

## Erläuterungsbericht

### Arbeitstitel: Neurather Weg in Köln-Mülheim

---

#### 1. Grundlagen

Der Circus Roncalli hat seit dem Jahr 1984 in Köln-Mülheim, Neurather Weg 7, sein festes Winterquartier.

Nach anfänglichen Überlegungen, dieses Gelände wegen der extrem beengten Platzverhältnisse aufzugeben, besteht nun der Wunsch, den Stammsitz in Köln zu belassen.

Zurzeit hat der Circus Roncalli neben seinem Winterquartier im Kölner Stadtgebiet noch circa 8 000 m<sup>2</sup> Lagerhallenfläche angemietet (unter anderem im Clouth-Gelände). Für die Zukunft beabsichtigt Roncalli, nunmehr sämtliche Lagerhallen und Werkstätten an einem Standort zu konzentrieren.

Der Standort Neurather Weg bietet sich hierfür an, da das Roncalli Gelände von circa 19 000 m<sup>2</sup> städtischen, nicht bebauten Liegenschaften umgeben ist. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt.

Auch seitens der Stadt Köln liegen Bestrebungen vor, den Standort des Roncalli Winterquartiers zu sichern und den Circus Roncalli in Köln zu halten.

#### 2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Kreuzungsbereiches der Berliner Straße und dem Neurather Weg im Kölner Stadtteil Mülheim, in der Gemarkung Dünnwald, Flur 61. Es umfasst die Flurstücke 1262, 1699, 922 und 1703.

Das Gelände erstreckt sich entlang der Bahntrasse über das angrenzende Grundstück im Süden bis hin zur Berliner Straße. Alle Grundstücke sind unbebaut und liegen mit Ausnahme der Fläche entlang der Berliner Straße im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch. Auf einem Teilgrundstück (circa 2 000 m<sup>2</sup>) bestehen derzeit noch Pachtverträge mit Kleingärtnern, welche jährlich zum November gekündigt werden können. Eine entsprechende Ausgleichsfläche und Entschädigung für die Kleingärtner wird angestrebt. Auf dem Grundstück an der Berliner Straße befindet sich derzeit ein Gebrauchtwagenhändler.

Entlang der Berliner Straße schließt sich eine Wohnbebauung in geschlossener zwei- bis dreigeschossiger Bauweise mit Satteldach an. Südlich des Grundstücks befinden sich weitere Kleingärten, die von der Berliner Straße aus angefahren werden können. Am Neurather Weg gliedern sich rechts und links an den Roncalli Bestand weitere Wohngebäude mit kleineren Lagerhallen und Garagen im Hinterhof an.

Der Erwerb der benannten Grundstücksflächen ist vom Antragsteller geplant.

### 3. Städtebaulicher Entwurf und Nutzungen

Da es sich bei dem Plangebiet überwiegend um Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch handelt, ist die Fläche planbedürftig.

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet überwiegend Gewerbegebiet sowie entlang der Bahntrasse Grünfläche dar. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die geplanten Nutzungen von Lager und Werkstätten sind gemäß § 8 Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten zulässig.

Der Landschaftsplan trifft zu der Fläche keine Aussagen.

Im ersten Bauabschnitt sind Lagerhallen von circa 6 000 m<sup>2</sup> und Werkstätten über circa 1 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche geplant. Eine spätere Erweiterung der gewerblichen Nutzung ist vorgesehen.

Das städtebauliche Planungskonzept wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens näher ausdetailliert. Auf der Grundlage der in den Anlagen 2 - 4 vorgelegten und im Folgenden erläuterten Varianten soll die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch durchgeführt werden.

### 4. Vorentwurfvarianten

Die Vorentwurfsplanung stellt drei Varianten einer möglichen Erweiterung dar. Grundsätzlich sind die neuen Gebäudekörper, wie in einem Gewerbegebiet üblich, in Fertigbau- oder Stahlskelettbauweise geplant. Eine detaillierte Ausarbeitung hinsichtlich des Planungskonzepts und der Gestaltung ist im Rahmen des Bebauungsplanes vorgesehen.

#### Variante A (Anlage 2):

In Variante A wird eine lockere Bebauung mit mehreren unterschiedlich großen Baukörpern vorgesehen. Geplant ist eine ein- beziehungsweise zweigeschossige Bauweise mit Flachdach.

Im westlichen Grundstücksteil sind circa 2 000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche als mögliche Ausgleichsfläche für die Kleingärtner vorgesehen.

Insgesamt ergeben sich in dieser Variante folgende Eckdaten:

	Variante A	Maß der baulichen Nutzung
Grundstücksgröße	19 000 m <sup>2</sup>	
Geplante Grundfläche	6 500 m <sup>2</sup>	GRZ 0,34
Geplante Wege + Plätze	4 000 m <sup>2</sup>	GRZ 0,55
Geplante Grünfläche	8 500 m <sup>2</sup>	
Geplante Geschossfläche	12 000 m <sup>2</sup>	GFZ 0,63
Geplante Baumasse	48 000 m <sup>3</sup>	BMZ 2,53

### Variante B (Anlage 3):

In Variante B wird eine Riegelbauweise um einen zentralen Platz mit Anschluss an den Bestand vorgeschlagen. Wie in Variante A sind unterschiedlich große Gebäude in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit Flachdächern geplant.

Im westlichen Grundstücksteil sind ebenfalls circa 2 000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche als mögliche Ausgleichsfläche für die Kleingärtner vorgesehen.

Insgesamt ergeben sich in dieser Variante folgende Eckdaten:

	<b>Variante B</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>
Grundstücksgröße	19 000 m <sup>2</sup>	
Geplante Grundfläche	6 000 m <sup>2</sup>	GRZ 0,32
Geplante Wege + Plätze	6 200 m <sup>2</sup>	GRZ 0,64
Geplante Grünfläche	6 800 m <sup>2</sup>	
Geplante Geschossfläche	11 000 m <sup>2</sup>	GFZ 0,58
Geplante Baumasse	44 000 m <sup>3</sup>	BMZ 2,32

### Variante C (Anlage 4):

Variante C schlägt eine dichter bebaute organische Bebauungsstruktur vor, die durch eingeschnittene Wege, Höfe und Plätze aufgelockert wird. Angestrebt wird größtenteils eine zweigeschossige Bauweise mit Flachdach.

Im südlichen Grundstücksteil wird ein Teilgrundstück von circa 1 500 m<sup>2</sup> Grundfläche als mögliche Ausgleichsfläche für die Kleingärtner vorgesehen.

Insgesamt ergeben sich in dieser Variante folgende Eckdaten:

	<b>Variante C</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>
Grundstücksgröße	19 000 m <sup>2</sup>	
Geplante Grundfläche	8 000 m <sup>2</sup>	GRZ 0,42
Geplante Wege + Plätze	5 000 m <sup>2</sup>	GRZ 0,68
Geplante Grünfläche	6 000 m <sup>2</sup>	
Geplante Geschossfläche	16 200 m <sup>2</sup>	GFZ 0,85
Geplante Baumasse	64 800 m <sup>3</sup>	BMZ 3,41

## **5. Erschließung**

Die übergeordnete Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Bundesautobahn A 3 über die Abfahrt Mülheim. Von dort aus erreicht man den Neurather Weg über den Mülheimer Zubringer, den Clevischen Ring, die Markgrafenstraße und die Berliner Straße.

Bei allen drei Varianten gibt es drei mögliche Zufahrten. Die erste Zufahrt ist der vorhandene Eingang des jetzigen Roncalli-Geländes im Neurather Weg 7, über das eine Durchfahrt zum erweiterten Grundstück gesichert werden kann. Die zweite mögliche Zuwegung kann entlang der Bahn-

trasse vom Neurather Weg aus – nahe der Unterführung der Bahntrasse – erfolgen. Die dritte Zufahrt erfolgt über die Berliner Straße.

Mit dem ÖPNV ist das Roncalli-Gelände sowohl über die KVB Haltestelle "Im Weidenbruch" als auch über die Bushaltestelle "Neurather Weg" fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird ein Verkehrsgutachten erstellt, in dem die Zufahrtssituation geklärt und überprüft wird, ob die Leistungsfähigkeit der bestehenden äußeren Erschließung ausreicht, wie die innere Erschließung zu dimensionieren ist und welche baulichen Maßnahmen für den Anschluss an den Bestand erforderlich werden.

Sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Erarbeitung sowie der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, trägt der Antragsteller.

## **6. Eingriffe in Natur und Landschaft**

Bei der Freifläche handelt es sich derzeit um ungenutzte Grünflächen beziehungsweise Kleingärten, die an das bestehende Roncalli-Gelände angrenzen. Im Flächennutzungsplan wird der Streifen entlang der Bahntrasse als Grünfläche dargestellt. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wird eine Umweltprüfung erstellt sowie Eingriff und Ausgleich bilanziert. Grundsätzliches Ziel ist die Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

## **7. Geräuschemissionen**

Zur Bewertung der möglichen Belastung der angrenzenden Wohngebiete durch die neue Nutzung des Geländes wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens ein Lärmgutachten beauftragt.