

Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept

Arbeitstitel: Mertener Straße in Köln-Marienburg

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Planwirkungsbereich umfasst das Gelände des Deutschlandradios, der ehemaligen "Deutschen Welle" und das Betriebsgelände der Firma Oerlikon in Köln-Marienburg.

Mit Schreiben vom 28.01.2013 hat "DIE WOHNKOMPANIE NRW GmbH" aus Düsseldorf einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gelände der ehemaligen Deutschen Welle gestellt.

Die seit bereits circa zehn Jahren leer stehenden Hochhäuser der "Deutschen Welle" am Raderberggürtel sind seit 2003 nicht mehr genutzt. Die Antragstellerin hat das Gelände erworben und plant den Abbruch der bestehenden Aufbauten und die Entwicklung des Geländes zu einem Wohnstandort mit circa 500 Wohnungen einschließlich der erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen.

Die Verwaltung hat ihre Zustimmung zur beabsichtigten Entwicklung unter den Vorbehalt gestellt, dass die neue Wohnbebauung nicht zu einer Beeinträchtigung des Bestands und der Entwicklung der benachbarten gewerblichen Nutzungen und des Deutschlandradios führt. Der Antragstellerin wurde deshalb aufgegeben, vor der Einleitung des erforderlichen Planverfahrens die grundsätzliche Zustimmung der betroffenen Unternehmen herbeizuführen. Zu diesem Zweck wurde die vorhandene Immissionssituation gutachterlich untersucht und ein Vorschlag für die Gliederung der Nutzungen und die Veränderung bestehender Grundstückszuschnitte entwickelt und mit den beteiligten Grundstücksnachbarn abgestimmt. Auf dieser Grundlage konnte die grundsätzliche Zustimmung der Beteiligten zur Einleitung des Planverfahrens erreicht werden. Die tatsächliche städtebauliche und planungsrechtliche Bewältigung der unterschiedlichen Belange bleibt dem weiteren Planverfahren ergebnisoffen vorbehalten.

Der dieser Einigung zugrundeliegende Plan (siehe Plan - Anlage 7) sieht vor, die Grundstücke der ehemaligen "Deutschen Welle" und der südlich angrenzenden Gewerbebetriebe so zu entflechten und neu zu ordnen, dass eine klare Grenzlinie zwischen den Nutzungen entsteht und zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für die Gewerbebetriebe erreicht werden können. Entlang dieser neuen Grenzlinie soll eine Grünfläche mit Verbindung zu dem westlich angrenzenden Grünzug entstehen. Das Gelände der "Deutschen Welle" wird in ein im Süden liegendes Mischgebiet und ein angrenzendes Wohngebiet gegliedert. Die Belange des Deutschlandradios werden durch die Stellung der neuen Baukörper und gegebenenfalls durch zusätzliche Nutzungsgliederungen gewahrt werden.

Die Antragstellerin wird im nächsten Schritt für das Gelände der "Deutschen Welle" einen städtebaulichen Wettbewerb oder eine Mehrfachbeauftragung durchführen.

Für das Gelände besteht seit dem 19.12.2004 ein Einleitungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 67410/09 –Arbeitstitel: Im Sauacker in Köln-Raderthal/-Marienburg–, der durch die neue Entwicklung obsolet geworden ist und deshalb aufgehoben werden soll (siehe Anlage 2).

Im Zuge der oben genannten Gespräche mit den angrenzenden Unternehmen wurde vereinbart, das derzeit noch laufende Bebauungsplanverfahren für das Betriebsgelände der Firma Oerlikon – Arbeitstitel: Gaedestraße in Köln-Marienburg– im Teilbereich B mit dem für die "Deutsche Welle" aufzustellenden Bebauungsplan zu verbinden und gemeinsam zum Abschluss zu bringen. Aus diesem Grund soll der seinerzeit gefasste Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für das Gelände Oerlikon ebenfalls aufgehoben werden (siehe Anlage 3).

Um die Belange des Deutschlandradios im anstehenden Planverfahren besser wahren zu können, wird auch dieses Gelände in den Planwirkungsbereich einbezogen.

2. Verfahren

Im weiteren Verfahren wird für die Flächen der Deutschen Welle ein städtebaulicher Wettbewerb oder eine Mehrfachbeauftragung zur Qualitätssicherung durchgeführt. Das vorhandene Entwicklungskonzept (siehe Anlage 7) soll dabei den Rahmen für die weitere Planung bilden. Die Vorgaben für den Wettbewerb werden in Abstimmung mit betroffenen Grundstückseigentümern und der Verwaltung erarbeitet.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll im Anschluss mit den Ergebnissen des Wettbewerbes durchgeführt werden.

3. Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Marienburg im Südwesten von Köln und gehört zum Stadtbezirk Rodenkirchen. Das Plangebiet umfasst die Flächen des Deutschlandradios, der ehemaligen "Deutschen Welle" sowie der Firmen Oerlikon und Inficon. Im Norden wird das Plangebiet abgegrenzt durch den Raderberggürtel, im Osten durch die Mertener Straße, die bestehende Mischung der Bonner Straße sowie der Bonner Straße im südöstlichen Bereich, im Süden durch die Gaedestraße und im Westen durch den bestehenden Nord-Süd-Grünzug und gewerbliche Flächen am Radeberggürtel.

Das Plangebiet hat eine Größe von circa 16,8 ha. Eine genaue Abgrenzung ist der Anlage 1 zu entnehmen.

3.2 Bestandssituation

Deutschlandradio:

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein Hochhaus (circa 102 m Höhe) vom Deutschlandradio mit 19 Geschossen, das als Rundfunkanstalt dient. Das Deutschlandradio produziert auf seinem Grundstück Programme an 24 Stunden pro Tag und strahlt diese an 365 Tagen im Jahr aus. Die notwendigen technischen Anlagen hierzu sind rund um die Uhr im Einsatz. Hinzu kommen öffentliche Veranstaltungen der Veranstaltungsreihe "Deutschlandfunk-Kammermusiksaal", die mit Publikumsverkehr auch in den Nachtstunden verbunden sind. Die zur Verfügung stehenden Stellplätze sind teilweise oberirdisch, teilweise unterirdisch angeordnet. Circa 75 Stellplätze sind oberirdisch vom Raderthalgürtel aus erreichbar. Weitere Stellplätze befinden sich an einer Umfahrt, die westlich und südlich am Gebäudekomplex vorbeigeführt wird. Im weiteren Verlauf grenzt die Umfahrt auf einer Länge von circa 80 m unmittelbar an das Gelände der Deutschen Welle an und stellt hier die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage her.

"Deutsche Welle":

Die seit bereits circa zehn Jahren leer stehenden Hochhäuser der "Deutschen Welle" am Raderberggürtel sind seit 2003 nicht mehr genutzt. Auf dem Grundstück der ehemaligen "Deutschen Welle" befindet sich ein leer stehendes Hochhaus (circa 138 m Höhe) mit 34 Geschossen. Das Grundstück ist großzügig mit einer Tiefgarage unterbaut. Im südlichen Bereich der Flächen der "Deutschen Welle" sind derzeit private Parkflächen vorhanden.

Firmen Inficon und Oerlikon:

Der südliche Planbereich wird durch die bestehenden Betriebe der Firmen Inficon und Oerlikon gewerblich genutzt. Auf dem Betriebsgelände befinden sich mehrere Werkshallen und Bürogebäude. Auf dem Gelände der Firma Oerlikon befinden sich im nördlichen Bereich Flächen, die für den Betrieb nicht mehr erforderlich sind und veräußert werden sollen. Zum Entwicklungspotenzial dieser Flächen wurde im Jahr 2013 eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Auf diesen Flächen befinden sich zum Teil leer stehende Gebäude, die entweder zum Abriss oder für eine Umnutzung bereit stehen. Weitere Flächen im nördlichen Bereich werden derzeit als Parkplatz genutzt.

3.3 Erschließung

Der Standort ist gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über den Raderberggürtel und die Bonner Straße besteht eine Anbindung an die Autobahnen A 555 und A 4, die circa 2 km entfernt sind.

Das Plangebiet ist über die Haltestelle Gaedestraße und Bonner Straße/Gürtel der Linien 132 und 130 an das Busnetz angeschlossen.

4. Vorhandenes Planungsrecht

Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln, der Bezirksregierung Köln ist das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)" dargestellt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist das Plangebiet im südlichen Bereich als Gewerbegebiet und im nördlichen Bereich als Sondergebiet "Rundfunk" dargestellt (siehe Anlage 5).

Der Landschaftsplan der Stadt Köln trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Regelungen.

Für den nördlichen Planbereich besteht seit dem 19.12.2004 ein Einleitungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 67410/09 –Arbeitstitel: Im Sauacker in Köln-Raderthal/-Marienburg–, der durch die neue Entwicklung obsolet geworden ist und deshalb aufgehoben werden soll.

Im Bereich der Firmen Oerlikon und Inficon besteht derzeit kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Im Rahmen der Planungen zur Gaedestraße wurde jedoch bereits am 27.11.2008 ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, der im Geltungsbereich B auch die Flächen der oben genannten Firmen umschreibt (siehe Anlage 3). Die Planung hierzu wurde später vom Plangebiet Gaedestraße abgetrennt und ist nicht weiter verfolgt worden. Der bestehende Aufstellungsbeschluss für den Bereich der Firmen Oerlikon und Inficon soll wieder aufgehoben werden, da er von der neuen Planung abgelöst wird.

Der aufzustellende Bebauungsplan –Arbeitstitel: Mertener Straße in Köln-Marienburg– wird im südlichen Bereich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, für den mittleren und nördlichen Bereich ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dies soll im Parallelverfahren erfolgen.

5. Städtebauliches Konzept

Aufgrund der gewerblichen Emissionen und der damit einhergehenden notwendigen Abständen zwischen einer gewerblichen und einer Wohnnutzung wird eine Neuordnung des nördlichen Planbereiches vorgeschlagen. Die in Ost-West-Richtung verlaufende Mertener Straße soll dabei nach Norden verlagert werden. Hierdurch soll eine klare Trennung zwischen dem südlichen und dem nördlichen Bereich sowie zwischen den unterschiedlichen Nutzungen geschaffen werden.

Es wurde bereits ein erstes Entwicklungskonzept erarbeitet (siehe Anlage 7). Die Planung sieht eine Wohnnutzung im nördlichen, eine Mischnutzung und eine Grünverbindung im mittleren und eine gewerbliche Nutzung im südlichen Bereich vor. Im nordwestlichen Bereich soll außerdem die Nutzung vom Deutschlandradio als Sondergebiet gesichert werden. Im Planbereich sollen bis zu 500 neue Wohneinheiten mit den dazugehörigen öffentlichen Spielplatzflächen sowie einer Kindertagesstätte entstehen.

Das Entwicklungskonzept stellt zunächst nur eine grobe Zielrichtung dar. Im Rahmen der weiteren Planung sind folgende Fragestellungen noch zu klären:

- Festlegung der erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen, wie aktive und passive Maßnahmen zum Gewerbegebiet und zum Sondergebiet sowie Ertüchtigung der bestehenden technischen Anlagen der Gewerbetriebe,
- Abstimmung der Lage der Mertener Straße, um eine Neuordnung der südlichen Gewerbeflächen und eine klare Trennung der Baugebiete zu erreichen,
- Lage und die Ausdehnung des geplanten Grünzuges innerhalb des Plangebietes, der eine Verbindung zum bestehenden Grünzug im Westen des Plangebietes darstellt. Eine Grünvernetzung nach Norden in Richtung Vorgebirgspark und nach Süden wird angestrebt,
- Lage der öffentlichen Spielplatzflächen,
- Lage der Kindertagesstätten-Einrichtung.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung soll im nördlichen Bereich im Westen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Rundfunkanstalten" sowie im Nordosten ein allgemeines Wohngebiet, im mittleren Bereich ein Mischgebiet und im südlichen Bereich ein Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung soll ein verdichtetes Wohngebiet realisiert werden. Da die vorhandene Tiefgarage zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs weiter genutzt werden soll, kann der § 21 a Absatz 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Anwendung kommen. Dies bedeutet, dass die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberflächen liegen, erhöht werden darf. Als Kappungsgrenze wird 25 m² zusätzliche Geschossfläche für jeden notwendigen Stellplatz in der Tiefgarage vorgeschlagen.

6.2 Kindertagesstätte

Die vorhandenen Kindergartenplätze reichen nicht aus, um den durch die Bebauung sowie durch gesetzliche Änderungen der Versorgung zusätzlich entstehenden Bedarf zu decken. In die Planung ist deshalb eine sechsgruppige Kindertagesstätte zu integrieren.

6.3 Kinderspielplatz

Entsprechend den städtischen Vorgaben sind pro Wohneinheit 6 m² Spielplatzfläche nachzuweisen, so dass sich bei der angestrebten Anzahl von 500 Wohneinheiten ein Flächenbedarf von 3 000 m² ergibt. Der Nachweis einer entsprechend großen öffentlichen Kinderspielplatzfläche wird im Rahmen der weiteren Planung noch erfolgen.

6.4 Öffentliche Grünfläche

Im mittleren Bereich des Plangebietes wird eine Grünverbindung als Verlängerung des bestehenden Grünzuges im Westen des Plangebietes gesichert. Die Lage und die Ausdehnung des Grünzuges werden im weiteren Verfahren geklärt.

6.5 Erschließung

Die Erschließung erfolgt im Norden über die bestehende Straße Raderberggürtel, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt und über die Mertener Straße, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Zur Trennung der Baugebiete wird vorgeschlagen, die Mertener Straße in einem Teilbereich nach Norden zu verschieben. Im Süden erfolgt die Erschließung über die Gaedestraße, die jedoch außerhalb des Bebauungsplanes liegt. Die innere Erschließung und die Festlegung der Bereiche für die Tiefgaragen, Parkhäuser und oberirdischen Stellplätze werden im weiteren Verfahren festgelegt.

6.6 Lärmschutz

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsarten innerhalb des Plangebietes und in der Umgebung ist eine Schallschutzuntersuchung durchzuführen und die erforderlichen Maßnahmen festzusetzen. Nach der ersten Einschätzung des Gutachters sind die vorgesehenen Nutzungen unter Berücksichtigung bestimmter Schutzmaßnahmen und Abstände zum Gewerbegebiet und zum Sondergebiet grundsätzlich möglich.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Ver- und Entsorgung, technische und soziale Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Abwasser und Strom ist über die vorhandenen Anlagen in den umliegenden Straßen gesichert.

7.2 Natur und Landschaft

Die Auswirkungen der Planung auf die Natur und Landschaft werden im weiteren Verfahren ermittelt und gegebenenfalls entsprechende Ausgleichmaßnahmen festgelegt.

7.3 Artenschutz

Das Plangebiet wird auf vorkommende Tier- und Pflanzenarten untersucht. In Anhängigkeit vom Ergebnis einer ersten Sichtung wird eine Artenschutzprüfung erfolgen.

7.4 Klima

Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche Maßnahmen festgesetzt werden können, um dem Klimawandel entgegenzuwirken oder um der Anpassung an den Klimawandel zu dienen. Hierbei werden auch Aspekte der Energieversorgung und Energieeinsparung betrachtet.

8. Umweltbericht

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB notwendig, die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt. Vorbehaltlich des Scopings zeichnet sich für folgende Umweltbelange eine Betroffenheit ab: umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (Gewerbelärm, Verkehrslärm), Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser (Niederschläge), Klima, Luft. Hinweise auf Denkmäler, Bodendenkmäler, Altstandorte und Altlasten sowie weitere Umwelteinwirkungen werden im Verfahrenslauf gesammelt und berücksichtigt.