

## **Ergänzende Erläuterungen zu den städtebaulichen Rahmenbedingungen**

---

In seiner 7. Sitzung am 07.05.2015 hat der Stadtentwicklungsausschuss keinen Beschluss zum Antrag auf Einleitung eines VEP-Verfahrens der Vorhabenträgerin gefasst, sondern die Beschlussvorlage zur weiteren Bearbeitung in die Verwaltung verwiesen.

Die Verwaltung hat die Rahmenbedingungen, welche zur vorgeschlagenen städtebaulichen Konzeption geführt haben, vor dem Hintergrund der Beratung im Stadtentwicklungsausschuss am 07.05.2015 geprüft. Aus den nachfolgend aufgeführten Gesichtspunkten schlägt die Verwaltung vor, an der bisherigen Lösung festzuhalten.

Parallel zur Beratung des Einleitungsbeschlusses hat die Vorhabenträgerin ein architektonisches Qualifizierungsverfahren durchgeführt. Nach ausführlicher Würdigung aller fünf Beiträge hat die Empfehlungskommission sich einstimmig für den Vorschlag des Büros msm meyer schmitzmorkramer rhein GmbH, Köln, entschieden (vergleiche Anlage 5) und empfiehlt diese als Grundlage für das VEP-Verfahren.

### **Städtebauliche Situation**

Der Standort markiert den Ortseingang im Westen von Buchforst. Westlich schließen die begrünten Böschungskanten des Kalkbergs II und nördlich das Denkmal "Kalk-Mülheimer Straße 339 bis 359" an.

Im Osten und Süden befinden sich die Verkehrsflächen Kalk-Mülheimer Straße und Karlsruher Straße, mit leicht höher liegenden Gleistrassen der KVB entlang der Karlsruher Straße. Das Grundstück wurde ursprünglich durch eine Tankstelle und zuletzt von einem Gebrauchtwagenhändler genutzt. Der heutige Zuschnitt des Plangebietes ergibt sich aus der laufenden Neumodellierung des Kalkbergs II.

### **Denkmalschutz**

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an das Baudenkmal Kalk-Mülheimer Straße 339 bis 359. Die Fassade der dem Baugrundstück zugewandten seitlichen Giebelansicht des Denkmals entspricht in ihren Details der Gestaltung der Fassade entlang der Kalk-Mülheimer Straße. Der Zugang zum Haus erfolgt von dieser Seite, es kann von einer deutlichen Eckausbildung gesprochen werden. Aus Gründen des Denkmalschutzes sollte eine zukünftige Bebauung hinsichtlich der Materialwahl und Höhe Rücksicht auf das Denkmal nehmen und die Sicht auf das Denkmal nicht zu sehr beeinträchtigen.



Blick auf das Denkmal aus Richtung Süd/Ost, Kalk-Mülheimer Straße

### Immissionsschutz

Das Grundstück ist von der Süd- und Ostseite durch Schienen- und Straßenverkehrslärm stark beeinträchtigt. Von Westen besteht als Lärmquelle die Bahntrasse (Nah-, Fernverkehr).



24 h Pegel Straßenverkehr    24 h Pegel Schienenverkehr    24 h Pegel Straßenbahn  
(mittelrot 60 bis 65 dB(A), dunkelrot 65 bis 70 dB (A))

Bei einer Wohnbebauung entlang der Straßenkanten (Blockrandbebauung) ist von einer sehr hohen Lärmbelastung auf beiden Seiten der Bebauung auszugehen, da die Wohnungen einerseits unmittelbar durch den Straßenverkehrs- und Straßenbahnlärm auf der Süd- und Ostseite betroffen wären und andererseits durch den Schienenlärm und Lärm der Autobahn auf der Nord-, Westseite beziehungsweise Südseite. Dieser Lärm würde noch verstärkt durch einen Stellplatz und die Anlieferung für einen Lebensmittelmarkt, der bei diesem Konzept zwangsläufig auf der Rückseite der Wohnbebauung angeordnet werden müsste. Notwendige aktive Schallschutzmaßnahmen würden nur im Westen und Norden greifen, die räumliche Situation aber deutlich beeinträchtigen. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte ist davon auszugehen, dass an diesem Standort die Gesundheit der zukünftigen Bewohner aufgrund der hohen Lärmbelastung auf beiden Seiten des Gebäudes gefährdet würde. Maßnahmen zum Lärmschutz wie Grundrissoptimierung sind nicht möglich, da beide Gebäudeseiten betroffen wären (siehe Lärmkarten NRW, oben).

Durch die Positionierung eines ein- bis zweigeschossigen Lebensmittelmarktes an der Nordseite des Grundstücks werden die durch den Markt zusätzlich verursachten Lärmimmissionen für die bestehende Wohnbebauung von dem Markt selbst abgeschirmt. Es kann auch von einer geringfügigen Reduzierung der Lärmbelastung auf die Fassade des Gebäudes Kalk-Mülheimer Straße ausgegangen werden.

## **Bodenschutz**

Der Kalkberg II ist durch Aufschüttungen von Kalkgranulat, Kalkschlamm, Schlacken und Bauschutt der Chemischen Fabrik Kalk (CFK) entstanden. Er ist als Halde seit Anfang des 20. Jahrhunderts in Karten verzeichnet, seit 1973 erfolgt keine weitere Auffüllung mit Produktionsrückständen. Bis 2014 bestand nur eine kleine ebene Fläche vor dem Kalkberg. Diese wurde zuletzt von einem Gebrauchtwagenhändler genutzt. Nach der Aufgabe dieser Nutzung wurde der Kalkberg neu planiert und mit neuen befestigten Böschungskanten versehen. Das Plangebiet wurde in seinem heutigen Zuschnitt speziell für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes hergestellt und der Kalkberg wurde mit einer Plane sowie einer Deckschicht überzogen, um das Grundwasser weitestgehend vor der vorhandenen Kontaminierung zu schützen. Die gesamte Maßnahme wurde gutachterlich begleitet.

Die aktuelle Bodenqualität ergibt sich aus dem Sanierungsvertrag mit der Stadt Köln aus dem Jahr 2010. Demnach besteht eine uneingeschränkte Nutzungsmöglichkeit für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes einschließlich Stellplatz. Eine mehrgeschossige Wohnbebauung mit notwendiger Tiefgarage würde die weitgehend abgeschlossene Sanierungsmaßnahme in Frage stellen.

## **Erschließung**

Laut Verkehrsgutachten des Büros Brilon Bondzio Weiser, Bochum (Stand Mai 2015) bestehen zwei Möglichkeiten zur Erschließung für einen Lebensmittelmarkt inklusive Anlieferung:

- Ein- und Ausfahrt an der Karlsruher Straße an der westlichen Grundstücksgrenze mit einer Ampelschaltung zur Überquerung der Straßenbahnschienen,
- "Rechts rein rechts raus": Ein- und Ausfahrt an der Karlsruher Straße mit zusätzlicher Ein- und Ausfahrt an der Kalk-Mülheimer Straße an der nördlichen Grundstücksgrenze.

Die Erschließung von Wohngebäuden wurde in dem Gutachten nicht geprüft. Aufgrund der Lage an der Kreuzung und der in der Karlsruher Straße verlaufenden Stadtbahntrasse ist davon auszugehen, dass bei einer ergänzenden Wohnbebauung als Blockrand weitere Erschließungspunkte nicht möglich sind. Mit der gewählten Lösung einer Zu- und Abfahrt an der Karlsruher Straße wird die Kalk-Mülheimer Straße verkehrlich nicht berührt.

## **Mehrfachbeauftragung**

Zur Umsetzung eines angemessenen architektonischen Konzeptes an dem Standort in unmittelbarer Umgebung des Denkmals und an der Eingangssituation von Köln-Buchforst hat die Vorhabenträgerin Lidl ein Qualifizierungsverfahren mit fünf Architekturbüros durchgeführt. Eine Bewertungskommission, bestehend aus Vertretern der Verwaltung, der Politik und externen Vertretern, hat der Firma Lidl den Entwurf des Architekturbüros msm aus Köln zur weiteren Ausarbeitung empfohlen.

Der ausgewählte Entwurf zeichnet sich durch seinen einladenden, zum Stadtteil geöffneten Eingang aus und bildet eine platzartige neue Situation aus, die dem Stadtteil zugute kommt und an dieser Stelle neue Aufenthaltsqualitäten unabhängig von der Erschließung des Stellplatzes schafft.

Die vorgeschlagene Architektur nimmt in ihrer Kubatur und Materialität Rücksicht auf das dahinter liegende Denkmal und schafft einen Übergang sowohl zum Denkmal als auch zum Kalkberg. Details wie Einkaufswagensammelboxen und Fahrradabstellanlagen wurden unter dem Vordach des Marktes in die Planung integriert. Die notwendigen Stellplätze und Anlieferung werden auf der Westseite des Grundstückes positioniert, so dass Störungen für Anwohner weitestgehend vermieden werden. Von hier aus erfolgt auch die Ein- und Ausfahrt entsprechend den erschließungstechnischen Vorgaben.

Mit dem Konzept besteht die Möglichkeit, den westlichen Stadteingang städtebaulich zu qualifizieren und die von der Bezirksvertretung Mülheim gewünschte Nahversorgungssituation zu entwickeln.