

Begründung des städtebaulichen Planungskonzeptes

Hallen Kalk

in Köln - Kalk

Begründung des städtebaulichen Planungskonzeptes

1. Anlass und Ziel der Planung

Südlich der Kalker Hauptstraße befand sich etwa bis in die 1990er Jahre das ehemalige Werksareal der Klöckner-Humboldt-Deutz AG zur Anlagenherstellung für den Maschinenbau. Nach weitgehender Aufgabe des Standortes wurde das Areal geöffnet, jedoch fehlt bis heute eine Belebung durch entsprechende Nutzungen und Nutzer, weite Teile sind untergenutzt oder liegen brach.

Seit 2017 wurde in enger Beteiligung der Öffentlichkeit in Form eines Werkstattverfahrens und dann 2019 in Form von Werkstattgesprächen ein Konzept für den Kalker Süden entwickelt. Neben einer öffentlichen Grünfläche ist die Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen in Höhe von bis zu 8 Geschossen vorgesehen. Die Erschließung soll über eine neue Straße erfolgen. Zudem sollen weiterhin in den Hallen 60 und 59 Flächen für Jugendeinrichtungen gesichert bleiben. Die ehemaligen Werksgebäude im Osten sollen sich im Bestand entwickeln und gewerbliche oder kulturelle Flächen aufnehmen, während die größten Hallen 70 und 71 als Museum und Freilufthalle genutzt werden sollen.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt circa 4.000 m² und bleibt somit unter dem maßgeblichen Schwellenwert von 20.000 m² des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB. Dabei werden keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wäre.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen (UVPG NW) unterliegen. Zudem ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgütern – Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – nicht zu erwarten. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da die Voraussetzungen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB vorliegen, soll der Bebauungsplan „Hallen Kalk“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dabei werden die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht

nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden geprüft und in die Abwägung eingestellt.

3. Erläuterung zum Plangebiet

3.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Kalk und umfasst das Gebiet zwischen Neuerburgstraße im Westen, dem Grundstück der Kaiserin-Theophanu-Schule im Norden, der Wiersbergstraße und Christian-Sünner-Straße im Osten und den Hallen 70 und 71 im Süden einschließlich der Hallen 59 und 60 sowie der Fläche zwischen Neuerburgstraße und Halle 71, welche im Süden durch die Dillenburgstraße abgegrenzt wird.

3.2 Vorhandene Struktur

Das Plangebiet umfasst die westlich der großen Halle 71 befindliche Brachfläche, auf welcher sich heute sowohl die Pflanzstelle (Urbanes gemeinschaftliches Gartenprojekt) als auch der Vision e.V. (Drogenberatungsstelle) befinden. Der südliche Teil der Brachfläche wurde seinerzeit als Stellplatzfläche für die gewerbliche Nutzung der Halle 71 verwendet. Die Fläche zwischen Neuerburgstraße und Wiersbergstraße wird derzeit noch für die Baustelleneinrichtung der Kaiserin-Theophanu Schule verwendet und nimmt im Osten einen Schulcontainer auf. Ebenfalls im Plangebiet enthalten sind die beiden Hallen 59 und 60. Während die Halle 59 als AbenteuerHallen Kalk ein Sportangebot (Bike und Skatepark mit Kletterbereich und Bereich für Artistik) für Kinder und Jugendliche bietet, ist derzeit die Halle 60 noch nicht in Nutzung.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet wird insbesondere über die Dillenburgstraße sowie über die Neuerburgstraße gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Das Plangebiet wird vom öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) durch die Stadtbahnhaltestelle „Kalk-Kapelle“ der Linie 9 und 1 in etwa 650m sowie durch die Bushaltestellen „Kalk-Karree“ und „Christian-Sünner-Str.“ der Buslinie 193 und die S-Bahnhaltestelle „Köln Trimbornstr.“ in etwa 600m Entfernung erschlossen.

4. Planungsvorgaben

4.1. Regionalplan

Der Regionalplan stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan Teils als Industriegebiet, im Norden als Grünfläche mit Spielplatz und die Hallen 59 und 60 als Gemeinbedarfsfläche „Jugendeinrichtung“ dargestellt. Dieser wird im Wege der Berichtigung nach § 13 a Absatz 2 Nr. 2 Hs. 2 BauGB angepasst.

4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

4.4 Bebauungsplan

Für einen Teil des Plangebiets existiert der seit dem 25.11.2015 rechtskräftige Bebauungsplan Nr.70449/09 „Wiersbergstraße“. Dieser setzt für den Planbereich eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Park“ und auf der Fläche der Hallen 59 und 60 Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung „Jugendeinrichtung“ fest. Außerhalb des vorgesehenen Plangebietes werden Schulflächen für die Kauserin-Theophanu-Schule festgelegt.

5. Städtebauliches Konzept

Kern der Planung im Bereich zwischen Neuerburgstraße und Christian-Sünner-Straße/Wiersbergstraße ist die Entwicklung der Hallen 70 und 71. Die westliche der beiden Hallen (Halle 71) soll als öffentlich zugängliche und flexibel nutzbare Freilufthalle (teils überdacht) entwickelt werden. Halle 70 ist als Großstruktur konzipiert mit der Intention das Dokumentationszentrum und Museum über die Migration in Deutschland (DOMiD) aufzunehmen. Das Museum sieht die erforderlichen Stellplätze in der Halle selbst vor. Die Liefer- und Besucherverkehre durch Kraftfahrzeuge sollen von Osten über die freiliegende Hallenseite geleitet werden, während Fußgänger das Museum über die Freilufthalle erreichen können.

Neben dem bereits im Bebauungsplan 70449.09 "Wiersbergstraße" gesicherten Grünzug nördlich der Hallen, wird eine Erweiterung der öffentlichen Grünfläche entlang der Neuerburgstraße vorgesehen.

Zwischen dem Grünband entlang der Neuerburgstraße und der Freilufthalle (71) wird ein Neubaufeld bestehend aus Wohn- und Gewerbeflächen vorgesehen, welches das Areal künftig beleben soll. Die Erschließung erfolgt durch eine Straße von Osten mit Anschluss an die Neuerburgstraße oder alternativ mit einem Wendehammer. Die Gebäude sollen bis zu 8 Geschosse aufnehmen können. Der Bereich zwischen dem Museum und den Hallen 58-59 entlang der Christian-Sünner-Straße fasst kleinere Gebäudeeinheiten sowie eine gläserne Halle ein. Dieser Innenhof und die bestehende Verwaltungseinheit entlang der Dillenburgerstraße sollen aus dem Bestand heraus entwickelt werden.

Die bereits im Bebauungsplan 70449.09 "Wiersbergstraße" fixierten Jugendnutzungen in den Hallen 60 und 59 sollen weiter bestehen bleiben und der Innenhof für Büros und Kleingewerbe genutzt werden. Kulturelle Nutzungen sind hier ebenfalls denkbar.

Der bereits im Werkstattverfahren 2017 vorgesehene Durchgang durch die Halle des Museums Ludwig zur Anbindung des Ottmar-Pohl-Platzes soll im Areal durch eine Ost-West-Durchwegung fortgeführt werden. Auch der Innenhof zwischen den Hallen 70 und 58-60 soll künftig nach Norden durch die heutige Halle 60 an den Grünzug angebunden werden.

Insgesamt berücksichtigt die Planung explizit eine schrittweise Entwicklung in Baustufen sowie die Möglichkeit einer kleinteiligen Vermarktung, indem mit der Erschließung zwischen Neubaufeld und Freilufthalle auf eine unabhängige öffentliche Erschließung potenzieller Einzelgrundstücke geachtet wurde. Auch der Innenhof zwischen dem Museum und den Hallen 58-60 lässt eine Entwicklung des Areals in Form einer kleinteiligen Parzellierung zu.

Die bisher temporären Nutzungen „Pflanzstelle“ (Urbanes gemeinschaftliches Gartenprojekt) und „Vision e.V.“ (Drogenselbsthilfestelle) wurden im Nutzungskonzept berücksichtigt. Während die Pflanzstelle den heutigen Standort mit leichter Verschiebung beibehalten kann, wird der Vision e.V. in der Fläche des südlichsten Neubaufeldes integriert.

6. Umweltbelange

Die Umweltbelange, wie z. B. Lärmschutz im Hinblick auf die Lärmbelastung des südlich der Dillenburger Str. befindlichen Industrieareals, werden im weiteren Verfahren untersucht und bewertet. Das Erfordernis weiterer Untersuchungen wird im weiteren Verfahren geprüft.