

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Liegenschaft Clarenbachplatz/Braunsfelder Markt in Köln-Braunsfeld, stellt derzeit eine größtenteils brachliegende Fläche dar und soll städtebaulich verträglich entwickelt werden.

Das städtebaulich ungeordnete Plangebiet wird heute teils inoffiziell als Parkplatz genutzt und ist nahezu vollständig versiegelt. Zweimal wöchentlich findet auf dem südlichen Teil des Geländes der Braunsfelder Markt statt. Die Umgebung des Plangebiets ist durch Wohnnutzung und entlang der Aachener Straße durch Einzelhandelsbetriebe geprägt. Direkt angrenzend befinden sich die Gebäude des Clarenbachwerks und der evangelischen Clarenbachkirchengemeinde mit Pflege- und Wohneinrichtungen für ältere Menschen sowie eine Kindertagesstätte.

Anlass und Ziel der Planung war die Überlegung, wie die unbefriedigende Situation auf den ‚Braunsfelder Markt‘ durch bauliche Ergänzung und Optimierung der öffentliche Bereiche verbessert werden kann. Darüber hinaus wurde zur Verbesserung der Freiraumqualität und zur Sicherung des Braunsfelder Marktes auf einen Baukörper an der südlichen Grundstücksgrenze zur Aachener Straße verzichtet.

Die Liegenschaft befand sich ursprünglich im Eigentum der Häfen und Güterverkehr Köln AG (HGK). Der Kaufvertrag mit der oben aufgeführten Projektgesellschaft wurde am 30.04.2012 beurkundet.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes ergibt sich aus dem beige-fügten Übersichtsplan. Südlich wird der Geltungsbereich von der Aachener Straße, westlich von der westlichen Grenze der HGK Gleisstrasse, östlich vom Grundstück des Clarenbach Werks und im Norden von der Stolberger Straße begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 11.350m². Die Vorhabenträgerin hat hieraus eine zusammenhängende Teilfläche von ca. 7.136m² vom bisherigen Eigentümer, der HGK, erworben.

2.2 Derzeitige planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt im unbepflanzten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Ein rechtsgültiger Bebauungsplan für das Plangebiet existiert nicht. Es gelten die Fluchtlinienpläne Nummer 684 und Nummer 31036 ("Straßen- und Baufluchtlinien entlang der Aachener bzw. Stolberger Straße").

Der Flächennutzungsplan der Stadt Köln stellt das Plangebiet als Wohnbauflächen (W) dar.

Das vorhandene Gleis (auf dem westlichen, im Eigentum der HGK verbleibenden Teil des Grundstücks) bleibt weiterhin in Betrieb. Nach erfolgter Flurtrennung wird für den neu geplanten Bereich östlich der Gleisanlage durch die HGK ein Entwidmungsverfahren nach § 23 AEG bei dem zuständigen Eisenbahnbundesamt eingeleitet.

2.3 Rahmenplanung für Müngersdorf

Die Rahmenplanung der Stadt Köln für den Bereich Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld bezeichnet dieses Gebiet als traditionellen Wohnstandort und sieht eine Aufwertung und Erweiterung vor. Dies wird unter anderem durch die Umnutzung ehemaliger gewerblicher Flächen möglich. Neben der Stärkung der Wohnfunktion wird eine begrünte Rad- und Fußwegverbindung entlang der Gleistrasse zwischen Aachener Straße und Stolberger Straße vorgesehen. Angedacht ist ebenfalls eine Erweiterung der Stadtbahnlinie entlang dieser Gleistrasse.

Beide Empfehlungen werden mit dem Planungskonzept umgesetzt bzw. das Vorhaben steht einer späteren Realisierung nicht im Wege.

Zur Sicherung einer ÖPNV-Verbindung wurden im Vorfeld Abstimmungen mit den jeweiligen Betreibern geführt und deren Vorgaben in der Projektkonzeption berücksichtigt.

2.4 Derzeitige bauliche Situation

Das Gebiet ist derzeit bis auf das denkmalgeschützte Bahnwärterhaus Aachener Straße und ein weiteres nicht denkmalgeschütztes Bahnwärterhäuschen an der Stolberger Straße unbebaut. Die Fläche ist mit Asphalt und Pflaster nahezu vollständig versiegelt und wird heute hauptsächlich unter Missachtung der Verbotsschilder als Parkplatz genutzt.

3. Städtebauliches Konzept / Qualitätssicherung

3.1 Städtebauliches Konzept

Da aufgrund des Grundstückszuschnitts für eine funktionierende Planung nicht ausreichend Platz zur Verfügung steht, soll die Bahntrasse unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Schienenverkehr der HGK teilweise überbaut werden. Geplant ist eine 185 m lange Gebäudezeile, die sich in drei Abschnitte gliedert. Die einzelnen Gebäude bestehen jeweils aus 2 Sockel- und 4 Vollgeschossen. Ab dem 2. Obergeschoss überkragt die Bebauung die Gleistrasse oberhalb des Lichtraumprofils der Bahn und dient ab hier ausschließlich der Wohnnutzung. Die Gleistrasse wird neben den Hochbauten durch ergänzende Einhausungen, welche jeweils nach Osten offen sind, überdeckt.

Die Bebauung beginnt im Süden in der Bauflucht des vorhandenen Kirchenschiffes, so dass der städtebaulich ablesbare Raum für die neue Verbindung zwischen Aachener Straße und Stolberger Straße entsteht.

Die Planung entlang der Aachener Straße ermöglicht die räumliche Einbindung der baulichen Situation rund um den prägenden Baukörper des Kirchturms und schafft entsprechende Freiraumbezüge sowie eine Platzfläche ausreichender Größe, die die Aufrechterhaltung des Marktbetriebes sichert.

Neben dem zentrale Platz mit seinen Denkmälern sieht das Konzept Spiel-, Ruhe- und Parkzonen sowie eine Fuß- und Radwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung vor. Der nördlich der geplanten Bebauung verbleibende Freiraum wird begrünt.

Die Überbauung der Gleistrasse mit einer Wohnnutzung ist gemäß den bereits durchgeführten und mit dem Umweltamt umfassend abgestimmten gutachterlichen Untersuchungen im Hinblick auf Luftschadstoffe, Lärm und Schwingungen möglich.

3.2 Gebäudeplanung

Das aktuelle Planungskonzept sieht die Errichtung von ca. 70 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von ca. 5.800m² vor.

Die Gebäude untergliedern sich in den ‚Sockelbereich‘ mit einer erdgeschossigen Park- und Erschließungsebene und einer Zwischenebene für die Unterbringung der Nebenräume. Die darüber aufgehenden 4 Vollgeschosse kragen ca. 5 m über die Bahntrasse aus und sichern so den heutigen und zukünftigen Betrieb der HGK.

In den Bereichen der Gebäudezwischenräume sowie der Gleisein- und ausfahrten sind nach Westen geöffnete Abschirmungselemente vorgesehen (extensiv begrünte Dächer und hochabsorbierende Wandkonstruktionen), von denen eine schall- und luftschadstoffmindernde Wirkung auch für die umgebende Wohnbebauung ausgeht. Schallabsorbierende und schwingungsreduzierende Elemente ergänzen das System, mit dem insgesamt ein gesundes Wohnen gewährleistet wird.

3.3 Bürgerwerkstattverfahren Braunsfelder Markt

Zur Ideenfindung der Neugestaltung des Braunsfelder Markts wird ein Bürgerwerkstattverfahren durchgeführt, welches bereits in einem ersten Termin stattgefunden und erste konstruktive Ansätze hervorgebracht hat. Ziel des durch die Projektgesellschaft koordinierten und unter Beteiligung der Verwaltung laufenden Verfahrens ist unter anderem die Neuordnung der Platzfläche und die zukünftige Nutzung des denkmalgeschützten Bahnwärterhäuschens Aachener Straße. Hierbei wird auch die städtebauliche Einbeziehung der Freiräume der angrenzenden Einrichtungen (Clarenbachwerk und Evangelische Kirchengemeinde Clarenbach) berücksichtigt.

4. Erschließung

Das Plangebiet ist bereits heute über die Aachener Straße erschlossen und über diese an die Militärringstraße (B51), die im weiteren Verlauf auf den Verteilerkreis und die A555/A4 sowie die A 57 führt, an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Darüber hinaus ist eine attraktive ÖPNV-Anbindung gegeben. Der Haltepunkt Clarenbach der Stadtbahnlinie 1 befindet sich direkt gegenüber dem Plangebiet. Über die Stadtbahn 1 ist das Plangebiet in kurzer Zeit an die Kölner Innenstadt angebunden.

5. Umweltbelange / HGK Gleistrasse

Aufgrund der besonderen Situation durch die angrenzende Gleistrasse der HGK wurden wichtige Umweltbelange bereits im Vorfeld untersucht. Mit der Verwaltung im Umfang abgestimmte Gutachten zu schall-, luftschadstoff- und erschütterungsbedingten Einwirkungen sind erarbeitet worden. Sie weisen eine umweltverträgliche Umsetzung der geplanten Bebauung nach. Der erhaltenswerte Baumbestand wurde von einem öffentlichen bestellten Vermessungsingenieur aufgenommen. Die Ergebnisse fließen in das weitere Planungsverfahren mit ein. Alle weiteren Umweltbelange werden im Rahmen der Bauleitplanung im Umweltbericht bewertet. Planungsunterstützend hat die Vorhabenträgerin bereits die Verschattungssituation nach Westen simuliert und ein Gutachten zur Durchlüftungssituation beauftragt.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Antrag des Vorhabenträgers zu entsprechen und für dieses außergewöhnliche, beispielgebende Projekt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wird nach Modell 2 durchgeführt.