

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68505/02

**Arbeitstitel: :rhein - "wohnen am strom" Ulrich Haberland Haus
in Köln-Stammheim**

Anlass der Planung

Mit dem international ausgelobten Wettbewerb :rhein - "wohnen am strom" fand das Kölner A-Projekt der Regionale 2010 seinen bisherigen Höhepunkt. Am 30.11. und 01.12.2007 entschied das Preisgericht unter dem Vorsitz von Herrn Architekt Störmer über 102 abgegebene Entwürfe und wählte für die sechs Wettbewerbsgrundstücke 1. bis 3. Preisträger.

Im Sinne des Projektes der Regionale 2010 und in Voraussicht auf das Präsentationsjahr gilt es nun, in einem engen Zeitplan die Voraussetzungen für eine Realisierung möglichst vieler Projekte zu schaffen.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 11.09.2008 die Ergebnisse des Wettbewerbes :rhein - "wohnen am strom" zur Kenntnis genommen und die Entwürfe der 1. Preisträger als Grundlage der weiteren Planung beschlossen. In Umsetzung dieses Beschlusses erarbeitet die Verwaltung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Projekte für die Standorte Stammheimer Ufer (1. Reihe), Cohnenhofstraße, Hohe Straße/ Porz-Ensen und Ulrich Haberland Haus. Der Standort Ulrich Haberland Haus soll unter den Voraussetzungen, dass ein angemessener Anteil der Wohnungen für ein Altenpflegeheim und ein angemessener Teil für altengerechtes Wohnen und betreutes Wohnen genutzt wird, dass es keine Eingriffe in den Stammheimer Schlosspark und keine Eingriffe in bestehende Naturdenkmäler geben wird sowie eine Wegebeziehung aus dem Schlosspark heraus in nördliche Richtung vorgesehen wird, entwickelt werden.

Für den Standort Ulrich Haberland Haus lobt das Preisgericht die Arbeit des ersten Preisträgers Michael Braun und Partner als städtebaulich wie denkmalpflegerisch angemessenen, harmonischen Entwurf. Baumbestand wie Gebäudebestand werden gleichermaßen respektiert. Die Erschließung erfolgt über die Straße Am Stammheimer Schloßpark sinnföällig über die im Nordosten als Verlängerung der Zufahrt angelegte Tiefgarage. Es wird ein breiter Kanon an Wohnungsangebot geschaffen, von kleineren bis zu luxuriösen Wohnungen. Im Denkmal öföfnen sich die Wohnungen großzügig zum Innenhof, er funktioniert als Gemeinschaftshof mit privaten Terrassen. Nach außen wird das Denkmal kaum verändert, hier wären zur Verbesserung der Belichtungssituation der Wohnungen französische Fenster denkbar. Für die Neubauten wird zur Verbesserung der Korrespondenz mit dem Neubau eine vertikale Fassadengliederung angeregt. Die große Treppengeste zum Rhein als öffentlicher Platz vor dem Café und Kristallisationspunkt des Parks zum Rhein wird begrüßt und findet Unterstützung.

Aufgabenstellung und Planungszielvorgaben des Wettbewerbs

Das Plangebiet besteht orientiert in Südwest-/Nordostrichtung aus drei Teilen:

1. einem unbebauten Grundstücksteil direkt am Rhein,
2. dem Denkmalobjekt in der Mitte,
3. einem nicht denkmalgeschützten Anbau mit Freifläche im Nordosten.

Vorgaben zu 1.:

Der unbebaute Grundstücksraum kann mit einer zweigeschossigen Bebauung mit ca. 600 m² Bruttogeschossfläche (BGF) ergänzt werden, wobei auf den erhaltenswerten Baumbestand Rücksicht zu nehmen ist.

Vorgaben zu 2.:

Das Gebäude hat insgesamt rund 3 500 m² BGF und ist voll unterkellert. Das gesamte Objekt mit seinem quadratischen Grundriss als prägende Architektur der 50er Jahre und seinen großräumlichen äußeren Gebäudestrukturen ist geschützt. Das heißt, die Geschosszahl, die Dachform und die das Gebäude prägende "Lochfassade" mit der senkrechten Betonung ("Lisenen") und den baulichen Eckausprägungen ist zu erhalten. Die Strukturen der Fassade sind veränderbar, das Prinzip ist beizubehalten. Die Architektur bestimmenden Freiflächenstrukturen des Hofinneren sind ebenfalls zu erhalten; eine Innenhofbebauung ist somit ausgeschlossen. Der Innenraum des Gebäudes dagegen kann für neue Nutzungen verändert werden.

Vorgaben zu 3.:

Der nordöstliche Bereich des Grundstückes kann unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes neu gestaltet und bebaut werden. Dabei kann der nicht als Denkmal geschützte Anbau des Gebäudes abgerissen und durch eine Neuplanung ersetzt werden.

Unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Gebäudes ist eine zweigeschossige Bebauung mit 1 000 m² BGF möglich. Insgesamt kann auf den drei Teilflächen eine BGF von ca. 5 100 m² verwirklicht werden. Auf dem Grundstück soll eine hochwertige Wohnbebauung entstehen. Durch unterschiedliche Wohnungstypen vom "Starterhaus" für den jungen Drei-Personen-Haushalt mit Ausbaumöglichkeiten bis zum "schrumpfenden" Haus für die sich verkleinernde Familie, z. B. einem alten Elternteil, Studentenwohnung o. Ä., sind herausragende Ideen gefragt. Es sind Wohnungstypen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse zu entwickeln, wobei besonders Wert auf familiengerechtes und generationsübergreifendes Wohnen gelegt wird. Dies bedeutet, dass Wohnungen zuschaltbar oder teilbar sein sollen. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 90 m² BGF soll folgender Wohnungsmix entstehen:

15 % = Wohnungen	bis 60 m ² BGF
25 % = 2-Zimmer-Wohnungen	bis 75 m ² BGF
40 % = 3-Zimmer -Wohnungen	bis 90 m ² BGF
20 % = 4- und mehr Zimmer-Wohnungen	bis 120 m ² BGF

Die Nutzung des denkmalgeschützten Haupthauses ist auch als Seniorenwohnhaus denkbar.

Die BGF für einen Drei-Personen-Haushalt wird mit 90 m² zugrunde gelegt; jede weitere Person bedarf einer BGF von 15 m².

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes kann nur von der Straße Am Stammheimer Schloßpark erfolgen. Der Stellplatznachweis von 1 Stellplatz/Wohneinheit sowie 0,1 Stellplatz/Besucher ist auf dem Grundstück darzustellen. Stellplätze sind möglichst in einer Tiefgarage unterzubringen.

Die unter den vorgenannten Zielvorstellungen des Wettbewerbs im Rahmen der Regionale 2010 für eine Wohnbebauung entwickelte Fläche soll durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Die vorliegende Planung dient der Wiedernutzbarmachung und geringen Nachverdichtung einer bereits überwiegend bebauten brachgefallenen und zurzeit nicht genutzten Fläche mit aufgegebener Vornutzung. Zielsetzung ist es, hier eine herausragende Wohnarchitektur in Köln an diesem derzeit nicht mehr genutzten Standort am Rhein zu fördern und damit das Stadtbild weiter zu qualifizieren. In besonderer Weise soll der Bedeutung des Rheins als Rückgrat der Region Rechnung getragen werden. Dabei geht es darum, die brachgefallene und zurzeit nicht genutzte Fläche und bauliche Anlage mit einer hohen Qualität des Wohnens auch ein angemessener Anteil für ältere Menschen, am Wasser in Einklang zu bringen und dient dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Standort und Umgebung (Lage, Größe, derzeitige Nutzung)

Das etwa 3 ha große Grundstück liegt auf der rechten Rheinseite, im Stadtteil Köln-Stammheim, am Prallhang des Rheines mit Blick auf die gegenüber liegende Niehler Rheinaue und das Cranachwäldchen.

Das Grundstück liegt auf dem Hochufer des Rheins und ist Bestandteil des Stammheimer Schlossparkes, einer rekonstruierten, professionell gestalteten und gepflegten Parkanlage des im Krieg völlig zerstörten Stammheimer Schlosses. Die Freiflächen der Parkanlage mit ihrem alten, teilweise geschützten Baumbestand werden derzeit durch Erholungssuchende in Anspruch genommen.

Die Bayer AG errichtete 1952 nahe dem ehemaligen Standort des Schlosses ein Altenwohnheim, das "Ulrich Haberland Haus", das später, bis 2001, als Studentenwohnheim bewohnt wurde, seit dieser Zeit jedoch leer steht. Das Gebäude steht als Zeitzeuge der Architektur der 50er Jahre unter Denkmalschutz und muss erhalten bleiben.

Das Grundstück wird zum Rhein durch den Fuß- und Radweg Stammheimer Ufer begrenzt. In nördlicher Nachbarschaft liegen die Klubanlage eines Wassersportvereins und die Kläranlage Stammheim.

Anbindung und Erschließung

Das Grundstück wird von Nordosten über die Straße Am Stammheimer Schloßpark erschlossen. Die schnellste Anfahrt erfolgt über die Autobahn A 3, Abfahrt Köln-Mülheim, weiter über die B 8, Richtung Stammheim, links in den Stammheimer Ring. Fahrtentfernung zur Innenstadt ca. 10 km.

Eine Buslinie Köln-Mülheim, Berliner Straße, verbindet das Bezirkszentrum Mülheim mit der Haltestelle Bonhoefferstraße. Eine andere Möglichkeit bietet eine Verbindung mit dem Bus über der S-Bahn-Haltestelle, Dünnwalder Kommunalweg mit der S 6 nach Essen und zum Hauptbahnhof Köln.

Soziale Infrastruktur und Nahversorgung

In der Nähe des Plangebietes sind zwei Kindergärten fußläufig zu erreichen. Die Entfernung beträgt circa 140 m bis zur Ricarda-Huch-Straße und circa 550 m bis zur Wiesdorfer Straße. Die Kindergartenversorgung ist somit ausreichend gesichert. Unmittelbar am Plangebiet liegt eine Grundschule in der Ricarda-Huch-Straße. Eine weitere Grundschule ist ca. 500 m entfernt in der Diependahlstraße. Hauptschulen und Gymnasien befinden sich im Umkreis ab ca. 1,5 km. Die nächste Realschule befindet sich im Umkreis von etwa 3,0 km. Pflegeeinrichtungen sind im Umkreis von ca. 1,5 km zu finden. Einkaufsmöglichkeiten bietet das fußläufig erreichbare Nahbereichszentrum Stammheim in der Gisbert-/Bonhoefferstraße.

Hochwasserschutz

Das Grundstück liegt auf dem Hochufer und ist bis 12,50 KP hochwasserfrei. Hochwasserschutzanlagen sind hier nicht vorhanden und nicht geplant. Erst nördlich angrenzend erfolgt die Deicherhöhung mittels Spundwand auf das Hochwasserschutzziel 11,90 KP.

Besondere Planungserfordernisse

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Grünfläche mit dem Signet "Alteneinrichtung" dargestellt. Da der Bereich Ulrich Haberland Haus unterhalb der Darstellungsgröße von 5 000 m² des Flächennutzungsplanes liegt, ist eine Änderung nicht erforderlich.

Landschaftsplan

Das Grundstück liegt im Bereich des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Köln, der hier ein Landschaftsschutzgebiet L 29 und einen geschützten Landschaftsbestandteil LB 9.22 (siehe Anlage 5) ausweist. Darum ist eine besonders sensible Eingliederung in den Natur- und Landschaftsraum erforderlich. D. h., die geplante Bebauung ist mit den Strukturen der Parklandschaft und insbesondere mit der Schützenswürdigkeit einzelner mächtiger Bäume zu harmonisieren. Der Landschaftsplan ist anzupassen.

Im Innenhof der Anlage befindet sich ein Naturdenkmal ND 908.01 (Mammutbaum).

Versorgung und technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Kommunikationsmitteln kann ohne Probleme durch Anschluss an die bestehenden Netze gesichert werden. Dabei wird die Erdverlegung der Anlagen aller Versorgungsunternehmen festgesetzt. Die Versorgung mit Wasser deckt sowohl den Versorgungs- als auch den Brandfall ab.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Nach den Bestimmungen des § 51 a Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) ist eine Versickerung von Niederschlagswasser in diesem Gebiet aus Gründen des Hochwasserschutzes und zur Verbesserung des natürlichen Wasserkreislaufs in erster Linie zu präferieren.

Ausgleichsmaßnahmen

Die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind im weiteren Bebauungsplan zu ermitteln und auszugleichen. Die Regelungen der Baumschutzsatzung Köln werden angewendet.

Immissionsschutz

Das Plangebiet ist Geräuscheinwirkungen durch den Flug- und Schiffsverkehr ausgesetzt. Auf der anderen Rheinseite befindet sich der Niehler Hafen. Auf dem Hafengelände befindet sich eine Vielzahl industrieller Anlagen mit Emissionspotential. Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die bestehenden Lärmimmissionen gutachterlich untersucht.

Weiterhin befindet sich nördlich des Plangebietes das Großklärwerk Stammheim, das eine Ausbaugröße für einen Einwohnergleichwert 1 500 000 hat und das Abwasser des gesamten inneren Stadtgebietes behandelt. Der letzte umfassende Ausbau der Kläranlage erfolgte 1992. In den Folgejahren wurden beträchtliche Anstrengungen unternommen, die zunächst hohen Geruchsbelastungen, die von der Anlage ausgingen, einzudämmen. Es konnten deutliche Verbesserungen vorgenommen werden. Trotzdem kommt es weiterhin zu Emissionen und damit zu Belastungen der unmittelbaren Umgebung. Die Situation wurde zuletzt mittels Rasterbegehung erfasst und mit einem Geruchsemissions- und -immissionsgutachten vom August 2001 bewertet. Für den Rasterbereich Ulrich Haberland Haus ermittelte das Gutachten einen Immissionswert von 0,11 (relative Häufigkeit von Geruchsstunden). Die maßgebende Geruchsimmissionsrichtlinie NRW vom 21.09.2004 hat einen Richtwert von 0,1 für Wohngebiete. Somit bestand 2001 eine geringfügige Überschreitung der Richtwerte. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll nunmehr eine neue Untersuchung für die Ermittlung der Geruchsimmissionen des Klärwerkes Stammheim durchgeführt werden. Die Untersuchung wird als Probandenbegehung (Dauer ca. ein Jahr) angelegt und soll sowohl zur Absicherung des Bebauungsplanes als auch zur abschließenden Klärung des Sanierungserfolges des Klärwerkes herangezogen werden.

Umweltbelange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind durch Schaffung von Baurecht Auswirkungen auf den Menschen und seine Umwelt verbunden. Dazu werden die Umweltbelange, soweit erheblich betroffen, geprüft, bewertet und im Bedarfsfall werden Minderungsmaßnahmen entwickelt. Die erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen der Planung werden im weiteren Verfahren im Einzelnen beschrieben. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht beschrieben, bewertet und in die Abwägung des Bebauungsplanes eingestellt.