

A N L A G E 4

Kurzerläuterungen

zum Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Arbeitstitel: "Nördlich Colonia – Hotel- und Bürostandort" in Köln-Neustadt/Nord

1. Anlass, Verfahren und Ziel der Planung

Die Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin, Parkview Cologne GmbH, beabsichtigt, an dem Standort ein Gebäude mit einer gewerblichen Nutzung zu errichten. Insgesamt soll eine BGF von rd. 39.520 m² erreicht werden, die sich auf zwei Gebäudeteile (28.150 m² | 11.370 m²) aufteilt.

Der Bestand ist sanierungsbedürftig, daher beabsichtigt die Vorhabenträgerin, 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 gewerbliche Nutzung 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 wurde im Zusammenhang mit dem Einleitungsbeschluss vom 15.09.2016 (Session-Nr. 1567/2016) mit dem Arbeitstitel "Nördlich Colonia" in Köln-Neustadt/Nord eine Mehrfachbeauftragung durch die Vorhabenträgerin durchführt und in einem intensiven Prozess abgestimmt.

Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung wurde die städtebaulich verträgliche und vertretbare Verdichtung, insbesondere im Hinblick auf die Höhenentwicklung untersucht. Die Festsetzungen der Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt auf Basis des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung.

Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung 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 Colonus 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 "Colonus" 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 eingefasst.

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 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, sodass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt sein wird.

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Köln macht Aussagen zum Plangebiet. Das Plangebiet liegt im Entwicklungsziel 6 ("Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas"). Unmittelbar an das Grundstück grenzt in südöstlicher Richtung das Landschaftsschutzgebiet - L 16 und das Entwicklungsziel 2 ("Erhaltung und Weiterentwicklung vorhandener Grünanlagen") 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. Umweltbelange

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

6. Planverwirklichung

Das Planungsrecht wird in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB geschaffen.

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Zwischen der Stadt Köln und der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss abgeschlossen. Dieser sichert die Realisierung des geplanten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie ggf. weitere Maßnahmen, die im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan stehen.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Planungs- und Erschließungskosten von der Vorhabenträgerin übernommen. Kosten für die Stadt Köln entstehen nicht.