

Erläuterungen

zum städtebaulichen Planungskonzept (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Arbeitstitel: "Nördlich Colonius" in Köln-Neustadt/Nord

1. Anlass, Verfahren und Ziel der Planung

Die Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin, Parkview Cologne GmbH - eine gemeinsame Gesellschaft der Liqion XVI. GmbH & Co. KG aus Köln und der i Live Holding GmbH aus Aalen - beabsichtigt, ein Gebäude mit Mikroapartments für Studenten sowie für temporäres Wohnen zu errichten.

Bereits heute ist die Wohnungsnachfrage, insbesondere in der Kölner Innenstadt, sehr hoch. Das Vorhaben, welches die Errichtung von Wohngebäuden mit Tiefgaragen und einzelnen Gewerbeeinheiten vorsieht, trägt zu einer Verbesserung der Wohnsituation in Köln bei. Durch die Realisierung von kleinen Wohneinheiten wird zudem insbesondere der hohen Nachfrage nach studentischem Wohnen in der Kölner Innenstadt Rechnung getragen. Zugleich entspricht die Umnutzung der innerstädtischen Fläche dem städtebaulichen Grundsatz einer freiraumschonenden Innenentwicklung und Nachverdichtung. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt daher, die Bestandsgebäude vollständig niederzulegen und das Grundstück neu zu bebauen. Zu diesem Zweck hat die Vorhabenträgerin die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Verwaltung beantragt.

Der Einleitungsbeschluss wurde nach Vorberatung in der Bezirksvertretung Innenstadt am 07.07.2016 im Stadtentwicklungsausschuss am 15.09.2016 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB wurde vom 05.07. bis zum 10.08.2016 durchgeführt. Im Anschluss wurde ein Auslobungstext abgestimmt und eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt (siehe 2.). Mit den vorliegenden Unterlagen soll jetzt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Umweltbericht aufgestellt. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Vorhaben- und Erschließungsplan. Im Durchführungsvertrag wird sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung der Planung verpflichten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Apartmenthauses mit kleineren Gewerbeeinheiten geschaffen werden.

2. Mehrfachbeauftragung

Zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität wurde eine Mehrfachbeauftragung vorbereitet und durchgeführt.

Das Gutachterverfahren wurde mit insgesamt fünf Büros in zwei Bearbeitungsphasen durchgeführt. Im Rahmen des Verfahrens sollte unter anderem die komplexe städtebauliche Disposition des Vorhabens von den Teilnehmern geklärt werden. Erwartet wurden sowohl Aussagen zur Höhenentwicklung sowie zur städtebaulich verträglichen Dichte, dem Volumen und der Kubatur. Gleichzeitig sollte eine angemessene Haltung zur heterogenen Struktur der baulichen Umgebung entwickelt werden. Darüber hinaus galt es, ein Gebäude zu entwerfen, welches den hohen funktionalen, nutzungsspezifischen sowie wirtschaftlichen Vorgaben der Vorhabenträgerin mit einer für

den Ort zeichengebenden Gestaltung vereint. Weitere komplexe Rahmenbedingungen bestanden in der Integration des geförderten Wohnungsbaus sowie im Umgang mit den Themen Lärmschutz, Nachhaltigkeit und Energieeffizienz, Mobilität, Wohnqualität im Inneren und Außenraumgestaltung. Die Herausforderung bestand in der Berücksichtigung und Abwägung der einzelnen Belange untereinander.

Die Jury für das von der Parkview Cologne GmbH beauftragte Verfahren unter Vorsitz von Herrn Prof. Schilling aus Köln hat am 05.05.2017 getagt. Nach intensiver Auseinandersetzung mit den Arbeiten kam die Jury einstimmig zu folgender Rangfolge:

1. Rang: Delugan Meissel Associated Architects, Wien/AUT
2. Rang: Carsten Roth, Hamburg
3. Rang: Kister Scheithauer Gross, Köln

Weitere Teilnehmer: KBNK Architekten, Hamburg
d.n.a. Trint Kreuder, Köln

Die Jury empfahl einstimmig, das Büro Delugan Meissel Associated Architects mit weiteren Planungsleistungen im Sinne der Ausschreibung des Gutachterverfahrens zu beauftragen:

Zurzeit werden die drei Entwürfe der Preisträger einer genaueren Prüfung seitens der Vorhabenträgerin unterzogen. Parallel finden Gespräche zu den verschiedenen Förderrahmenbedingungen und Möglichkeiten der Umsetzung - bezogen auf das konkrete Bauvorhaben - statt. Die Vorhabenträgerin behält sich vor, die drei erstplatzierten Konzepte technisch und wirtschaftlich auf ihre Umsetzbarkeit zu prüfen, bevor eine abschließende Entscheidung für einen Entwurf als Grundlage für das weitere Bauleitplanverfahren getroffen wird. Diese Prüfung erfolgt in Abstimmung mit der Stadt.

3. Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neustadt/Nord, im nördlichen Innenstadtbereich von Köln. Die fußläufige Entfernung zum Kölner Hauptbahnhof und dem Kölner Dom beträgt circa 2 000 m. Das circa 3 971 m² große Plangebiet entspricht nach dem aktuellen Katasterplan den Flurstücken 1473, 1474, 1494 und 1495 der Flur 70 in der Gemarkung Ehrenfeld.

Im Nordosten wird das Grundstück durch die Subbelrather Straße, im Nordwesten durch die Innere Kanalstraße, im Südosten durch die Grünflächen des inneren Grüngürtels und im Südwesten durch das Grundstück des Fernmeldeturms Coloniaus begrenzt.

3.2 Vorhandene Baustruktur und Gebäudenutzung

Das Plangebiet ist bereits bebaut und nahezu vollständig versiegelt. Das Grundstück ist mit zwei Gebäuden bebaut, die unter anderem eine Büronutzung sowie eine Berufsfachschule beherbergen. Zur Subbelrather Straße wurde 1954 ein fünfgeschossiges Gebäude errichtet, das eine Traufhöhe von 67,2 m über Normalhöhennull (NHN) aufweist. Dies entspricht einer Höhe von circa 17 m über Straßenniveau. Südlich grenzt ein achtgeschossiges Gebäude von 1979/1980 an. Die Traufe liegt bei 85,7 m über NHN, was einer Höhe von 34,4 m über Straßenniveau entspricht. Beide Gebäude sind sanierungsbedürftig.

Auf dem Grundstück sind circa 29 ebenerdige Stellplätze und circa 91 Stellplätze in einer zweigeschossigen Tiefgarage errichtet worden. An den Grundstücksgrenzen zum Fernmeldeturm sowie zu den Straßen und dem inneren Grüngürtel sind teilweise baumbestandene Grünstreifen sowie einige Einzelbäume vorhanden.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch eine heterogene Bebauung geprägt und entspricht von den Nutzungen her einem Mischgebietscharakter. Südwestlich grenzt das Grundstück mit dem Fernmeldeturm "Colonus" an. Auf der nordwestlichen Seite schließen sich an der Kreuzung Innere Kanalstraße/Subbelrather Straße fünf- bis siebengeschossige Gebäude in blockähnlichen Strukturen an. In den Erdgeschosszonen befindet sich ein Möbelgeschäft sowie auf der gegenüberliegenden Seite ein Sportfachgeschäft. Die Obergeschosse sind durch Dienstleistungs- und Wohnnutzung geprägt.

Südöstlich grenzt an das Plangebiet der innere Grüngürtel an. Innerhalb dieses Grünzuges liegen in den Offenlandbereichen Spiel- und Freizeitangebote für Naherholungssuchende. Die Grünflächen sind durch bewaldete Bereiche eingefasst.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Subbelrather Straße an das Straßennetz angebunden. Über diese Straße erfolgte auch die bisherige Andienung. Über sie ist das Plangebiet gut an das überörtliche Straßenverkehrsnetz mit der Inneren Kanalstraße und im Weiteren der Bundesautobahn A 57 angebunden.

Die nächstgelegene Haltestelle für Stadtbahnen "Gutenbergstraße" ist fußläufig circa 450 m entfernt; den Hans-Böckler-Platz/Bahnhof Köln West erreicht man in circa 600 m. Von dem Bahnhof Köln-West hat man Anschluss an den Regional- und Fernverkehr der Deutsche Bahn AG.

Das Plangebiet ist derzeit mit Wasser und Energie versorgt. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet Erdgas- und Stromversorgungsleitungen beziehungsweise -anlagen.

Der innere Grüngürtel stellt eine wichtige Verbindung für Radfahrer von den nördlichen Stadtteilen zu den südlichen Stadtbezirken dar. Über die Subbelrather Straße und die Venloer Straße sind die Innenstadt sowie der Kölner Hauptbahnhof für Radfahrer gut erreichbar

4. Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan stellt für den südöstlich an die Innere Kanalstraße angrenzenden Bereich "Waldbereich" sowie "Regionaler Grünzug" dar. Im weiteren Bebauungsplan-Verfahren ist eine landesplanerische Abstimmung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz durchzuführen.

4.2 Flächennutzungsplan, Entwicklungskonzept Innenstadt

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als "Sondergebiet Post/Fernmeldeturm" (SO) dargestellt. Das Sondergebiet diente ursprünglich der Unterbringung von Einrichtungen der Bundespost. Zwischenzeitlich sind in diesem Gebiet Anlagen der Telekom, wie zum Beispiel der Fernmeldeturm untergebracht. Der FNP wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB zum Bebauungsplan geändert, so dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt sein wird.

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Köln macht keine Aussagen zum Plangebiet. Unmittelbar an das Grundstück grenzt in südöstlicher Richtung ein Landschaftsschutzgebiet - L 16 an.

4.4 Bebauungsplan

Für den Planbereich liegt kein Bebauungsplan vor.

4.5 Planfeststellung

Im nördlichen Bereich verläuft die planfestgestellte U-Bahnstrecke der Linie 5, die von dem Hans-Böckler-Platz/Kölner Westbahnhof (Venloer Straße) in den inneren Grüngürtel und weiter auf die Subbelrather Straße geführt wird.

5. Planungs- und Nutzungskonzept

Für das neue Vorhaben ist eine Wohnnutzung mit komplett möblierten Apartmentwohnungen in der Größe circa 20 bis 50 m² vorgesehen, die insbesondere für studentische Wohnzwecke geeignet sind. Es wird derzeit erörtert, ob teilweise auch größere Wohneinheiten für studentische Wohngemeinschaften realisiert werden. Grundsätzlich sind neben Studenten und Akademikern auch andere Zielgruppen, wie temporär Beschäftigte oder auch Pendler mit Zweitwohnsitz denkbar, die modern, urban, zentrumsnah und verkehrsgünstig wohnen wollen, ohne sich auf Dauer häuslich einrichten zu wollen. Es wird angestrebt, darüber hinaus auch Gemeinschaftsräume und Begegnungsflächen anzubieten und ergänzende Nutzungen aus dem tertiären Sektor, wie zum Beispiel kleinere Ladeneinheiten, ein Café, einen Waschsalon, ein Fitnessstudio oder auch eine Büronutzung sowie Nutzungen und Serviceflächen zur Umsetzung des "iLive"-Konzeptes unterzubringen.

Aus diesen Gründen wird für das Baufenster an der Subbelrather Straße eine Festsetzung "Wohnen" für Wohnnutzungen avisiert. Zusätzlich können dann Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Verwaltung zugelassen werden.

Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung wurde die städtebaulich verträgliche und vertretbare Verdichtung, insbesondere mit Blick auf die Höhenentwicklung des Entwurfes untersucht.

Allen drei Siegerentwürfen gemeinsam ist die Verteilung der Geschossfläche auf zwei Hochpunkte mit einem gemeinsamen Sockel. Der Entwurf von Delugan Meissl Associated Architects, Wien, bietet zwei unterschiedlich hohe Türme an, die in Ausrichtung und Fassadengestaltung leicht variieren. Die städtebauliche Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück mit dem Hochpunkt in der südlichen Ecke führt zu klarer Adressbildung. Im Entwurf von Carsten Roth, Hamburg, wird die Baumasse auf zwei durch eine bauliche Verbindung im 17. Obergeschoss (OG) verbundene Türme verteilt. Die verbindende Brücke verleiht dem Entwurf seinen besonderen Charakter und stellt zugleich einen Ort mit hoher Aufenthaltsqualität dar. Der ebenerdige Durchgang zwischen den beiden Baukörpern schafft die gewünschte öffentliche Durchwegung. Kister Scheithauer Gross, Köln, schlägt einen Gebäudekomplex mit zwei Hochpunkten und einem großzügigen Foyer beziehungsweise Eingangsbereich vor. Der großflächig angelegte Platz schafft eine klare Adresse zum städtischen Raum.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt erst nach Abschluss der technischen und wirtschaftlichen Prüfung der drei Siegerentwürfe durch die Vorhabenträgerin und Entscheidung für eines der drei Konzepte. Dieses Konzept wird dann die Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren bilden.

Die erforderlichen Stellplätze für Fahrräder und Pkw werden unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht, die von der Subbelrather Straße aus erschlossen wird. Im weiteren Verfahren wird der Umfang der Verkehrserzeugung ermittelt und mit der derzeitigen Situation verglichen.

6. Umweltbelange

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung mit Umweltbericht erarbeitet. Insbesondere folgende Umweltbelange sind vertiefend zu betrachten und zu bewerten:

6.1 Klima/Luftschadstoffe

Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden Minderungsmaßnahmen (Dachbegrünung, Begrünung Tiefgarage [TG], Fassadenbegrünung, sonstige Bepflanzung) geprüft, gegebenenfalls im Bebauungsplan festgesetzt und im Durchführungsvertrag gesichert.

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Ersteinschätzung zu Luftschadstoffen erarbeitet. Eine Überschreitung der Grenzwerte einzelner Schadstoffkomponenten der 39. BIm-SchV ist aufgrund der Kfz-bedingten Luftschadstoffe im Erdgeschoss nicht auszuschließen, ab dem ersten Obergeschoss ist durch die rasche Verdünnung der Luftschadstoffe keine Überschreitung mehr zu erwarten. Bezüglich der Bestandsbebauung ist keine wesentliche Verschlechterung zu erwarten, da die Straßenräume recht ausgedehnt sind und auf dem Plangebiet derzeit höhere Gebäude bereits vorhanden sind. Zudem führen neue Hochhäuser in der Regel zu einer Verbesserung der lokalen Luftsituation, indem sie frische Luft aus den Luftschichten der oberen Geschosse in Bodennähe leiten können. Zum Bebauungsplanverfahren wird ein Gutachten zur Bewertung der Kfz-bedingten Luftschadstoffe erarbeitet.

6.2 Lärm

Sowohl die Einwirkungen auf das Plangebiet (Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie Gewerbelärm aus umgebenden Betrieben), als auch die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung sind zu untersuchen. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im Eckbereich Subbelrather Straße/ Innere Kanalstraße durch Straßenverkehrslärm sowie durch die stark frequentierte Gleistrasse der Deutsche Bahn AG circa 300 m südöstlich des Grundstücks erheblich vorbelastet. Im Vorfeld der Planung wurde eine Ersteinschätzung auf der Basis vorläufiger Belastungszahlen zur Lärmsituation erarbeitet. Zu den Straßenseiten Innere Kanalstraße und Subbelrather Straße liegen die höchsten Belastungen vor. Insgesamt werden die sogenannten Sanierungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts zum Teil deutlich überschritten. Insofern werden Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes festzusetzen sein, die über den Einbau von Schallschutzfenstern hinausgehen. So wird beispielsweise eine transparente Lärmschutzwand zu einer deutlichen Reduzierung der Belastung führt. Aufgrund der Einwirkungen durch den Schienenverkehr sind auch auf der zu dem inneren Grüngürtel vorgesehenen Fassade Maßnahmen für Räume mit Schlaf Funktion vorzusehen, wie zum Beispiel schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungen oder kontrollierte Wohnraumlüftung. Im weiteren Verfahren wird ein Schallgutachten erarbeitet, das auf der Grundlage der zu ermittelnden aktuellen Belastungszahlen auf den Straßen und der Gleistrasse die Einwirkungen ermittelt und bewertet. Des Weiteren werden Maßnahmen beschrieben, die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen sind. Aufgrund der künftigen Nutzungen sind auch die Auswirkungen der Planung zu ermitteln und zu bewerten.

6.3 Erschütterungen

Aufgrund der vorhandenen U-Bahntrasse, die das Grundstück im nordwestlichen Bereich geringfügig tangiert, sind im weiteren Verfahren die Auswirkungen zu prüfen. Gegebenenfalls müssen schwingungsentkoppelnde Gründungsmaßnahmen entwickelt werden.

6.4 Artenschutz

Habitats planungsrelevanter gebäudebewohnender Vogel- und Säugetierarten (zum Beispiel Fledermäuse) sind aufgrund des Gebäudebestandes sowie der vorhandenen Grünstrukturen nicht auszuschließen. Eine Artenschutzprüfung (ASP I) wird daher im weiteren Verfahren durch einen Fachgutachter erarbeitet.

6.5 Altstandort

Nach einer ersten Recherche ergaben sich keine Hinweise auf Altstandorte. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob Altstandorte vorhanden und zu berücksichtigen sind.

6.6 Kulturgüter

In der Umgebung des Plangebietes sind Denkmäler vorhanden, wie zum Beispiel der "Innere Grüngürtel". Diese sind zu berücksichtigen und dürfen nicht beeinträchtigt werden.

7. Planverwirklichung

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Der Stadt Köln entstehen durch die Mehrfachbeauftragung und die Planung keine Kosten. Nach Abschluss der Mehrfachbeauftragung und des Bebauungsplanverfahrens ist eine kurzfristige Umsetzung der Planung vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Öffentliche Flächen sind von der Planung nicht betroffen. Zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser sichert die Realisierung des geplanten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist.