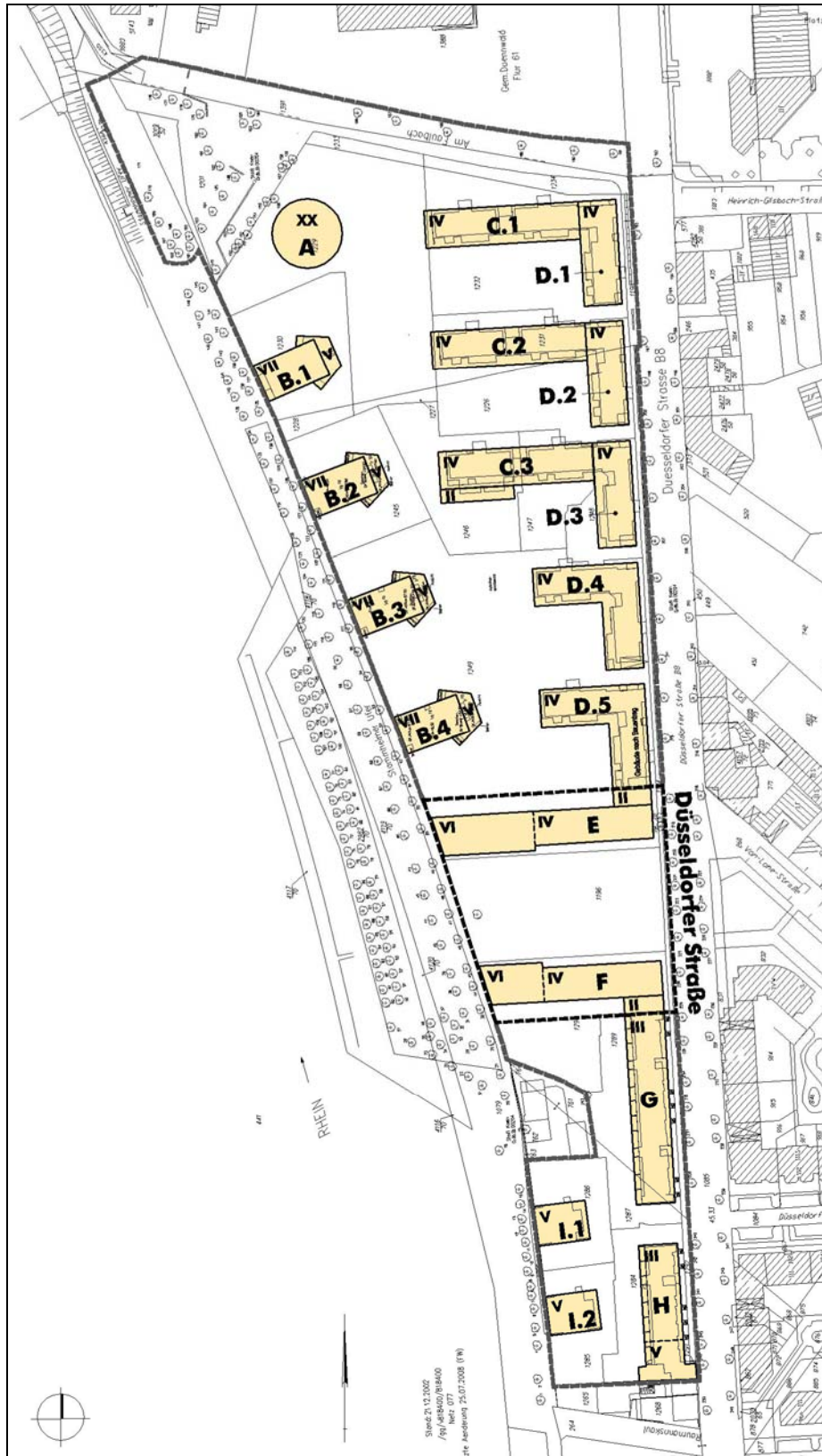
Aufgrund des unter Punkt 5. (Hochbaukonzept) beschriebenen Planungskonzeptes sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange zu erwarten. Im Rahmen des Verfahrens werden alle Belange der Umwelt ins Verfahren eingestellt, auch wenn aufgrund der Verfahrenswahl nach § 13a BauGB auf einen förmlichen Umweltbericht verzichtet wird.

Insbesondere wird eine Prüfung in Bezug auf das Thema Lärm erfolgen, da aufgrund der geplanten geänderten Gebietsausweisung andere Schutzansprüche gelten.

# ANHANG 1

## GEBÄUDEBEZEICHNUNG

(nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 70493/03) Maßstab 1 : 2 500



Quelle: Prof. U. Coersmeier GmbH