

Erläuterungen

zum Aufstellungsbeschluss;

Arbeitstitel: Euroforum Nord in Köln-Mülheim

1. Bestand

Das Planungsgebiet Euroforum Nord umfasst zusammen mit der Teilparzelle Euroforum West die ehemals industriell genutzte Fläche in Mülheim Süd. Auf dieser Fläche waren Produktion und Verwaltung der ehemaligen Klöckner Humboldt Deutz AG (KHD) – später umfirmiert in die Deutz AG – platziert. Die Industrialisierung des Rechtsrheinischen ist unmittelbar mit der Fläche an der Deutz-Mülheimer Straße und dem Namen der Klöckner Humboldt Deutz AG (KHD) verbunden.

Das ca. 6,6 ha große ehemalige KHD-Areal mit der Projektentwicklung "Euroforum Nord" wird im Süden durch die Zoobrücke, im Westen durch die ICE-Trasse nach Deutz-Tief, im Norden durch den Grünzug Charlier und im Osten durch die Deutz-Mülheimer Straße begrenzt.



Schwebebahnhalle (Ausschnitt)



'Eckiger Rundbau'

Dieser ehemalige Industriestandort war die **Keimzelle der Motorenentwicklung** weltweit. Hier auf dem Gelände der Gasmotorenfabrik Deutz wurde durch Nikolaus August Otto der gleichnamige Ottomotor entwickelt und innovative Ingenieure wie Eugen Langen, Gottlieb Daimler und Wilhelm Maybach legten die zukunftsweisende Grundlage für die Motorentechnik. Neben dem Motorenbau wurde beispielsweise auch der Prototyp der **Wuppertaler Schwebebahn**, deren Entwicklungs- und Montagehalle noch im Bereich Euroforum Nord erhalten blieb, entwickelt und um 1890 auf dem Gelände mit einer Teststrecke erprobt. Nach einem Großfeuer Ende 1995 ist ein Teil der Fläche an der Deutz-Mülheimer Straße abgeräumt. Einzige genutzte Fläche ist der Kunst- und Gewerbehof Deutz-Mülheimer Straße 127 - 129 (ehem. Gummifädenfabrik). Erhaltenswerte und denkmalgeschützte Gebäude aus der frühen Phase der Industrialisierung befinden sich auf der Südseite der Bahntrasse (**sog. Eckiger Rundbau, Schwebebahnhalle**) und unmittelbar nördlich der Zoobrücke mit dem Atelierhaus 'Kunstwerk' an der Deutz-Mülheimer Straße 127. Die ansässigen kreativwirtschaftlichen Nutzungen, wie auch die industriehistorisch wertvollen Denkmalbauten, stellen eine gute Grundlage für die weitere Standortentwicklung in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kölnmesse und deren neuem Nordeingang dar. Der gesamte Bereich westlich der Deutz-Mülheimer Straße bis zum Auenweg wird seit Anfang 2005 durch die Deutz AG nicht mehr genutzt.

2. Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich Euroforum Nord **Gewerbe- und Industriegebiet (GE/GI)** aus. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Für Teilbereiche des Planungsgebietes existiert ein Aufstellungsbeschluss vom 17.12.1998 zu einem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) (Bekanntmachung 28.12.1998). Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 27.06.2000 nach Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung die Vorgaben für die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen

3. Anlass und Ziel der Planung

Ab Mitte der 1990er Jahre wurden erste Zielvorstellungen der Stadtentwicklungsplanung mit dem Entwicklungskonzept "Erweiterter Rechtsrheinischer Innenstadtbereich" (EERi) formuliert, der Grundzüge für die Neuordnung des Mülheimer Südens aufzeigte. Parallel dazu fand u. a. ein städtebaulicher Ideenwettbewerb 1992 für das Euroforum (Süd) statt, der mit dem Torhaus über der Zoobrücke als prägendes Entwurfsmerkmal eine Nachverdichtung der altindustriellen Flächen durch Büronutzung vorsah.

Ein weiterer städtebaulicher Wettbewerb für das Euroforum Nord sah Ende der 1990er Jahre Wohnungsbau mit ca. 50.000 m² Wohnfläche sowie kleinteiligen Einzelhandel und Gastronomie vor. Eine Grünverbindung durch das Areal sollte die östlich der Deutz-Mülheimer Straße liegende Stegerwald-Siedlung mit den Grünflächen am Mülheimer Hafen verbinden. Weiterhin beinhaltet dieser Vorschlag den Erhalt des Künstlerhofes an der Zoobrücke vor. Der Eckige Rundbau wurde mit einer Nutzung aus Büro- und Dienstleistung in die Konzeption integriert. Durch die nördliche Messeeiserweiterung im Bereich Euroforum Süd, dem Entfall der Erschließungsspindel an der Zoobrücke und des Parkhauses unter der Brücke sowie der Schutzhafenfunktion des Mülheimer Hafens und der dortigen Werftnutzung konnte diese Konzeption nicht weiter verfolgt werden. Vor allem das geplante Wohnen am Mülheimer Hafen widersprach dem Nutzungskonzept des Hafens.

Unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Entwicklung sieht das aktuelle Teilraumkonzept Nord des "**Rechtsrheinischen Entwicklungskonzepts**" (**REK**) (Anlage 3) nunmehr eine stärker gemischt und weniger verdichtete Wiedernutzung mit Dienstleistung und Wohnnutzung vor.

Im Rahmen der **Workshops 2004** und **2006** zum rechtsrheinischen Köln wird für den Teilraum Mülheim-Süd von der Messe Köln südlich der Zoobrücke bis zur Mülheimer Brücke im Norden entlang der Deutz-Mülheimer Straße als wichtiger Entwicklungsachse ein Quartier mit "**gemischter Nutzung mit gewerblichen Arbeitsplätzen und Wohnen**" unter Erhalt und Umnutzung erhaltenswerter Bausubstanz" vorgeschlagen. "**Grünzüge und Freizeitnutzungen**" ergänzt diesen Vorschlag.

Weitere private Projektentwicklungen 2005 zum Euroforum Nord hatten als bestimmende Elemente den Teilerhalt der vorhandenen Waggonhallen, die Integration der Rundbögen der ICE-Trasse und die Schaffung von Wohnen an der Deutz-Mülheimer Straße entsprechend dem rechtsrheinischen Entwicklungskonzept.

Seit 2006 erarbeitete der jetzige Eigentümer des Euroforums Nord und West für den Bereich zwischen der Deutz-Mülheimer Straße und dem Auenweg verschiedene Varianten und Nutzungskonzepte. Daraus hat sich eine städtebauliche Machbarkeitsstudie entwickelt, die auf den Grundlagen des REK (Anlage 3) die Entwurfsansätze der verschiedenen städtebaulichen Überlegungen seit Mitte der 90er Jahre integriert:

- Übernahme des Grünzuges Charlier
- Beibehaltung und Arrondierung des Künstlerhofes
- Platzierung von Wohnungen an der Deutz-Mülheimer Straße
- Büro-Gewerbe Strukturen am Auenweg/Mülheimer Hafen
- Übernahme des Erschließungskonzeptes
- Übernahme der vorgegebenen baulichen Ausnutzung

Weiterhin wurde die historische Bausubstanz mit ihren denkmalgeschützten Gebäuden, wie die Schwebebahnhalles und der Eckige Rundbau, in den Entwurf integriert. Ausgehend von dieser Studie wird mit dem Bebauungsplan ein planungsrechtliches Instrument für den Teilbereich Euroforum Nord erstellt, so dass eine Realisierung der Maßnahmen gewährleistet ist.

4. Inhalte der Planung

Neue Mitte

Der Standort Euroforum Nord weist besondere Attraktivität durch den hohen Anteil an erhaltenswerten und denkmalgeschützten gründerzeitlichen Industriebauten auf. Zwischen der **Schwebebahnhalles** und dem **Eckigen Rundbau** entsteht mit dem projektierten "Eugen Langen Platz" eine für das Quartier Identität stiftende **Neue Mitte**. Die Originalarbeitsplätze bedeutender Ingenieure wie Eugen Langen, Gottlieb Daimler und Wilhelm Maybach sowie die Standorte von weltweit bedeutenden Innovationen geben dem Euroforum eine besondere Attraktivität im Sinne eines Alleinstellungsmerkmals. Qualitätsvolle Umbauten sowie ergänzende Neubauten schaffen auf ca. 25.000 m² bis 30.000 m² BGF attraktive Flächen für die Ansiedlung von kreativen Dienstleistungen und nicht störendem Gewerbe. Der **Künstlerhof** an der Zoobrücke, mit Kölns größtem Atelierstandort an der Deutz-Mülheimer Straße (Kunst- und Gewerbehof, Ateliergemeinschaft Kunstwerk e. V., Musikclub Gebäude 9 u. a.), wird an der Deutz-Mülheimer Straße nach Norden durch einen 5-geschossigen Gebäudeschenkel arrondiert. Auf ca. 8.000 m² BGF entsteht ein Ensemble mit Ateliernutzung, Kreativwirtschaft und Loftwohnen.

Wohnquartier Zabol

Mit dem "**Quartier Zabol**" entsteht westlich der Deutz-Mülheimer Straße in Höhe der Stegerwald-Siedlung ein Wohnquartier mit ca. 350 Wohneinheiten. Eine straßenbegleitende Bebauung mit angedockten Gebäuderiegeln orientiert sich an der Maßstäblichkeit der östlich der Deutz-Mülheimer Straße gelegenen Stegerwald-Siedlung. Wohnungsbezogene Grünflächen schaffen ein attraktives Umfeld für Familien mit Kindern. Unterschiedliche Wohnungsgrößen gewährleisten ein **Wohnen über alle Generationen**. Die Umnutzung der gründerzeitlichen Industriebauung entlang der ICE-Bahntrasse und des Künstlerhofes mit seinen Ergänzungsbauten an der Zoobrücke schirmt die Wohnbauung gegen die Lärmimmission der Zoobrücke ab.

Tor 7

Nördlich des "Quartier Zabol", im Schnittpunkt der ICE-Trasse und der Deutz-Mülheimer Straße, ist ein Quartier mit zusätzlichen **Einzelhandelsnutzungen** (bis ca. 2.000 m² Verkaufsfläche) zur Stärkung des **Nahbereichszentrums Stegerwald-Siedlung** geplant. Ergänzende Nutzungen sind **nichtstörendes Gewerbe** mit Büro- und Dienstleistungsflächen sowie **Sonderwohnen** und **Altenwohnen**. Die wieder zu aktivierenden Bahnbögen unter der ICE-Trasse runden mit nichtstörendem Kleingewerbe, Gastronomie und Flächen für Kreativgewerbe das Nutzungskonzept ab und entwerfen entlang der Bahntrasse in nord-südlicher Richtung eine attraktive Fußwegeverbindung.

Grünzug Mitte/Grünzug Charlier

Ein öffentlicher Grünzug zwischen der Stegerwald Siedlung durch das "Quartier Zabol" verknüpft die neue Mitte – den "Eugen Langen Platz" – mit der Deutz-Mülheimer Straße. Im Norden des Plangebietes verbindet der Grünzug Charlier die Deutz-Mülheimer Straße mit dem Auenweg.

Erschließungskonzept

Gemäß des REK (Anlage 3) verfolgt das **Erschließungskonzept** mit einer Planstraße als Hauptachse die direkte Verbindung von Auenweg und Deutz-Mülheimer Straße auf Höhe der Adam-Stegerwald-Straße. Das gesamte Gebiet ist frei von Pkw-Verkehr, da der ruhende Verkehr dezentral in Tiefgaragen, die nutzungsbezogen unter den jeweiligen Gebäuden angeordnet sind, untergebracht wird. Die Erschließung der Schwebebahnhallen erfolgt über die schon vorhandene Messeeallee Nord. Erschließungsstichstraßen von der Deutz-Mülheimer Straße nördlich und südlich des Quartiers Zabol sichern die Ver- und Entsorgung der Neuen Mitte am Eugen-Langen-Platz.

Das hier für den Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss vorliegende städtebauliche Konzept des privaten Projektentwicklers stimmt mit seinen Varianten grundsätzlich mit dem Entwurf des Rechtsrheinischen Entwicklungskonzeptes überein und fügt sich damit in die vorgesehene Gesamtentwicklung für den Mülheimer Süden ein.

5. Ersteinschätzung der Umweltbelange

Für das Bebauungsplanverfahren 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 § 2 a BauGB dargestellt. Vorbehaltlich der noch durch zu führenden Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping) lässt sich eine Erheblichkeit der Planung für die folgenden Umweltbelange erkennen:

Lärm: Das Plangebiet ist erheblich lärmvorbelastet durch Straßenverkehrslärm (Stadtautobahn B 55 n, Deutz-Mülheimer Straße), mäßig vorbelastet durch Schienenverkehrslärm der Bahntrasse Deutz – Leverkusen und durch Gewerbelärm (Logistik kölnmesse). Eine umfassende schalltechnische Untersuchung ist erforderlich.

Luftgüte: Durch die Immission verkehrsbedingter Luftschadstoffe ist entlang der Deutz-Mülheimer Straße das Erreichen bzw. das Überschreiten von Grenzwerten 22. Bundesimmissionsschutz-Verordnung (BImSchV) nicht ausgeschlossen. Eine entsprechende Simulation ist erforderlich.

Altstandort 90124: Zu prüfen ist, ob die Umsetzung der geplanten Nutzungen weitere Untersuchungen erfordert.

Kulturgüterschutz: Der Erhalt und die Neunutzung von Schwebebahnhalle und Eckigem Rundbau sind zu begrüßen. Die Auswirkungen der Neunutzung sind mit dem Stadtkonservator abzustimmen.

6. Weiteres Verfahren zur planungsrechtlichen Sicherung/Änderung des FNP

Im weiteren Verfahren schlägt die Verwaltung vor, eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Modell II durchzuführen.

Ziel ist es, die Planinhalte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nur mit den notwendigen Mindestfestsetzungen zu sichern. Zum gegebenen Zeitpunkt sollen für die Vermarktung und Festlegung der städtebaulich-architektonischen Ausformulierung der einzelnen Nutzungsfelder städtebauliche Gutachterverfahren durchgeführt werden. Die Konzeptvarianten (s. Anlage 5) sind deshalb als Beispiel einer Vielzahl unterschiedlicher Bebauungsmöglichkeiten zu sehen.

Der Flächennutzungsplan soll entsprechend geändert werden.