

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Zeit vom 07.04. bis 14.04.2016

Städtebauliches Planungskonzept für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69460/07 –Arbeitstitel „Euroforum Nord“ in Köln-Mülheim–



Städtebauliches Planungskonzept Euroforum Nord

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nummer 69460/07 wurde am 16.12.2014 als Satzung beschlossen und ist seit seiner Bekanntmachung am 15.04.2015 rechtsverbindlich. Er hat zum Ziel, die Ergebnisse aus dem Werkstattverfahren und das daraus resultierende städtebauliche Planungskonzept für den Bereich Euroforum Nord planungsrechtlich zu sichern.

Im Rahmen der weiteren Detailplanungen und Qualifizierungsverfahren (Mehrfachbeauftragungen) haben sich in der Zwischenzeit Änderungen im Vergleich zum ursprünglichen Konzept ergeben. Das hieraus entstandene Gesamtkonzept erfordert an mehreren Stellen Anpassungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes, die im Rahmen dieser 1. 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, zum Teil denkmalgeschützte Gebäudesubstanz zu klären.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Mülheimer Süden, nördlich der Zoostraße zwischen Eisenbahn-Trasse (ICE) im Westen sowie der Deutz-Mülheimer Straße im Osten. Das Plangebiet liegt nördlich des Messiegeländes 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 unter Denkmalschutz stehende ehemalige Gummfädenfabrik an der Deutz-Mülheimer Straße 127 durch Künstler (sog. Kunstwerke), das Gebäude 9 als Atelier, Probe- und Veranstaltungsräume sowie die nördlich gelegene ehemalige Gasmotorenfabrik (Büros). Neben den vorhandenen Baulichkeiten im Bereich des Künstlerhofes existieren weiterhin die unter Denkmalschutz stehende Schwebebahn-Halle und der unter Denkmalschutz stehende Magazinbau (eckiger Rundbau). Im Norden des Plangebietes befindet sich das Gebäude der ehemaligen Betriebskrankenkasse der KHD (BKK-Gebäude).

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 „Kölnmesse“ auf dem Pfälzischer 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.

3. Planungsinhalte

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen in fast allen Baugebieten Änderungen erfolgen.

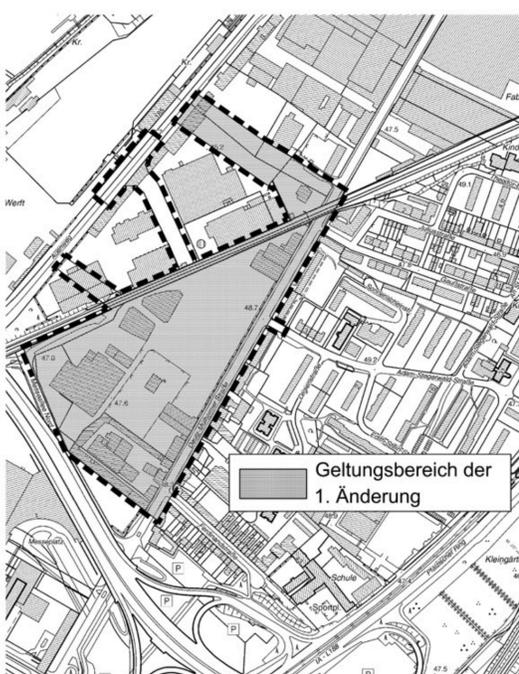
Für die geplante Kita soll das Baufeld nach Nordwesten erweitert werden. Um die Schaueite der Villa Charlier zur Deutz-Mülheimer Straße zu erhalten, soll das Gebäude hier um einen zweigeschossigen Anbau ergänzt werden.

Im Sondergebiet (SO 1) reagiert der aktuelle Entwurf auf den Erhalt des BKK-Gebäudes. Anpassungen sind bei den festgesetzten Geschossigkeiten erforderlich. Für den geplanten Nahversorger soll die maximal zulässige Verkaufsfläche erhöht werden.

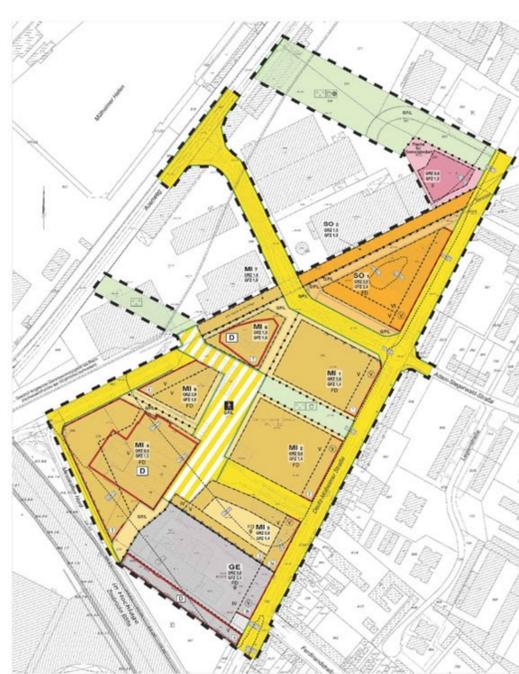
Innerhalb der Mischgebiete (MI 1 bis MI 7) soll der Anteil an Wohnnutzung gegenüber gewerblicher Nutzung erhöht werden. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) soll auf Grundlage der weiteren Detailplanungen und Ergebnisse der Qualifizierungsverfahren nach oben korrigiert werden, um die geplante großstädtische Bebauung umsetzen zu können. Außerdem sollen Baufenster verschoben werden, z. B. um einen großzügigen öffentlichen Platz zwischen MI 3 und MI 4 zu erzeugen, der als Teil einer Platzfolge das Plangebiet gliedert. Mit diesem Platz soll die denkmalgeschützte Fassade der Industriehallen des MI 4 freigestellt werden. In Folge der Entscheidung zum Erhalt des Bestandsgebäudes an der Deutz-Mülheimer Straße ist eine viergeschossige Büronutzung geplant, die die Geschossigkeit des Bestandsgebäudes annimmt. Die Festsetzung der zwingenden 5-Geschossigkeit soll hier aufgehoben werden. Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Lärmschutzmaßnahme im MI 4 soll von der südlichen Fassade des Parkhauses auf die nördliche verschoben werden. Hierdurch wird der im Parkhaus entstehende Lärm durch fahrende Autos mit abgeschirmt. Durch den weitgehenden Erhalt der Waggonhalle wird das Konzept dahingehend verändert, dass die Lücke zwischen Parkhaus und Waggonhalle durch ein Gebäude geschlossen werden soll. Für den geplanten Verbindungsbaukörper soll die Flachdachfestsetzung entfallen, da der Neubau die Satteldächer der Waggonhalle fortführen wird.

Ob im geplanten Gewerbegebiet (GE) Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich werden, ist im weiteren Verfahren noch zu prüfen. Geplant ist evtl. die Aufstockung des „Gebäude 9“ um zwei bis drei Geschosse, um den Lärmschutz zur angrenzenden schutzbedürftigen Nutzung im MI 3 zu gewährleisten.

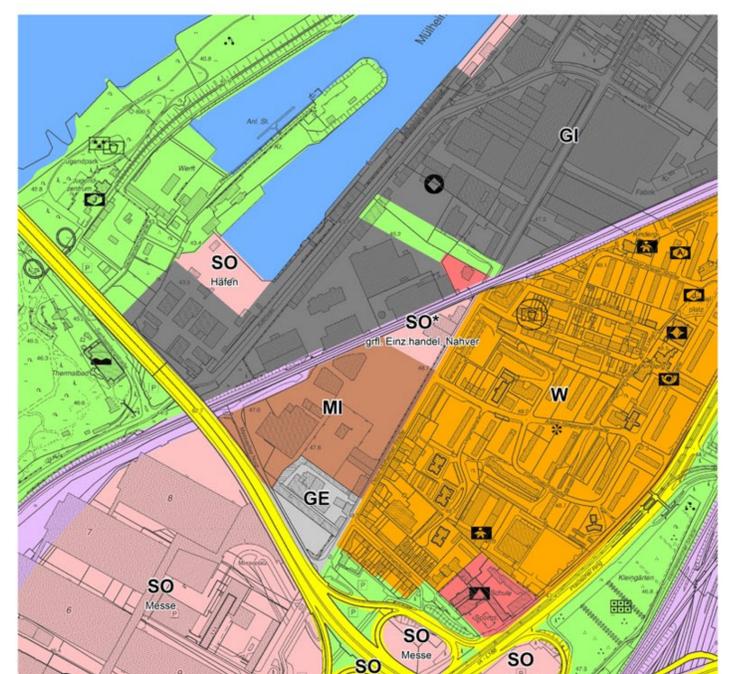
Für das vorliegende Änderungsverfahren wird eine Umweltprüfung mit Umweltbericht erarbeitet, der Bestandteil der Begründung wird. Durch die Erhöhung der zulässigen Dichte in Teilbereichen des Bebauungsplanes werden die angenommenen Verkehrsmengen, die durch die Planung ausgelöst werden und Auswirkungen auf die umgebenden Straßen haben, sich verändern und gutachterlich beurteilt. Durch die Veränderungen des städtebaulichen Konzeptes kann es auch zu Veränderungen der Schallsituation kommen. Die neue städtebauliche Situation wird gutachterlich überprüft und das vorliegende Gutachten angepasst. Auch die verkehrsbedingten Luftschadstoffe sind zu untersuchen. Weitere Auswirkungen sind zum derzeitigen Verfahrensstand nicht erkennbar.



Übersichtskarte



Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 69460/07



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Telefonische Auskünfte können beim Stadtplanungsamt, stadtplanungsamt@stadt-koeln.de, Tel. 221-22813, eingeholt werden.

Schriftliche Stellungnahmen können bis zum 21.04.2016 einschließlich an den Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Mülheim, Herrn Norbert Fuchs, Bezirksrathaus Mülheim, Wiener Platz 2a, 51065 Köln, norbert.fuchs@stadt-koeln.de, gerichtet werden.

Die eingehenden Stellungnahmen werden der Bezirksvertretung Mülheim vorgelegt, die darüber berät und entscheidet, wie die Planung aus Sicht der Bezirksvertretung weiter betrieben werden soll. Danach wird der Stadtentwicklungsausschuss endgültig über die Stellungnahmen entscheiden.