

Erläuterungen zum städtebaulichen Planungskonzept Heliosgelände in Köln-Ehrenfeld

1. Ausgangslage und Planungsanlass

Das Heliosgelände ist eine circa 4 ha große, zum Teil brachliegende Fläche im Zentrum von Köln-Ehrenfeld. Die künftige Nutzung des Geländes ist wegen dessen Größe, seiner Lage im Stadtteil und inmitten von heterogenen, sich im Umbruch befindlichen Nachbarschaften von großer Bedeutung für die weitere Entwicklung des Stadtteils.

Ein von der Stadt in den 1980er Jahren aufgestellter Bebauungsplan für ein Bezirksrathaus und ergänzende Nutzungen musste aufgehoben werden, da er sich wegen umfangreicher Altlasten nicht realisieren ließ.

Auf Anregung der Bezirksvertretung Ehrenfeld fasste der Stadtentwicklungsausschuss am 26.01.2006 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Planungsziel, Büro-, Einzelhandels- und Wohnbauflächen festzusetzen.

Die Unternehmensgruppe PE Ehrenfeldgürtel GmbH & Co. KG kaufte 2008 das Gelände von einer Privateigentümerin. Die Pläne der PE Ehrenfeldgürtel GmbH & Co. KG sahen vor, auf dem Heliosgelände ein Einkaufszentrum zu errichten. Im September 2010 stellte der derzeitige Eigentümer seine Pläne zur Errichtung einer Shopping-Mall mit circa 20 000 m² Verkaufsfläche öffentlich vor. Die Planungen waren in der Stadtteilgesellschaft in hohem Maße umstritten. Die Diskussionen führten unter anderem zur Gründung der "Bürgerinitiative Helios".

Auf Anregung der Bezirksvertretung Ehrenfeld beschloss der Stadtentwicklungsausschuss im November 2010, die Durchführung einer moderierten Beteiligung der Öffentlichkeit, um die Ziele und Inhalte der Bauleitplanung zu definieren.

Einen neuen Impuls erhielt das Verfahren im Herbst 2011, als das Dezernat für Bildung, Jugend und Sport Bedarf für eine Schule auf dem Heliosgelände anmeldete. In Kooperation mit der Universität zu Köln soll dort ein Gebäude für eine öffentliche (städtische) Grundschule und eine öffentliche (städtische) Gesamtschule entstehen. Gleichzeitig sind die Schulen Ausbildungsort für die Lehramtsausbildung, im Sinne einer universitären Praxisschule. Das Dezernat für Bildung, Jugend und Sport schlug als möglichen Standort das Heliosgelände vor und brachte dies als Input in das anstehende Beteiligungsverfahren ein.

2. Bisheriges Verfahren

2.1 Moderationsverfahren "Helios Forum"

Unter dem Titel "Helios Forum" fand von Dezember 2011 bis Juni 2012 das Bürgerbeteiligungsverfahren statt. In Zusammenarbeit mit den Bürgerinnen und Bürgern wurde ein Leitbild sowie ein Kodex für die zukünftige Entwicklung des Heliosareals erstellt und diskutiert.

Im Diskussionsprozess kristallisierten sich die im Leitbild formulierten Vorstellungen von der Zukunft des Heliosgeländes als Konsens heraus.

Die mehrheitlich getragenen Ziele und Vorgaben wurden in einem Kodex von sieben Punkten zusammengefasst. Der Kodex soll der zukünftigen Gestaltung und Nutzung des Heliosgeländes zugrunde liegen.

Im Folgenden werden das Leitbild und die Oberpunkte des Kodex dargestellt.

A Leitbild "Belebtes Stadtquartier für Alle"

- A 1 Ehrenfeld wird als lebendiger und vielfältiger Stadtteil für alle Menschen wahrgenommen - unabhängig von Alter, Geschlecht, Herkunft sowie Möglichkeiten und Vorlieben der Lebensgestaltung. Die gemischte Sozialstruktur in Ehrenfeld soll erhalten werden. Einer Verdrängung einzelner Bevölkerungsgruppen soll entgegen gewirkt werden.
- A 2 Bei der Entwicklung des Heliosgeländes gilt es, die Potenziale des Grundstücks einzusetzen, um den Stadtteil und die Lebensqualität in Ehrenfeld nachhaltig zu stärken. Insbesondere sollen die bestehenden kulturellen Akteure und Institutionen integriert, erhalten und ausgebaut werden.
- A 3 Auf dem Heliosgelände soll ein belebtes Stadtquartier mit öffentlichen Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen, das sich allen Bürgerinnen und Bürgern öffnet. Ziel ist es, eine vielfältige und ausgewogene Nutzung aus Bildung, Kultur, Kreativwirtschaft, Wohnen und Handel zu schaffen.
- A 4 Der industriell geprägte Charakter des Areals soll aufgegriffen werden, um die Identität des Geländes weiterzuentwickeln.
- A 5 Die Entwicklung des Heliosgeländes soll nach den Kriterien der Inklusion und der Nachhaltigkeit (sozial, ökologisch, ökonomisch) behutsam erfolgen.
- A 6 Für den weiteren Planungs- und Entwicklungsprozess sind geeignete Verfahren zu finden, die eine partizipative und maßgebliche Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger gewährleisten.

B Ziele und Vorgaben - Kodex

- B 1 Kein Einkaufszentrum und keine Ausweitung der Handelsflächen
- B 2 Durchwegung mit Plätzen und Grünflächen
- B 3 "Kulturmeile Helios" entlang der Heliosstraße
- B 4 Bildung als Impuls (IUS)
- B 5 Wohnen belebt
- B 6 Historische Gebäude als Wahrzeichen
- B 7 Innovatives Verkehrskonzept – "Shared Space"

2.2 Städtebauliches Gutachterverfahren

Auf Grundlage der im Moderationsverfahren erarbeiteten Leitlinien und Ziele wurde von August bis November 2013 ein kooperatives Gutachterverfahren durchgeführt, um eine städtebauliche Planung für das Areal zu entwickeln.

Zur Teilnahme waren insgesamt drei Planungsbüros beauftragt.

Die Jury, die sich aus Vertreterinnen und Vertretern aus Verwaltung, Politik, des Eigentümers, Fachexpertinnen und Experten sowie weiteren Sachverständigen (unter anderem Mitglieder Lenkungsgruppe HELIOS FORUM, Stadtkonservator etc.) zusammensetzte, sprach sich für den Entwurf von Ortner & Ortner Baukunst aus Köln als Grundlage für die weiteren Planungen auf dem Heliosgelände aus.

Folgende Empfehlungen wurden für die Weiterbearbeitung formuliert:

- Der öffentliche Raum sollte hinsichtlich seiner Proportionen, seiner Gestaltung und seiner Funktion überarbeitet werden. Die Integration der schulischen Freiflächen in das Gesamtkonzept ist zu beachten.
- Die Geschosshöhe entlang des Ehrenfeldgürtels kann um ein Vollgeschoss erhöht werden.

- Der ergänzende Bauteil südwestlich des Helioshauses steht auf einem Grundstücksteil, das derzeit nicht verfügbar ist, so dass die geforderte Ausnutzung auf einem anderen Grundstücksteil untergebracht werden soll.
- Der Kulturbaustein an der Heliosstraße muss auf die Belange der vorgesehenen Nutzer angepasst werden

Aufgrund der Empfehlungen der Jury wurde das Planungskonzept von Ortner & Ortner überarbeitet und den zuständigen Ausschüssen des Rates und der Bezirksvertretung Ehrenfeld im Jahr 2015 vorgelegt. Für die Grund- und Gesamtschule Helios wurde im Juni 2015 ein Architekturwettbewerb entschieden, dessen Ergebnis in die städtebauliche Planung mit eingeflossen ist. Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 1.10.2015 umfangreiche Änderungen zur vorgelegten Planung beschlossen.

Im Anschluss hat das Planungsbüro Ortner&Ortner mehrere Planungsvarianten erarbeitet. Im März und Juni 2016 wurden zwei Workshops mit Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Bezirksvertretung Ehrenfeld, der Verwaltung, des Eigentümers, der Planungsbüros, des Verkehrsgutachters und der Bürgerinitiative Helios durchgeführt. In den Workshops wurden die im Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses aufgeführten Punkte und die Planungen von Ortner&Ortner intensiv diskutiert.

Durch den Ehrenfelder Bezirksbürgermeister wurde am 27.10.2016 ein öffentlicher Informationsabend veranstaltet, bei dem drei Planungsvarianten vorgestellt wurden.

Sowohl bei den beiden Workshops als auch bei der öffentlichen Informationsveranstaltung hat sich die Variante 3 als städtebauliche Vorzugsvariante herauskristallisiert. Die Variante 3 soll daher als Grundlage für die weitere Bauleitplanung zur Umsetzung der Entwicklungsziele für das Heliosgelände dienen.

3. Ziele

Mit dem Bebauungsplanverfahren werden folgende Ziele verfolgt:

- Entwicklung eines urbanen, belebten, gemischt genutzten Stadtquartiers im Zentrum von Köln-Ehrenfeld.
- Einbindung einer Grund- und Gesamtschule in das städtebauliche Konzept.
- Schaffung dringend benötigter, innerstädtischer Wohnbauflächen als elementarer Bestandteil eines belebten Stadtquartiers
- Bereitstellung von Flächen für kulturelle Nutzungen, insbesondere unter Einbindung der schon heute aktiven Akteure und Institutionen auf dem Areal
- Entwicklung und Sicherung von Flächen für Einzelhandel sowie für kleinteilige Gewerbe- und Büronutzungen in Ergänzung zum angrenzenden Bezirkszentrum von Köln-Ehrenfeld
- Einbindung der stadtbildprägenden, industriell geprägten Baudenkmäler (Rheinlandhalle mit Leuchtturm und Helioshaus)
- Schaffung eines durch vielfältige Wegebeziehungen und Platzräume geprägten Quartiers mit enger Verknüpfung an die umliegenden Stadträume

4. Beschreibung des Plangebiets

4.1 Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet ist ca. 40.000 m² groß und liegt zwischen der Vogelsanger Straße, der Heliosstraße, der Venloer Straße und dem Ehrenfeldgürtel.

Das Areal befindet an der Schnittstelle der großflächigen historischen Gewerbe- und Industrieansiedlung im Kölner Nordwesten zu den innenstadtnahen Wohnsiedlungsbereichen des Stadtteils Ehrenfeld.

Im Südwesten grenzt der heute sehr heterogen strukturierte Bereich im Umfeld des Grünen Wegs und der Lichtstraße an. Eine Mischung aus kleinteiligen Gewerbeformen sowie neu entstehende Wohnquartiere auf ehemals industriell genutzten Flächen zeugen von einem anhaltenden Strukturwandel.

Nordwestlich wird das Plangebiet durch den Bahndamm in Hochlage der Strecke Köln–Aachen begrenzt. Daran angrenzend erstreckt sich entlang der Venloer Straße das Bezirkszentrum von Köln-Ehrenfeld samt zentralen öffentlichen Einrichtungen sowie einem breiten Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebot. Hier bündeln sich auch sämtliche Verkehrsträger des öffentlichen Regional- und Nahverkehrs.

Nach Westen hin bildet der 4-spurig und mit separatem Gleisbett der Stadtbahn ausgebaute Ehrenfeldgürtel eine städtebauliche Zäsur hin zu den innenstadtnäheren Wohnsiedlungsbereichen.

4.2 Historische Entwicklung

Seinen Namen verdankt das Areal der Firma "Helios AG", die 1882 gegründet wurde und Beleuchtungstechnik, Generatoren und Straßenbahnausrüstungen herstellte. Doch schon im Jahr 1905 meldete die Helios AG Konkurs an. Nach der Liquidation wurde das Fabrikgelände von der "Cölner Industrie-Werke GmbH" übernommen, die es an verschiedene Firmen vermietete. Ab 1928 wurde die Rheinlandhalle, die ehemalige Montagehalle, zur Veranstaltungshalle für Sportereignisse umgebaut, unter anderem fanden Radrennen (Sechstagerennen) und Boxkämpfe statt. 1957 eröffnete in der Rheinlandhalle der erste Supermarkt Kölns namens „Eklöh“. In den weiteren Jahren entwickelte sich das Heliosgelände zu einem Standort für Einzelhandel, Kleingewerbe, Werkstätten und Ateliers. Die Vielfalt der Nutzungen hat sich bis heute bewahrt. Einzelhandel ist zwar die derzeitige Hauptnutzung auf dem Gelände, seit einigen Jahren hat sich in den Bestandsgebäuden aber auch eine Kunst-, Kultur- und Kreativszene entwickelt.

4.3 Bebauungs- und Nutzungsstruktur auf dem Gelände

Das Heliosgelände ist nahezu zu 100 % versiegelt. Die Nutzungs- und Bebauungsstruktur ist sehr heterogen. Bis auf die Blockrandbebauung entlang der Venloer Straße ist das Areal vor allem durch Gewerbe- und ehemalige Industriehallen sowie Verwaltungsgebäude verschiedener Epochen geprägt. Aus denkmalpflegerischer Sicht sind erhaltenswert die Rheinlandhalle sowie das Helioshaus. Ein Großteil der Flächen wird gewerblich bzw. durch Einzelhandel sowie durch kulturelle Einrichtungen genutzt.

In der Rheinlandhalle befinden sich heute zwei großflächige Möbelläden, ein Fahrradmarkt und ein Fitnessstudio. Die derzeitigen Nutzer der Rheinlandhalle verfügen über langfristige Mietverträge bis Februar 2023 bzw. April 2027. Daneben haben das Zentrum für Alte Musik und mehrere Ateliers ihren Standort auf dem Areal. Entlang der Venloer Straße befindet sich eine 4- bis 6-geschossige Blockrandbebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern, in deren Erdgeschosszone überwiegend Einzelhandel vorhanden ist. Im Gebäude Venloer Straße 379-381 existiert im Erdgeschoss eine Passage für Fußgänger zwischen Venloer Straße und Vorplatz Rheinlandhalle, die auch zukünftig erhalten bleiben und als Anknüpfungspunkt für eine Durchwegung dienen soll. Im ehemaligen Verwaltungsgebäude Helioshaus haben mehrere Arztpraxen ihren Standort. Entlang der Heliosstraße und Vogelsanger Straße haben sich in den – meist eingeschossigen - Bestandsgebäuden vorwiegend kulturelle und kreative Nutzungen (u.a. Orchester Concerto Köln, Musikclub Underground) sowie kleinere Werkstätten, Ateliers und Handwerksbetriebe (Schreinerei, Kfz-Werkstatt) angesiedelt. Aufgrund ausgelaufener Mietverträge sind Nutzungsänderungen möglich, bzw. teilweise wurden Bauten schon leergezogen. Für den Abbruch mehrerer Aufbauten liegen genehmigte Abbrucharträge vor. Einige Gebäude wurden bereits abgebrochen (z. B. Gebäude ehemals Parma Delikatessen).

Am Ehrenfeldgürtel befindet sich ein zweigeschossiges Gebäude einer Fast-Food-Kette, deren Betreiber noch über einen langfristigen Mietvertrag bis 2032 verfügt. Das Restaurant besitzt eine Drive-In-Umfahrung, die vom Ehrenfeldgürtel aus angefahren wird; Parkplätze liegen im hinteren Grundstücksbereich.

4.4 Freiflächen- und Grünstruktur

An der Heliosstraße, Venloer Straße und dem Ehrenfeldgürtel befinden sich straßenbegleitende Bäume. Im Inneren des Quartiers gibt es Baumbepflanzungen zwischen den Parkplätzen um die Rheinlandhalle. Neben dem Helioshaus befindet sich ein in jedem Fall erhaltenswerter, großkroniger Baum. Darüber hinaus weist das Grundstück keinen erheblichen Grünbestand auf.

4.5 Denkmäler

An die historische Nutzung erinnern einige Bestandsgebäude wie die Rheinlandhalle mit dem Leuchtturm (Heliossturm) und das Helioshaus. Beide Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Die Rheinlandhalle ist die ehemalige Maschinenhalle der Firma Helios AG mit angebautem Verwaltungstrakt und dem Leuchtturm. Der Heliossturm wurde zu Werbezwecken errichtet. 1928 wurde die Rheinlandhalle von einer Industrie- in eine Veranstaltungshalle umgebaut. Dabei erhielt die Rheinlandhalle erstmals eine gestaltete Südfront mit einem kubischen Vorbau und einer zeitgenössischen Fassade der 1920er Jahre sowie einem vorgelagerten, säulenumstandenen Atrium, dem sogenannten Ehrenhof. Im Rahmen von mehreren Umbauten der Rheinlandhalle wurden der kubische Vorbau und der Ehrenhof entfernt. In den 1990er Jahren entstand die auch heute noch vorhandene Glasfassade zum Ehrenfeldgürtel. Für die eingeschossigen Anbauten an der südwestlichen Seite der Rheinlandhalle liegen der Stadt Köln Abbruchanträge vor bzw. wurden bereits Abbruchgenehmigungen erteilt. Ebenfalls unter Denkmalschutz stehen einige Mauersegmente aus Feldbrandstein zwischen Heliossturm und Venloer Straße als Teil einer erhaltenswerten Einfriedung des ehemaligen Betriebsgeländes.

4.6 Erschließung

4.6.1 Regionalverkehr und Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Heliosgelände ist optimal an alle Verkehrsträger des öffentlichen Personenverkehrs angeschlossen. Der unmittelbar nordöstlich angrenzende Bahnhof Ehrenfeld bietet Anschluss an den S-Bahn- und Regionalverkehr. Entlang der Venloer Straße, Haltestelle Venloer Straße/Gürtel (unterirdisch), verkehren die Stadtbahnlinien 3 und 4 im 10 Minuten Takt und binden das Gelände direkt an die Innenstadt sowie stadtauswärts Richtung Bocklemünd Mengenich an. Eine weitere Anbindung besteht direkt auf Höhe des Heliosareals entlang des Gürtels über die Stadtbahnlinie 13 Richtung Nippes/Holweide bzw. Sülz. Die Stadtbahnhaltestelle der Linie 13 soll in den kommenden Jahren angehoben und umgebaut werden. Durch die dabei entstehenden Rampen wird sich die Lage der Querungsstellen der Haltestelle voraussichtlich um ca. 5-10 m nach Süden verschieben. Eine konkrete Planung seitens des Amtes für Brücken, Tunnel und Stadtbahnbau liegt noch nicht vor. Zudem verkehren an der Haltestelle Venloer Straße/Gürtel die Buslinien 141 (Chlodwigplatz - Nippes), 142 (Weiden - Vogelsang) und 143 (Lövenich - Bocklemünd).

4.6.2 Motorisierter Individualverkehr

Das Heliosgelände liegt zentral an der Kreuzung der Verkehrsachsen Ehrenfeldgürtel und Venloer Straße. Es wird weiterhin durch die Heliosstraße im Norden und die Vogelsanger Straße im Westen erschlossen.

Die Venloer Straße ist eine der großen Kölner Radialstraßen und verbindet das Heliosgelände mit der Innenstadt sowie stadtauswärts mit der A 1. Über den Ehrenfeldgürtel ist die A 57 erreichbar, womit die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz gegeben ist.

4.6.3 Stellplätze und Tiefgarage

Im Umfeld der Rheinlandhalle wird heute ein beachtlicher Teil der Flächen für oberirdische Stellplätze in Anspruch genommen und teilweise auch privat bewirtschaftet. Unter der Bebauung Venloer Straße befindet sich eine kleine Tiefgarage, deren Zufahrt über den rückwärtigen Grundstücksteil erfolgt. Diese Zufahrt ist zu erhalten und in der Planung als Bestand anzunehmen. Ebenso zu berücksichtigen sind per Baulast gesicherte oberirdische Stellplätze für Anlieger und Kunden einiger Mieter in der Venloer Straße.

4.6.4 Fuß- und Radverkehr

Von den umgrenzenden Straßen des Plangebiets bieten die Venloer Straße und der Ehrenfeldgürtel getrennte Geh- und Radwege an. Da die Radwege auf der Venloer Straße nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen, hat die Bezirksvertretung Ehrenfeld am 06.12.2010 die Verwaltung mit der Planung von Schutzstreifen für Radfahrer auf der Venloer Straße im Abschnitt zwischen Ehrenfeldgürtel und der Äußeren Kanalstraße beauftragt. Die neue Planung für die Vogelsanger Straße sieht separate Radwege und Schutzstreifen vor. Durch das Gelände selber besteht derzeit nur entlang der nordöstlichen Seite der Rheinlandhalle eine durchgängige Fußwegeverbindung zwischen Heliosstraße und Ehrenfeldgürtel. Zwischen Vogelsanger Straße und Venloer Straße besteht zurzeit keine Durchwegungsmöglichkeit.

4.6.5 Anlieferungsverkehr/Wegerechte

Die Anlieferung für die Nutzungen der Rheinlandhalle erfolgt vorwiegend von der Heliosstraße aus entlang der südwestlichen Seite der Rheinlandhalle. Die rückseitige Anlieferung des Einzelhandels an der Venloer Straße erfolgt teilweise ebenfalls von der Heliosstraße aus und wird durch ein Wegerecht (Baulast) gesichert.

5. Übergeordnete Planungen, vorhandenes Planungsrecht, sonstige Restriktionen

5.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Heliosgelände als gemischte Baufläche dargestellt. Auch im Flächennutzungsplan ist die Schlüsselstellung des Heliosgeländes für die Entwicklung Ehrenfelds ablesbar. Es befindet sich als "Bindeglied" zwischen dem bestehenden Zentrum an der Venloer Straße (im Flächennutzungsplan Besonderes Wohngebiet WB) und den altindustriellen Gebieten, die als gewerbliche und industrielle Flächen (GE / GI) dargestellt sind.

5.2 Bebauungsplan/Fluchtlinienpläne

Für das Heliosgelände existiert kein Bebauungsplan. Es besteht ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan aus dem Jahr 2006 mit dem Planungsziel, Büro-, Einzelhandels- und Wohnbauflächen zu schaffen. Die Entwicklung eines Schulstandortes wird im bestehenden Aufstellungsbeschluss planungsrechtlich noch nicht berücksichtigt.

6. Städtebauliches Konzept

6.1 Planungskonzept

Grundlage der vorliegenden städtebaulichen Konzepte bilden die Ergebnisse aus der Öffentlichkeitsbeteiligung "Helios Forum" sowie dem kooperativen Gutachterverfahren und der anschließenden mehrfachen Überarbeitung durch das Planungsbüro Ortner&Ortner Baukunst in Zusammenarbeit mit FSWLA Landschaftsarchitekten. Für die Grund- und Gesamtschule Helios wurde im Juni 2015 ein Architekturwettbewerb entschieden, dessen Ergebnis in die städtebauliche Planung mit eingeflossen ist.

Es liegen drei Varianten vor. Alle drei Varianten unterscheiden sich vor allem durch die Gestaltung der Bebauung am Ehrenfeldgürtel und die Lage des Zugangs vom Ehrenfeldgürtel aus. Variante 3 wird als Vorzugsvariante angesehen und soll die Grundlage für den Bebauungsplan werden.

Bei Variante 1 handelt es sich um die bereits 2015 vorgelegte Planung. Hier sind die Baukörper entlang des Ehrenfeldgürtels in Anlehnung an den Charakter einer Blockrandbebauung positioniert und bilden eine klare, weniger perforierte Raumkante aus. Die Höhe der Bebauung am Ehrenfeldgürtel beträgt sechs Geschosse. Die viergeschossige, rückwärtige Bebauung bildet ebenfalls eine

klare Raumkante ins Innere des Quartiers aus, sodass Plätze und Wege deutlich definiert werden und einen Raum mit urbanem Charakter entstehen lassen.

Die Heliosbar ist angebaut an das Helioshaus vorgesehen.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat die Variante mit Beschluss vom 1.10.2015 abgelehnt und einen umfangreichen Änderungskatalog beschlossen.

Bei Variante 2 ist die Öffnung zum Heliosgelände so weit wie möglich an den Kreuzungsbereich Venloer Straße/Gürtel verschoben worden. Die Gebäudefront am Ehrenfeldgürtel wurde auf die Gebäudefront der Schule zurückgenommen, so dass am Ehrenfeldgürtel ein komfortabler Geh- und Radweg von insgesamt 9 m Breite mit evtl. Baumpflanzungen entsteht. Auf der nördlichen Seite der Zuwegung am Ehrenfeldgürtel wurde die Gebäudekante des bestehenden Gebäudes Venloer Straße 377 aufgenommen.

Die Bebauung am Ehrenfeldgürtel soll sechs Geschosse (ca. 21 m Gebäudehöhe) haben. Die Gebäudehöhe staffelt sich dann in den Blockinnenbereich von fünf auf vier Geschosse ab.

Der Kulturbaustein an der Heliosstraße wurde in den Überarbeitungen seit dem Gutachterverfahren von der Kubatur und der Höhe her nicht verändert.

Die Heliosbar steht nun als Solitär parallel zum Helioshaus und greift die Kubatur einer früheren Bebauung auf.

Variante 3 stellt hinsichtlich des Zugangs zum Heliosgelände eine „Zwischenvariante“ dar. Es entstehen am Ehrenfeldgürtel klar definierte und proportionierte Baublöcke am Ehrenfeldgürtel sowie klare städtebauliche Platzräume. Um den Eingang in das Heliosgelände vom Kreuzungsbereich Venloer Straße/Gürtel zu akzentuieren, soll das Erdgeschoss in diesem Bereich zuerst im Bereich des Gehweges und dann schräg in das Gelände rein, zurückspringen. So wird der Eingang in Richtung Rheinlandhalle in der Erdgeschosszone großzügig ausgebildet. Vor der Rheinlandhalle entsteht ein multifunktional nutzbarer Platz. Weiterhin liegt der Zugang in das Gelände voraussichtlich etwa auf Höhe des zukünftigen Übergangs zur neuen Haltestelle der Linie 13. Die Gebäudehöhen sind gleich wie bei Variante 2: am Ehrenfeldgürtel sechs Geschosse, welche sich in Richtung Blockinnenbereich von fünf auf vier Geschosse verringern. Die viergeschossige, rückwärtige Bebauung bildet ebenfalls eine klare Raumkante ins Innere des Quartiers aus, sodass Plätze und Wege deutlich definiert werden und einen Raum mit urbanem Charakter entstehen lassen. Rheinlandhalle, Heliosurm und Heliosgebäude sollen als prominente Gebäude deutlich wahrnehmbar werden.

Die Durchwegung zu Fuß und mit dem Fahrrad ist auf dem gesamten Heliosgelände möglich.

Auf dem Heliosgelände entstehen durch die städtebauliche Konfiguration mehrere Platzsituationen. Wichtigster Punkt ist der zentrale öffentliche Platz an der Schule, der gleichzeitig Schulhof sein wird. Hier soll das Thema „Baumschule“ mit verschiedenen Bäumen das prägende Element sein. Der Platz vor der Rheinlandhalle soll als urbaner Platz gestaltet werden ohne Baumpflanzungen. Der Baumbestand auf der nordöstlichen Seite der Rheinlandhalle soll erhalten werden, ebenso die dort bestehenden Stellplätze. Der Platz am Helioshaus soll „aufgeräumt“ werden, die historische Mauerstruktur soll in Teilen erhalten bleiben.

6.2 Nutzungsbausteine

Rheinlandhalle

Die derzeitigen Hauptmieter (Möbelmarkt, Fahrradhandel, Sportstudio) verfügen über langfristige Mietverträge, sodass zu diesem Zeitpunkt kein grundlegend neues Nutzungskonzept entwickelt wird. Der Abbruch der Baukörper entlang der Rheinlandhalle auf der Seite zu den Heliosschulen ermöglicht eine Sanierung der denkmalgeschützten Substanz und damit auch eine attraktive Fassadengestaltung als Platzkante zum zentralen Quartiersplatz (Schulhof) hin. Es ist beabsichtigt diese Seite der Rheinlandhalle durch die Ansiedlung von Nutzungen wie zum Beispiel Gastronomie, Handwerk oder Ateliers zu revitalisieren und eine eingeschossige Aufstockung der Rheinlandhalle, die sich an der vorhandenen Gebäudehöhe orientiert, zu ermöglichen. Dies trägt zu einer Belebung des Platzes bei.



Abbildung: Fassade der Rheinlandhalle zum Schulgrundstück hin, Abbruch der neuen Anbauten, Sanierung der historischen Fassade, Bereich für eine mögliche Aufstockung

Grundschule und Gesamtschule als universitäre Praxisschule

Die Errichtung der beiden Schulen ist Bestandteil der bedarfsgerechten Weiterentwicklung der Kölner Schullandschaft mit stark steigenden Schülerzahlen. Die Landesprognose zur Einwohnerentwicklung beschreibt bis 2040 einen Zuwachs von 22,6 % in den grundschulrelevanten Jahrgängen für Köln und für die Sekundarstufe I einen Zuwachs von 28%. Die städtische Einwohnerprognose beschreibt ein etwas moderateres Wachstum von „nur“ 14,6 % im Primärbereich und 18,4% in der Sekundarstufe I. Unabhängig von der Größenordnung des Wachstums wird sehr deutlich, dass in Köln so schnell wie möglich weitere zusätzliche Schulplätze geschaffen werden müssen.

Daher hat die Grundschule bereits zum 01.08.2015 am Interimsstandort Kaisersescherstraße in Köln Sülz ihren Betrieb aufgenommen. Der Start der Gesamtschule an den Interimsstandorten Overbeckstraße und Borsigstraße zum Schuljahr 2018/19 ist beantragt.

Von März bis Juni 2015 fand ein architektonisch-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit freiraumplanerischem Ideenteil zur Grund- und Gesamtschule Helios statt. Der Entwurf des Kölner Architekten Johannes Schilling wurde bei der Preisgerichtssitzung Ende Juni 2015 einstimmig zum Sieger gewählt. Die Planung ist bereits in das vorliegende städtebauliche Rahmenkonzept integriert.

Bestandteil des Hochbauwettbewerbs war auch die Freiraumplanung für die Schulfreiflächen. Der Schulhof für die Sekundarstufe wird - entsprechend den Forderungen aus dem „Helios Forum“ nach einem belebten Quartier - für die Öffentlichkeit zugänglich sein und auch als Quartiersplatz dienen. Die Planung des Schulhofes wird durch Lohaus+Carl GmbH Landschaftsarchitekten +Stadtplaner, die gemeinsam mit Schilling den 1. Preis im Wettbewerb gewonnen haben, erfolgen.

Am Ehrenfeldgürtel wird langfristig eine geschlossene Bebauung angestrebt, um zum Straßenraum hin eine klare Raumkante auszubilden, die durch im Bebauungsplan festzusetzende Baulinien und Traufhöhen definiert werden wird. Die Schulbebauung im Eckbereich Vogelsanger Straße/Ehrenfeldgürtel soll städtebaulich betont werden und bis zur Grundstücksgrenze mit Brandwand zum Nachbargrundstück errichtet werden, sodass mit einer Neubebauung auf dem benachbarten Grundstück (heute: Fastfood-Restaurant) die Lücke geschlossen werden kann.

Kulturbaustein

Die heute auf dem Areal etablierten kulturellen Nutzungen sollen durch die Ausbildung eines Kulturschwerpunkts an der Heliosstraße aufgenommen und ausgebaut werden. Im Rahmen eines Kulturbausteines "Kulturmeile Helios" werden ca. 7.800 m² Bruttogeschossfläche (BGF) für Kultur / Büro / Ateliers an der Heliosstraße zur Verfügung gestellt. Innerhalb der vorgegebenen BGF soll unter anderem eine Veranstaltungshalle von ca. 1 000 m² BGF (Außenmaße ca. 25 x 40 m, 10 m Höhe) untergebracht werden sowie die Möglichkeit für Gastronomie. Es ist von Seiten der Eigentümerin beabsichtigt, im Kulturbaustein neben der Veranstaltungshalle Proberäume, Büros bzw. Ateliers zu realisieren. Eine genaue Planung für den Kulturbaustein korrespondiert mit der Nutzung und kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine detaillierten Aussagen treffen.

Bebauung entlang des Ehrenfeldgürtels (Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel)

Die Bebauung entlang des Ehrenfeldgürtels wird 6-geschossig, die rückwärtigen Baukörper 4-geschossig ausgebildet. Insgesamt können ca. 19.300 m² BGF realisiert werden, davon ca. 16.000 m² Wohnnutzung. Die Geschosse ab dem 1. OG sind in allen Baukörpern ausschließlich der Wohnnutzung vorbehalten. Durchgehende Gebäuderiegel ermöglichen zu beiden Seiten geschützte und begrünte Innenhöfe.

Von den 16.000 m² BGF Wohnen sind ca. 10.200 m² BGF auf dem kurzfristig verfügbaren Grundstücksteil am Ehrenfeldgürtel geplant, ca. 5.800 m² BGF Wohnen sollen langfristig auf dem „Bürger King“-Grundstück entstehen.

Im Sockelgeschoss des nördlichen Baukörpers am Ehrenfeldgürtel sind ca. 1.370 m² BGF zusammenhängende Einzelhandelsflächen geplant. Dies ermöglicht die Bereitstellung größerer, zusammenhängender Flächen und stellt einen räumlich-funktionalen Zusammenhang zu den Geschäftslagen und zur Blockrandbebauung entlang der Venloer Straße her. Der Baukörper befindet sich innerhalb des durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln definierten Bezirkszentrums Ehrenfeld.

Ausschließlich kleinere Gewerbeeinheiten (auch kleinteilige Einzelhandelsflächen) und Büroflächen sollen im Sockelgeschoss der Wohnbebauung am Ehrenfeldgürtel entlang zulässig sein.

Helioshaus und Heliosplatz

Das denkmalgeschützte Helioshaus wird durch den Abbruch der An- und Garagenbauten auch auf der Seite zum Bahndamm/Heliosstraße her freigestellt. Rheinlandhalle und Heliosurm sowie die Bahnbögen jenseits der Heliosstraße bilden zusammen einen historischen Rahmen für die Gestaltung des Heliosplatzes als wichtigen Auftakt in das Quartier von der Venloer Straße bzw. dem Bahnhof Ehrenfeld aus. Die Ausbildung eines weiteren Baukörpers als Solitär parallel zum Helioshaus zum Beispiel für Gastronomie sollte durch die Konkretisierung einer Platzgestaltung überprüft werden.

6.3 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Areals wird über Zugänge von der Venloer Straße, der Heliosstraße, der Vogelsanger Straße und dem Ehrenfeldgürtel aus gesichert. Oberirdische Zufahrtsmöglichkeiten für den MIV gibt es nur von der Heliosstraße und der Venloer Straße aus.

Querschnittsgestaltung Vogelsanger Straße

Derzeit weist die Vogelsanger Straße zwischen der Einmündung Grüner Weg und dem Ehrenfeldgürtel vier Fahrspuren auf. Im Zuge der Schulbaumaßnahme soll auch die Vogelsanger Straße umgestaltet werden. Eine Reduzierung auf drei Fahrspuren scheint grundsätzlich möglich, die verkehrlichen Konsequenzen werden noch geprüft.

Anlieferung

Die Anlieferung der bestehenden Nutzungen muss weiterhin teilweise über das Heliosgelände abgewickelt werden müssen und kann nicht komplett in den öffentlichen Straßenraum verlagert werden.

Folgende Anlieferungen für die **bestehenden Nutzungen** müssen auch weiterhin gewährleistet werden:

Der **Fahrrad- und Möbelladen** in der Rheinlandhalle wird derzeit 8- bis 11-mal pro Woche mit einem großen Lkw sowie einem Transporter (8- bis 13-mal pro Woche) beliefert. Die Anlieferung erfolgt von der südwestlichen Seite der Rheinlandhalle, da sich dort der Zugang zu den Lagerräumen befindet. Dies ist in den bestehenden Mietverträgen des Eigentümers so festgeschrieben. Derzeit drehen die Lkws südlich der Rheinlandhalle auf der freien Fläche. Dies wird jedoch zukünftig nicht mehr möglich sein, da sich dort der Schulhof befindet. Aus diesem Grund ist für eine Belieferung eine Umfahrung der Rheinlandhalle notwendig. Um Konflikte mit der angrenzenden Schulnutzung auszuschließen, soll eine gestalterische Abgrenzung des Schulgrundstücks erfolgen, wodurch die Kanten des Schulgrundstücks klar definiert und gekennzeichnet sind. Eine Einzäunung des Schulgrundstücks ist nicht gewünscht. Zu Schulbeginn zwischen 7:45 und 8:30 Uhr soll keine Anlieferung erfolgen.

Zum **Fitnessstudio** kommt alle 14 Tage ein kleiner Lkw sowie maximal einmal am Tag ein Transporter.

Die **Geschäfte in den Bestandsgebäuden an der Venloer Straße** werden mit einem kleinen Lkw ein- bis zweimal täglich beliefert. Die Anlieferung erfolgt rückwärtig über das Heliosgelände. Diese Fahrzeuge fahren derzeit dann weiter zum Ehrenfeldgürtel. Zukünftig soll ein Wenden auf der Fläche vor der Rheinlandhalle erfolgen und keine Durchfahrt zum Ehrenfeldgürtel.

Die **geplanten Nutzungen** auf dem Heliosgelände erfordern ebenfalls eine Anlieferung:

- Die **Mensa** der Grund- und Gesamtschule wird mit einem Transporter ein- bis zweimal am Tag beliefert. Dies soll über die Schulhofseite (südwestlich der Rheinlandhalle) erfolgen.
- Für einen möglichen **Einzelhandel im nördlichen Baublock am Ehrenfeldgürtel** müsste die notwendige Anlieferung über den Platz vor der Rheinlandhalle erfolgen.
- **Läden im südlichen Baublock am Ehrenfeldgürtel** können über eine Ladezone am Ehrenfeldgürtel angeliefert werden.

Stellplätze

Die öffentliche Zufahrt auf das Areal zu den oberirdischen Stellplätzen für Gäste, Kunden und weitere Anlieger erfolgt über die Heliosstraße bzw. die Venloer Straße.

Die Zufahrt zu den erforderlichen Tiefgaragen erfolgt über den Ehrenfeldgürtel (Wohnbebauung und Einzelhandel), die Vogelsanger Straße (Grund- und Gesamtschule) und die Heliosstraße (Kulturbaustein)

Die bestehende Zufahrt zur Garage unter der Bebauung an der Venloer Straße muss erhalten bleiben.

Die für die Heliosschulen erforderlichen Kiss&Ride-Stellplätze (K+R) sollen für den stadtauswärtsführenden Verkehr in der Vogelsanger Straße mit dem verkehrstechnisch erforderlichen Abstand zum Kreuzungsbereich Gürtel positioniert werden. Weitere K+R-Stellplätze werden stadteinwärts in der Heliosstraße realisiert werden. Von beiden Standorten aus können die Schülerinnen und Schüler schnell und gefahrlos, ohne eine Straße überqueren zu müssen, zum Schuleingang kommen.

Heliosstraße – Anwendung des Shared Space-Gedankens

Im Rahmen des "Helios Forums" wurde die Idee formuliert, die Heliosstraße als Shared-Space zu gestalten. Daher soll die Heliosstraße in Anlehnung an Shared Space ausgebaut werden. Auch bei einer evtl. Verkehrszunahme auf der Heliosstraße kann ein Ausbau in Anlehnung an Shared Space erfolgen.

Öffentliche Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer

Das Heliosgelände wird sich nach allen Seiten hin zu den angrenzenden Quartieren öffnen. Insbesondere Fußgängern und Radfahrern wird das Areal in Zukunft eine hohe Aufenthaltsqualität und Durchlässigkeit bieten und ein Durchqueren in alle Richtungen gewährleisten.

7. Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Realisierung einer Grund- und einer Gesamtschule erfordert die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule". Für die übrigen Flächen ist beabsichtigt, ein Mischgebiet sowie für den Bereich, in dem großflächiger Einzelhandel ermöglicht werden soll, ein Kerngebiet, festzusetzen. Die Planung und Umsetzung der verschiedenen Bausteine (Rheinlandhalle, Kulturbaustein, Wohnen, Einzelhandel) sowie ein angemessener Umgang mit dem Bestand entlang der Venloer Straße machen in Hinblick auf die geplante Nutzungsverteilung auf dem Areal eine Gliederung des Mischgebietes bzw. des Kerngebietes erforderlich.

Im Rahmen des Verfahrens werden weitere Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen werden.

7.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Ehrenfeldgürtel, die Vogelsanger Straße, die Heliosstraße und die Venloer Straße.

Die innere Erschließung des Areals, das heißt eine Durchwegung für Fußgänger, Radfahrer sowie Anlieferverkehr wird durch die Belastung entsprechender Flächen mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten gewährleistet werden.

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens erfolgt eine detaillierte Untersuchung und Ausarbeitung der verkehrlichen Belange.

8. Umweltbericht

Für das Bebauungsplanverfahren Heliosgelände wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt. Vorbehaltlich des Scopings lassen sich zum Plangebiet die folgenden, umweltbezogenen Aussagen treffen:

8.1 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan sieht für das Plangebiet keine Schutzausweisungen vor und ist damit nicht betroffen.

8.2 Pflanzen

Zu den Biotoptypen sind aus der städtischen Biotoptypenkartierung keine Angaben zu entnehmen. Die Vegetation beschränkt sich auf Einzelbäume und Ruderalvegetation.

8.3 Tiere

Sollten Gebäude oder Gebäudeteile vorhanden sein, die länger nicht oder nur teilgenutzt sind, sind dort möglicherweise Fledermausquartiere vorhanden. Solche Gebäude sind vor einer Niederlegung durch ein entsprechendes Fachbüro zu untersuchen. Weitere Brut- oder andere Lebensstätten planungsrelevanter Tierarten sind nicht zu erwarten.

8.4 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist auf dem Gelände sehr gering und ist somit von zukünftiger Bebauung nicht erheblich betroffen.

8.5 Eingriff/Ausgleich

Da das Gebiet nach § 34 BauGB zu bewerten ist, ist davon auszugehen, dass gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB keine Ausgleichsverpflichtung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung besteht.

8.6 Landschaft/Ortsbild

Die Fläche ist zum größeren Teil bebaut. Einige Teilflächen liegen brach bzw. sind mindergenutzt. Die Bebauung weist eine sehr heterogene Struktur auf. Siehe hierzu auch die Punkte 3.3 und 3.4. im städtebaulichen Teil des Erläuterungsberichtes.

8.7 Kulturgüter

Die im Norden der Fläche vorhandene Mauer, die entlang der Heliosstraße und parallel zu den Schienen verläuft, soll zum Teil erhalten bleiben. Die Rheinlandhalle mit samt dem Leuchtturm und das Helioshaus, Venloer Straße 389, stehen unter Denkmalschutz und bleiben erhalten. Modifikationen dieser Gebäude sind mit dem Stadtkonservator abzustimmen.

8.8 Boden

Bezüglich der Bodenarten und deren Schutzwürdigkeit sind aus der Bodenkarte BK 50 von NRW keine Informationen zu entnehmen. Aufgrund der langjährigen Vornutzung und des hohen Versiegelungsgrades sind keine natürlichen Bodenverhältnisse zu erwarten. Dies wird durch die Bohrprofile der Altlastenuntersuchung bestätigt.

8.9 Wasser

Das Gebiet liegt außerhalb einer Wasserschutzzone. Der Grundwasserspiegel liegt bei hohen Grundwasserständen bei ca. 10 m unter der Geländeoberfläche, bei niedrigen Grundwasserständen bei ca. 11 m unter der Geländeoberfläche. Der Umgang mit dem Niederschlagswasser vorhandener und zukünftig zu errichtender Gebäude ist zu prüfen.

8.10 Klima/Luft

Das gesamte Areal und auch die umliegenden Bereiche weisen ein Innenstadtklima mit hohem Belastungsgrad auf (hohe sommerliche Überwärmung, keine nächtliche Kaltluftentstehung, gegenüber dem Freiland stark veränderter Tagesgang von Temperatur und Feuchte). Weiterhin ist der Bereich gemäß "Planungshinweiskarte zur zukünftigen Wärmebelastung" als Folge des Klimawandels der Klasse 1 zuzuordnen. Damit handelt es sich um eine sehr hoch wärmebelastete Siedlungsfläche. Auch die umliegenden Bereiche sind dieser Klasse zuzuordnen. Zur Verminderung einer sommerlichen Überwärmung ist ein deutlicher Anteil an Grünflächen mit Baumpflanzungen im Planungsgebiet vorzusehen. Flach- und flachgeneigte Dächer sollten intensiv begrünt werden. Der Bereich ist bezüglich der Luftgüte der Zone II zuzuordnen, weist also eine mittlere Luftgüte auf. Dabei liegt der Luftgüte-Index bei 1,3 bzw. 1,4. Das gilt auch für die umliegenden Bereiche. Die geplanten Nutzungen sind in diesem Bereich unter lufthygienischen Aspekten grundsätzlich möglich. Aufgrund der hohen Verkehrszahlen auf dem Ehrenfeldgürtel und der geplanten Gebäuderiegel am Ehrenfeldgürtel ist eine Simulation der verkehrsbedingten Luftschadstoffe zu empfehlen.

8.11 Lärm

Das Heliosgelände ist erheblich und allseitig von Lärmimmissionen durch Straßenverkehr und Schienenverkehr belastet. Grundlage zur Bewertung ist die DIN 18005 für Verkehrslärm die für ein

Mischgebiet die Orientierungswerte tags von 60 dB(A) und nachts von 50 dB(A) vorgibt. Bezüglich des Straßenverkehrs weisen der Ehrenfeldgürtel und die Venloer Straße die höchsten Werte auf. Tagsüber werden hier Werte zwischen 75 dB(A) und bis über 80 dB(A) und damit Überschreitungen von ca. 20 dB(A) erreicht. In der Nacht liegen die Werte dort immer noch über 65 dB(A), so kommt es auch zu Überschreitungen von ca. 20 dB(A). Daneben weist der Verkehrslärm der Vogelsanger Straße und der Heliosstraße hohe Werte auf, tagsüber über 65 dB(a) und in der Nacht über 55 dB(A) und somit Überschreitungen von ca. 10 dB(A). Beim Schienenlärm gibt es kaum Unterschiede zwischen Tag und Nacht. Hier liegen die Werte durchgehend über 75 dB(A), da die (Güter-) Züge auch nachts fahren. Tagsüber kommt es hier zu Überschreitungen von ca. 20 dB(A), nachts sogar um über 25 dB(A). Eine Schallschutzmauer entlang des Bahndamms existiert nur im Bereich des Bahnhofs Ehrenfeld, die etwa im Bereich des Heliosturms endet. Die Straßenbahnlinie 13 sorgt tagsüber für Überschreitungen von ca. 5 dB(A) und nachts von ca. 10 dB(A) im Plangebiet. Aufgrund der starken Lärmvorbelastung sind empfindliche Nutzungen wie Wohnen so anzuordnen, dass ruhige Wohnbereiche entstehen, zu denen Aufenthaltsräume hin orientiert werden können. Auch für andere sensible Nutzungen wie Schule / Universität sind passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Im weiteren Verfahren ist ein Lärmgutachten zu erstellen.

8.12 Altlasten

Das städtische Altlastenkataster weist Altlasten mit den Kennziffern 40110 und 40110_001 bzw. 40110_002 auf, entsprechend sind im gesamten Areal Altlasten und Bodenbelastungen vorhanden, die aus der industriellen und gewerblichen Nutzungshistorie resultieren. Es existieren zwei kontaminierte Teilbereiche mit chlorierten Kohlenwasserstoffen sowie ein in Sanierung befindlicher Nitroaromatenschaden. Bei diesen Belastungsschwerpunkten ist eine Sanierung bereits im Gange bzw. soll demnächst erfolgen. Der Nitroaromatenschaden an der Ecke Vogelsanger Straße/Gürtel wurde bis 2007 saniert. Aufgrund der Sanierungen sind mit Beton verfüllte Bohrpfähle in einer Tiefe von -3 m bis ca. -9 m (Oberkante Grundwasser) auf einer Fläche von 10x15 m vorhanden. An dieser Stelle können keine unterirdischen baulichen Anlagen untergebracht werden. Fast überall existieren Auffüllungen mit unterschiedlichen Mächtigkeiten, deren Wiederverwertbarkeit zu untersuchen ist. Im Weiteren ist zu prüfen, welche Sanierungsmaßnahmen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) notwendig sind, um die geplanten Nutzungen planungsrechtlich zu sichern. Gegebenenfalls sind das Plangebiet oder Teilbereiche im Bebauungsplan zu kennzeichnen als Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen.

8.13 Gefahrenschutz

Belange wie Magnetfeldbelastung, Störfallrisiko und Hochwassergefahr sind nicht betroffen. Der Umgang mit Starkregenereignissen als Folge des Klimawandels ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

8.14 Zusammenfassung

Grundsätzlich ist Umnutzung und Nutzungsintensivierung einer innerstädtischen Fläche zu begrüßen und der Inanspruchnahme einer naturnahen Freifläche am Stadtrand vorzuziehen.

Folgende Umweltuntersuchungen sind erkennbar notwendig:

- Artenschutzprüfung Stufe I,
- Lärmuntersuchung,
- verkehrsbedingte Luftschadstoffsimulation.

Der Umgang mit den Klimawandelfolgen stand in der bisherigen Planung nicht im Vordergrund und sollte daher stärker berücksichtigt werden. Im Rahmen der Umsetzung der Planung können Erkenntnisse des EU-geförderten Projektes "grow smarter" zur Energieeinsparung und CO₂-Minderung in den Bereichen Mobilität – Energie – Informations- und Kommunikationstechnologie einbezogen werden.