

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	07.12.2020
Integrationsrat	13.04.2021

Antrag auf Vorbescheid mit Einzelfragen für ein Wohngebäude mit gewerblichen Nutzungen an der Ecke Schanzenstr./Keupstr.

Antrag auf Vorbescheid mit Einzelfragen - Schanzenstr

Seit dem 01.10.2020 liegt dem Bauaufsichtsamt zum Grundstück an der Schanzenstraße ein Antrag auf Vorbescheid vor, mit folgenden planungsrechtlichen Einzelfragen zur Beurteilung nach § 34 BauGB:

1. Ist das in den Bauvorlagen und der Vorhabenbeschreibung dargestellte Vorhaben planungsrechtlich nach der Art der baulichen Nutzung zulässig, d.h. fügt sich das Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein?
2. Ist das in den Bauvorlagen und der Vorhabenbeschreibung dargestellte Vorhaben planungsrechtlich nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig, d.h. fügt sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein?
3. Ist das in den Bauvorlagen und der Vorhabenbeschreibung dargestellte Vorhaben planungsrechtlich nach der Bauweise zulässig, d.h. fügt sich das Vorhaben nach der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein?
4. Ist das in den Bauvorlagen und der Vorhabenbeschreibung dargestellte Vorhaben planungsrechtlich nach den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, d.h. fügt sich das Vorhaben nach den überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung ein?

Nicht Gegenstand der Bauvoranfrage sind das Gebot der Rücksichtnahme und somit Fragen des Immissionsschutzes, sowie der Erschließung. In den beantragten Gebäuden sind in den Erdgeschossen gewerbliche Nutzungen, in den Obergeschossen Wohnnutzungen vorgesehen.

Die Grundstücke werden derzeit zur Hälfte eingeschossig gewerblich (Schanzenstraße) und zur anderen Hälfte als Stellplätze genutzt (Keupstraße).

Das beantragte Vorhaben ist auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Die Verwaltung wird die Fragen positiv bescheiden. Das geplante Bauvorhaben gemäß dem vorliegenden Antrag ist in den Anlagen 1 und 2 ersichtlich.

Hintergrund und städtebauliche Idee

Das Grundstück in Köln-Mülheim im Bereich Keup-/Schanzenstraße war bereits Gegenstand vielfältiger Planungsüberlegungen. In einem städtebaulichen Werkstattverfahren zum ehemaligen Güterbahnhof Köln-Mülheim / Schanzenstraße Ende 2015 vom Büro RKW Architektur + Städtebau mit FSWLA Landschaftsarchitektur aus Düsseldorf sind für das in Rede stehende Grundstück zwei geschlossene Baublöcke entworfen worden, die sich um eine neue Wegeverbindung von der Keupstraße in das Areal des Güterbahnhofs hinein gruppieren (siehe Anlage 3). Dieser sogenannte „Boulevard“ leitet die Fußgänger auf die neuen Plätze im weiteren Verlauf des Güterbahnhofs und schafft zusätzliche Freiraumqualitäten. Zudem war ein Denkmal als Gedenken an die Opfer der NSU-Anschläge am Anschlagort Keupstraße 29 vorgesehen. Im Werkstattverfahren hat das Büro RKW den Boulevard als geeigneten Standort dafür identifiziert (siehe Anlage 4).

Im November 2016 wurde daraufhin ein künstlerischer Wettbewerb mit der Prämierung des Entwurfes von Prof. Aminde abgeschlossen. Der Entwurf sieht vor, die Bodenplatte des Gebäudes (Maße 6x20m) Keupstraße 29 parallel nach Nordwesten auf das Areal Keup-/Schanzenstraße zu verschieben (siehe Anlage 5). Die Bodenplatte ist eingebettet in einen Platz, der Raum für Begegnungen bieten soll. Die IG Keupstraße, als eine der maßgeblich Beteiligten in diesem Prozess, begrüßt sowohl die Ausgestaltung des Denkmals als auch seinen Standort.

Die städtebaulich bedeutsamen Kernthemen – Ausbildung zweier Blöcke mit dazwischenliegendem Boulevard – sind als bestimmende Elemente im Entwurf enthalten. Im Entwurf des Büro RKW Architektur + Städtebau, Düsseldorf, der dem Antrag auf Vorbescheid zugrunde liegt, wurden die Kernthemen – die Ausbildung zweier Blöcke mit dazwischenliegendem Boulevard aufgegriffen. Das Denkmal hat den von Prof. Aminde vorgeschlagenen und von der IG Keupstraße favorisierten Standort erhalten (siehe Anlage 6 und 7). Die Bodenplatte liegt in einem ca. 570 m² großen Platz, so dass der Gedanke der Begegnung und des Austausches auch Berücksichtigung findet. Die Bauherrin hat diese städtebaulichen Überlegungen beauftragt und wird die Grundstücksfläche, die für den Platz und das Denkmal benötigt wird, zur Verfügung stellen. Die Details hierzu werden in einer gesonderten Vereinbarung festgelegt.

Ehemals Grundstück für die Schulnutzung

Zwischenzeitlich gab es für dieses Grundstück auch die Überlegung einer schulischen Nutzung. An-

gedacht war ein Interim für das Hölderlin-Gymnasium, das an seinem heutigen Standort an der Graf-Adolf-Straße durch einen Neubau ersetzt werden muss. Das Grundstück an der Graf-Adolf-Straße ist zu klein, um Interimslösungen wie z.B. durch Container anzubieten. Daher erschien das Grundstück Keup-/Schanzenstraße als geeigneter Ort für eine Auslagerung. Zwischenzeitlich konnte jedoch ein anderes Grundstück für das Interim in der Holweider Straße gefunden werden. Insofern kann das Grundstück Keupstrasse/Schanzenstrasse als Schulgrundstück entfallen.

Nutzungskonzept für das beantragte Gebäude

Das Nutzungskonzept für die neue Bebauung sieht vor, das Quartier mit bis zu 80% Wohnnutzung, davon 30 % geförderter Wohnungsbau, sowie mit bis zu 20 % gewerblicher Nutzung (Handel, Büro, Gewerbe u.ä.) zu entwickeln. Dieser Nutzungsmix entspricht vollumfänglich den städtischen Zielen. Das Areal liegt gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln innerhalb des Stadtteilzentrums Mülheim Keupstraße und ist damit für eine Einzelhandelsnutzung prädestiniert. Der beabsichtigte hohe Anteil an Wohnnutzung entspricht dem städtischen Bedarf nach Wohnen. Zudem wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Ehemaliger Güterbahnhof in Köln-Mülheim“ (Festsetzung eines Gewerbegebietes, Rechtskraft 19.12.2018) - unmittelbar nördlich angrenzend - der Wunsch nach gemischter Nutzung von zahlreichen Beteiligten vorgetragen. In dem Bebauungsplan konnte dieser Ansatz aufgrund bestehender, erheblicher industrieller Emissionen nicht weiter verfolgt werden, so dass eine Wohnbebauung auf dem nun in Rede stehenden Areal ausdrücklich begrüßt wird. Das aktuell vorliegende Konzept entspricht den städtischen Zielsetzungen für die Fläche.

Zuständigkeit der Bezirksvertretung

Das Baugrundstück hat eine Fläche von über 3.000 m² und liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Die Bezirksvertretung ist entsprechend § 2 Abs.3 Nr.6.7 der Zuständigkeitsordnung (ZuStO) der Stadt Köln zu informieren.

Die Lage des Grundstückes und der geplanten Baukörper, sowie weiterführende Informationen zu der Genese des Projektes sind den beigefügten Anlagen zu entnehmen.