

Begründung zum städtebaulichen Planungskonzept

(vorhabenbezogener Bebauungsplan);

Arbeitstitel: Circus Roncalli-Weg in Köln-Mülheim

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk 9/Köln-Mülheim, Stadtteil Mülheim.

Es umfasst das circa 10 000 m² große Grundstück des Winterquartiers des Circus Roncalli sowie drei südwestlich angrenzende insgesamt circa 17 500 m² große städtische Grundstücke (Flurstücke 1262, 1699 und 1703). Das Gelände wird in weiten Teilen durch den Neurather Weg im Nordosten, die Bahntrasse der Deutschen Bahn im Nordwesten und eine Grabelandfläche im Süden begrenzt. Am Neurather Weg grenzen gewerbliche Flächen südöstlich an das Winterquartiergrundstück. Ein Mehrfamilienhaus sowie ein Hindu-Tempel schließen im Nordwesten an. Die städtischen Grundstücke verfügen über einen Zugang zum Neurather Weg im Norden und zur Berliner Straße im Osten. An der Berliner Straße grenzt nördlich des Zugangs zur Berliner Straße eine Parzelle mit Wohnungsbau an, südlich schließt eine geschlossene Gebäudezeile mit schmalen Stadthäusern an.

Die Umbenennung des Neurather Wegs in Circus-Roncalli-Weg ist bereits beschlossen und wird in Kürze vollzogen.

Auf dem Grundstück des Zirkus befinden sich das Wohnhaus des Direktors, das Bürogebäude des Unternehmens sowie das Winterquartier mit Werkstätten, Lager und Logistikflächen. Die städtischen Parzellen 1262 und 1703 liegen brach beziehungsweise werden in Teilen als Grabeland genutzt. Die ebenfalls unbebaute Parzelle 1699 wird von einem Autohändler genutzt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Seit über 30 Jahren ist der renommierte Circus Roncalli in Köln-Mülheim beheimatet. Der Stammsitz, das historische Winterquartier des Circus Williams, beherbergt neben dem Wohnhaus des Roncalli-Gründers und -Direktors, Bernhard Paul, zahlreiche Werkstätten, Teile der Logistik sowie die umfangreiche Sammlung von Originalstücken aus der Welt des Zirkus und wertvolle Zeugen der "guten alten Zeit".

In den letzten Jahrzehnten ist Roncalli mit mehreren Firmen und Unternehmensteilen stetig gewachsen. In Köln-Porz entstand ein zweiter Standort des Unternehmens, der den Fuhrpark beherbergt.

Die Bernhard Paul Traumfabrik GmbH & Co. KG (Vorhabenträgerin) beabsichtigt nun, das Unternehmen an einem Standort zu bündeln und zugleich mit dem Bau eines Museums die umfangreichen Sammlungen der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Dazu sollen die drei städtischen Parzellen erworben und ein Teil der Nutzungen des Winterquartiers, die Werkstätten und der Fuhrpark dorthin verlagert werden. Auf der vorhandenen Liegenschaft des circa 10 000 m² großen Winterquartiers soll dann das neue Museum entstehen. Hierfür sollen die vorhandenen Bauten in Teilen aufgestockt und durch Neubauten wie eine neue Halle im Zentrum des Grundstücks ergänzt werden. Mit dem Projekt kann das im Umbruch befindliche Gewerbeareal am Neurather Weg, welches durch den Neubau von Wohnungen und den Hindu-Tempel bereits eine Änderung erfahren hat, weiter aufgewertet werden.

Ziel des Projektes ist es, das traditionsreiche Unternehmen mit seinen insgesamt 150 Beschäftigten an seinem Kölner Standort zu sichern und für eine zukunftsfähige Entwicklung breiter aufzustellen. Mit der musealen Nutzung reiht es sich ein in die wachsende Gruppe neuer Kultur- und Eventstandorte im Stadtbezirk Mülheim und trägt so zu einer Aufwertung bei, ohne zugleich handwerkliche Arbeitsplätze am Standort zu verdrängen. Nicht zuletzt kann das mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbare Areal ein attraktives, stadtweit bedeutsames Freizeitangebot für Kölner Bürgerinnen und Bürger werden.

Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Areals mit den gewerblichen und logistischen Nutzungen im Südwesten sowie den Umbau, die Aufstockung und Ergänzung der Bestandsbauten für museale und Eventnutzungen auf dem Bestandsgrundstück zu ermöglichen.

3. Planungsvorgaben

3.1 Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan.

3.2 Gebietsentwicklungsplan

Der Regionalplan stellt das Plangebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dar. Darüber hinaus wird das Gebiet als Teil einer Fläche mit der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ dargestellt. Die Planziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechen somit den Darstellungen des Regionalplans.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Areal als "Gewerbegebiet" (GE) dar. Das Plangebiet ist Teil des Gewerbegebietes, das südlich des Neurather Weges und westlich der Berliner Straße bis zu der Bahntrasse im Westen reicht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan (LP) ist das Plangebiet als „Innenbereich gemäß § 34 BauGB“ und „Bauflächen gemäß BP (Bebauungsplan)“ dargestellt. Westlich des Planungsgebiets grenzt ein geschützter Landschaftsbestandteil an (LB9.31). Nördlich des Neurather Wegs befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet (L26).

4. Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

5. Planungskonzept

5.1 Bebauungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht unter weitgehendem Erhalt der bestehenden städtebaulichen Struktur eine Ergänzung des Bestandes durch eine weitere Hofanlage im Südwesten vor. Der bestehende nördliche Hof - auf dem Areal des Winterquartiers - rahmt den Neubau einer Eventhalle ein, die im Zentrum des neuen Museumsquartiers das Herz der Anlage bilden und um einen Café-Neubau ergänzt werden soll. Die umliegenden Hallen sollen für museale Nutzungen umgebaut und aufgestockt werden.

Nach Südwesten wird die Anlage auf den städtischen Flächen um einen zweiten Hof ergänzt. Dieser soll als Werkhof ausgebildet werden und die bisher auf dem Winterquartier vorhandenen Nutzungen sowie den Fuhrpark aufnehmen.

Die bestehenden Gebäude mit ihren circa 10.000 m² Bruttogeschossflächen (BGF) sollen um circa 11 000 m² BGF auf insgesamt circa 21 000 m² BGF erweitert werden.

5.2 Nutzungskonzept

Museumsbereich

Auf dem Grundstück des ehemaligen Winterquartiers soll unter dem Arbeitstitel "Boulevard of broken dreams" die größte europäische Sammlung rund um die Geschichte des Zirkus in aller Welt präsentiert werden. Hier sollen, neben der Welt der Manege auch die Historie des Varieté, die Geschichte des Jahrmarktes und der alten Karusselle erlebbar werden. Plakate sind genauso Bestandteil der Sammlungen wie eine Bibliothek und ein umfangreiches Filmarchiv mit zahlreichen Raritäten. Zudem verfügt Roncalli über die größte Sammlung historischer Läden. Dieses besondere Museums- und Erlebniskonzept soll in den jetzigen Hallen des Winterquartiers verwirklicht werden, wo auch ein Café-Neubau sowie ein Shop in dem derzeitigen Bürogebäude entstehen soll. Das Wohnhaus des Direktors bleibt erhalten und wird weiterhin zum Wohnen genutzt.

Der Museumsbereich soll nach heutiger Planung an den verlängerten Wochenenden von Donnerstag bis Sonntag jeweils von 10.00 bis 19.00 Uhr geöffnet sein. Er soll darüber hinaus den Rahmen für die Veranstaltungen in der Eventhalle bilden. Über die Besucherzahlen des Museums lassen sich wegen fehlender Erfahrungswerte derzeit keine abschließenden Angaben machen. Es wird mit mehreren Hundert Besuchern an den verlängerten Wochenenden gerechnet.

Eventbereich

Eingerahmt vom Museumskomplex soll eine Eventhalle entstehen, die ein historisches schmiedeeisernes Zirkus-Kuppeldach aus Brüssel aus dem Jahr 1900 erhalten soll. Diese Veranstaltungshalle soll flexible Nutzungen in den verschiedensten Größenordnungen ermöglichen. Sie soll von den Kölner Bürgerinnen und Bürgern für Familienfeiern und große Feste ebenso genutzt werden können wie von Firmen, Institutionen und Vereinen für repräsentative und außergewöhnliche Events. Zudem möchte sich Roncalli hier auch für Kölner Veranstaltungsreihen wie "Musik beziehungsweise Literatur in den Häusern der Stadt" oder die "Passagen" öffnen. Darüber hinaus wird sich Roncalli hier mit seiner Traumwelt zum Beispiel in Form von Dinnershows wie "Panem et Circenses" präsentieren.

Der Eventbereich wird in wandelbaren Räumlichkeiten Nutzungsmöglichkeiten für Veranstaltungen von 60 bis 1 000 Besuchern haben. Feste Öffnungszeiten für die Eventhalle soll es nicht geben, sie werden sich vielmehr aus der jeweiligen Nutzung ergeben.

Werkhof

Der Werkhof soll die gewerblichen Nutzungen sowie den Fuhrpark der Firma beherbergen. Hier werden das Einstellen, der Bau und die Reparatur der zahllosen Roncalli-Zirkuswagen gebündelt. Dazu sollen die Werkstätten für die circa 45 ganzjährig beschäftigten, hochspezialisierten Handwerker in den relevanten Gewerken Schreinerei, Schlosserei, Elektriker, Bühnenbildner, Fahrzeuglackierer, Fahrzeugbau- und Fahrzeugwartung aus dem bisherigen Winterquartier hierher verlagert werden. Betriebszeiten sind Montag bis Freitag von 8.00 bis 18.00 Uhr. Zudem sollen hier die Zelte gelagert und all die Sammlungsteile untergebracht werden, die temporär nicht im Museumskomplex gezeigt werden können. Auch Teile der Verwaltung können hier angesiedelt werden.

5.3 Erschließungskonzept

Lkw-Erschließung

Die Erschließung des Werkhofs im Südwesten des Plangebietes soll über eine Zufahrt an der Berliner Straße erfolgen.

Pkw- Erschließung

Die Pkw-Erschließung wird über eine neue Zufahrt im Norden des Neurather Weges erfolgen. Eine untergeordnete Rolle wird der derzeitige Hauptzugang zu dem Winterquartier am Neurather Weg spielen. Da hier künftig der fußläufige Haupteingang in das Museumsareal liegen soll, werden nur untergeordnete Anlieferungen hierüber erfolgen.

Ruhender Verkehr

Der Bedarf an Parkplatzflächen für Besucher wird derzeit auf circa 150 Stellplätze geschätzt. Diese sollen in Parkpalletten im Westen untergebracht werden. Circa 50 weitere Stellplätze für Betriebsangehörige sollen auf einem Parkplatz im Südosten des Plangebietes verortet werden.

Bushaltestelle für Touristen-Busse

Für größere Besuchergruppen sollen vor dem Haupteingang am Neurather Weg zwei Stell- beziehungsweise Halteplätze für Busse vorgesehen werden.

ÖPNV

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die Stadtbahn- und Umsteigestelle "Mülheim Berliner Straße" liegt circa 800 Meter entfernt. Sie wird von der im 10- Minuten-Takt fahrenden Stadtbahnlinie 4 sowie von fünf unterschiedlichen Buslinien (151, 152, 155, 260, 434) bedient. Mit der Stadtbahnlinie 4 kann der Neumarkt in 28 Minuten direkt erreicht werden. Im Nahverkehrsplan ist hier außerdem ein neuer S-Bahn-Haltepunkt geplant, konkrete Planungen sind derzeit jedoch nicht bekannt. Des Weiteren befindet sich die Bushaltestelle Neurather Weg in 400 Meter Entfernung, die von den Buslinien 155, 260 und 434 ebenfalls angefahren wird.

Fußläufige Erschließung

Die fußläufige Erschließung soll über den Neurather Weg erfolgen. Der heutige Zugang zum Winterquartier soll den künftigen Haupteingang für die Museumsbesucher bilden.

6. Auswirkungen der Planung

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Circus-Roncalli-Weg in Köln-Mülheim" werden eine formale Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht mit den Ergebnissen der Umweltprüfung erstellt.

6.1 Verkehr

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, die insbesondere eine Abschätzung der Mehrverkehre vornehmen und ggf. erforderliche verkehrliche Maßnahmen definieren soll. Detaillierte Aussagen dazu werden im weiteren Planverfahren ergänzt.

6.2 Flora und Fauna

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt, die die zu erwartenden Auswirkungen auf Flora und Fauna untersucht und eventuelle erforderliche Maßnahmen definieren soll. Detaillierte Aussagen dazu werden im weiteren Planverfahren ergänzt.

6.3 Lärm

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die die Auswirkungen der Planung untersuchen soll und eventuelle Maßnahmen zum Lärmschutz definiert. Detaillierte Aussagen dazu werden im weiteren Planverfahren ergänzt.

6.4 Klima

In der Umweltprüfung wird untersucht, welche Maßnahmen festgesetzt werden können, um die klimatischen Auswirkungen der Planung zu minimieren. Detaillierte Aussagen dazu werden im weiteren Planverfahren ergänzt.

6.5 Gewässer

Im Plangebiet oder in der näheren Umgebung verlaufen keine Gewässer.

6.6 Boden/Altlasten

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird der Standort auf Altlasten untersucht. Detaillierte Aussagen dazu werden im weiteren Planverfahren ergänzt.

7. Plandurchführung

Die Vorhabenträgerin verhandelt derzeit mit der Stadt Köln über den Erwerb der städtischen Grundstücke. Ein Eigentumsübergang soll kurzfristig erfolgen. Somit läge die Verfügungsbefugnis über die zur Planverwirklichung notwendigen Grundstücke vor.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Planungs- und Erschließungskosten von der Vorhabenträgerin übernommen. Der Stadt Köln entstehen keine Kosten.

Es ist eine kurzfristige Umsetzung der Planung vorgesehen.

8. Gutachtenbedarf

Für das Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht dargestellt werden. Folgende Gutachten werden nach derzeitigem Kenntnisstand im Rahmen der Umweltprüfung beziehungsweise des weiteren Bebauungsplanverfahrens erforderlich:

- Artenschutzprüfung
- Verkehrsuntersuchung
- Lärmgutachten
- Bodenuntersuchung