

## **Begründung nach § 5 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB)**

### **mit Umweltbericht nach § 2a in Verbindung mit § 2 Absatz 4 BauGB zur 203. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtbezirk 4 (Köln-Ehrenfeld)**

#### **Arbeitstitel: Südlich Helmholtzplatz in Köln-Ehrenfeld;**

hier: Umnutzung eines ehemaligen Produktionsstandorts für Wohnnutzung sowie Erhalt einer kleinteiligen Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen

---

### **1. Gebietsbeschreibung**

Das Gebiet dieser 203. Flächennutzungsplan-Änderung liegt im Stadtbezirk Ehrenfeld, Stadtteil Ehrenfeld. Es wird umgrenzt von der Hospeltstraße im Norden und Westen, der Helmholtzstraße im Osten sowie der Vogelsanger Straße im Süden. Der Änderungsbereich hat eine Größe von circa vier Hektar.

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 bis 32 findet derzeit noch eine Nutzung durch Künstler statt. Ein Räumungstitel liegt bereits vor, ist jedoch noch nicht umgesetzt worden. Zukünftig soll auf der Fläche eine gemischte Nutzung mit Wohnen und Gewerbe realisiert werden. Rings um den Helmholtzplatz überwiegt 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. Auch hier zeichnet sich ab, dass die Flächen in einem überschaubaren Zeitraum einer neuen gemischt genutzten Struktur zugeführt werden; der Grundstückseigentümer hat hierzu mit einem Werkstattverfahren bereits Vorüberlegungen angestellt. An der Ecke Helmholtzstraße/Leyendecker Straße/Vogelsanger Straße befindet sich ein Lebensmittel-Discounter. Planerisches Ziel für das Gebiet ist insgesamt, die sogenannte Ehrenfelder Mischung zu erhalten und zu stärken.

Das Plangebiet selbst war ursprünglich zu großen Teilen gewerblich geprägt durch die Maschinenfabrik Kolb (nördlicher/östlicher Bereich) und die Kartonagenfabrik (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, ist ebenfalls realisiert. 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.

## **2. Aktuelle Situation, Anlass und Ziel Planung**

Im Stadtteil Ehrenfeld vollzieht sich seit Jahren ein Strukturwandel. Die Siedlungsstruktur ist seit je her von einem engen Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung geprägt. Mit der Aufgabe gewerblich und industriell geprägter Produktionsstätten können diese Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden. An einigen dieser Standorte hat sich zwischenzeitlich eine kleinräumige Mischung aus Wohnen, Kleingewerbe und Dienstleistungsbetrieben etabliert, die zur Attraktivität des Stadtteils vor allem bei jungen Menschen beiträgt.

Ziel der städtebaulichen Gesamtplanung ist es, diesen Strukturwandel zu begleiten und zu steuern. Dies bedeutet, dem hohen Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden und die vorhandene kleinräumige Nutzungsmischung zu sichern und weiterzuentwickeln, ohne dabei etablierte gewerbliche oder industrielle Standorte in ihrem Betrieb und ihrer Entwicklung einzuschränken.

Auch im Plangebiet liegen mit der Maschinenfabrik Kolb und der Kartonagenfabrik Seybold zwei ehemalige Produktionsstandorte. Neben einigen Wohngebäuden, Fachhändlern und Werkstätten entlang der Hospeltstraße haben sich besonders im Eckbereich Hospeltstraße/Vogelsanger Straße einige kleine Unternehmen der Kreativ- und Filmbranche sowie Musikstudios und Proberäume auf den ehemaligen Produktionsstandorten der oben genannten Firmen angesiedelt. Entlang von Hospelt- und Helmholtzstraße wurde eine Wohnbebauung in geschlossener Blockrandbebauung realisiert, die nach § 34 BauGB genehmigt wurde.

Das Ziel dieser Planung ist es, den bereits vorhandenen Nutzungsmix aus Wohnen, Kleingewerbe und Dienstleistung zu erhalten und für den Gesamtblock weiterzuentwickeln. Hierbei sollen die bestehenden Wohn- und Gewerbenutzungen berücksichtigt werden, um ein konfliktfreies Nebeneinander zu gewährleisten.

2010 wurde die Verwaltung durch den Stadtentwicklungsausschuss beauftragt, einen Bebauungsplan für diesen Bereich aufzustellen. Ein Aufstellungsbeschluss wurde am 09.09.2010 gefasst mit dem Ziel, eine konfliktfreie Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe an diesem Standort zu sichern und zu entwickeln und damit auch der anhaltend hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum gerecht zu werden. Es soll ein Gesamtkonzept für diesen Block entwickelt werden.

Mit der 203. Flächennutzungsplan-Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB sollen die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung dieser Ziele geschaffen werden, so dass der Bebauungsplan 63469/06 aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt werden kann.

## **3. Berücksichtigung anderer Planungen**

Im Regionalplan aus dem Jahre 2001 für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, ist das gesamte Änderungsgebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt.

Der Landschaftsplan der Stadt Köln trifft für den Änderungsbereich keine Aussagen.

## **4. Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)**

### **4.1 Aktuelle Darstellung**

Entsprechend der ehemals vorwiegend gewerblichen Nutzung wird das gesamte Plangebiet im aktuellen Flächennutzungsplan als "Gewerbegebiet" (GE) dargestellt.

### **4.2 Geplante Darstellung**

Das Ziel dieser FNP-Änderung ist es, ein mit Wohnen und kleinteiligem Gewerbe durchmischtes Quartier zu sichern und auch auf den noch ungenutzten Flächen der ehemaligen Produktionsstandorte weiterzuentwickeln. Zudem sind heute etablierte Unternehmen planungsrechtlich nicht auf die Darstellung eines "Gewerbegebietes" (GE) angewiesen.

Als zukünftige Darstellung für den FNP ist daher eine "Mischbaufläche" (M) beabsichtigt, um zum einen eine konfliktfreie Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe an diesem Standort zu ermöglichen, zum anderen, um dem anhaltend hohen Bedarf an innerstädtischen Wohnraum Rechnung zu tragen.

## **5. Versorgung**

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an das Stadtteilzentrum Ehrenfeld, entlang Venloer Straße mit einem großen Angebot an Einzelhandel, Gastronomie, öffentlicher Einrichtungen und sonstiger Infrastruktur an. Auch bei steigendem Wohnanteil ist eine ausreichende, fußläufige Versorgung gesichert.

## **6. Verkehr**

### **6.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Plangebiet befindet sich in circa 750 m Entfernung zum Bahnhof Köln-Ehrenfeld und in circa 400 m Entfernung zur Stadtbahnhaltestelle Leyendecker Straße, von wo aus mehrere Regionalbahn-, S-Bahn- sowie Stadtbahnlinien eine überdurchschnittlich gute Anbindung an das gesamte Stadtgebiet und in die Region sicherstellen. Zudem verkehrt die Buslinie 137 in fußläufiger Entfernung (Haltestelle Vogelsanger Straße/Maarweg).

### **6.2 Motorisierte Individualverkehre (MIV)**

Der Änderungsbereich ist durch Hospeltstraße, Helmholtzstraße und Vogelsanger Straße erschlossen. Die innere Erschließung des Blockes wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Militärstraße, Autobahnring A 1) besteht über die Venloer Straße.

## **7. Grün und Freiraum**

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an den Helmholtzplatz, der als Quartiersplatz für die umliegenden Wohngebiete dient und als öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Spielplatz) im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellt ist. Der Änderungsbereich selber stellt sich als stark verdichteter und versiegelter Bereich ohne städtebaulich relevante Grün- und Freiflächenanteile dar.

## **8. Auswirkungen der Planänderung**

Die 203. Flächennutzungsplan-Änderung steuert und begleitet den anhaltenden Strukturwandel im historisch von Industrie- und Gewerbestandorten geprägten Stadtteil Ehrenfeld.

Mit der geplanten Darstellung einer "Mischbaufläche (M)" im Änderungsbereich wird die im südlichen Bereich des Blocks etablierte, kleinteilige Gewerbestruktur gesichert sowie die Errichtung der Wohnbebauung entlang Hospeltstraße und Helmholtzstraße nachvollzogen.

Ebenfalls wird hierdurch die planungsrechtliche Grundlage für einen kleinteiligen Nutzungsmix aus Wohnen und Arbeiten geschaffen.

Dies hat in erster Linie zur Folge, dass sich der Wohnanteil im gesamten Änderungsbereich in Zukunft erhöhen wird, ohne die Sicherung und Fortentwicklung der gewünschten Gewerbestruktur dabei einzuschränken.

Der zukünftig stark von Wohnen und Arbeiten durchmischte Bereich gewinnt durch diese vorbereitende städtebauliche Bauleitplanung zukünftig eine stabile, in Teilbereichen auch neue städtebauliche Struktur und Siedlungsqualität.

Die vorbereitende Bauleitplanung kann jedoch hinsichtlich der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte nur einen Rahmen für die langfristige städtebauliche Entwicklung vorgeben. Eine Feinsteuerung der Nutzungsmischung beziehungsweise -staffelung muss innerhalb der geplanten Mischbaufläche durch Bebauungspläne und andere Genehmigungsverfahren übernommen werden. Gerade Mischgebiete bieten auf Ebene der Bebauungsplanung ein breites Spektrum an Steuerungsmöglichkeiten, die es bei der Gestaltung nutzungsverträglicher Nachbarschaften auszuschöpfen gilt.

## **9. Umweltbericht nach § 2a in Verbindung mit § 2 Absatz 4 BauGB**

### **9.1 Einleitung**

Für das Verfahren zur 203. FNP-Änderung –Arbeitstitel: Südlich Helmholtzplatz in Köln-Ehrenfeld– wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt.

Ziel der Planung ist es, den vorhandenen Nutzungsmix aus Wohnen, Dienstleistung und nicht störendem Gewerbe zu erhalten und weiter zu entwickeln. Analog zum parallel durchgeführten Bebauungsplan-Verfahren "Südlich Helmholtzplatz" wird eine gemischte Baufläche ausgewiesen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Südlich Helmholtzplatz" werden erheblich betroffene Umweltbelange und Schutzgüter gutachterlich untersucht. Soweit die Ergebnisse bereits vorliegen, fließen diese in Umweltprüfung zur FNP-Änderung mit ein.

Das Plangebiet ist circa vier Hektar groß. Standortalternativen zur vorliegenden Planung existieren nicht, da im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung der planerisch bislang ungesteuerter Strukturwandel in diesem Bereich Ehrenfelds in geordnete Bahnen gelenkt werden soll. Eine planerische Alternative wie eine Binnenstrukturierung der Fläche liegt nicht vor, da der Bereich überwiegend bebaut ist beziehungsweise eine derzeit vorhandene Freifläche in absehbarer Zeit wieder bebaut werden soll.

### **9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und versiegelt, es liegen nur untergeordnet Ziergrünflächen, Baumstandorte oder kurzlebige Ruderalflächen im Bereich einer temporär ungenutzten Flä-

che vor. Die Bedeutung des Plangebietes für die Schutzgüter des Naturhaushaltes ist daher sehr gering.

Entsprechend sind die Belange Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, europäische und lokale Schutzgebiete, Eingriffsregelung, Bodengüte, Wasser, Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge durch die FNP-Änderung nicht betroffen.

Erheblich betroffen sind alle Umweltbelange, die die menschliche Gesundheit beziehungsweise das menschliche Wohlbefinden betreffen:

#### Luftgüte (Emission/Immission von Luftschadstoffen):

Das Plangebiet liegt in einem Bereich geringer Luftgüte gemäß Luftgüteindex aus 2001 bis 2003 (Flechtenkartierung). Maßgeblich dafür sind zum einen Immissionen aus Quellen westlich des Kölner Stadtgebietes, andererseits der Hausbrand sowie insbesondere verkehrsbedingte Emissionen des MIV. Gewerblich-industrielle Luftschadstoff-Emission sind dagegen im Plangebiet und seinem Umfeld in den letzten Jahrzehnten deutlich zurückgegangen. Eine Simulation verkehrsbedingter Luftschadstoffe zeigt für den Planfall 2015 unter Berücksichtigung weiterer Gebietsentwicklungen in Ehrenfeld, dass entlang der Gebäudefassaden an der Vogelsanger Straße der Grenzwert für Stickstoffdioxid überschritten wird. Damit ist zumindest in diesem Bereich die Etablierung weiterer Wohnnutzung kritisch zu bewerten.

Maßnahmen zur Minderung von Emission und Immission von Luftschadstoffen werden im Bebauungsplan-Verfahren "Südlich Helmholtzplatz" geprüft.

#### Klima

Das Plangebiet ist heute bereits als thermisches Lastgebiet zu bewerten mit starker sommerlicher Überwärmung bei austauscharmen Wetterlagen. Für den größten Teil des Plangebietes wird, ausgelöst durch den Klimawandel, eine zukünftig sehr hohe Zunahme der Wärmebelastung prognostiziert. Frei- und Brachflächen im Nahbereich des Plangebietes sind der Helmholtzplatz, des ehemalige Güterbahnhofsgelände und eine Brachfläche zwischen Leyendeckerstraße und Christianstraße. Lediglich der Helmholtzplatz wird langfristig erhalten, so dass auch im Nahbereich des Plangebietes mit einer weiteren Zunahme der sommerlichen Überwärmung zu rechnen ist. Im Plangebiet selbst ist keine Grünfläche vorgesehen, die thermisch ausgleichend wirken könnte.

#### Lärm

Das Plangebiet ist durch erhebliche Verkehrslärmimmissionen aus Schienen- und Straßenverkehr belastet. Weiterhin liegen vorhandene Gewerbebetriebe als Lärmemittenten vor. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Südlich Helmholtzplatz" werden sowohl der Verkehrslärm als auch der Gewerbelärm gutachterlich untersucht und Minderungsmaßnahmen entwickelt. Die Erkenntnisse dieses Gutachtens werden nach Vorliegen auch in die Umweltprüfung zur 203. FNP-Änderung "Südlich Helmholtzplatz" eingestellt.

#### Altstandorte

Im Plangebiet sind mehrere Altstandorte im städtischen Altlastenkataster geführt. Mögliche Auswirkung auf die Errichtung von neuen Wohn- und/oder Bürogebäuden werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht. Hinweise, dass eine gemischte Baufläche aufgrund von Bodenverunreinigungen nicht umsetzbar ist, liegen nicht vor.

### **9.3 Zusätzliche Angaben**

Für die Durchführung der Umweltprüfung wurde auf allgemein bei der Stadt Köln vorhandene Umweltdaten zurückgegriffen sowie auf folgende Untersuchung:

Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln: Luftschadstoffprognose der Kfz-bedingten zum B-Plan "Südlich Helmholtzplatz in Köln-Ehrenfeld", Köln 05/2014.

Das Erfordernis von Monitoringmaßnahmen ist nicht erkennbar.

**Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.09.2014 beschlossen, die 203. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch mit der Begründung offenzulegen.**

**Köln, den**

**Vorsitzende**