

Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept Vorhabenbezogener Bebauungsplan Arbeitstitel: Weinsbergstraße/Innere Kanalstraße in Köln-Ehrenfeld

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Projektgesellschaft M.S.C. Objekt Köln Zwei GmbH ist Eigentümerin eines Grundstücks im Kölner Stadtbezirk Ehrenfeld an der Inneren Kanalstraße Ecke Weinsbergstraße, auf dem sich zwei Bestandsgebäude mit Büronutzung sowie ein Geschosswohnungsbau befinden. Die heutige Nutzung wird voraussichtlich Ende 2019 aufgegeben, womit sich das Grundstück zu einer baulichen Weiterentwicklung eignet. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, einen Büro- und Dienstleistungsstandort zu entwickeln, der durch weitere Nutzungen wie Hotel und Wohnen ergänzt wird.

Um eine möglichst hohe städtebauliche und architektonische Qualität zu erlangen, beabsichtigt die Vorhabenträgerin ein Qualifizierungsverfahren durchzuführen. Im Rahmen eines zweiphasigen konkurrierenden Verfahrens sollen 14 Büros eingeladen werden, die in einer ersten Phase ein städtebauliches Konzept und in der zweiten Phase den Hochbau entwickeln sollen.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan soll gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Vorhaben- und Erschließungsplan. Im abzuschließenden Durchführungsvertrag wird sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung der Planung verpflichten. Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren aufgestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB erstellt.

3. Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Umgebung des Plangebiets und Plangebiet

Das Grundstück mit einer Fläche von ca. 21.300 m² liegt im Stadtbezirk Ehrenfeld, unmittelbar an der Inneren Kanalstraße und ist heute durch eine Nutzung als Bürostandort geprägt. Nach aktuellem Katasterplan entspricht das Grundstück dem Flurstück 1477, 1478 der Flur 70 der Gemarkung Ehrenfeld. Die beiden mittigen Bestandsgebäude sind derzeit an die Unternehmen „Deutsche Telekom“ und „Congstar“ vermietet. Im Norden befindet sich ein weiteres Bestandsgebäude mit einer Wohnnutzung und einer Brandwand in Richtung Osten. Da sich dieses Gebäude auf dem Grundstück befindet, ist ein Anknüpfen an die Brandwand denkbar. Die nicht bebauten Flächen des Grundstücks sind vorwiegend versiegelt und werden als Parkplatzfläche genutzt.

3.2 Vorhandene Baustruktur und Gebäudenutzung

Die Umgebung des Plangebiets ist im Osten und Westen durch Bildungseinrichtungen geprägt. Westlich befindet sich das Berufskolleg Ehrenfeld und im Osten, jenseits der Inneren Kanalstraße im inneren Grüngürtel, das städtische Gymnasium Kreuzgasse sowie eine Turnhalle. Im Norden grenzen an das Plangebiet Wohngebiete mit Blockrandbebauung an. Im Süden befindet sich eine Hotelnutzung mit 14-geschossigem Hochpunkt (Park Inn). Das Umfeld ist durch die sechsspurige Innere Kanalstraße geprägt, die die Bebauung vom inneren Grüngürtel trennt.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Weinsbergstraße, die Barthelstraße und eine parallel zur Inneren Kanalstraße verlaufende Erschließungsstraße gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Das Plangebiet wird vom öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) durch die Stadtbahn-Haltestellen "Universitätsstraße" der Linien 1 und 7 in ca. 400 m Entfernung und „Piusstraße“ der Linien 3 und 4 in ca. 600 m Entfernung erschlossen. Weiterhin befindet sich die Bushaltestelle "Innere Kanalstraße“ der Linie 142 an der Weinsbergstraße direkt am Rande des Plangebiets in kurzer Entfernung.

Der Innere Grüngürtel stellt eine wichtige Verbindung für Radfahrer von den nördlichen Stadtteilen zu den südlichen Stadtbezirken dar. Über die Vogelsanger Straße und die Aachener Straße ist die Innenstadt für Radfahrer erreichbar.

4. Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan stellt für das Plangebiet allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Grundstück eine gemischte Baufläche (M) dar.

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Köln macht keine Aussagen zum Plangebiet.

4.4 Bebauungsplan und Fluchtlinienplan

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan.

Es bestehen die Fluchtlinienpläne 473, 906 und 920, die Fluchtlinien mit Vorgartenbereichen entlang der Inneren Kanalstraße, Weinsbergstraße und Barthelstraße festlegen. Der Fluchtlinienplan 906 setzt weiterhin quer durch das Plangebiet eine Straßenverbindung zwischen Weinsbergstraße und Barthelstraße mit entsprechenden Fluchtlinien fest.

Auf der Grundlage der Fluchtlinienpläne ist die geplante Bebauung nicht zulässig. Zur Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

4.5 Kooperatives Baulandmodell

Das Kooperative Baulandmodell (KoopBLM) – Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren – in der Fassung vom 10.05.2017 kommt zur Anwendung, falls 20 oder mehr Wohneinheiten (WE) bzw. über 1.800 m² Geschossfläche Wohnen entstehen werden. Die Vorhabenträgerin hat am 16.07.2018 die Anwendungszustimmung zum KoopBLM unterzeichnet. Die genaue Anzahl der Wohneinheiten bzw. der Geschossfläche Wohnen wird sich erst im Rahmen des Qualifizierungsverfahrens ergeben.

5. Städtebauliches Planungskonzept

Die beiden zentral gelegenen Bestandsgebäude sollen abgerissen werden, das nördliche Bestandswohngebäude soll erhalten bleiben. Nach Niederlegung der Gebäude soll auf dem Grundstück ein Büro- und Dienstleistungsstandort mit rund 55.000 bis 58.500 m² BGF entstehen.

Das Areal soll über eine Büronutzung, eine Hotelnutzung sowie Wohnnutzung verfügen. Weiterhin sind kleinteilige Einzelhandelsnutzungen wie ein Kiosk, Bäckerei oder Vergleichbares vorstellbar. Die Gesamt-Verkaufsfläche im Planbereich soll max. 400 m² betragen.

Im Auftrag des Vorhabenträgers hat das Büro ASTOC eine Entwicklungsstudie mit zwei Varianten erstellt.

Die beiden in der städtebaulichen Machbarkeitsstudie des Büro ASTOC dargestellten Varianten sehen eine überwiegend durchgängige Traufkante von 22m vor, je nach Gebäudenutzung ist eine Geschossigkeit von V+St bis VII (für Hotelnutzung, ohne Staffelgeschoss) vorgesehen. Während sich die Büronutzung an der Inneren Kanalstraße befindet, knüpft die Wohnnutzung im Nord-Westen an die bestehende Wohnbebauung entlang der Barthelstraße an. Im Süden befindet sich eine Hotelnutzung, mit einem X-geschossigem Hochpunkt. Bei Variante 1 ist eine Einzelhandelsnutzung im Erdgeschossbereich entlang der Inneren Kanalstraße vorgesehen. Allerdings wird eine zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung aufgrund der Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs und im 700 m Radius des Bezirkszentrums Ehrenfeld, Venloer Straße im Hinblick auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht befürwortet. Denkbar sind nur kleinflächige Einzelhandelsbetriebe wie ein Kiosk, Bäckerei oder Vergleichbares.

Die beiden städtebaulichen Varianten führen in Verbindung mit den vorgeschlagenen Baukörperhöhen zu einer GFZ von ca. 2,6 bis 2,7 auf das Gesamtgrundstück bezogen.

Beide städtebaulichen Varianten sehen die räumliche Fassung der Inneren Kanalstraße in Form einer straßenbegleitenden Bebauung vor, mit unterschiedlich ausgeprägten öffentlichen Räumen im Inneren des Areals. Hier sind neben den privaten Innenhöfen öffentlich zugängliche Platzbereiche vorgesehen. Im Norden des Grundstücks erfolgt die Anknüpfung an die bestehende Brandwand mit einer Wohnbebauung und damit das Fortführen der städtebaulichen Kante entlang der Barthelstraße.

Es ist beabsichtigt, zur Entwicklung eines qualitätsvollen städtebaulichen Konzeptes, ein Qualifizierungsverfahren mit mehreren Büros durchzuführen.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt im Norden über die Barthelstraße und im Süden über die Weinsbergstraße. Die Verbindung mit der Inneren Kanalstraße erfolgt, wie im Bestand, über eine parallel verlaufende Fahrbahn, die dann in Form einer Vorfahrt auf das Grundstück verläuft. Das städtebauliche Konzept sieht ein autoarmes Quartier vor, dass zum Großteil von den umgebenden Bestandsstraßen erschlossen wird und im Inneren dem Fußgänger vorbehalten ist. Der ruhende Verkehr wird überwiegend in Tiefgaragen abgewickelt.

6. Auswirkungen der Planung/Umweltbelange

6.1 Verkehr

Im weiteren Verfahren wird eine Verkehrsuntersuchung hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Gebietes und der Auswirkungen der Planung auf die Verkehrsbelastung der Straßen und Knotenpunkte im Umfeld durchgeführt.

6.2 Artenschutz

Im weiteren Verfahren wird eine Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) durchgeführt.

6.3 Pflanzen/Baumbestand

Das Plangebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad auf mit Baumbestand auf den Parkplatzflächen. Der Erhalt / die Fällung der bestehenden Bäume muss geprüft werden. Im weiteren Verfahren wird ein Begrünungsplan zur Gewährleistung der grün- und freiraumplanerischen Belange, inklusive Baumkartierung sowie einer Baumbewertung des vorhandenen Baumbestandes erstellt.

6.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist erheblich durch Lärmimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr belastet. Im weiteren Verfahren wird eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die die auf das

Plangebiet einwirkenden Immissionen (u.a. Straßen- und Schienenverkehr, Gewerbe, Sportanlagenlärm) sowie planbedingte Emissionen (u.a. planbedingter Mehrverkehr, Tiefgaragenein- und -ausfahrt) auf das Umfeld untersucht. Im Rahmen des Lärmgutachtens werden erforderliche und geeignete Maßnahmen erarbeitet, die über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden.

6.5 Klima/Luft

Auf Grund der erheblichen Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßenabschnitten ist mit einer hohen Belastung verkehrsbedingter Luftschadstoffe zu rechnen. Im weiteren Verfahren wird eine gutachterliche Untersuchung der Kfz-bedingten Luftschadstoffe erstellt.

Das Plangebiet weist stadtklimatisch einen mittleren Belastungsgrad auf (Planungshinweiskarte Hitze - Klasse 3), es profitiert von den stadtklimatischen Bedingungen des Grüngürtels und des Melatenfriedhofs. Im Zuge der Neuplanung werden Minderungsmaßnahmen geprüft, um einer Verschlechterung der stadtklimatischen Belastungsklassen entgegen zu wirken.

7. Planverwirklichung

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Der Stadt Köln entstehen durch die Planung keine Kosten. Nach Abschluss 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, der die Realisierung des geplanten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sichert.

8. Kenndaten städtebauliche Entwicklungsstudie

	Alternative 1	Alternative 2
Größe des Plangebiets in m²	21.300 m ²	21.300 m ²
BGF über alle Baufelder in m²	55.000 m ²	58.500 m ²
- BGF Wohnen in m ²	1.780 m ²	1.800 m ²
- BGF Büro in m ²	37.500 m ²	44.000 m ²
- BGF Hotel in m ²	11.800 m ²	12.500 m ²
- BGF Einzelhandel in m ²	0	3.000 m ²
- BGF <i>sonstige Nutzungen</i> in m ²	1.000 m ² Bestand	1.000 m ² Bestand
Anzahl der geplanten WE	18	20
Frei- und Grünfläche in m²	4.200 m ²	4.800 m ²
davon öffentlich		
davon privat	4.200 m ²	4.800 m ²
Verkehrsfläche in m²	3.500 m ²	3.800 m ²
davon öffentlich		
davon privat	3.500 m ²	3.800 m ²