

B E G R Ü N D U N G

**nach § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) mit Umweltbericht nach § 2 a BauGB
zur 174. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bezirk 5, Köln-Nippes ,
Arbeitstitel: Clouth-Gelände in Köln-Nippes;**

TEIL I: STÄDTEBAU

1. Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtteils Nippes. Es wird im Norden begrenzt vom Nordpark und der Xantener Straße als örtliche Haupteerschließung, dem östlich gelegenen Johannes-Giesberts-Park, der sich parallel zur noch weiter östlich gelegenen Amsterdamer Straße erstreckt, der Franz-Clouth-Straße im Süden und der Niehler Straße im Westen. Es beinhaltet im Wesentlichen das ca. 14 ha große Werksgelände der ehemaligen Fa. Franz Clouth-Rheinische Gummiwarenfabrik. Zum Plangebiet gehören die ehemaligen Werkswohnungen an der Franz-Clouth-Straße und eine noch aktive Firma an der Xantener Straße (Fa. Carl Thomas Kunststoffverarbeitung). Das gesamte Planänderungsgebiet hat eine Größe von ca. 20 ha.

Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe (ca. 800 m Fußweg von der Mitte des Geländes gemessen) des Bezirkszentrums Nippes entlang der Neusser Straße. Zur Innenstadt Köln sind es nur 3 km, und auch die großen Erholungs- und Freizeiteinrichtungen sind – theoretisch – noch fußläufig erreichbar: Johannes-Giesberts-Park als Teil einer Nord-Süd-Grünachse zwischen dem äußeren und dem inneren Grüngürtel – 300 m, Botanischer Garten/Flora und Zoo – 1-2 km, Rheinufer – 2 km.

Das Plangebiet ist gut an das Straßen- und Schienennetz angebunden. Niehler Straße und Xantener Straße (Amsterdamer Straße) übernehmen heute schon eine wichtige Verknüpfungsfunktion mit dem überörtlichen Straßennetz; die Niehler Straße ist im derzeitig gültigen Flächennutzungsplan als "Fläche für örtliche Hauptverkehrszüge" dargestellt. Nächste Stadtbahnhaltestelle im Zuge der Linien 12 und 15 ist die Station Florastraße – 800 m. Weitere Stadtbahnhaltestellen (Gürtelbahn) befinden sich im Umkreis von nicht mehr als 1.500 m. Daneben übernehmen mehrere Buslinien und ein Rufbussystem die Feinerschließung des Plangebietes und die Verbindung mit den umliegenden Wohngebieten und dem Bezirkszentrum.

Die Topografie des Geländes ist allerdings nicht ganz unproblematisch. Gegenüber dem Niveau der Neusser Straße liegt das Gelände deutlich tiefer. Es ist Teil eines ehemaligen Rheinarmes, der besonders im Bereich des Altenberger Hofes (ca. 1 km weiter nordwestlich) im Zuge von Freiflächen noch deutlich zu erkennen ist.

Mit den Stadterweiterungen in der 2. Hälfte des 19. Jahrhundert und Anfang des 20. Jahrhunderts sind topografische Elemente weitgehend nivelliert worden. Die älteste Bebauung zeigt sich in der gründerzeitlichen Blockstruktur zwischen Neusser Straße und Niehler Straße im Westen (3- bis 4-geschossige Bebauung) mit vorwiegend Wohnen an den Blockrändern und kleineren, nicht störenden Gewerbebetrieben in den Innenhöfen. Die Bebauung der Gebiete zwischen Niehler Straße und Amsterdamer Straße sind jüngeren Datums: nördlich der Xantener Straße um 1960, gegenüber dem Werksgelände an der Niehler Straße sogar erst um 1980. Neben diesem Standort sind in jüngster Zeit auch weitere Wohnquartiere auf ehemaligen gewerblich genutzten Flächen des Stadtteils Nippes entstanden.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts gegründete Gummiwarenfabrik hat ihren Betrieb mit dem Verkauf an einen anderen Gummiwarenproduzenten seit 1981 an diesem Standort zurückgefahren. Die noch verbliebene Produktion von Förderbändern wird bis zum Jahre 2010 auslaufen, so dass das Gelände dann für andere Nutzungen zur Verfügung steht. Mit dem Beschluss zum Ankauf des Grundstückes der Fa. Clouth im Jahre 2003 hat der Rat der Stadt Köln frühzeitig die Richtung der Konversion eines ehemals industriell genutzten Grundstück vorgegeben: Wohnungsbau und nicht störendes Gewerbe sowie Dienstleistungen. Mit diesen Planungszielen würde sich das Plangebiet in die nördlich, südlich und westlich angrenzende Wohnbebauung sehr gut einfügen. Die zukünftige Nutzung des Plangebietes, seine Bebauung und Einbindung in die nähere Umgebung waren Ziele eines stadtbaulichen Realisierungswettbewerbes, der 2004 durchgeführt wurde. Am 2.11.2004 wurden die drei preisgekrönten Wettbewerbsbeiträge öffentlich vorgestellt. In seiner Sitzung am 28.4.2005 hat der Rat den Entwurf des 2. Preisträgers (Büro Scheuven+Wachten, Dortmund) zur Grundlage für die weiteren Planungen gemacht.

Vorgesehen sind der Neubau von ca. 1.000 Wohneinheiten und die Aktivierung von etwa 60.000 m² Bruttogeschossfläche für nicht störendes Gewerbe durch Um- und Neubau.

Mit der Konversion dieses Werksgeländes wird ein weiterer Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs im Kölner Stadtgebiet geleistet. Der Wohnungsgesamtplan der Stadt Köln prognostiziert bis 2015 einen Bedarf von 24.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 33.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Mit der Planung wird zugleich dem städtebaulichen Grundsatz einer freiraumschonenden Innenentwicklung Rechnung getragen und ein Neubauvorhaben in erhaltenswerte Strukturen harmonisch eingefügt.

3. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von 1982 stellt das Werksgelände als Gewerbegebiet (GE) dar, und zwar als rund 100 m tiefe "Pufferzone", gemessen von den Außengrenzen des Werksgeländes aus, während ein ca. 150 x 200 m umfassender "Kernbereich" Industriegebiet (GI) ist. Der Bereich zwischen der südlichen Grenze des Werksgeländes mit den damaligen Werkswohnungen und der Florastraße ist als 'gemischte Baufläche' (M) im Flächennutzungsplan dargestellt. Die nördlich des Plangebietes, südlich der Florastraße und westlich der Niehler Straße gelegenen Wohngebiete sind 'besonderes Wohngebiet' (WB). Der östlich angrenzende Johannes-Giesberts-Park ist 'öffentliche Grünfläche' mit den näheren Zweckbestimmungen "Park", "Spielplatz" und "Dauerkleingartenanlage". Im Stadtteil Nippes ist lediglich die Niehler Straße als 'Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge' dargestellt.

4. Das Änderungsgebiet des Flächennutzungsplanes

4.1 Bestehende Struktur

Das Werksgelände ist mit Bürogebäuden, Produktions- und Lagerhallen fast vollständig überbaut, die unbebauten Freiflächen sind durchgehend versiegelt. Die derzeit nicht für die Produktion benötigten Gebäude(-teile) werden von kleineren Fremdfirmen als Gewerbe, für Dienstleistungen und als Künstlerateliers genutzt. Unter der Adresse Xantener Straße 34 findet man einen kunststoffverarbeitenden Betrieb (Fa. Carl Thomas Kunststoffverarbeitung), dessen Werkstätten auf einer etwa 140 m tiefen und nur ca. 20 m breiten Parzelle untergebracht sind. Eine konzeptionelle Berücksichtigung dieses Betriebes bei der Umnutzung des Clouth-Geländes würde die Konversion

des Industrie-/Gewerbstandortes hin zu einem neuen innerstädtischen Stadtquartier mit Dienstleistungsbetrieben und nicht störendem Gewebe erheblich einschränken, wenn nicht sogar unmöglich machen. Grundlage des Planungskonzeptes (bzw. des Ideenwettbewerbs) war daher die Verlagerung des kunststoffverarbeitenden Betriebes. Mit der endgültigen Einstellung der Produktion auf dem Clouth-Gelände sollte auch die Verlagerung abgeschlossen sein.

In den bestehenden nicht mehr von Clouth benötigten baulichen Anlagen sind eine Vielzahl kleinerer Gewerbebetriebe mit Dienstleistungs-, Handels- oder Produktionscharakter eingezogen. Da insbesondere entlang der Niehler Straße die Aufbauten weitgehend erhalten bleiben, können die Betriebe solange dort verbleiben, wie sie im Hinblick auf die entstehenden neuen Wohnungen "wohnverträglich" sind und nicht dem 100 m Abstand zu Wohngebieten nach dem Abstandserlass unterfallen.

Südlich des Clouth-Geländes schließt sich bis zur Florastraße ein Wohngebiet an, das nur noch vereinzelt gewerbliche Betriebe enthält. Unter der Adresse Florastraße 103 a sind mehrere Gewerbebetriebe wohnverträglich angesiedelt. Lediglich die Trafostation der Rhein-Energie-AG und das ehemalige Gaswerk wirken als Fremdkörper innerhalb der überwiegenden Wohnbebauung.

Das Wohngebiet nördlich der Xantener Straße weist dagegen überhaupt keine gewerblichen Nutzungen auf. 3 Kindergärten und 1 Grundschule sind die einzigen Wohnfolgeeinrichtungen.

Durchgangs- und Erschließungsverkehr auf der Niehler Straße und der Xantener Straße beeinträchtigen die straßenseitigen Wohnnutzungen.

Wegen der engen Verzahnung der Gebietsdarstellung beider Wohngebiete mit der damaligen Hauptnutzung auf dem Clouth-Gelände (GE-/GI-Komplexe), die zukünftig so nicht mehr vorhanden sein werden, sollen auch die Gebietskategorien nördlich des Clouth-Geländes und südlich bis einschließlich Franz-Clouth-Straße an die neuen städtebaulichen Entwicklungsziele angepasst werden.

Mit Rücksicht auf die vorhandenen Betriebe zwischen der Franz-Clouth-Straße und der Florastraße soll die im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche (M) erhalten bleiben.

Die Darstellung ‚WB‘ für das nördlich der Xantener Straße gelegene Wohngebiet ist mit der Umwandlung der industriell-gewerblichen Nachbarschaft auf dem Clouth-Gelände hin zum Wohnen und zu wohnverträglichen Nutzungen nicht mehr erforderlich, so dass die zukünftige Darstellung als ‚Fläche für den Wohnungsbau‘ (W) vorgesehen ist.

4.2 Städtebauliche Planung

Der städtebauliche Entwurf orientiert sich in weiten Teilen an der Struktur des heute vorhandenen Gebäudebestands und ermöglicht über den Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude hinaus damit grundsätzlich die Integration von Bestandsgebäuden, sofern diese erhaltenswert und städtebaulich sinnvoll integrierbar sind.

Angestrebt werden Bebauungsstrukturen, die klare Kanten zum öffentlichen Raum ausbilden und die Erschließungsstraße und den Quartiersplatz als qualitätsvolle, städtische Räume erfahrbar werden lassen. Der Quartiersplatz greift die auch in den Altbauquartieren zu findende Abfolge von Straßen und Plätzen wieder auf und soll helfen, ein attraktives, eine Identität stiftendes Stadtquartier mit hoher Qualität entstehen zu lassen. Wegen seiner besonderen Bedeutung soll dieser ca. 6.000 m² große Platz als ‚Öffentliche Grünfläche‘ im FNP dargestellt werden. Die Baufelder sind so

bemessen, dass vielfältige Möglichkeiten der Bebauung eröffnet werden. Die Felder sind flexibel und voneinander unabhängig entwickelbar – Voraussetzung einer schrittweisen Realisierbarkeit des Quartiers.

Eine Mischung aus drei bis viergeschossigen Wohnbauten und gestapelten Reihenhäusern schafft die Grundlage zu vielfältigen Wohnformen – sei es zur Miete oder im Eigentum.

Die Pkw-Erschließung erfolgt über die bereits vorhandenen Zufahrten an der Niehler Straße und der Xantener Straße. Die erforderlichen Stellplätze müssen in Tiefgaragen auf den entsprechenden Baufeldern nachgewiesen werden. Im öffentlichen Raum sind lediglich die notwendigen öffentlichen Stellplätze realisiert.

4.3 Flächenbilanz

Im ca. 20 ha großen Planänderungsgebiet werden sich die zukünftige Nutzungen auf

- ca. 14,6 ha Wohnbaufläche (W),
- ca. 5,3 ha gemischte Baufläche (M) und
- etwa 0,6 ha öffentliche Grünfläche verteilen.

Die Flächen für örtliche Erschließungsanlagen, Schulen und Kindergärten, private Grünflächen und Stellplätze sind darin enthalten.

5. Berücksichtigung anderer Planungen

5.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, (2001) stellt das Gebiet westlich der Amsterdamer Straße als 'Allgemeiner Siedlungsbereich' (ASB) dar. ASB-Flächen sind danach für den Wohnungsbau und für Wohnfolgeeinrichtungen vorgesehen. Die beabsichtigte Umstrukturierung des Plangebietes entspricht den Aussagen des Regionalplanes.

5.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan enthält für das Plangebiet keine Festlegungen. Die bereits oben beschriebenen Grünflächen sind Teil einer großflächigen Grünverbindung, die von Norden kommend bis an den Rand der Innenstadt reicht. Diese Grünverbindung ist Landschaftsschutzgebiet.

5.3 Wasserschutzzone

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes gibt es keine festgesetzte Wasserschutzzone.

5.4 Hochwasserschutz

Das Änderungsgebiet liegt nicht im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins. Wohl aber wäre das Plangebiet von Hochwasserereignissen betroffen, die den Kölner Pegel (KP) von 11,30 m (100-jähriges Hochwasser - Hw), 11,90 m (200-jähriges Hw) oder 12,50 m (500-jähriges Hw) erreichen. Das in der Umsetzung befindliche Kölner Hochwasserschutzkonzept hat das Schutzziel 11,90 m Kölner Pegel. Aber schon bei einem 100-jährigen Hochwasser besteht auf Grund der Topografie die Gefahr von Grundwasseraustritten an der Geländeoberfläche.

5.5 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Niehler Straße sowie über die Xantener Straße in Richtung Amsterdamer Straße. Während die Xantener Straße eine untergeordnete Ost-West-Verbindung darstellt, sind die beiden anderen Verkehrswege Teil des Kölner radial-konzentrischen Straßennetzes. Die Vorbelastung der Radialstraßen ist daher entsprechend hoch.

Nach der vorliegenden Planung wird der Innenbereich des Plangebietes weitgehend verkehrsfrei bleiben, dazu werden Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht.

Das Plangebiet ist sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden: nächste Stadtbahnhaltestelle (500-800 m) ist die Station Florastraße/Neusser Straße mit den Linien 12 und 15 (Merkenich-Ringe-Zollstock, Chorweiler-Ringe-Ubierring), auf der Amsterdamer Straße (500-700 m, Station Kinderkrankenhaus) verkehrt die Linie 16 mit Verbindung in Richtung Niehl bzw. Köln Hbf/Bad Godesberg. Zusätzlich verkehrt die Buslinie 140 in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bereits vorhandenen Zufahrten an der Niehler Straße und der Xantener Straße. Die ost-west-verlaufenden Wege sollen als Wohnstraßen ausgebildet werden.

Mit der Entwicklung dieses Stadtquartiers (Clouth: ca. 1.000 Wohneinheiten zusätzlich) wird die Belastung auf den Haupteerschließungsstraßen zwischen 6 und 16 % zunehmen (Ergebnisse des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplanverfahren).

TEIL II UMWELTBERICHT

(gekürzte Fassung des Beitrags zur Begründung des Bebauungsplanes, AT: Clouth-Gelände)

Geplant ist die Änderung der bestehenden FNP-Darstellungen 'Gewerbegebiet' (GE), 'Industriegebiet' (GI), 'Gemischte Baufläche' (M) und 'Besonderes Wohngebiet' (WB) in ca. 5,3 ha 'Gemischte Baufläche' (M) und ca. 14,6 ha 'Wohnbaufläche' (W) sowie ca. 0,6 ha 'Öffentliche Grünfläche'. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß § 2a (2) BauGB beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahrens "Clouth-Gelände" (Bebauungsplan-Entwurf Nr. 67480/03) wurde eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt. Anhand dieser UP lässt sich abschätzen, dass die FNP-Änderung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie Nr. 1a BauGB hat. Die Umweltbelange sind im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan-Verfahren genau untersucht worden einschließlich der erforderlichen Maßnahmen zur Minderung erheblicher Aus- und Einwirkungen. Als Einwirkungen auf den Änderungsbereich gilt insbesondere die hohe Verkehrslärmbelastung durch den Kfz-Verkehr, während die Grenzwerte für die Belastung mit Luftschadstoffen eingehalten werden. Durch die geplante Baukörperstellung und die Festsetzung von passivem Schallschutz im Bebauungsplan werden wohnverträgliche Lärmpegel in den Gebäuden und den Innenhöfen erwartet.

TEIL III PRÜFUNG ANDERWEITIGER LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN UND ABWÄGUNG DER STÄDTEBAULICHEN UND UMWELTBELANGE

Der Wohnungsbau ist wichtiges Steuerungsinstrument der Stadtentwicklung, und das Wohnungsangebot und die Wohnqualität gewinnen zunehmend an Bedeutung für das Wachstum und die soziale und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt. Dabei erhalten das soziale Umfeld, das Image

des Wohnquartiers, die städtebauliche und architektonische Qualität, die infrastrukturelle zentrale Erreichbarkeit und erholungsnahen Freiflächen einen hohen Stellenwert.

Der neue Wohnungsgesamtplan (Ratsbeschluss 20.07.2004) als Programm Wohnungsbau 2015 mit der Leitlinie für die städtische Wohnungspolitik geht über den Bedarfs- und Versorgungsaspekt hinaus und stellt die quantitative und qualitative Nachfrageseite und damit den Wohnungsmarkt selbst in den Vordergrund. Dabei gilt es, neben der Darstellung eines ausreichend großen und qualitativ ansprechenden Flächenangebotes insbesondere auch die Berufseinsteiger und Erwerbstätigen sowie abwanderungsgefährdeten etablierten Haushalte an den Wohnort Köln zu binden. Unter Berücksichtigung der im Wohnungsgesamtplan vorgegebenen Leitziele werden die freiraum- und ressourcenschonende Innenentwicklung und Nachverdichtung auch zukünftig bei der Ausweisung von Wohnbauflächen vorrangig sein.

Unter dieser Prämisse trägt die vorliegende FNP-Änderung den v. g. Zielen des Wohnungsgesamtplanes Rechnung, so dass anderweitige Lösungsmöglichkeiten für die Nutzung des ehemaligen Werksgeländes nicht in Betracht kamen.

Die hinter dieser FNP-Änderung stehende Konzeption des Gesamtprojektes - also auch der Teile, die über diesen Änderungsbereich hinausgehen (s. o.) - bietet die Chance einer Innen- und Weiterentwicklung eines gewachsenen Stadtteils. Die neuen Wohneinheiten werden teils als Mietwohnungen, teils als Wohneigentum errichtet.

Da einerseits erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind und andererseits mit Maßnahmen zur Minderung erheblicher Einwirkungen vor allem durch Verkehrslärm gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht werden können, ist diese Änderung des Flächennutzungsplanes im Hinblick auf die beabsichtigte Realisierung auf der Grundlage eines Bebauungsplanes vertretbar und erforderlich.