

Begründung zum städtebaulichen Planungskonzept

(vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Arbeitstitel: Tel-Aviv-Straße in Köln-Altstadt/Süd

1. Planungsanlass

Das ehemalige Zollkriminalamt an der Tel-Aviv-Straße 1 steht seit vielen Jahren leer. Der Vorhabenträger hat dieses Grundstück erworben und plant dort den Bau eines Wohngebäudes. Dazu soll der Bestand niedergelegt werden.

An das Grundstück grenzen südlich der Mengelbergstraße zwei Flurstücke, die heute als Straße, Verkehrsbegleitfläche und Betriebsfläche genutzt werden. Die hier befindliche Auffahrt vom Perlengraben auf die Tel-Aviv-Straße ist bereits für den Verkehr gesperrt und soll in Zukunft ganz entfallen. Diese Flächen befinden sich zurzeit noch im Besitz der Stadt Köln. Der Städtebauliche Masterplan Innenstadt Köln des Büros Albert Speer & Partner (AS&P) sieht für die zuletzt genannten Flächen eine Bebauung vor. Der Vorhabenträger plant, die Vorgaben des Masterplans aufzugreifen und nach dem Erwerb der Grundstücke diese Fläche ebenfalls einer Wohnbebauung zu zuführen.

Zur Umsetzung seiner Ziele hat der Vorhabenträger einen begrenzten Wettbewerb nach RAW 2004 mit einem Realisierungsteil (Tel-Aviv-Straße 1) und einem Ideenteil (südlich der Mengelbergstraße angrenzende Grundstücke) ausgelobt. Der Wettbewerb wurde im Herbst 2012 entschieden.

Auf der Grundlage des Siegerentwurfes soll Planungsrecht für die beiden Grundstücke (Realisierungsteil und Ideenteil) geschaffen werden. Dazu soll ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, der den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) für die Grundstücke Tel-Aviv-Straße 1 und Auffahrtsschleife Perlengraben enthält.

2. Planungsziel

2.1 Baukörper

Eine fünf- bis sechsgeschossige Blockbebauung nimmt die Flucht der Tel-Aviv-Straße auf, schließt sich an die Kopfbebauung des Finanzamtes an und bildet vor dem Finanzamt eine großzügige Platzfläche aus, die den Eingang in das Laubenganggebäude markiert. Der geplante Baukörper an der Tel-Aviv-Straße 1 reagiert auf die stark befahrenen Umgehungsstraßen, indem die Flanken zum Lärm hin geschlossen werden. So entsteht ein überwiegend geschlossener Block mit einem grünen Innenhof. Der Baukörper orientiert sich an der Höhenentwicklung der Umgebung; der obere Abschluss des 4. Obergeschosses nimmt die Höhe des Treppenhauses des Finanzamtes auf. Der nördliche Rand des Blocks ist in der Höhe abgestuft und bildet einen maßhaltigen Abschluss zum nördlichen Nachbarn. Der Neubau ordnet sich in der Höhe dem "Baudenkmal Finanzamt" unter und stärkt dessen Wirkung im Stadtbild. Die Nordfassade bildet eine klare Kante, die den Platz vor dem Finanzamt fasst und räumlich aufwertet. Um die Platzsituation zu stärken, erhält der Neubau an dieser Stelle einen zweigeschossigen Durchgang, der eine direkte Verbindung vom Platz in den Innenhof darstellt und als Entree für die neue Wohnbebauung dient.

Ein fünfgeschossiger Block südlich der Mengelbergstraße setzt die Typologie der Bebauung Tel-Aviv-Straße 1 fort. Die lärmbelasteten Flanken werden geschlossen und verglaste Fugen bilden Durchgänge in den Innenhof. Der Hauptzugang zum Innenhof bildet die Fortsetzung des Durchgangs der Tel-Aviv-Straße 1 und setzt sich bis zur Anbindung an die Bahnhaltestelle und die Severinstraße fort. Es ist beabsichtigt, die öffentliche Wegebeziehung für Fußgänger und Radfahrer zwischen Blaubach, Mengelbergstraße und Stadtbahnhaltestelle Severinstraße bei der Planung zu sichern.

2.2 Nutzung

Im Gebäude Tel-Aviv-Straße 1 wird eine hohe Vielfalt an verschiedenen Wohnungstypen mit dem Schwerpunkt auf Zwei- und Dreizimmer-Wohnungen angeboten. Diese Wohnungen werden über Laubengänge erschlossen, die einen Puffer zur Tel-Aviv-Straße bilden. Im Erdgeschoss finden sich in den Gebäudeecken Gewerbeflächen.

Für das südliche Gebiet ist als Nutzung studentisches Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung geplant. Dabei soll eine hohe Vielfalt an "studentischem Wohnen" angeboten werden. Vom Einzimmer-Appartement über Zweier-, Dreier- bis zu Vierer-Wohngemeinschaften gibt es ein breites Spektrum an Wohnungstypen. Die Schlafräume orientieren sich zum ruhigen Innenhof, die Gemeinschaftsbereiche sind an den Außenseiten angeordnet. Für die Bereiche, die aus Gründen der Lärm- und Luftschadstoffproblematik nicht für Wohnen geeignet sind, ist Dienstleistung und Gewerbe als Nutzung geplant.

2.3 Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf für die neuen Bauten wird in zwei Tiefgaragen untergebracht. Ein- und Ausfahrten erfolgen von der Mengelbergstraße aus. Die vorhandenen öffentlichen Parkplätze werden neu geordnet und an der Mengelbergstraße neu angeboten.

Das Planungsgebiet wird vom öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) durch die Stadtbahnhaltestelle Severinstraße sehr gut erschlossen. Aufgrund der optimalen ÖPNV-Anbindung besteht für den Nachweis der notwendigen Stellplätze nach § 51 BauO NRW eine Reduzierungsmöglichkeit um 30 %.

3. Plangebiet

3.1 Abgrenzung

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans umschließt das Baugrundstück Tel-Aviv-Straße 1 (Flurstück 435) mit einer Fläche von 4 165 m² und die südlich der Mengelbergstraße anschließenden Parzellen 436 und 441 mit einer Fläche von circa 6 012 m². Das Planungsgebiet hat eine Gesamtfläche von circa 11 000 m².

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Im Bereich des ehemaligen Zollkriminalamtes gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Der noch heute rechtskräftige Durchführungsplan Nummer 67440/05 aus dem Jahr 1958 setzt die Fläche südlich der Mengelbergstraße, die Flurstücke 436 und 441, als "Öffentliche Freifläche" und "Öffentliche Verkehrsfläche" fest. Es besteht Planbedürftigkeit, da ein Wohngebäude im Bereich der Tel-Aviv-Str. 1 gemäß § 34 Bau GB nicht zulässig wäre und da das Gebiet südlich der Mengelbergstraße überplant wird.

4. Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist das Grundstück Tel-Aviv-Straße 1 als "gemischte Baufläche" dargestellt. Die Grundstücke südlich der Mengelbergstraße sind als "Grünfläche" dargestellt. Im südlichen Bereich besteht die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan anzupassen beziehungsweise zu ändern.

5. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Tel-Aviv-Straße in Köln-Altstadt/Süd" wird eine formale Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt.

Das Gebiet ist einer hohen Belastung durch Lärmimmissionen (Verkehrslärm) ausgesetzt. Es ist ebenso von einer hohen Belastung durch Luftschadstoffe auszugehen. Der südliche Bereich wird derzeit als Straße, Verkehrsbegleitfläche, Grünfläche und Betriebsfläche genutzt. Durch die Inanspruchnahme der Flächen durch die Wohn- und Gewerbenutzung werden Auswirkungen von dem Vorhaben ausgehen. Ebenso wirken Lärm- und Luftschadstoffimmissionen von außen auf das geplante Vorhaben ein.

Es werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens folgende Fachgutachten/Planungen erarbeitet:

- Verkehrsuntersuchung
- schalltechnische Untersuchung
- Luftschadstoffuntersuchung
- Umweltbericht
- Grüngestaltungsplan

Die schalltechnische Untersuchung zum Straßenverkehrslärm sowie die Untersuchung von Kfz-bedingter Luftschadstoffe wird durchgeführt, um geeignete Immissionsschutzmaßnahmen für die schutzbedürftige Wohnnutzung treffen zu können.

Im Rahmen der weiteren Klärung des Untersuchungsumfangs (Scoping) wird festgelegt werden, ob und welcher gutachterlicher Untersuchungsbedarf neben den vorgenannten Fachplanungen besteht.

6. Plandurchführung

Für den Plan soll das Verfahren gemäß § 12 BauGB angewendet werden. Dem Bebauungsplan ist ein Wettbewerb vorausgegangen.

Am 10.09.2012 wurde der Wettbewerb entschieden. Der Siegerentwurf bildet die Grundlage dieses Bebauungsplanes. Mitglieder des Preisgerichtes waren unter anderem Vertreterinnen und Vertreter von Politik und Verwaltung der Stadt Köln. Am 13.11.2012 wurde der Siegerentwurf im Rahmen der Veranstaltungsreihe des Hauses der Architektur (hdak) "Jeden Dienstag 19.00 Uhr – eine Stunde Baukultur" im hdak-Kubus einer interessierten Öffentlichkeit vorgestellt.

Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag als Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser stellt sicher, dass es zur Realisierung des Vorhabens kommen wird. Anfallende Kosten werden von dem Vorhabenträger übernommen.

Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 2, Bürgerversammlung als Abendveranstaltung, ist für April 2013 geplant.