

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans 67480/03

Arbeitstitel: Clouth-Gelände in Köln-Nippes, 1. Änderung Fortschreibung Clouth-Gelände

1. Planungsanlass und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nummer 67480/03 ist seit dem 12.08.2009 rechtskräftig. Er setzt im Wesentlichen Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete –entlang der Niehler Straße der Xantener Straße (teilweise) und für die Halle 17 im zentralen Bereich- öffentliche Grünflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf –Kita/Jugendeinrichtung- fest.

Im Rahmen der weiteren Detailplanungen und Qualifizierungsverfahren haben sich insbesondere im Hinblick auf den Denkmalschutz wesentliche Änderungen ergeben. So wurde z.B. aufgrund der schlechten Bausubstanz der Denkmalschutz für die Halle 25 (MI 3 im rechtskräftigen Bebauungsplan) aufgehoben, so dass hier eine vom Denkmalschutz unabhängige neue Planung realisiert werden soll. Andere Gebäude und Gebäudeteile wurden nachträglich unter Schutz gestellt, hieraus ergibt sich eine Modifizierung der Festsetzungen. Das Mischgebiet MI 5 an der Xantener Straße soll zu Gunsten eines neuen Wohngebietes -WA 23- aufgegeben werden. Weitere Änderungen beziehen sich auf die Bauweise, die Anpassung von Baugrenzen, GRZ- und GFZ- sowie Höhenfestsetzungen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die Festsetzungen an die neuen Gegebenheiten angepasst werden.

An der ursprünglichen Konzeption, die auf dem Wettbewerbsentwurf des Büros Scheuven + Wachten beruht, wird weiterhin festgehalten.

2. Planungskonzept

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen im Einzelnen folgende Änderungen erfolgen:

In der Anlage 2 sind die Änderungen nummerisch dargestellt.

1) Änderung der Straßenbegrenzungslinie Niehler Straße / Xantener Straße

Im Kreuzungsbereich Niehler Straße / Xantener Straße deckt sich der Verlauf der denkmalgeschützten Einfriedungsmauer nicht mit der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie. Die Straßenbegrenzungslinie soll an die vorhandene Einfriedungsmauer angepasst werden.

2) Fuß- und Radweg nördlich des MI 3

Die Halle 25 unterliegt auf Grund mangelhafter Bausubstanz nicht mehr dem Denkmalschutz und kann mit Ausnahme der geschützten Fassade entlang der Niehler Straße niedergelegt werden. Hierdurch ist die städtebaulich erwünschte Verschiebung des geplanten Fuß- und Radweges nach Norden in die Achse Blücherstraße mit Durchgang durch die bestehende Fassade möglich. Der Querschnitt des Fuß- und Radweges soll auf 13,0 m reduziert werden.

3) Verschiebung der Perlenschnur und der Baulinie im MI 1 und MI 2

Der Bereich der denkmalgeschützten Bauteile der Gebäude 23 im MI 1 umfasst jetzt auch das östlich angebaute Treppenhaus sowie den nördlichen Erweiterungsbau. Die Giebelseite des Treppenhauses soll freigestellt werden; hier befindet sich auch der Zugang. Die Perlenschnur zwischen MI 1 und MI 2 sowie die Baulinie zur Xantener Straße sollen entsprechend angepasst werden.

4) Baugrenze statt Baulinie im MI 1 und MI 2

Um die Bebauung dieses schwierigen Grundstückes (direkte Nachbarschaft zum Denkmal) nicht unnötig einzuschränken und eine gewisse Flexibilität in der Realisierung zu erhalten, soll die südliche Baulinie im MI 1 und MI 2 teilweise zugunsten einer Baugrenze aufgegeben werden. An den stadträumlich wirksamen Köpfen bleibt es weiterhin bei der Festsetzung einer Baulinie.

5) neue bauliche Konzeption im MI 3

Wie bereits unter Nummer 2 erläutert wurde der Denkmalschutz für die Halle 25 aufgehoben, so dass hier eine vom Denkmalschutz unabhängige Planung realisiert werden soll. Das Gebiet soll in drei Teilbereiche MI 3a, 3b und 3c mit unterschiedlichen Nutzungskonzepten gegliedert und durch eine zusätzliche Straße erschlossen werden. Des Weiteren ist zwischen dem MI 3b und MI 3c eine weitere Fuß- und Radwegeverbindung geplant.

Im **MI 3a** sind differenziertere Baufenster geplant, die eine Blockrandbebauung ermöglichen; hier sind in erster Linie Wohnnutzungen geplant. Zur Planstraße 1 wird eine Baulinie sowie eine geschlossene Bauweise festgesetzt um hier eine klare Kante zum öffentlichen Raum zu bilden. Im rückwärtigen Bereich sollen die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen konkretisiert werden, um hier einen größeren Spielraum bei der baukörperlichen Durchformung der Gebäude zuzulassen, ohne stadträumliche Ziele in Frage zu stellen. Aus dem gleichen Grund soll hier auch eine offene Bauweise festgesetzt werden.

Die Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Um möglichst wenig Verkehr in den Blockinnenbereich zu ziehen, sollen Tiefgaragenzufahrten an der Westseite des MI 3a nicht zulässig sein. Zu diesem Zweck wird hier ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

Im **MI 3b** soll entlang der Niehler Straße eine die historische Fassade integrierende Bebauung für Wohnen und Arbeiten entstehen. Um die Wirkung der denkmalgeschützten Fassade nicht zu beeinträchtigen sollen Geschosse, die diese überragen um mindestens 1,50 m hinter die Baulinie zurücktreten.

Im **MI 3c** ist überwiegend eine gewerbliche Nutzung geplant, hier werden auch die Künstler von cap cologne e.V. die Halle 29 erwerben. Um bei der Umsetzung der planerischen Konzeption die notwendige Flexibilität zu bewahren soll die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 auf 2,4 angehoben werden.

Die einzelnen Baufelder sollen nach außen mit Baulinien, nach Innen durch Baugrenzen gebildet werden.

6) Pfortnerhaus (MI 3d) an der Niehler Straße

Das Pfortnerhaus wurde in die Denkmalliste aufgenommen und soll nachrichtlich in die 1. Änderung aufgenommen werden. Zusätzlich wird für das MI 3d eine GRZ und eine GFZ von 1,0 aufgenommen.

7) und 8) Unterschutzstellung Anbau Halle 18 und Freistellung des Giebels (MI 4)

Der Denkmalschutz für die Halle 18 (Magazin) an der Xantener Straße wurde um das im Südwesten angegliederte Treppenhaus erweitert. Darauf reagierend wird die überbaubare Fläche um den jetzt denkmalgeschützten Anbau (Treppenhaus) erweitert. Des Weiteren soll der Ostgiebel der Halle 18 aufgrund seines guten Erhaltungszustandes von vorhandenen Anbauten freigestellt werden. Die festgesetzte geschlossene Bauflucht entlang der Xantener

Straße soll hier unterbrochen und die Festsetzungen zur Bauweise sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen zugunsten des Denkmalschutzes angepasst werden.

9) allgemeines Wohngebiet (WA 23) statt Mischgebiet (MI 5)

Das Mischgebiet MI 5 soll zu Gunsten einer dringend benötigten Wohnbebauung aufgegeben werden. Die Planung lässt eine Südorientierung der Gebäude zu, so dass Aufenthalts- und Schlafräume -falls erforderlich- zur lärmabgewandten Seite realisiert werden können. Ergänzend zur Wohnnutzung sind im Erdgeschoss auch gewerbliche Nutzungen geplant.

10) Anpassung Abgrenzung WA 22 / öffentliche Verkehrsfläche

Die westliche Abgrenzung des WA 22 zur öffentlichen Verkehrsfläche hin wird begradigt. Ein Abknicken der Grenze wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt ist nach Abriss der vormals hier vorhandenen Halle nicht mehr erforderlich.

11) Anpassung der max. Gebäudehöhe

In den WA 1 bis WA 6, WA 8, WA 10 bis WA 19 und WA 21 bis WA 23 soll die maximal zulässige Gebäudehöhe von 13,0 m auf 13,5 m und im WA 9 von 5,60 m auf 6,50 m erhöht werden. Die bisher festgesetzten maximalen Gebäudehöhen haben sich in der Realisierungsplanung, aufgrund der neuen Energieeinsparverordnung („EnEV 2014“), in vielen Fällen als zu knapp erwiesen. so dass sie angepasst werden sollen.

12) Anpassung der festgesetzten Bauweise (WA 21)

Für das WA 20 und 21 liegt zwischenzeitlich ein Bauungskonzept der GAG für geförderten Wohnungsbau vor. Zur Realisierung dieses Konzeptes soll im WA 21 statt der offenen Bauweise eine geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

13) Unterschutzstellung Pförtnerhaus WA 1

Das Pförtnerhaus sowie das gewölbte Vordach wurden unter Denkmalschutz gestellt. Aus diesem Grund soll der Bestand des Pförtnerhauses einschließlich des über die Verkehrsfläche kragenden Vordachs im Bebauungsplan gesichert werden.

14) Grünfläche statt Fuß- und Radweg

Die Fuß- und Radwege zwischen den öffentlichen Grünflächen und dem MI 5 (vormals MI 6) bzw. WA 20 / WA 23 (vormals MI 5) sollen zu Gunsten einer Erweiterung der Grünflächenfestsetzung entfallen. Fuß- und Radwege können grundsätzlich auch in öffentlichen Grünflächen angelegt werden. Ohne die Festsetzung einer konkreten Lage bleibt mehr Flexibilität in der Umsetzung der Wege bzw. in der Ausgestaltung der Grünfläche.

15) Unterschutzstellung Halle 17a (MI 5 vormals MI 6)

Die Bestandshalle 17a wurde gleichfalls unter Denkmalschutz gestellt. Die zwischenzeitlich feststehende künftige bauliche Nutzung der Halle mit dem Einbau zusätzlicher Geschossebenen erfordert die Anpassung der GFZ von derzeit 1,8 auf künftig 3,0. Entlang des Südgiebels werden zudem die Baugrenzen und die Straßenbegrenzungslinie dem Bestand angepasst.

16) Verlängerung der Baulinien WA 15 / WA 18

Aufgrund der geringen Breite der Planstraße 5 werden in den WA 15 und WA 18 entlang der Planstraße 5 Baulinien mit zwingenden Wandhöhen festgesetzt, um hier die gleiche, städtebaulich erwünschte, Gebäudehöhe wie an den übrigen Planstraßen realisieren zu können.

17) Änderung der Bauweise in den WA 14 und WA 10

Damit die Gebäude in den WA 10 und WA 14 mit Grenzabstand zu den benachbarten WA 9 und WA 13 errichtet werden können, wird die festgesetzte geschlossene Bauweise geändert. Für das WA 10 soll demnach die offene Bauweise gelten; für das WA 14 soll eine abweichende Bauweise festgesetzt werden, die den Grenzabstand der offenen Bauweise mit der Möglichkeit eines Baukörpers von > 50 m verbindet.

18) und 19) Kita-Grundstück im südwestlichen Planbereich

Aufgrund von Grundstücksarrondierungen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die geplante neue Grundstücksgrenze nach Osten verschoben. Dadurch verkleinert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens soll dieser Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes aufgehoben werden.

Entsprechend des veränderten Grundstückszuschnittes sollen die überbaubaren Flächen angepasst werden. Die westliche Baugrenze wird auf eine Linie 3,0 m parallel zur neuen Planbereichsgrenze zurück genommen; dafür soll die überbaubare Fläche nach Süden auf die Grundstücksgrenze und nach Osten bis auf 5,0 m zur Grundstücksgrenze ausgedehnt werden. Die Abgrenzung zum WA 7 wird an die bestehenden Grundstücksstrukturen angepasst.

20) und 21) Veränderte Abgrenzung Baugebiet WA 7

Durch Anpassungen und Neueinmessung von Grundstücksgrenzen ergibt sich eine veränderte östliche Abgrenzung des Baugebietes WA 7. Das bisher im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Westen des Baugebietes entfällt.

Weitere Änderungen

Durch die vorgenannten Punkte ergeben sich auch Änderungen in den textlichen Festsetzungen. Diese Änderungen sind in der Anlage 4 grau hinterlegt.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens erfolgt auch eine neue Lärmberechnung. Die Lärmpegelbereiche sollen in Form von Isophonenlinien entsprechend der freien Schallausbreitung im Plan dargestellt werden. Mit dieser Darstellung werden aktuelle Rechtsprechungen berücksichtigt.

3. Auswirkungen der Planung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 67480/03 wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnis in Form eines Umweltberichts Bestandteil der Begründung wurde. Im Umweltbericht sind alle relevanten Auswirkungen der Planung beschrieben. Ob darüber hinaus durch die jetzt geplanten Änderungen des Bebauungsplanes Auswirkungen zu erwarten sind, wird im weiteren Verfahren geprüft.