

**Kurzerläuterungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 69460/07****Arbeitstitel: "Euroforum Nord" in Köln-Mülheim,  
1. Änderung Fortschreibung "Euroforum Nord"**

---

**1. Plangebiet**

Das circa 10,1 ha große Plangebiet liegt im Mülheimer Süden, nördlich der Zoobrücke zwischen Eisenbahn-Trasse (ICE) im Westen sowie der Deutz-Mülheimer Straße im Osten. Das Plangebiet liegt nördlich des Messegeländes und gegenüber der Stegerwald-Siedlung.

Das ehemalige Grundstück des KHD-Werkes wurde bis circa 1995 gewerblich beziehungsweise industriell intensiv genutzt und liegt seither bis auf wenige Nutzungen brach. Genutzt werden noch die ehemalige Gummifädenfabrik an der Deutz-Mülheimer Straße 127 durch Künstler (KunstWerk), das Gebäude 9 als Atelier, Probe- und Veranstaltungsräume, die nördlich gelegene ehemalige Gasmotorenfabrik (Büros). Neben den vorhandenen Baulichkeiten im Bereich des Künstlerhofes existieren weiterhin die Schwebebahn-Halle sowie der unter Denkmalschutz stehende Magazinbau (eckiger Rundbau). Im Norden des Plangebietes befindet sich das Gebäude der ehemaligen Betriebskrankenkasse der KHD (BKK-Gebäude).

Westlich grenzt das Plangebiet an die auf einem Hochdamm gelegene ICE-Trasse. Weiter westlich befindet sich der Mülheimer Hafen mit überwiegend gewerblichen Nutzungen. Nördlich des Plangebietes befinden sich Gewerbe- und Industrieflächen der Deutz AG, deren Nutzung heute überwiegend aufgegeben ist. Östlich der Deutz-Mülheimer Straße erstreckt sich die Wohnbebauung der Stegerwald-Siedlung.

Das Plangebiet ist über die Deutz-Mülheimer Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der Bahnhof "Köln Messe/Deutz" liegt in circa 1 000 m Entfernung. Die Stadtbahnlinien 3 und 4 sind fußläufig an den Haltestellen "Stegerwald-Siedlung" und "Koelnmesse" auf dem Pfälzischen Ring zu erreichen. Eine Anbindung an den Busverkehr ist über die Haltestellen "Thermalbad" und "Windmühlenstraße" gewährleistet. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Leitungen in den umgebenden Straßen ausreichend gesichert.

**2. Anlass und Ziel der Planung**

Der Bebauungsplan 69460/07 wurde am 16.12.2014 als Satzung beschlossen und ist seit seiner Bekanntmachung am 15.04.2015 rechtsverbindlich (siehe Anlage 5). Er hatte zum Ziel, die Ergebnisse aus dem durchgeführten Werkstattverfahren und das daraus resultierende städtebauliche Planungskonzept von Schulte Architekten für den Mülheimer Süden inklusive Hafen aufzunehmen und planungsrechtlich zu sichern.

Im Rahmen der weiteren Detailplanungen und Qualifizierungsverfahren haben sich in der Zwischenzeit Änderungen im Vergleich zum ursprünglichen Konzept ergeben. So wurden das städtebauliche Konzept präzisiert und für einzelne Baufelder Qualifizierungsverfahren (Mehrfachbeauftragung) durchgeführt. Das hieraus entstandene Gesamtkonzept erfordert an mehreren Stellen Anpassungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes, die im Rahmen dieser ersten Änderung durchgeführt werden sollen. An der grundsätzlichen Konzeption des Bebauungsplanes wird weiterhin festgehalten.

Ziel der Planung ist es, den urbanen Charakter des neu entstehenden Quartiers zu stärken, dem Wohnraumbedarf der Stadt Köln zu entsprechen, die gewerbliche Nutzung zu optimieren, die Freiraumqualitäten zu erhöhen und die Stadträume auch in Bezug auf die vorhandene Gebäudesub-

stanz zu klären. Städtebauliche Grundlage der ersten Änderung ist der als Anlage 3 beigefügte Übersichtsplan von kadawittfeldarchitektur.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes bezieht nicht die geplante Grünverbindung von der Stegerwaldsiedlung an den Rhein und die festgesetzte Planstraße zur Anbindung des Areals an den Auenweg mit ein. Diese beiden Flächen werden im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes –Arbeitstitel "Euroforum West" in Köln-Mülheim– (2959/2015) überplant.

### **3. Bestehendes Planungsrecht**

#### **3.1 Regionalplan**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Teilabschnitt Köln - wird das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)" dargestellt. Die Planungsziele auf dem Areal "Euroforum Nord" entsprechen den Darstellungen des Regionalplanes.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 69460/07 bereits geändert. Für die erste Änderung des Bebauungsplanes 69460/07 "Euroforum Nord" ist keine weitere Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

#### **3.3 Bebauungsplan**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 69460/07 "Euroforum Nord" hatte zum Ziel, das circa 10,1 ha große Plangebiet für Wohnnutzung, Ansiedlung von kreativen Dienstleistungen und nicht störendem Gewerbe sowie Einzelhandelsnutzungen zu entwickeln. Ausführlich sind die Inhalte des Bebauungsplanes in der Begründung zum Bebauungsplan 69460/07 (Kapitel 4.) beschrieben. Er setzt öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen, eine Gemeinbedarfsfläche (Kita), ein Sondergebiet (Einzelhandel zur Nahversorgung), ein Gewerbegebiet sowie mehrere Mischgebiete fest. An der festgesetzten Art der Nutzung soll im Rahmen der ersten Änderung festgehalten werden, Nutzungsänderungen sind nicht geplant.

#### **3.4 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

#### **3.5 Rechtsrheinisches Entwicklungskonzept/Teilraum Nord**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des am 05.05.2009 vom Rat der Stadt Köln beschlossenen "Rechtsrheinischen Entwicklungskonzeptes/Teilraum Nord (REK Nord)" mit Deutz-Nord, Mülheim-Süd und Buchforst. Das Nutzungskonzept sieht für diesen Bereich eine gemischte Nutzungsstruktur vor. Neben der gewerblichen Nutzung sollen Wohnnutzungen und zusätzliche Einzelhandelsnutzung zur Stärkung des östlich der Deutz-Mülheimer Straße gelegenen Nahversorgungszentrums "Stegerwald-Siedlung" realisiert werden. Weitere Planungsziele sind die Umnutzung der gründerzeitlichen Industriebauung entlang der ICE-Trasse sowie die Durchgrünung des Gebietes und die Vernetzung mit den bestehenden Grün- und Freiräumen. Das Planungskonzept steht nach wie vor nicht im Widerspruch zu den Zielen des REK Nord.

#### **3.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln**

Das Plangebiet überschneidet sich an der Deutz-Mülheimer Straße mit der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums "Stegerwald-Siedlung" gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vom 17.12.2013. Als Handlungsempfehlung ist unter anderem die Verbesserung der Nahversorgung der "Stegerwald-Siedlung" im einwohnerstärksten Kölner Stadtteil Mülheim durch Ansiedlung

eines Lebensmittel-Magnetbetriebes wünschenswert. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 69460/07 wurde diesen Zielen bereits entsprochen. Der Mangel an Lebensmittelversorgung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches wird verbessert. Das vorhandene Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich, das teilweise eine unterdurchschnittliche Zentralität zeigt, wird ergänzt.

### **3.7 Sanierungsgebiet "Rheinboulevard Mülheim-Süd mit Grünzug Charlier"**

Der Rat der Stadt Köln hat am 18.12.2008 das Sanierungsgebiet "Rheinboulevard Mülheim-Süd mit Grünzug Charlier" gemäß § 142 Absatz 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) förmlich festgesetzt. Der mit circa 50 m Breite und rund 230 m Länge geplante "Grünzug Charlier" in Höhe der ehemaligen "Villa Charlier" liegt im Plangebiet und verbindet die "Stegerwald-Siedlung" mit dem Rheinboulevard und dem Rhein und wertet die bisherigen Industrieflächen zwischen Deutz-Mülheimer Straße und Auenweg für die anstehende Wiedernutzung mit gewerblichen Nutzungen, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen auf. Die städtebauliche Situation wurde durch diese Grünmaßnahmen erheblich und nachhaltig verbessert.

### **3.8 Denkmalschutz**

Prägende Teile des Baubestandes im Plangebiet stehen unter Denkmalschutz und werden erhalten. Denkmalgeschützt sind die Waggonhalle der Eisenbahnwagen- und Maschinenfabrik van der Zypen & Charlier, der sogenannte "eckige Rundbau" (Magazin van der Zypen & Charlier) sowie die ehemalige Kölnische Gummifädenfabrik Deutz-Mülheimer Straße 127.

### **3.9 Hochwasserschutz**

Weder die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes aus dem Jahre 1998 noch die beabsichtigte Festsetzung des Überschwemmungsgebietes im Anschluss an die vorläufige Sicherung, mit der die wasserrechtlichen Verbotstatbestände des § 78 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) bereits heute Geltung beanspruchen, stehen der beabsichtigten Planung entgegen. Die Funktion des Überschwemmungsgebietes als Retentionsfläche wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

## **4. Bebauungsplanverfahren**

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf Grundlage von § 2 BauGB in Verbindung mit § 1 Absatz 8 BauGB. Insofern ist zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung mit Umweltbericht zu erarbeiten.

Für das Areal "Euroforum Nord" findet das "Kooperative Baulandmodell Köln" keine Anwendung, da keine nennenswerten Bodenwertzuwächse aufgrund des bereits vorhandenen Planungsrechtes zu erwarten sind.

## **5. Planungskonzept**

Im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplanes sollen im Einzelnen in den im Folgenden genannten Baugebieten Änderungen erfolgen (siehe Anlagen 3 und 4). Die Baugebiete MI 7 und SO 2 bleiben unverändert.

### **5.1 Fläche für Gemeinbedarf**

Hier soll das Baufeld nach Nordwesten erweitert werden. Die Entscheidung für den Erhalt des vorhandenen Gebäudes machte eine veränderte Planung erforderlich. Bei Einhaltung der vorhandenen Baugrenzen wäre eine sechsgruppige Einrichtung nur durch Ergänzungsbauten an zwei Seiten des Bestandsgebäudes möglich. Um die Schauseite der "Villa Charlier" zur Deutz-Mülheimer Straße zu erhalten, wird das Gebäude in nordwestliche Richtung um einen zweigeschossigen Anbau ergänzt. Das Außengelände kann nach Süden orientiert werden.

## **5.2 Sondergebiet SO 1**

Der aktuelle Entwurf reagiert hier auf den Erhalt des BKK-Gebäudes. Anpassungen sind unter anderem für den geplanten Hochpunkt (Geschossigkeiten) erforderlich. Eine durchgehend fünfgeschossige Bebauung mit geschlossener Gebäudefront entlang der Deutz-Mülheimer Straße wird nicht mehr weiterverfolgt. Zusätzlich sollen ebenerdige Stellplätze für den geplanten Nahversorger möglich sein und die festgesetzte maximale Verkaufsfläche erhöht werden. Außerdem sollen auch Beherbergungsbetriebe/Hotelnutzung zulässig sein.

## **5.3 Mischgebiet MI 1**

Der Anteil an Wohnnutzung soll im neuen Konzept erhöht werden. Wohnnutzungen und Einrichtungen für den täglichen Bedarf sollen hier untergebracht werden. Um die Ergebnisse des Qualifizierungsverfahrens mit einer urbaneren Wohnbebauung umsetzen zu können, ist die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich. Die Planung gewährleistet weiterhin eine große Aufenthaltsqualität und bietet ausreichend Freiraum und Belichtung.

## **5.4 Mischgebiet MI 2**

Auch hier soll der Anteil an Wohnnutzung erhöht werden. Wohnnutzungen und Einrichtungen für den täglichen Bedarf sollen ebenfalls untergebracht werden. Auch hier ist für die Umsetzung des Siegerentwurfes eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich. Das städtebauliche Konzept sieht abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine geschlossene Gebäudefront entlang der Deutz-Mülheimer Straße vor, so dass auch hierfür eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig ist.

## **5.5 Mischgebiet MI 3**

Die Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes erfordert eine Änderung der festgesetzten Baufenster. Aus städtebaulichen Gründen ist geplant, auf einen gänzlich nach Norden ausgerichteten Baukörper entlang der Grenze zum Gewerbegebiet (Kunst- und Gewerbehof) zu verzichten und stattdessen den ostwestlich ausgerichteten Baukörper mit einer Verschiebung nach Osten so anzupassen, dass die öffentliche Platzfläche zwischen MI 3 und MI 4 großzügiger wird. Mit diesem Platz soll die denkmalgeschützte Fassade der Industriehallen im Baufeld MI 4 stärker in den Fokus gestellt werden.

Die Festsetzung der zwingenden Fünfgeschossigkeit an der Deutz-Mülheimer Straße soll geändert werden. Die Festsetzung soll um ein Geschoss reduziert werden, da das Bestandsgebäude erhalten werden und der vorgesehene Anbau sich an die vorhandenen vier Geschosse orientieren soll. Die klare städtebauliche Kante an der Deutz-Mülheimer Straße wird dadurch nicht beeinträchtigt. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll eine Tiefgarage unter dem gesamten Baugebiet ermöglicht werden. Die Hoffläche soll durch eine Tiefgarage unterbaut und teilweise intensiv begrünt werden.

Durch die veränderte Baufeldanordnung erhöhen sich auch die Ausnutzungskennziffern des Grundstückes, die im Rahmen der ersten Änderung entsprechend anzupassen sind.

## **5.6 Gewerbegebiet GE**

Geplant ist die Aufstockung des "Gebäude 9" um zwei bis drei Geschosse zur Ertüchtigung des Gebäudes hinsichtlich des Lärmschutzes zur angrenzenden schutzbedürftigen Nutzung im MI 3. Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend anzupassen.

## **5.7 Mischgebiet MI 4**

Zur Lärmabschirmung soll weiterhin ein Parkhaus mit acht Geschossen (Gebäudehöhe 71,50 m über Normalhöhennull [ü. NHN]) an der Zoobrücke entstehen. Mit entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen an der Fassade des Parkhauses soll verhindert werden, dass Lärm der parkenden Autos in das Quartier dringt. Durch den weitgehenden Erhalt der Waggonhalle wurde das Konzept dahingehend verändert, dass die Lücke zwischen Parkhaus und Waggonhalle durch ein Gebäude geschlossen werden soll, das eine Erhöhung der festgesetzten Ausnutzungskennziffern nach sich zieht. Für den geplanten Verbindungsbaukörper soll die Flachdachfestsetzung entfallen, da der Neubau die Satteldächer der Waggonhalle fortführen wird.

## **5.8 Mischgebiet MI 5**

Das konkretisierte Planungskonzept sieht für das Baufeld MI 5 ein Ärztehaus vor. Da für das Gebäude aufgrund der Nähe zum benachbarten Parkhaus keine Tiefgarage geplant ist, können bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl die Regelungen des § 21a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht herangezogen werden. Dies führt dazu, dass die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht eingehalten werden kann. Eine entsprechende Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung ist daher im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplanes vorgesehen.

## **5.9 Mischgebiet MI 6**

Um den "eckigen Rundbau" in seinem Charakter langfristig zu erhalten und das Denkmal wirtschaftlich nutzen zu können, ist eine Aufstockung des Gebäudes vorgesehen. Im Rahmen der Konkretisierung eines mit dem Denkmalschutz zu vereinbarenden Konzeptes ist zu ermitteln, ob die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich ist.

## **6. Umweltbelange und Auswirkungen der Planung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan 69460/07 wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnis in Form eines Umweltberichts Bestandteil der Begründung wurde. Im Umweltbericht sind alle relevanten Auswirkungen der Planung beschrieben.

Für das vorliegende Änderungsverfahren muss ebenfalls durch einen Fachgutachter eine Umweltprüfung mit Umweltbericht erarbeitet werden, der Bestandteil der Begründung wird. Voraussichtlich folgende Belange sind durch die Planung besonders betroffen:

Weitergehender Untersuchungsbedarf ist im Zuge der Konkretisierung der Planung für das Thema Verkehr zu prüfen. Durch die Erhöhung der zulässigen Dichte in Teilbereichen des Bebauungsplanes werden vermutlich die angenommenen Verkehrsmengen, die durch die Planung ausgelöst werden und Auswirkungen auf die umgebenden Straßen haben, neu zu prüfen sein. Diese mögliche Auswirkung ist im weiteren Verfahren gutachterlich zu untersuchen.

Durch die Veränderungen des städtebaulichen Konzeptes insbesondere bei Gebäudehöhen und bei Lageänderungen von Gebäudeteilen kann es zu Veränderungen der Schallsituation kommen. Die neue städtebauliche Situation wird gutachterlich überprüft und das vorliegende Gutachten angepasst.

Weitere Auswirkungen sind zum derzeitigen Verfahrensstand nicht erkennbar.

## **7. Plandurchführung**

Der Stadt Köln entstehen durch die Planung keine Kosten. Es ist eine kurzfristige Umsetzung der Planung vorgesehen.