

Begründung zum städtebaulichen Planungskonzept

Arbeitstitel: Euroforum West in Köln-Mülheim

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk 9, Köln-Mülheim.

Das Gebiet Euroforum West ist ein etwa 44 223 m² großes Areal im Süden Mülheims. Es umfasst die Flurstücke Flur 32, Flurstück 369; Flur 32, Flurstück 231 und Flur 6, Flurstück 848.

Das Gebiet Euroforum West wird im Südosten von der 2007 ausgebauten ICE-Trasse und im Nordwesten durch den Auenweg und im Nordosten durch den Grünzug Charlier begrenzt. Im Südwesten des Plangebiets verläuft die Zoobrücke.

Der westliche Teil des Plangebietes liegt im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins. Die Hochwasserschutzlinie verläuft auf dem Grundstück.

Auf dem Gelände Euroforum West befindet sich unter anderem angrenzend an die ICE-Bahntrasse das Heizwerk Deutz. Es dient der RheinEnergie AG in Sonderfällen der Erzeugung von Fernwärme.

Die Nutzung des Heizwerks wird nach Inbetriebnahme der neuen, bereits im Bau befindlichen Trasse, zukünftig (2018) aufgegeben.

Im südlichen Grundstücksteil befindet sich eine Bauwagensiedlung.

2. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Auflösung verschiedener Industrieunternehmen in Mülheim in den 1980er Jahren wurde ein noch andauernder Prozess der Umstrukturierung in Gang gesetzt, so dass großflächige Areale, wie beispielsweise die nördlich gelegene Schanzenstraße, neuen Nutzungen zugeführt wurden. Der sich zentral im Stadtgebiet befindliche Bereich des Mülheimer Südens ist aufgrund seiner Lage, die unter anderem die direkte Erreichbarkeit des Rheins bietet, und seiner infrastrukturellen Anbindung von Bedeutung für die Stadtentwicklung. Das Areal liegt weitgehend brach.

Die nun vorliegende Planung für das Areal Euroforum West nimmt die Ergebnisse aus dem Werkstattverfahren auf und konkretisiert sie. Ziel der Planung ist, ein gemischt genutztes Quartier mit einem behutsamen Übergang zwischen der angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzung und dem Hafensareal zu schaffen. Zugleich soll zeitnah der Entwicklungsimpuls des Werkstattverfahrens aufgenommen und die Realisierung eines urbanen neuen Quartiers vorangetrieben werden.

Das Quartier Euroforum West soll eine neue Stadtkante zum Mülheimer Hafen bilden und ein Bindeglied zwischen Euroforum Nord/Stegerwaldsiedlung und Rheinufer darstellen. Mit zwei geplanten Hochpunkten, einem zur Zoobrücke und einem zum Hafen wird die Stadtkante betont.

2.1 Nutzung

Die Nutzungsverteilung des Euroforums West sieht die Anordnung des Gewerbes zu den Bahntrassen vor, um die Bahnbögen zu beleben sowie den Dialog der beiden Quartiere Euroforum Nord und West zu fördern und den Aspekt Lärmschutz zu berücksichtigen.

Eine wohnwirtschaftliche Nutzung ist zum Hafen und zum Freiraum orientiert vorgesehen. Es sind circa 65 000 m² BGF Wohnen und etwa 35 000 m² BGF Gewerbe geplant.

2.2 Verkehr/ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung soll über den bestehenden Auenweg und die im rechtskräftigen Bebauungsplan Euroforum Nord festgesetzte Planstraße erfolgen. Durch diese Planstraße ist zukünftig auch die Anbindung an die Deutz-Mülheimer Straße gesichert.

Die notwendigen privaten Stellplätze sollen in Tiefgaragen untergebracht werden.

2.3 Freiraumkonzept

Entsprechend dem städtebaulichen Entwicklungskonzept "Mülheim Süd inkl. Hafen" soll eine öffentliche Grünfläche von der Deutz-Mülheimer Straße unter der ICE-Trasse hindurch an den neu realisierten Rheinboulevard führen. Diese Planung ist bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Euroforum Nord. Seine konsequente Fortführung findet dieser Freiraum nun in der Aufweitung des Rheinboulevards entlang des Auenwegs.

Unterschiedlich gestaltete Stadtplätze und Freiräume innerhalb des Areals sollen unterschiedliche Nutzungen ermöglichen und dazu beitragen, das Areal zu einem lebendigen Stadtquartier mit öffentlichem Leben weiter zu entwickeln.

3. Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 BauGB erfolgen.

4. Bestehendes Planungsrecht

In dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Köln wird das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. In den allgemeinen Siedlungsbereichen sollen unter anderem Wohnungen, wohnungsnaher Freiflächen, Dienstleistungen und gewerbliche Arbeitsstätten in einem räumlichen Zusammenhang entwickelt werden. Die Planungsziele auf dem Areal des Euroforum West entsprechen den Darstellungen des Regionalplans.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Areal als "Industriegebiet" (GI) dar. Das Plangebiet ist Teil des Industriegebietes im Mülheimer Süden. Die industrielle Nutzung ist bereits im Bestand größtenteils aufgegeben. Entsprechend der vorgesehenen Mischnutzung besteht die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) anzupassen beziehungsweise zu ändern.

Der Landschaftsplan trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

Das Plangebiet überlagert zum Teil die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Euroforum Nord (69460/07). Dies ist zum einen die geplante Grünverbindung von der Stegerwaldsiedlung an den Rhein, zum anderen die Planstraße zur Anbindung des Areals an den Auenweg. Die rechtswirksamen Festsetzungen werden zum Teil modifiziert. So soll die Grünverbindung leicht nach Norden verschwenken. Dies baut auf den Erkenntnissen aus dem Werkstattverfahren auf. Die Festsetzungen zur Planstraße werden übernommen.

Das Areal des Euroforum West liegt innerhalb des Planungsgebietes des REK-Nord, das vom Rat am 05.05.2009 als teilträumliche Entwicklungsplanung und Grundlage für die zukünftige Bauleitplanung gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB beschlossen worden ist. Dem dort formulierten Planungsziel lediglich Büro und Dienstleistungen bis an den Auenweg auf dieser Fläche vorzusehen, wird nur noch in Teilen entsprochen. Die nun vorliegende Nutzungskonzeption sieht für Teilflächen auch Wohnungsbau vor, zudem soll im Sinne eines vorbeugenden Hochwasserschutzes ausreichend Retentionsraum für den Hochwasserfall geschaffen werden. Diese von der Bebauung freizuhalten Fläche wird zukünftig eine wichtige Erholungsfunktion wahrnehmen und die mit dem Rheinboulevard begonnene Freiraumkonzeption fortführen.

Für das Areal Euroforum West kommt das kooperative Baulandmodell Köln zur Anwendung.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Verkehr

Im Zuge des Werkstattverfahrens Mülheimer Süden inkl. Hafen wurde eine Verkehrsbetrachtung durchgeführt. Demnach ist für die Entwicklung des Raumes die Durchbindung des Auenwegs an den Bergischen Ring eine zwingende Voraussetzung für die Bewältigung der zu erwartenden Verkehrsströme. Diese neue Verkehrsstrasse wird Gegenstand eines weiteren Bebauungsplanverfahrens werden.

Weitergehender Untersuchungsbedarf ist im Zuge der Konkretisierung der Planung zu prüfen.

5.2 Flora und Fauna

Die Auswirkungen auf Flora und Fauna werden in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag untersucht und es wird eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung im weiteren Verfahren durchgeführt.

Eine gutachterliche Bewertung der vorhandenen Bäume und die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft sind Bestandteil des landschaftspflegerischen Fachbeitrags.

5.3 Lärm

Im weiteren Verfahren wird gutachterlich geprüft, welche Lärmeinwirkungen durch Verkehr (hier insbesondere die Zoobrücke und die ICE-Trasse) und Gewerbe im Plangebiet vorhanden und welche Auswirkungen durch den planbedingten Mehrverkehr auf die Umgebung zu erwarten sind. Hierbei ist insbesondere der Mülheimer Hafen mit der ansässigen Kölner Schiffswerft Deutz (KSD) zu betrachten. Die KSD betreibt umfangreiche Anlagen für die Reparatur, Modernisierung und den Umbau von Fracht- und Passagierschiffen auf firmeneigenen und bundeseigenen Grundstücken. Die KSD ist der einzige verbliebene größere Werftbetrieb zwischen Bingen und Duisburg. Er ist auf freiem Gelände und ohne Einhausung tätig. Die Lärmemissionen sind im weiteren Verfahren deziert zu untersuchen.

5.4 Klima und Luftgüte

Im weiteren Verfahren ist zu untersuchen, welche Maßnahmen festgesetzt werden können, um die klimatischen Auswirkungen der Planung zu minimieren. Zum Klimaschutz sind die Ergebnisse einer solarenergetischen Untersuchung heranzuziehen.

5.5 Gewässer

Hochwasserschutz:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist daher der Hochwasserschutz umfangreich zu berücksichtigen und auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse zum städtebaulichen Planungskonzept "Mülheimer Süden inklusive Hafen" ergänzende Untersuchungen durchzuführen.

Oberflächenentwässerung:

Das Niederschlagswasser ist nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) zu versickern. Gegebenenfalls können Dachbegrünungen zu einem verzögerten Niederschlagswasserabfluss beitragen.

5.6 Gefahrgutliegeplätze im Mülheimer Hafen

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Gefahrgutliegeplätze des Mülheimer Schutzhafens. Hier ist im weiteren Verfahren eine Klärung der planungsrechtlichen Situation erforderlich.

5.7 Bauwagensiedlung

Die heute vorhandene Bauwagensiedlung im südlichen Geltungsbereich kann bei Umsetzung der städtebaulichen Konzeption nicht bestehen bleiben. Die Investorin ist bemüht, einen Alternativstandort zu finden.

6. Plandurchführung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB erfolgen. Dem Bebauungsplan ist das Werkstattverfahren "Mülheimer Süden inklusive Hafen" unter intensiver Beteiligung von Eigentümern und Eigentümerinnen, Pächtern und Pächterinnen, interessierten Bürgern und Bürgerinnen sowie Akteuren und Akteurinnen aus der Politik und Verwaltung vorausgegangen.

Am 19.09.2014 wurde das städtebauliche Planungskonzept als Ergebnis des Werkstattverfahrens öffentlich präsentiert. Das städtebauliche Planungskonzept, das im Rahmen der weiteren Planung zu konkretisieren ist, bildet die Grundlage des Bebauungsplanes.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 2, Bürgerversammlung als Abendveranstaltung, ist im ersten Quartal 2016 vorgesehen.

Der Stadt Köln entstehen durch die Planung keine Kosten. Es ist eine kurzfristige Umsetzung der Planung vorgesehen.

7. Gutachtenbedarf

Folgende Gutachten werden nach derzeitigem Kenntnisstand im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens erforderlich:

- Umweltprüfung/Umweltbericht (inklusive Bodenschutz)
- Artenschutzprüfung
- landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Baumbewertung [inklusive Erfassung von Ersatzpflanzungen])
- Verkehrsuntersuchung (Abschätzung Mehrverkehre)
- Lärmgutachten (Straße, Mehrverkehre, Gewerbe)
- solarenergetische Bilanzierung