

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Werkstattverfahren Hallen Kalk

Hier: Integrierter Plan als Grundlage der weiteren Bearbeitung

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	12.09.2019
Stadtentwicklungsausschuss	19.09.2019
Rat	26.09.2019

Beschluss:

Der Rat beschließt

1. den in Anlage 2 beigefügten Integrierten Plan als städtebauliches Konzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB;

beauftragt die Verwaltung

2. die zur Umsetzung des Integrierten Plans notwendigen Bauleitplanverfahren in die Wege zu leiten (Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplans);
3. weitere Qualifizierungsverfahren in die Wege zu leiten, um die hohe Qualität der Planung für den öffentlichen Raum und Freiflächen sowie Hochbauvorhaben sicherzustellen;
4. einen langfristigen Standort für den Dirt-Track der AbenteuerHallenKalk im direkten Umfeld der AbenteuerHallenKalk vorzusehen;
5. für die Verlagerungen des Dirt-Tracks und des Drogenselbsthilfevereins Vision e.V. entsprechende Mittel bereitzustellen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung

1 Anlass und Ziel

Südlich der Kalker Hauptstraße endet in der öffentlichen Wahrnehmung der Stadtteil Kalk. Hier befand sich etwa bis in die 1990er Jahre das ehemalige Klöckner-Humboldt-Deutz Areal zur Anlagenherstellung für den Maschinenbau. Nach weitgehender Aufgabe des Standortes wurde das Areal geöffnet, jedoch fehlt bis heute eine Belebung durch entsprechende Nutzungen und Nutzer, weite Teile sind untergenutzt oder liegen brach.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat deshalb am 30.03.2017 die Durchführung eines interdisziplinären, dialogischen Werkstattverfahrens zur Erstellung einer Nutzungsanalyse, eines Entwicklungskonzeptes sowie eines Vermarktungskonzeptes für einen Teil des ehemaligen Werksgeländes der Klöckner-Humboldt-Deutz AG zwischen der Kalker Hauptstraße und der Dillenburger Straße im Stadtteil Kalk beschlossen (0502/2017). Vorab, am 23.06.2016, wurde ein Verkaufs-, Vermietungs- und Verpachtungsmoratorium für die städtischen Liegenschaften beschlossen. Dieses sichert bestehende Flächen und soll Fehlentwicklungen verhindern, solange keine Planungen erarbeitet und von den politischen Gremien beschlossen wurden.

2 Planverfahren und Maßnahmen

Die drei interdisziplinären Planungsteams, bestehend aus den Bereichen Städtebau, Freiraumplanung, Projektentwicklung und Verkehrsplanung:

- BeL Sozietät für Architektur, Köln mit Studio Vulkan, Zürich, Prof. Dr. Guido Spars aus der Bergischen Universität Wuppertal und dem Stadt- und Verkehrsplanungsbüro Kaulen
- Trint + Kreuder d.n.a. Architekten mit Lill + Sparla, Köln, der CG-Gruppe und Brenner Bernard Ingenieuren,
- De Zwarte Hond Architecture & Urbanism, Köln/Groningen mit Topotek 1, Berlin, Beos AG und Isaplan Ingenieuren

haben im Sommer 2017 im Rahmen des Werkstattverfahrens Hallen Kalk Nutzungskonzepte unter Einbezug der Stadtgesellschaft entwickelt. Die dreiteilige Beteiligungsveranstaltung mündete in der Empfehlung des Konzeptes von Team 1, BeL Sozietät für Architektur, durch ein Beratungs- und Begleitgremium, bestehend aus Fachexpertinnen und -experten wie aus Vertreterinnen und Vertretern der Politik. Das Ergebnis wurde den Gremien in Form einer Mitteilung dargelegt (2873/2017).

Am 28.06.2018 beschloss der Stadtentwicklungsausschuss die Planung eines Schulstandortes im östlichen Bereich des Betrachtungsraumes an der Christian-Sünner-Straße als "Bildungscampus" des Erzbistums Köln (1423/2018). Damit schloss sich die Politik dem Standortvorschlag des Teams 2, Trint + Kreuder d.n.a., an. Gleichzeitig wurde die direkte und umfassende Fortführung und Vertiefung der städtebaulichen Planung beschlossen. Neben der städtebaulichen Planung war eine stufenweise Umsetzungsstrategie zu entwickeln und für die bestehenden Nutzungen, Vision e.V., Dirt-Track der AbenteuerHallenKalk, Pflanzstelle und Erlebnis inklusiv e.V., Standorte im Konzept vorzuziehen (1423/2018).

Durch die unabhängig erfolgende Schulplanung wurde das Areal östlich der Christian-Sünner-Straße im Rahmen der Vertiefung nicht weiter betrachtet. Auch das Areal westlich der Neuerburgstraße, mit den vorgesehenen Nutzungen Museum Ludwig in Halle 76 und Schauspiel Köln in Halle 75, sowie dem Ottmar-Pohl-Platz, wurde nicht weiter in die Vertiefung eingeschlossen, da die städtebauliche

Entwicklung bereits mit dem Ergebnis des Werkstattverfahrens 2017 erarbeitet wurde. Durch die Halle des Museums Ludwig ist eine Querungsmöglichkeit von dem Ottmar-Pohl-Platz zum neuen Areal vorgesehen.

3 Integrierter Plan

Zur Vertiefung der Planung wurde ein integrierter Plan erarbeitet, welcher die Rahmenbedingungen der künftigen Entwicklung im Bereich zwischen Neuerburgstraße und Christian-Sünner-Straße/Wiersbergstraße zusammenfasst (siehe Anlage 2).

Kern der Planung ist die Entwicklung der Hallen 70 und 71. Hier wurde die besondere Raumwirkung durch die Größenverhältnisse und die sichtbare Tragkonstruktion der Hallen erkannt. Auch wenn diese nicht unter Denkmalschutz stehen, sollen die Hallen als städtebaulich prägende und identitätstiftende Großstrukturen erhalten bleiben. Nachdem bereits im Werkstattverfahren 2017 erste Ideen einer Öffnung der Hallenhaut angeregt wurden, soll die westliche der beiden Hallen (71) als öffentlich zugängliche und flexibel nutzbare Freilufthalle (teils überdacht) entwickelt werden. Halle 70 ist als Großstruktur konzipiert mit der Intention das Dokumentationszentrum und Museum über die Migration in Deutschland (DOMiD) aufzunehmen. Das Museum sieht die erforderlichen Stellplätze in der Halle selbst vor. Die Liefer- und Besucherverkehre durch Kraftfahrzeuge sollen von Osten über die freiliegende Hallenseite geleitet werden, während Fußgänger das Museum über die Freilufthalle erreichen können.

Neben dem bereits im Bebauungsplan 70449.09 "Wiersbergstraße" gesicherten Grünzug nördlich der Hallen, wird eine Erweiterung der öffentlichen Grünfläche entlang der Neuerburgstraße vorgesehen.

Die Erweiterung der öffentlichen Grün- und Freiräume ist von großer Bedeutung, da der Stadtteil Kalk mit einem Anteil von weniger als 10% Grün- und Freiräumen ein deutliches Defizit aufweist (Statistisches Jahrbuch 2018). Die neue Grünverbindung soll zum Aufenthalt und darüber hinaus als wichtige Durchlüftungsschneise zur klimatischen Aufbesserung dienen. Von heutigen 11% unversiegelter Flächen innerhalb des Betrachtungsraumes wird im Rahmen der Neuplanung eine entsiegelte Fläche von 37% erreicht.

Zwischen dem Grünband entlang der Neuerburgstraße und der Freilufthalle (71) wird ein Neubaufeld bestehend aus Wohn- und Gewerbeflächen vorgesehen, welches das Areal künftig beleben soll. Die Erschließung erfolgt durch eine Straße von Osten mit Anschluss an die Neuerburgstraße oder alternativ mit einem Wendehammer. Die Gebäude sollen bis zu 8 Geschosse aufnehmen können. Die Baumasse wurde im Zuge der Planung zu Gunsten des Grünzugs reduziert und konzentriert. Der Bereich zwischen dem Museum und den Hallen 58-59 entlang der Christian-Sünner-Straße fasst kleinere Gebäudeeinheiten sowie eine gläserne Halle ein. Dieser Innenhof und die bestehende Verwaltungseinheit entlang der Dillenburgstraße sollen aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Da die technische Infrastruktur rückwärtig der Verwaltungsgebäude nicht gegeben ist, müssen zunächst Strom-, Wasser- und Abwasseranschlüsse verlegt werden, damit anschließend neue Nutzungen in die Gebäude einziehen können.

Neben den im Bebauungsplan 70449.09 "Wiersbergstraße" fixierten Jugendnutzungen in den Hallen 60 und 59, soll der Innenhof für Büros und Kleingewerbe genutzt werden. Kulturelle Nutzungen sind hier ebenfalls denkbar.

Neben der Aktivierung des Areals durch neue Nutzungen wurde die fußläufige Anbindung und räumliche Verknüpfung als wichtiger Aspekt zur Öffnung des Areals erkannt. So soll der bereits im Werkstattverfahren 2017 vorgesehene Durchgang durch die Halle des Museums Ludwig zur Anbindung des Ottmar-Pohl-Platzes durch eine Ost-West-Durchwegung im Areal fortgeführt werden. Auch der Innenhof zwischen den Hallen 70 und 58-60 soll künftig nach Norden durch die heutige Halle 60 an den Grünzug angebunden werden.

Insgesamt berücksichtigt die Planung explizit eine schrittweise Entwicklung in Baustufen sowie die Möglichkeit einer kleinteiligen Vermarktung, indem mit der Erschließung zwischen Neubaufeld und

Freilufthalle auf eine unabhängige öffentliche Erschließung potenzieller Einzelgrundstücke geachtet wurde. Auch der Innenhof zwischen dem Museum und den Hallen 58-60 lässt eine Entwicklung des Areals in Form einer kleinteiligen Parzellierung zu. Hierfür sind entsprechende Baulasten erforderlich.

Das Neubaufeld mit Wohn- und Gewerbeanteil sowie die zusätzliche öffentliche Grünfläche entlang der Neuerburgstraße sind planbedürftig, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen ist. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren anzupassen.

4 Öffentliche Beteiligung

Nutzungen

Im Rahmen des Werkstattverfahrens 2017 entwickelte sich der Wunsch aus der Öffentlichkeit nach einem Areal, welches weitere kulturelle Nutzungen aufnehmen kann, um eine Vielfalt und Belebung vor Ort zu unterstützen. Zudem wurde die mutige Idee des Teams 1, BeL Sozietät für Architektur, eine Schule in den Hallen 70 und 71 umzusetzen, deutlich unterstützt. Mit Zustimmung der Öffentlichkeit formulierte das Beratungs- und Begleitgremium aus Politik, Verwaltung und bestehenden Akteuren dann die Empfehlung der Weiterbearbeitung des Konzeptes des Teams 1.

Mit dem anschließenden Beschluss zur Entwicklung der Schule als Neubau entsprechend des Standortvorschlags von Team 2, Trint + Kreuder d.n.a., östlich der Christian-Sünner Straße ("Campus für Alle" durch das Erzbistum Köln), standen die Hallen 70 und 71 vor der Herausforderung neuer Nutzungen. Auch das vorgesehene Lager und die Werkstätten der Bühnen Köln werden außerhalb des Plangebietes in Kalk umgesetzt, so dass das Konzept insgesamt überarbeitet werden musste.

Im Februar 2019 startete dann der Beteiligungsprozess zur Überarbeitung des Konzeptes. Das Team BeL entwickelte das Konzept weiter, indem nun das bestehende grüne Band nördlich der Hallen entlang der Neuerburgstraße weitergeführt wurde. Zwischen Grünband und Hallen wurde eine Blockstruktur für Wohn- und Gewerbeflächen vorgesehen. Die zuvor als Freilufthalle geplante Halle 70 wurde als Veranstaltungshalle konzipiert, während die Funktion der Freilufthalle von der Nachbarhalle 71 übernommen wurde. Ebenfalls in Halle 70, entlang der Freilufthalle, sollten kleine Gewerbeeinheiten entstehen, welche die Freilufthalle beleben sollten. Der Neubaublock wurde unmittelbar an die Freilufthalle gerückt, so dass die Erschließung der Neubauten durch die Freilufthalle erfolgen sollte. Konsequenz dieser Planung war, dass Freilufthalle und Neubauten aus einer Hand zu entwickeln wären.

Die BV 8 hat in ihrer Sitzung am 28.11.2018 entschieden, dass zur Begleitung des Verfahrens "Kalk Süd / Hallen Kalk" ein Beratungs- und Begleitgremium (BBG) eingerichtet werden soll, welches die kontinuierliche Begleitung der vorgesehenen städtebaulichen Planungen und Umsetzungen durch kompetente Vertreterinnen und Vertreter aus Politik, Institutionen und Bürgerschaftlichen Zusammenschlüssen sicherstellt. Das BBG tagte jeweils eine Woche vor den öffentlichen Werkstattgesprächen und sprach Empfehlungen aus, die im Rahmen der Werkstattgespräche vorgestellt wurden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung des ersten Werkstattgesprächs ergab neben vielen anderen Anregungen den Wunsch nach einer kleinteiligen Entwicklungsmöglichkeit, nach mehr Grünflächen und weniger Bebauung. Zudem wurde eine rein kommerzielle Nutzung der Halle 70 als Veranstaltungshalle kritisch gesehen und eine kulturelle Nutzung gewünscht. Die Neubauten wurden daraufhin von der Freilufthalle gelöst und eine öffentliche Straße eingeplant, so dass eine einfache Parzellierung der Grundstücke denkbar ist und gleichzeitig eine Entwicklung in Bauabschnitten ermöglicht wird. Gleichzeitig wurde das grüne Band entlang der Neuerburgstraße verbreitert und die Neubaumasse reduziert und konzentriert. Als neue Nutzung der Halle 70 wurde als kulturelle Nutzung das Migrationsmuseum DOMiD vorgestellt, welches in der Öffentlichkeit sehr positiv aufgenommen wurde. Insgesamt konnte das überarbeitete Konzept die Öffentlichkeit und Politik überzeugen.

Die Anregungen aus dem zweiten Werkstattgespräch sind tabellarisch aufbereitet worden und liegen mit einer jeweiligen kurzen Stellungnahme der Verwaltung vor (Anlage 4).

Beteiligungsformat

Nachdem das Werkstattverfahren 2017 insgesamt als ergebnisoffenes Verfahren positiv aufgenommen wurde, starteten die Werkstattgespräche 2019 zur Überarbeitung der Planung mit Kritik zum Beteiligungsverfahren. Während im Werkstattverfahren 2017 nach einer allgemeinen Ideensuche je Konzept Stärken, Schwächen und Anregungen gesammelt wurden, gab es in Werkstattgespräch 1 thematisch zugeordnete Bereiche zur Aufnahme der Anregungen. Es wurde in Kleingruppen vor den Plänen spontan diskutiert und Fragen an die Kojeipaten aus dem Planungsteam, dem Moderationsbüro oder der Verwaltung gestellt. Insgesamt wurde eine nicht ausreichende Diskussionsdauer kritisiert. Die für die Öffentlichkeit wichtigen Themen fänden keinen ausreichenden Diskussionsraum.

Daraufhin wurden in Werkstattgespräch 2 nach der Präsentation der aktuellen Planung Diskussionsräume ohne festgelegtes Thema bereitgestellt. Ein Moderator unterstützte die Gruppe und stand für Fragen bereit. Die Gruppen wurden durch eine Losziehung beim Eintritt zur Veranstaltung zugeordnet. Durch die Mischung der Personengruppen wurden thematischen Schwerpunkte reduziert und eine freie und vielschichtige Diskussion gefördert. Das veränderte Beteiligungsformat wurde von Öffentlichkeit und Politik vor Ort sehr begrüßt.

5 Förderung

Zur Förderung gemeinnütziger Maßnahmen ist eine Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) im Sozialraum "Humboldt/ Gremberg und Kalk" (2488/2017) beabsichtigt. Das ISEK baut auf das Programm "Starke Veedel – Starkes Köln: Mitwirken, zusammenhalten, Zukunft gestalten" auf. Es wurde am 20.12.2016 im Rat beschlossen (2899/2016). Auf der Grundlage des fortgeschriebenen ISEKs wird die Verwaltung die entsprechenden Förderanträge einreichen.

6 Planungsrecht

Der Regionalplan zeigt für den Bereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt das Areal überwiegend als Industriegebiet (GI) dar. Lediglich die Halle 59, genutzt durch die AbenteuerHallen Kalk, und die nördlich angrenzende Halle 60 bilden Gemeinbedarfsflächen. Der Bereich westlich der Neuerburgstraße, die Halle 76 des Museums Ludwig und Halle 75 des Schauspiels Köln, befinden sich in einem Mischgebiet. Eine öffentliche Grünfläche in Form eines Ost-West- Bandes nördlich der Hallen ist ebenfalls im Flächennutzungsplan definiert.

Der Bebauungsplan 70449.09 "Wiersbergstraße" setzt sowohl Gemeinbedarfsflächen – Schule – für die Kaiserin- Theophanu-Schule als auch öffentliche Grünflächen für das Grünband in der Ost-West-Achse fest. Die AbenteuerHallen und die Halle 60 sind als Fläche für den Gemeinbedarf – Jugendeinrichtung festgesetzt.

7 Ausblick

Nach erfolgter Beschlussfassung ist vorgesehen, die zur Umsetzung des integrierten Plans erforderlichen Bauleitplanverfahren zu beginnen. (Vorlagennr. 2643/2019) Die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes "Humboldt/Gremberg und Kalk" zur Förderung gemeinnütziger Maßnahmen wird vorbereitet und den Gremien vorgelegt. Für den Dirt-Track werden die laufenden Bestimmungen zu einem geeigneten langfristigen Standort fortgeführt und erforderliche Rahmenbedingungen zur Verlagerung, im Zweifel mit temporärem Zwischenstandort, geschaffen.

Für die Umsetzung des Migrationsmuseums DOMiD in der Halle 70 hat der Trägerverein zum Ende des Jahres einen Förderantrag in Aussicht gestellt.

Anlagen

- 0 Begründung der Dringlichkeit
- 1 Übersichtsplan Hallen im Bestand
- 2 Integrierter Plan "Hallen Kalk"
- 3 Städtebaulicher Entwurf
- 4 Umgang Anregungen Werkstattgespräch 2
- 5 Dokumentation Werkstattgespräch 1+2