

Bebauungsplan Bahnstraße in Köln-Rodenkirchen

Erläuterungen zum städtebaulichen Planungskonzept

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet ist einerseits durch den baulichen Bestand aus der gewerblichen und industriellen Vornutzung geprägt. Die ehemalige Lebensmittel- und Papierproduktion wurde jedoch schon vor längerer Zeit aufgegeben. Seit dem werden die vorhandenen Gebäude nur noch untergeordnet genutzt. Andererseits ist das Plangebiet durch die Wohnbebauung entlang der Friedrich-Ebert-Straße und der Konrad-Adenauer-Straße geprägt. Eine Wiederaufnahme in Form der oben beschriebenen gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen soll nicht erfolgen.

Da auch in den nächsten Jahren der Bedarf an Wohnraum in Köln nicht gedeckt werden kann und zudem eine Nachfrage an gut erschlossenen Bürostandorten in den innerstädtischen Bereichen der einzelnen Stadtteile besteht, soll im Plangebiet die planungsrechtliche Voraussetzung für Wohnungsbau und nicht störendes Gewerbe geschaffen werden. Zudem soll der Bedarf für eine Kindertagesstätte geprüft werden.

Ziel der Planung ist es, ein eigenes Quartier mit hoher Aufenthalts- und Lebensqualität zu entwickeln. Die städtebauliche Planung soll sich an vorgegebenen Qualitätszielen orientieren, die über eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung gesichert werden sollen.

Ziel der Planergänzung um die Flächen des nördlich angrenzenden Bürostandortes ist die Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung. Hier soll insbesondere die gewerbliche Nutzung planungsrechtlich gesichert werden. Ohne die Einbeziehung der Flächen in das Plangebiet ist zu befürchten, dass nach Abschluss des Planverfahrens eine schleichende Umwandlung von gewerblicher Nutzung in Richtung Wohnungsbau einsetzt. Dies ist zu verhindern.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Osten durch die KVB-Trasse der Stadtbahnlinie 16, im Süden durch die Friedrich-Ebert-Straße, im Westen durch die Konrad-Adenauer-Straße und im Norden durch die Flurstücke 281, 273 und 75 begrenzt. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes ergibt sich aus dem in der Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von circa 4,8 ha.

2.2 Derzeitige planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Ein rechtsgültiger Bebauungsplan für das Plangebiet existiert nicht. Ein im Jahr 2007 eingeleitetes Bauleitplanverfahren zur Schaffung von Wohnbauflächen wurde nicht weiter verfolgt. Der Aufstellungsbeschluss vom 08.02.2007 für ein Bebauungsplanverfahren, deren Geltungsbereich über den aktuellen Geltungsbereich hinausging (siehe Anlage 2), soll aufgehoben werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Köln stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) und entlang der Friedrich-Ebert-Straße als Wohnbaufläche (W) dar.

2.3 Derzeitige bauliche Situation

Die Bebauung entlang der Friedrich-Ebert-Straße ist ebenso wie der westlich der Konrad-Adenauer-Straße gelegene Bereich im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägt. Im zentralen Bereich des Plangebiets befinden sich die Gebäude der ehem. Fleischfabrik Waltner und der ehem. Rheinischen Papierfabrik. Beide Gebäude sind stark durch den industriellen Charakter geprägt und werden heute nicht mehr zur Produktion, sondern nur noch untergeordnet genutzt. Teilweise existieren auch bereits Leerstände.

An der Konrad-Adenauer-Straße und Bahnstraße sind in den letzten Jahren zwei Bürohäuser repräsentativ revitalisiert worden.

3. Qualitätssicherung

Zur Qualitätssicherung für die Gebietsentwicklung soll in enger Abstimmung mit der Verwaltung eine Mehrfachbeauftragung für die Erarbeitung einer städtebaulichen Entwurfsplanung für den südlichen Planbereich (ohne vorgeschlagenen Ergänzungsbereich) durchgeführt werden.

Aufgabe der an der Mehrfachbeauftragung teilnehmenden Büros wird es sein, eine städtebauliche Figur für ein hochwertiges Quartier an der Bahnstraße zu finden. Hierbei sind insbesondere die folgenden Qualitätsziele zu beachten:

- Entwicklung eines eigenständigen Quartiers mit hoher Binnenqualität,
- Sicherstellung eines autofreien Innenbereichs,
- Integration des revitalisierten Bestandes,
- Aussagen zur Höhenentwicklung,
- Vermittlung der großteiligen Bebauung im Norden zur kleinteiligen Bebauung im Süden des Plangebietes,
- Berücksichtigung der verkehrlichen Gegebenheiten (insbesondere vorhandene Trasse der Stadtbahnlinie 16 mit Bahnübergang).

4. Planung

Aufgrund des Nebeneinanders von Wohnen, Büronutzung und einem untergeordneten Anteil an nicht wesentlich störendem Gewerbe soll in Teilen des Plangebietes die Festsetzung eines Mischgebiets (MI) mit einer vertikalen Gliederung der Nutzung erfolgen.

Das MI soll über eine Festsetzung so gegliedert werden, dass Wohnen erst ab dem 2. Obergeschoss möglich ist.

Im Bereich der vorhandenen Büronutzung soll zur Sicherung und Festigung der gewerblichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden. Dies gilt auch für den vorgeschlagenen nördlichen Ergänzungsbereich.

Entlang der Friedrich-Ebert-Straße soll gemäß dem Flächennutzungsplan ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Für den Fall, dass Bedarf für eine Kindertagesstätte besteht, kann diese im Plangebiet integriert werden.

5. Erschließung

Das Plangebiet ist bereits heute über die Friedrich-Ebert-Straße und die Konrad-Adenauer-Straße erschlossen und an die Militärringstraße (B51), die im weiteren Verlauf auf den Verteilerkreis und die A555/A4 führt, angebunden.

Darüber hinaus ist eine attraktive ÖPNV-Anbindung gegeben. Der Haltepunkt Rodenkirchen Bahnhof der Stadtbahnlinie 16 befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Über die Stadtbahnlinie 16 ist das Plangebiet in kurzer Zeit an den Kölner Hauptbahnhof und die Bonner Innenstadt angebunden. Ein Haltepunkt für den Busverkehr befindet sich auf der Konrad-Adenauer-Straße.

6. Kosten

Die Durchführung der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung geht zu Lasten der Grundstückseigentümer. Mit den beantragenden Grundstückseigentümern wird noch eine Planungsvereinbarung zur Übernahme von Kosten abgeschlossen.