

Kurzerläuterungen

zum Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Arbeitstitel: "Nördlich Colonius" in Köln-Neustadt/Nord

1. Anlass, Verfahren und Ziel der Planung

Die Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin, Parkview Cologne GmbH - eine gemeinsame Gesellschaft der Liqion XVI. GmbH & Co. KG aus Köln und der i Live Holding GmbH aus Aalen - beabsichtigt, ein Gebäude mit Mikroapartments für Studenten sowie für temporäres Wohnen zu errichten.

Bereits heute ist die Wohnungsnachfrage, insbesondere in der Kölner Innenstadt, sehr hoch. Das Vorhaben, welches die Errichtung von Wohngebäuden mit Tiefgaragen und einzelnen Gewerbeeinheiten vorsieht, trägt zu einer Verbesserung der Wohnsituation in Köln bei. Durch die Realisierung von kleinen Wohneinheiten wird zudem insbesondere der hohen Nachfrage nach studentischem Wohnen in der Kölner Innenstadt Rechnung getragen. Zugleich entspricht die Umnutzung der innerstädtischen Fläche dem städtebaulichen Grundsatz einer freiraumschonenden Innenentwicklung und Nachverdichtung. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt daher, die Bestandsgebäude vollständig niederzulegen und das Grundstück neu zu bebauen. Es ist vorgesehen, eine in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht maßgebliche Aufwertung der Liegenschaft zu realisieren.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Apartmenthauses mit kleineren Gewerbeeinheiten geschaffen und damit auch eine städtebauliche Neuordnung am Rand des inneren Grüngürtels erreicht.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) als vorhabenbezogener Bebauungsplan im zweistufigen "Normalverfahren" mit Umweltbericht aufgestellt werden. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung der Planung verpflichtet.

2. Mehrfachbeauftragung

Zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität wird eine Mehrfachbeauftragung vorbereitet und durchgeführt. Die bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung sollen in Abstimmung zwischen der Stadt Köln und der Vorhabenträgerin in einem kooperativen Planungsverfahren entwickelt werden. Zu diesem Zweck plant die Vorhabenträgerin, unmittelbar nach dem Einleitungsbeschluss eine Mehrfachbeauftragung mit fünf bis sieben renommierten Architekturbüros durchzuführen. Ein wesentliches Ziel der Mehrfachbeauftragung wird die Erarbeitung von Vorschlägen zur Baumassenverteilung und der möglichen Maßnahmen gegen die Lärmeinwirkungen sein.

Es ist ein zweistufiger Verfahrensablauf mit Zwischenpräsentation vorgesehen. Dabei soll sich die Entwurfsaufgabe der Mehrfachbeauftragung in eine Ideenphase, in der die Vorüberlegungen zur Bebauungsdichte und zur Baukörpergliederung weiterentwickelt werden sollen, und eine Realisierungsphase, die darauf zielt, die Ergebnisse und Empfehlungen der Ideenphase in konkrete Architekturentwürfe zu übertragen, gliedern. Der prämierte Entwurf wird die Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB sowie das weitere Bebauungsplanverfahren bilden.

3. Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neustadt/Nord, im nördlichen Innenstadtbereich von Köln. Die fußläufige Entfernung zum Kölner Hauptbahnhof und dem Kölner Dom beträgt circa 2 000 m. Das 3 971 m² große Plangebiet entspricht nach dem aktuellen Katasterplan den Flurstücken 1473, 1474, 1494 und 1495 der Flur 70 in der Gemarkung Ehrenfeld.

Im Nordosten wird das Grundstück durch die Subbelrather Straße, im Nordwesten durch die Innere Kanalstraße, im Südosten durch die Grünflächen des inneren Grüngürtels und im Südwesten durch das Grundstück des Fernmeldeturms Colonia begrenzt.

3.2 Vorhandene Baustruktur und Gebäudenutzung

Das Plangebiet ist mit zwei Gebäuden bebaut, die unter anderem eine Büronutzung sowie eine Berufsfachschule beherbergen. Zur Subbelrather Straße wurde 1954 ein fünfgeschossiges Gebäude errichtet, das eine Traufhöhe von 67,2 m über Normalhöhennull (NHN) aufweist. Dies entspricht einer Höhe von circa 17 m über Straßenniveau. Südlich grenzt ein achtgeschossiges Gebäude von 1979/1980 an. Die Traufe liegt bei 85,7 m über NHN, was einer Höhe von 34,4 m über Straßenniveau entspricht. Beide Gebäude sind sanierungsbedürftig.

Auf dem Grundstück sind circa 29 ebenerdige Stellplätze und circa 91 Stellplätze in einer zweigeschossigen Tiefgarage errichtet worden. An den Grundstücksgrenzen zum Fernmeldeturm sowie zu den Straßen und dem inneren Grüngürtel sind teilweise baumbestandene Grünstreifen sowie einige Einzelbäume vorhanden.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch eine heterogene Bebauung geprägt und entspricht von den Nutzungen her einem Mischgebietscharakter. Südwestlich grenzt das Grundstück mit dem Fernmeldeturm "Colonia" an. Auf der nordwestlichen Seite schließen sich an der Kreuzung Innere Kanalstraße/Subbelrather Straße fünf- bis siebengeschossige Gebäude in blockähnlichen Strukturen an. In den Erdgeschosszonen befindet sich ein Möbelgeschäft sowie auf der gegenüberliegenden Seite ein Sportfachgeschäft. Die Obergeschosse sind durch Dienstleistungs- und Wohnnutzung geprägt.

Südöstlich grenzt an das Plangebiet der innere Grüngürtel an. Innerhalb dieses Grünzuges liegen in den Offenlandbereichen Spiel- und Freizeitangebote für Naherholungssuchende. Die Grünflächen sind durch bewaldete Bereiche eingfasst.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Subbelrather Straße an das Straßennetz angebunden. Über diese Straße erfolgte auch die bisherige Andienung. Über sie ist das Plangebiet gut an das überörtliche Straßenverkehrsnetz mit der Inneren Kanalstraße und im Weiteren der Bundesautobahn A 57 angebunden.

Die nächstgelegene Haltestelle für Stadtbahnen "Gutenbergstraße" ist fußläufig circa 450 m entfernt; den Hans-Böckler-Platz/Bahnhof Köln West erreicht man in circa 600 m. Von dem Bahnhof Köln-West hat man Anschluss an den Regional- und Fernverkehr der Deutsche Bahn AG.

Das Plangebiet ist derzeit mit Wasser und Energie versorgt. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet Erdgas- und Stromversorgungsleitungen beziehungsweise -anlagen.

Der innere Grüngürtel stellt eine wichtige Verbindung für Radfahrer von den nördlichen Stadtteilen zu den südlichen Stadtbezirken dar. Über die Subbelrather Straße und die Venloer Straße sind die Innenstadt sowie der Kölner Hauptbahnhof für Radfahrer gut erreichbar

4. Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan stellt für den südöstlich an die Innere Kanalstraße angrenzenden Bereich "Waldbereich" sowie "Regionaler Grünzug" dar. Im weiteren Bebauungsplan-Verfahren ist eine landesplanerische Abstimmung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz durchzuführen.

4.2 Flächennutzungsplan, Entwicklungskonzept Innenstadt

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als "Sondergebiet Post/Fernmeldeturm" (SO) dargestellt. Das Sondergebiet diente ursprünglich der Unterbringung von Einrichtungen der Bundespost. Zwischenzeitlich sind in diesem Gebiet Anlagen der Telekom, wie zum Beispiel der Fernmeldeturm untergebracht. Der FNP wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB zum Bebauungsplan geändert, so dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt sein wird.

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Köln macht keine Aussagen zum Plangebiet. Unmittelbar an das Grundstück grenzt in südöstlicher Richtung ein Landschaftsschutzgebiet - L 16 an.

4.4 Bebauungsplan

Für den Planbereich liegt kein Bebauungsplan vor.

4.5 Planfeststellung

Im nördlichen Bereich verläuft die planfestgestellte U-Bahnstrecke der Linie 5, die von dem Hans-Böckler-Platz/Kölner Westbahnhof (Venloer Straße) in den inneren Grüngürtel und weiter auf die Subbelrather Straße geführt wird.

5. Planungs- und Nutzungskonzept

Für das neue Vorhaben ist eine Wohnnutzung mit komplett möblierten Apartmentwohnungen in der Größe circa 20 bis 50 m² vorgesehen, die insbesondere für studentische Wohnzwecke geeignet sind. Grundsätzlich sind neben Studenten und Akademikern auch andere Zielgruppen, wie temporär Beschäftigte oder auch Pendler mit Zweitwohnsitz denkbar, die modern, urban, zentrumsnah und verkehrsgünstig wohnen wollen, ohne sich auf Dauer häuslich einrichten zu wollen. Es wird angestrebt, darüber hinaus auch Gemeinschaftsräume und Begegnungsflächen anzubieten und ergänzende Nutzungen aus dem tertiären Sektor, wie zum Beispiel kleinere Ladeneinheiten, ein Café, einen Waschsalon, ein Fitnessstudio oder auch eine Büronutzung sowie Nutzungen und Serviceflächen zur Umsetzung des "i Live"-Konzeptes unterzubringen.

Aus diesen Gründen wird für das Baufenster an der Subbelrather Straße eine Festsetzung "Wohnen" für Wohnnutzungen avisiert. Zusätzlich können dann ausnahmsweise Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Verwaltung zugelassen werden.

Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung wird die städtebaulich verträgliche und vertretbare Verdichtung, insbesondere mit Blick auf die Höhenentwicklung des Entwurfes untersucht werden. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt somit erst nach Abschluss der Mehrfachbeauftragung. Es ist vorgesehen, auf dem Baugrundstück ein Bauvolumen von circa 32 000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) zu realisieren. Mit der Mehrfachbeauftragung ist

zu prüfen, ob ein oder mehrere Teile des Gebäudes als Hochhaus realisiert werden können. Eine abschließende Festlegung zur Baustruktur wird den Teilnehmern der Mehrfachbeauftragung und der Bewertung der Jury vorbehalten sein.

Für den Geltungsbereich wurde bisher kein architektonisches Konzept entwickelt. Die Inhalte und Aufgaben werden zwischen dem der Stadt Köln und der Vorhabenträgerin für die anschließende Mehrfachbeauftragung abgestimmt und definiert. Der prämierte Beitrag wird die Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren bilden.

Die erforderlichen Stellplätze werden unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht, die von der Subbelrather Straße aus erschlossen wird. Im weiteren Verfahren wird der Umfang der Verkehrserzeugung ermittelt und mit der derzeitigen Situation verglichen.

6. Umweltbelange

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung mit Umweltbericht erarbeitet. Insbesondere folgende Umweltbelange sind vertiefend zu betrachten und zu bewerten:

6.1 Klima/Luftschadstoffe

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Ersteinschätzung erarbeitet. Eine Überschreitung der Grenzwerte einzelner Schadstoffkomponenten der 39. BImSchV ist aufgrund der Kfz-bedingten Luftschadstoffe im Erdgeschoss nicht auszuschließen, ab dem ersten Obergeschoss ist durch die rasche Verdünnung der Luftschadstoffe keine Überschreitung mehr zu erwarten. Bezüglich der Bestandsbebauung ist keine wesentliche Verschlechterung zu erwarten, da die Straßenräume recht ausgedehnt sind und auf dem Plangebiet derzeit höhere Gebäude bereits vorhanden sind. Zudem führen neue Hochhäuser in der Regel zu einer Verbesserung der lokalen Luftsituation, indem sie frische Luft aus den Luftschichten der oberen Geschosse in Bodennähe leiten können. Zum Bebauungsplanverfahren wird ein Gutachten zur Bewertung der Kfz-bedingten Luftschadstoffe erarbeitet.

6.2 Lärm

Sowohl die Einwirkungen auf das Plangebiet (Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie Gewerbelärm aus umgebenden Betrieben), als auch die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung sind zu untersuchen. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im Eckbereich Subbelrather Straße/ Innere Kanalstraße durch Straßenverkehrslärm sowie durch die stark frequentierte Gleistrasse der Deutsche Bahn AG circa 300 m südöstlich des Grundstücks erheblich vorbelastet. Im Vorfeld der Planung wurde eine Ersteinschätzung auf der Basis vorläufiger Belastungszahlen zur Lärmsituation erarbeitet. Zu den Straßenseiten Innere Kanalstraße und Subbelrather Straße liegen die höchsten Belastungen vor. Insgesamt werden die sogenannten Sanierungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts zum Teil deutlich überschritten. Insofern werden Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes festzusetzen sein, die über den Einbau von Schallschutzfenstern hinausgehen. So wird beispielsweise eine transparente Lärmschutzwand zu einer deutlichen Reduzierung der Belastung führt. Aufgrund der Einwirkungen durch den Schienenverkehr sind auch auf der zu dem inneren Grüngürtel vorgesehenen Fassade Maßnahmen für Räume mit Schlaffunktion vorzusehen, wie zum Beispiel schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungen oder kontrollierte Wohnraumlüftung. Im weiteren Verfahren wird ein Schallgutachten erarbeitet, das auf der Grundlage der zu ermittelnden aktuellen Belastungszahlen auf den Straßen und der Gleistrasse die Einwirkungen ermittelt und bewertet. Des Weiteren werden Maßnahmen beschrieben, die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen sind. Aufgrund der künftigen Nutzungen sind auch die Auswirkungen der Planung zu ermitteln und zu bewerten.

6.3 Erschütterungen

Aufgrund der vorhandenen U-Bahntrasse, die das Grundstück im nordwestlichen Bereich geringfügig tangiert, sind im weiteren Verfahren die Auswirkungen zu prüfen. Gegebenenfalls müssen schwingungsentkoppelnde Gründungsmaßnahmen entwickelt werden.

6.4 Artenschutz

Habitate planungsrelevanter gebäudebewohnender Vogel- und Säugetierarten (zum Beispiel Fledermäuse) sind aufgrund des Gebäudebestandes sowie der vorhandenen Grünstrukturen nicht auszuschließen. Eine Artenschutzprüfung (ASP I) wird daher im weiteren Verfahren durch einen Fachgutachter erarbeitet.

6.5 Altstandort

Nach einer ersten Recherche ergaben sich keine Hinweise auf Altstandorte. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob Altstandorte vorhanden und zu berücksichtigen sind.

6.6 Kulturgüter

In der Umgebung des Plangebietes sind Denkmäler vorhanden, wie zum Beispiel der "Innere Grüngürtel". Diese sind zu berücksichtigen und dürfen nicht beeinträchtigt werden.

7. Planverwirklichung

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Der Stadt Köln entstehen durch die Mehrfachbeauftragung und die Planung keine Kosten. Nach Abschluss der Mehrfachbeauftragung und des Bebauungsplanverfahrens ist eine kurzfristige Umsetzung der Planung vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Öffentliche Flächen sind von der Planung nicht betroffen. Zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser sichert die Realisierung des geplanten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist.