

Erläuterungen

zum städtebaulichen Planungskonzept (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Arbeitstitel: Ehemaliger Güterbahnhof in Köln-Mülheim

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Der ehemalige Güterbahnhof Köln-Mülheim stellt eine großflächige und bedeutende Konversionsfläche für die städtebauliche Entwicklung Mülheims dar. Mit seiner gut erschlossenen Lage in dem Medien-, Gewerbe- und Industriestandort Schanzenstraße bietet er ideale Voraussetzungen für die Ansiedlung eines neuen Büro- und Gewerbequartiers.

Die rund 4 ha große Brachfläche an der Schanzenstraße befindet sich im Eigentum der OSMAB 2. Projekt GmbH aus Rösrath (Vorhabenträgerin). Diese beabsichtigt, hier circa 75 000 m² Büro- und Gewerbeflächen sowie ein Hotel mit circa 20 000 m² Brutto-Geschossfläche zu errichten. Es bestehen bereits konkrete Ansiedlungsinteressen von einem Versicherungskonzern sowie einem Hotelbetreiber, so dass von der Vorhabenträgerin eine zeitnahe Umsetzung des Vorhabens angestrebt wird.

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Der Antrag auf die Einleitung des Verfahrens wurde am 26.02.2015 gestellt.

1.2 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, die seit Jahren brachliegenden und unzugänglichen Flächen einer baulichen Nutzung zuzuführen sowie sie städtebaulich zu qualifizieren. Durch das Vorhaben kann das Gewerbequartier Schanzenviertel mit seinem diversifizierten Gewerbe- und Industriebetriebsbesatz zu einem für die Stadt Köln bedeutenden Wirtschaftsstandort weiterentwickelt werden. Weiteres Ziel der Planung ist somit die langfristige Sicherung und Schaffung von mehreren tausend Arbeitsplätzen.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtteils Mülheim im Stadtbezirk Mülheim (Bezirk 9).

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst das Grundstück der Vorhabenträgerin. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Schanzenstraße. Im Norden und Nordosten wird die Grenze des Plangebietes aus der Grenze des Geltungsbereiches des benachbarten Bebauungsplanes 71489/04 –Arbeitstitel: Schanzenstraße Nord in Köln-Mülheim– gebildet, welche den Rand der neuen öffentlichen Erschließung zwischen Von-Sparr-Straße und Schanzenstraße darstellt. Im Westen bildet die Flurstücksgrenze zur Stadtbahntrasse beziehungsweise zu den planfestgestellten Ausgleichsflächen die Grenze des Geltungsbereiches. Im Süden grenzt das Plangebiet an ein Grundstück einer Eigentümergemeinschaft (Flurstücke 2323 und 2324 der Gemarkung Mülheim, Flur 3).

Das Grundstück des Vorhabens besteht aus den Flurstücken 2369, 2544, 2553, 2554, 2555 und 2556 der Gemarkung Mülheim, Flur 3, mit einer Größe von insgesamt 38 927 m². Eine genaue Abgrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen (Anlage 1).

Der Geltungsbereich des geplanten Vorhaben- und Erschließungsplanes würde dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechen.

2.2 Bestandssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die zentrale Umschlagsfläche des ehemaligen Güterbahnhofs Mülheim. Die Nutzung des Güterbahnhofs wurde im Jahre 1982 aufgegeben und die vorhandenen Gleisanlagen wurden demontiert. Auch die ehemalige Güterhalle wurde bereits abgerissen. Anschließend wurden die Bahnflächen gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) freigestellt. Durch die vormalige Nutzung sind nur wenige Grünbestände auf dem Gebiet vorhanden. Zwei Dutzend Bäume sowie Gehölzbestände befinden sich am südlichen und östlichen Rande der Fläche in der Nähe der Schanzenstraße.

Mit seiner Lage am gut erschlossenen Gewerbestandort Schanzenviertel befindet sich das Plangebiet an der Nahtstelle zwischen einem sich im Wandel befindlichem Industrieareal mit Neuan siedlungen aus der Medienbranche auf seiner östlichen und einem gründerzeitlich strukturierten, gewachsenen Stadtquartier auf seiner westlichen Seite. In direkter Nachbarschaft liegt die östlich angrenzende, ehemalige Produktionsstätte von Felten & Guilleaume. Die einstigen Werkshallen der Kabel- und Drahtindustrie werden heute überwiegend gewerblich genutzt. Ein Industrieunternehmen führt in zweiter Reihe an der Schanzenstraße die Kabelproduktion fort. Die nahe gelegene Keupstraße im Südosten des Plangebietes stellt mit einem dichten Besatz an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen einen zentralen Versorgungsbereich dar. Nach Westen hin trennt die Trasse der Stadtbahn das Plangebiet von dem gemischt genutzten Quartier rund um die Berliner Straße.

Die südlich an das Plangebiet angrenzende Fläche wird zum großen Teil als Parkplatz genutzt. Im östlichen Bereich dieses Grundstückes ist ein Gewerbekomplex vorhanden. Jenseits der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Verlängerung der Von-Sparr-Straße erstreckt sich ein noch nicht vollständig aufgesiedeltes Gewerbegebiet. Den nördlichen Abschluss dieses Gewerbegebietes bildet der Standort eines Stahl- und Metallhandelsbetriebs.

2.3 Erschließung

Äußere Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Schanzenstraße. Über diese Straße ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Durch die geplante Anbindung der Schanzenstraße an die Von-Sparr-Straße wird das Plangebiet zukünftig direkt an das westlich gelegene Quartier an der Berliner Straße angebunden. Über die beiden fußläufig erreichbaren Stadtbahnhaltestellen "Keupstraße" und "Von-Sparr-Straße" ist das Plangebiet zudem gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Ergänzt wird dieses Angebot durch mehrere naheliegende Bushaltestellen, die von insgesamt sechs Buslinien angefahren werden.

Wasser-/Energieversorgung

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung ist über die Schanzenstraße sowie über die neue Trasse der Verlängerung der Schanzenstraße nach Norden sichergestellt.

Abwasserentsorgung

Für die Abwasserentsorgung ist ein ausreichend dimensionierte Mischwasserkanal in der Schanzenstraße vorhanden.

Bodensituation

Der Großteil der ehemaligen Bahnhofoanlagen befand sich auf Anschüttungen, die sich zu unterschiedlichen Teilen aus Schluff, Sand, Kies sowie Schlacken, Aschen, Ziegel- und Betonbruch zusammensetzen. Bis zur nahezu vollständigen Stilllegung des Bahnhofes wurden hauptsächlich Stückgut und Kohle umgeschlagen; wassergefährdende Stoffe wurden nicht oder nur in geringer Menge verladen. Durch den Abriss und das Freiräumen des Grundstückes sind keine versiegelten Flächen mehr vorhanden.

2.4 Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet existiert kein gültiger Bebauungsplan. Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden.

3. Planungsvorgaben

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Regionalplan stellt das Plangebiet als "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)" dar. Die Planziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechen somit den Darstellungen des Regionalplanes.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im FNP der Stadt Köln ist das Plangebiet als "Gewerbefläche" dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann somit aus dem FNP entwickelt werden.

3.3 Landschaftsplan (LP)

Im LP ist das Plangebiet als "Innenbereich gemäß § 34 BauGB" und "Bauflächen gemäß BP (Bebauungsplan)" dargestellt.

3.4 Rahmenkonzept Mülheim-Nord

Das Grundstück liegt innerhalb des Plangebietes des "Rahmenkonzepts Mülheim-Nord", das vom Rat am 25.10.2001 als teilräumliche Entwicklungsplanung und Grundlage für die zukünftige Bauleitplanung beschlossen wurde. Den dort formulierten Planungszielen der Ansiedlung von Büro/ Dienstleistungen und Gewerbe wird entsprochen. Die Entwicklung einer Wege- und Grünvernetzung soll in modifizierter Form bei der Vorhabenplanung berücksichtigt werden.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Städtebauliches Konzept

Das neue Büro- und Gewerbequartier soll eine attraktive und seiner künftigen Bedeutung angemessene städtebaulich-architektonische Gestaltung erhalten. Dazu soll die Bebauung entlang der Schanzenstraße eine besondere räumliche Situation ausbilden, die geeignet ist, dem Gebiet ein unverwechselbares Gesicht und einen eigenständigen Charakter zu verleihen. Die Gebäude sollen mit mindestens 10 m von der Schanzenstraße zurücktreten, so dass kontinuierlich ein großzügiger Stadtraum entsteht, der sich im Bereich des Hauptzugangs zu einem privaten Vorplatz mit Aufenthaltsqualität aufweitet. Die Bauten sollen in einer spannungsvollen Figur derart platziert werden, dass in Verlängerung des internen Carlswerk-Weges beziehungsweise der östlichen Schanzenstraße wichtige Raumbezüge zum Nachbarquartier hergestellt und Nutzer und Besucher in die Tiefe des Büro-Quartiers geleitet werden.

Ein markanter Bau mit knapp 19 000 m² Brutto-Geschossfläche (BGF) soll direkt gegenüber der alten Firmenzentrale von Felten & Guillaume und dem Hochhaus entstehen und ein städtebauliches Pendant zu den beiden hohen Fassaden an der Schanzenstraße bilden. Um eine für eine Firmenzentrale relevante Sichtbarkeit zu gewährleisten, ist eine Gebäudehöhe von rund 50 m (dreizehn Geschosse) beabsichtigt. Ein weiterer Baukörper mit einem Volumen von circa 36 000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) soll sich von der Von-Sparr-Straße aus straßenbegleitend entlang der Schanzenstraße erstrecken und am nördlichen Platz leicht zur Stadtbahntrasse hin abknicken. Ein drittes Gebäude mit knapp 10 000 m² BGF soll den Übergang zu dem südlich angrenzenden Hotelstandort bilden. Mit sechs Geschossen orientiert sich die Gebäudehöhe dieser beiden Neubauten an den gegenüberliegenden Bestand. Die Stellplätze sollen in Tiefgaragen untergebracht werden.

Ein weiterer Baustein des neuen Gewerbestandortes soll ein anspruchsvolles Hotel mit integriertem Gastronomie- und Wellnessbereich sein, dessen gehobener Vier- bis Fünf-Sterne-Standard sich in einer hochwertigen Architektur ausdrücken soll. Die BGF soll circa 20 000 m² betragen. Das Hotel mit circa 300 Zimmern soll auf dem südlichen circa 8 000 m² großen Grundstücksteil errichtet und ebenfalls mit einer Tiefgarage ausgestattet werden. Im weiteren Verfahren ist zu auszuarbeiten, ob die auch für ein Hotel relevante Sichtbarkeit, entweder durch eine geringe Überhöhung der benachbarten sechsgeschossigen Neubauten oder durch eine außergewöhnliche städtebauliche Figur beziehungsweise Architektur gewährleistet werden kann.

In direktem Anschluss an das Hotel soll in zweiter Reihe auf einem ca. 4.000 m² großen Grundstück ein weiteres, attraktives Bürogebäude mit Tiefgarage entstehen, welches mit ca. 10.000 m² Brutto-Geschossfläche Raum für zusätzliche Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen bieten soll und somit für diesen Bereich Potenzial für eine kleinteiligere Nutzerstruktur eröffnet. Das städtebauliche Konzept soll im Bebauungsplanverfahren insbesondere in Bezug auf die Höhenentwicklung weiter konkretisiert werden. Das Plangebiet soll gemäß der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll der im Gewerbegebiet gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO maximal zulässigen GFZ von 2,4 entsprechen.

4.2 Erschließung

Die Straßen- und Platzräume des Quartiers sollen eine attraktive Gestaltung und hohe Aufenthaltsqualität erhalten und eine gute Durchlässigkeit des Quartiers gewährleisten.

Die Erschließung soll über die Schanzenstraße erfolgen. Zusätzlich soll innerhalb des Plangebietes eine untergeordnete private Erschließung im Bereich der südlichen Platzfläche vorgesehen werden, deren Dimensionierung sich an den Maßen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) orientieren soll. Die ÖPNV-Anbindung soll durch eine zusätzliche fußläufige Anbindung an die vorhandenen Stadtbahnhaltestellen "Keupstraße" und "Von-Sparr-Straße" erweitert werden.

Die Unterbringung der erforderlichen privaten Stellplätze soll in mehreren Tiefgaragen erfolgen. Die öffentlichen Parkplätze sollen im Straßenraum vorgesehen werden.

5. Auswirkungen der Planung

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Ehemaliger Güterbahnhof in Köln-Mülheim" wird eine formale Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt.

5.1 Verkehr

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, die insbesondere eine Abschätzung der Mehrverkehre vornehmen und gegebenenfalls erforderliche verkehrliche Maßnahmen definieren soll.

5.2 Flora und Fauna

Da es sich um eine brachliegende Bahnfläche handelt, ist kein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erforderlich. Die Auswirkungen auf Flora und Fauna werden in einer artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung sowie in einer gutachterlichen Bewertung der vorhandenen Bäume im weiteren Verfahren untersucht. Im Rahmen der Ausarbeitung eines Grünordnungsplanes werden Begrünungsmaßnahmen festgelegt.

5.3 Lärm

Im weiteren Verfahren wird gutachterlich geprüft, welche Lärmimmissionen insbesondere durch benachbarte Industrie- und Gewerbeunternehmen auf das Plangebiet einwirken und welche Maßnahmen getroffen werden müssen, um die vorhandenen Betriebe und Unternehmen an ihren Standorten langfristig zu sichern und keine Verdrängungsprozesse zu generieren. Die Lärmuntersuchungen erfolgen in Abstimmung insbesondere mit den ansässigen Kabelwerken, um auch die Entwicklungsabsichten des Betriebes ausreichend zu berücksichtigen. Zudem muss geprüft werden, welche Lärmeinwirkungen durch Straßenverkehr und Gewerbe im Plangebiet vorhanden und welche Auswirkungen durch den planbedingten Mehrverkehr auf die Umgebung zu erwarten sind.

5.4 Klima

Im Bebauungsplanverfahren ist zu untersuchen, welche Maßnahmen festgesetzt werden können, um die klimatischen Auswirkungen der Planung zu minimieren.

5.5 Gewässer

Eine Vorabstimmung mit den Stadtentwässerungsbetrieben Köln, AöR (StEB) hat ergeben, dass so viel Niederschlagswasser wie möglich in den Regenwasserkanal in der Schanzenstraße eingeleitet werden soll. Das Niederschlagswasser der Dachflächen kann direkt eingeleitet werden, wobei Dachbegrünungen zu einem verzögerten Niederschlagswasserabfluss beitragen können. Das Niederschlagswasser der Wege- und Parkflächen muss unter Umständen vorgeklärt werden. Die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Keupstraße und Schanzenstraße sind ausreichend dimensioniert, um bei Starkregenereignissen zusätzlich Niederschlagswasser aus dem Regenwasserkanal aufzunehmen und ihn zu entlasten. Ob daher Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers im Plangebiet entbehrlich sind, wird im Verfahren geprüft.

5.6 Boden/Altlasten

Der Vorbesitzer des Grundstücks hat im Jahre 2005 eine Flächenrisikountersuchung durchführen lassen. Die Überprüfung von vorhandenen Auffüllungsböden ergab lokal erhöhte Belastungen. Bei einer zukünftig höherwertigen Nutzung (z. B. Wohnbebauung) sind, sofern im Zuge des Bauvorhabens die Auffüllungsböden aus bauphysikalischen Gründen nicht ohnehin vollständig ausgehoben werden oder eine vollständige Versiegelung erfolgt, entsprechend der konkreten Überplanung (Grünfläche, Versiegelung etc.) weitergehende Untersuchungen durchzuführen und gegebenenfalls Schutzmaßnahmen festzulegen.

Da die geplanten Tiefgaragen das Grundstück nahezu in Gänze überdecken, kann davon ausgegangen werden, dass ein vollständiger Aushub der bestehenden Auffüllungsböden erfolgen wird. Die anfallenden schlackehaltigen Auffüllungsböden der Einbauklasse > Z 2 sind nicht wiederaufbaufähig und müssen entsprechend den gültigen Vorschriften und Regelungen entsorgt werden. Auf dem Gelände anfallende Auffüllungsböden der Einbauklasse Z 2 können bei bodenmechanischer Eignung unter versiegelten Parkplatz- beziehungsweise Straßenflächen eingebaut werden.

Entsprechende Abstimmungen bei Fragen des altlastenbedingten Aushubs werden im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen mit den zuständigen Behörden durchgeführt. Da Überschreitungen des Zuordnungswerts Z 2 beinahe flächendeckend angetroffen wurden, sind Kosten für erhöhte Entsorgungsmehraufwendungen zu erwarten.

6. Plandurchführung

Für den Plan soll das Verfahren gemäß § 12 BauGB angewendet werden. Zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin wird ein städtebaulicher Vertrag als Durchführungsvertrag abgeschlossen, die die Realisierung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sichert. Darüber hinaus wird in dem Vertragswerk die Übernahme sämtlicher planungsbedingter Kosten durch die Vorhabenträgerin geregelt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB soll nach Modell 2 - mit einer Bürgerversammlung als Abendveranstaltung - durchgeführt werden. Angestrebt wird ein Termin im Mai 2015.

7. Erforderliche Gutachten

Folgende Gutachten sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich:

- Umweltprüfung/ Umweltbericht (inklusive Bodenschutz),
- Artenschutzprüfung und Baumbewertung (inklusive Erfassung von Ersatzpflanzungen),
- Verkehrsuntersuchung (Abschätzung der Mehrverkehre),
- Lärmgutachten (Gewerbe- und Verkehrslärm),
- solarenergetische Bilanzierung.