

Anlage 3

Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept Vorhabenbezogener Bebauungsplan Arbeitstitel: Melatengürtel / Grüner Weg in Köln-Ehrenfeld

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Gelände der ehemaligen Büromöbelfabrik WEKO in Köln-Ehrenfeld wurde von der Stefan Frey AG im Dezember 2013 erworben. Ziel der Projektgesellschaft ist die behutsame Entwicklung des Areals hin zu einem städtischen Wohnquartier mit teilweise gemischten Nutzungen. Hierzu sollen die bestehenden Gebäude weitgehend zurückgebaut und das Gelände neu erschlossen werden.

Am 23.02.2015 hat die KD StadtSanierungsgesellschaft Ehrenfeld-Mitte mbH & Co. KG (Vorhabenträgerin) einen Antrag auf die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gestellt. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt im Bereich zwischen dem Melatengürtel und dem Grünen Weg eine drei- bis fünfgeschossige Wohnbebauung in Form von Blockrandbebauung mit circa 170 Wohneinheiten und einem Anteil an nicht störenden gewerblichen Nutzungen zu realisieren.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 63460/02 „Grüner Weg in Köln-Ehrenfeld“ für die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Gewerbe- und Mischgebiet festsetzt, ist für das Plangebiet eine Änderung bzw. eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnen und teilweise gewerblichen Nutzungen zu schaffen.

2. Verfahren

Im weiteren Verfahren wird eine Mehrfachbeauftragung zur Qualitätssicherung durchgeführt. Das derzeitige städtebauliche Konzept soll zunächst als Grundlage für den weiteren Prozess dienen.

3. Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Ehrenfeld im Westen von Köln. Das Plangebiet umfasst die brachliegende Fläche der ehemaligen Büromöbelfabrik WEKO. Im Süden und Westen wird das Plangebiet durch die Straße Grüner Weg, im Nordosten durch die Vogelsanger Straße und im Osten durch bestehende Bebauung des Melatengürtels abgegrenzt.

Das Plangebiet hat eine Größe von circa 8.400 qm. Eine genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet wurde ehemals gewerblich für eine Büromöbelfabrik genutzt, liegt aber bereits seit einigen Jahren brach. Die Verkaufsstelle der WEKO-Fabrik ist weiterhin in Betrieb und befindet sich an dem Melatengürtel. Heute ist das Grundstück von der vormaligen handwerklichen Nutzung geprägt. Viele Aufbauten und Hallen stehen leer. Die Freiflächen sind überwiegend versiegelt.

Die zur Vogelsanger Straße und dem Grünen Weg ausgerichteten Bereiche werden derzeit gewerblich genutzt. An der Vogelsanger Straße befindet sich eine Mediathek „Mega Max“. Am Grünen Weg sind Einzelhandelsbetriebe wie „das Futterhaus“ oder Getränkemarkt oder auch Büro und Sportnutzung (wie Karate Club) untergebracht. Diese Nutzungen sollen im Rahmen der Realisierung des Vorhabens entweder in das neue Quartier aufgenommen oder verlagert werden.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straßen Grüner Weg und Vogelsanger Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über den Melatengürtel besteht eine schnelle Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz bzw. die Autobahnen BAB 57 und 1.

Das Plangebiet ist über die Haltestelle „Venloer Straße /Gürtel“ der Stadtbahnlinien 3, 4 und 13 und der Buslinien 103, 141, 142 und 143 an den öffentlichen Personennahverkehr der Stadt Köln angeschlossen. Diese Haltestellen befinden sich circa 300 bis 500 Meter nördlich des Plangebietes. Die Bahnhaltestelle der Deutschen Bahn "Köln Bf. Ehrenfeld" mit einem Anschluss an die S- und Regionalbahn befindet sich in einer circa 700 Meter Entfernung zum Plangebiet.

4. Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

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

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist das Plangebiet im nördlichen Bereich als Mischgebiet und im südlichen Bereich als Gewerbegebiet dargestellt. Aufgrund der Größe des zu ändernden Bereiches (circa 7.000 qm) soll im weiteren Verfahren geprüft werden, ob eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Köln stellt das Plangebiet als Innenbereich dar und trifft keine Aussagen.

4.4 Rahmenplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Rahmenplanes Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld, der im Juli 2004 vom Rat der Stadt Köln beschlossen wurde. Mit dem Rahmenplan wird eine stadtverträgliche Bewältigung des dynamischen Strukturwandels durch eine Rahmensetzung zur Nutzungsmischung und Nutzungsverdichtung angestrebt.

In der Rahmenplanplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld ist der Bereich entlang der Vogelsanger Straße als Büro und Wohnnutzung mit einer mittleren Geschossflächenzahl von 2,0 ausgewiesen. Für den restlichen Teil des Grundstückes ist die Nutzung als Gewerbe mit einer mittleren Geschossflächenzahl von 1,3 vorgesehen.

4.5 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 63460/02 „Grüner Weg in Köln-Ehrenfeld“ von 2001. Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich, entlang der Vogelsanger Straße auf einer Tiefe von circa 40 Meter als Mischgebiet mit den Regelungen

zum Maß der baulichen Nutzung von GRZ 1,0, GFZ 2,0 sowie maximal IV Geschossen ausgewiesen. Der restliche Bereich ist als Gewerbegebiet mit der GRZ von 0,8 und GFZ von 1,6 sowie maximal IV Geschossen festgesetzt.

4.6 Richtzahlenliste für Pkw-Stellplätze

Die Richtzahlenliste für Pkw-Stellplätze der Stadt Köln "Mögliche Stellplatzreduktion in Bereichen mit hoher ÖPNV-Erschließung" im Sinne des § 51 BauO NRW sieht für das Plangebiet einen Reduktionsfaktor von 30 % vor.

5. Städtebauliches Konzept

Es ist geplant, das Plangebiet neu zu strukturieren und zusätzlich über eine im Osten angeordnete Privatstraße zu erschließen. Das derzeitige städtebauliche Konzept soll zunächst die Möglichkeiten der Nutzung des Grundstückes aufzeigen. Im weiteren Verfahren soll ergänzend eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt werden. Das Plangebiet soll überwiegend fürs Wohnen genutzt werden, entlang der Vogelsanger Straße sind im Erdgeschoss nicht störende gewerbliche Nutzungen geplant.

Im städtebaulichen Konzept sind die Baukörper als Blockrandbebauung mit III bis maximal V Geschossen geplant. Diese Baustrukturen entsprechen der östlich angrenzenden Bestandsbebauung und den im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Bautypologien. Die höhere Geschossigkeit (V Geschosse) ist entlang der Hauptachsen der Vogelsanger Straße und entlang der Straße Grüner Weg im Westen vorgesehen. Dabei wird das oberste Geschoss entlang des Grünen Weges zum Teil aufgelöst und weist hier eine V und IV-geschossige Bebauung auf. Die Geschossigkeit entlang der Vogelsanger Straße wird zum Innenhof auf IV Geschosse reduziert. Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung soll geprüft werden, ob zur Vogelsanger Straße auch eine VI-geschossige Bebauung angeordnet werden kann. Entlang des Grünen Weges im Süden sind IV Geschosse vorgesehen. Im Osten entlang der Planstraße ist eine III bis IV - geschossige Bebauung geplant, die den Übergang zu dem Bestand östlich des Plangebietes bildet. Der Innenhof soll begrünt und mit Spiel- und Aufenthaltsräumen gestaltet werden. Die Befahrbarkeit des Innenhofs ist nicht vorgesehen.

Die im Osten geplante Privatstraße soll nur für die Anlieger, Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge sowie auch für Fußgänger und Fahrradfahrer genutzt werden.

6. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung soll entlang der Vogelsanger Straße „Wohnen/Gewerbe“ und der restliche Bereich als „Wohnen“ festgesetzt werden. In dem mit „Wohnen/Gewerbe“ festgesetzten Bereich sind mischgebietstypische Nutzungen wie Wohnungen, Büro und Gastronomie zulässig. Innerhalb des mit „Wohnen“ gekennzeichneten Bereichs sind Wohngebäude zulässig. Einzelne Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger in den Wohngebäuden sind ebenfalls zulässig. Damit wird das dem vorhabenbezogenen Planungskonzept zugrunde liegende Vorhaben eindeutig definiert. Die vorgesehenen Nutzungen entsprechen auch der jeweiligen Nutzungen der Umgebung.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Blockrandbebauung vor, die mit mindestens drei und bis zu maximal fünf Vollgeschossen realisiert werden soll. Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) wurden überschlägig ermittelt und liegen derzeit bei GRZ 0,6 und GFZ von 2,25. Die Konkretisierung der Zahlen erfolgt im weiteren Verfahren auf der Grundlage des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung.

6.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes soll über die vorhandenen Straßen Vogelsanger Straße und Grüner Weg erfolgen. Ergänzend dazu soll im Westen des Plangebietes eine private Erschließung, die nur von Anlieger, Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge sowie von Fußgänger und Fahrradfahrer genutzt werden soll, errichtet werden. Diese Erschließungsstraße wird im Bebauungsplan entsprechend gesichert.

Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt wird.

6.3 Grünfestsetzungen

Die Begrünungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt. Grundsätzlich wird ein durchgrüntes Quartier mit Gestaltung der Freiflächen im Innenhof angestrebt.

6.4 Lärmschutz

Die Umgebung des Plangebietes ist durch die gewerbliche Nutzung geprägt. Die Einwirkungen durch Gewerbelärm auf das Plangebiet werden im weiteren Verfahren untersucht. Des Weiteren ist innerhalb des Plangebietes mit den Lärmemissionen durch die umliegenden Straßen (Melatengürtel, Vogelsanger Straße usw.) und der weiter nördlich verlaufenden Bahnstrecke (Köln - Aachen der DB AG) zu rechnen. Zum Umgang mit den Lärmbelastungen wird ein Immissionsschutzkonzept entwickelt, aus dem Festsetzungen abgeleitet werden.

6.5 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. Auswirkungen der Planung / Umweltbelange

7.1 Artenschutz

Im weiteren Verfahren soll zunächst durch Begehungen des Plangebietes das Erfordernis der Durchführung einer Artenschutzuntersuchung geprüft werden.

7.2 Boden

Das Plangebiet ist im Bestand überwiegend versiegelt. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Grundstückes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Ein Bodengutachten liegt bereits vor und wird im weiteren Verfahren ausgewertet.

7.3 Natur und Landschaft, Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung

Die Auswirkungen der Planung auf die Natur und Landschaft werden im weiteren Verfahren ermittelt. Aufgrund der derzeitigen Nutzung und des Versiegelungsgrades des Plangebietes sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

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.

7.5 Umweltbelange

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: Lärm, Boden.

Das weitere Gutachtenerfordernis wird im Verfahren geprüft werden.

8. Planverwirklichung

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB geschaffen werden.

Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag als Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser sichert die Realisierung des Vorhabens.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Planungs- und Erschließungskosten von der Vorhabenträgerin übernommen. Der Stadt Köln entstehen keine Kosten.