

Erläuterungstext

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Arbeitstitel: „Thyssen- Gelände Oskar-Jäger-Straße in Köln-Ehrenfeld“

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Nutzung des Plangebietes an der Oskar-Jäger-Straße / Ecke Vogelsanger Straße wurde im Jahr 2021 durch die Thyssen-Krupp-AG aufgegeben und das Areal veräußert. Die neuen Eigentümerinnen, Oskar-Jäger-Straße Alpha Projektentwicklungs GmbH und Oskar-Jäger-Straße Beta Projektentwicklungs GmbH (im Weiteren: Vorhabenträgerin) im Unternehmensverbund SORAVIA, planen nun eine städtebauliche Neuordnung und Umnutzung des Areals.

Das Areal an der Oskar-Jäger-Straße soll als urbanes Quartier entwickelt werden, das sich durch eine Nutzungsmischung aus Büros und Dienstleistungen, ergänzt um Gastronomie mit der Möglichkeit für kleinere Events, z.B. Musik-Club, Kultur, Läden und Beherbergungsbetriebe (gewerbliches Wohnen), auszeichnet. Die historischen Spuren der bisherigen Nutzung sollen vor allem durch den Erhalt des denkmalgeschützten Verwaltungsgebäudes und die Umnutzung der ehemaligen Produktionshalle, die ggf. teilweise in das städtebauliche Konzept integriert werden kann, ablesbar bleiben.

Die Entwicklung steht im Kontext der weitgreifenden Veränderungen in Ehrenfeld und den angrenzenden Stadtteilen. Für die sogenannte „Weststadt“ wurde 2021 von der Stadt Köln ein Zielbild erarbeitet, welches die Grundlage für die Fortschreibung der Rahmenplanung aus dem Jahr 2004 bildet und Ziele für den Transformationsprozess der Weststadt definiert. Die Fläche an der Oskar-Jäger-Straße bildet einen weiteren Baustein in den bereits initiierten und noch anstehenden Entwicklungen in der direkten Nachbarschaft und näheren Umgebung.

Die angestrebte Neuordnung der Vorhabenträgerin berücksichtigt zudem die vorhandenen Nutzungen der „Ehrenfelder Clubkultur“ und des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Sicherung der Clubkultur“, indem keine lärmsensiblen Nutzungen (insbesondere keine Wohnnutzungen) vorgesehen werden. Zudem soll die Durchmischung des Areals mit kulturellen, gastronomischen Nutzungen das Angebot rund um die Lichtstraße ergänzen und einen Beitrag zur Ehrenfelder Vielfalt leisten.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens zu schaffen. Zudem plant die Vorhabenträgerin die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (als zweiphasiges Gutachterverfahren) in 2023 in Kooperation mit der Stadt Köln. Hierüber soll die städtebauliche Qualität gesichert und die Wirtschaftlichkeit nachgewiesen werden. Das Ergebnis wird Grundlage des weiteren Bebauungsplanungsprozesses.

2. Verfahren

Zur Umsetzung und planungsrechtlichen Sicherung der Planung ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird bei einer Plangebietsgröße (inkl. der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Oskar-Jäger-Straße) von circa 2,3 ha entsprechend unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² liegen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt werden keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wäre.

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

Da die Voraussetzungen des § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB vorliegen, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dabei können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 BauGB wird abgesehen; § 4 c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

3. Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Köln im Stadtteil Ehrenfeld. Es wird im Norden durch die Trasse der DB (auf einem Bahndamm geführt) bzw. die Vogelsanger Straße begrenzt. Im Osten grenzt die Bestandsbebauung der Lichtstraße an das Areal.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 64, 193, 2378/53, Flur 72 der Gemarkung Ehrenfeld, einen Teil des Flurstücks 194, Flur 72 der Gemarkung Ehrenfeld (öffentliche Verkehrsfläche Oskar-Jäger-Straße) und das westlich der Oskar-Jäger-Straße gelegene Flurstück 95, Flur 74, Gemarkung Müngersdorf. Es umfasst eine Fläche von knapp 2,3 ha. Die Grundstücke innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans (ohne die Fläche der Oskar-Jäger-Straße) sind ca. 21.095 m² groß.

3.2 Vorhandene Struktur

Das Plangebiet in der Oskar-Jäger-Straße liegt in der sogenannten „Weststadt“. Der Begriff der Weststadt leitet sich aus dem Zielbildprozess zur Fortschreibung der Rahmenplanung Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld aus dem Jahr 2021 ab. Der Bereich der gesamten Weststadt befindet sich seit einigen Jahren im Umbruch. Große vormals überwiegend gewerblich und industriell genutzte Bereiche werden neuen Nutzungen zugeführt und die gesamte Stadtsequenz des westlichen Kölns transformiert. Wichtige Entwicklungsflächen, wie zum Beispiel das westlich des Plangebietes gelegene „Max-Becker-Areal“ oder das „Ehrenveedel“ auf der Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs nördlich der Bahntrasse, befinden sich in der Nachbarschaft.

Die Fläche, die einer neuen Nutzung zugeführt werden soll, ist durch die Oskar-Jäger-Straße zweigeteilt. Bei der östlichen Teilfläche handelt es sich um die ehemalige Fläche der Thyssen-Krupp-AG. Die Nutzung wurde 2021 aufgegeben und das Gelände liegt heute brach. Die vollständig versiegelte Fläche ist zum größten Teil durch die große ehemalige Produktionshalle überbaut. Zwei weitere Gebäude ergänzen die Bau-substanz: das unter Denkmalschutz stehende Verwaltungsgebäude direkt an der Oskar-Jäger-Straße und ein Sozialgebäude / Kantine an der Vogelsanger Straße.

Der überwiegende Teil der Fläche westlich der Oskar-Jäger-Straße wurde ebenfalls gewerblich genutzt und liegt brach.

Bestandteil des Geltungsbereiches ist auch ein Teil der Oskar-Jäger-Straße. Sie übernimmt die Erschließungsfunktionen innerhalb des Stadtteils und darüber hinaus. In ihrer Verlängerung nach Norden führt sie unter der Bahntrasse hindurch und verbindet damit auch die nördlichen und südlichen Bereiche des Stadtteils.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine starke Heterogenität geprägt und durch Brüche und Gegensätze gekennzeichnet. Während das Plangebiet selbst und weite Teile der Umgebung überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, finden sich entlang der Lichtstraße auf der Nord- bzw. Westseite auch einige neuere und ältere Wohngebäude, ergänzt mit gastronomischen, kulturellen und gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss (u.a. das Sonic Ballroom an der Ecke Lichtstraße/Oskar-Jäger-Straße).

Nahezu der gesamte Innenbereich des Baublocks zwischen Vogelsanger Straße im Norden, der Lichtstraße im Osten und Süden sowie der Oskar-Jäger-Straße im Westen ist über die Hallen- und Innenhofnutzungen besetzt und fast vollständig versiegelt. An der östlichen Lichtstraße, im Inneren eines solchen Hallenhofs und direkt an der Brandwand der großen Halle des Areals, befindet sich die Live-Music-Hall, in der Konzerte und Partys stattfinden.

Die südlichen bzw. östlichen Straßenseiten der Lichtstraße sind überwiegend durch Büro- und Dienstleistungsnutzungen, zum Teil auch durch Neubauten, geprägt. Von hier gelangt man u.a. auf das Vulkan-Areal, welches in den letzten Jahren zu einem Kreativquartier entwickelt wurde.

In der Vogelsanger Straße setzt sich die Mischung fort. Hier finden sich mehrgeschos-sige Wohnungsbauten, gastronomische Nutzungen, Nahversorgung etc. Im Norden der Vogelsanger Straße verläuft die Trasse der DB auf einem Bahndamm. Es handelt sich hier um die Verbindung Köln-Aachen, die sowohl für den schienengebundenen Person-nahverkehr der Regional- und S-Bahnverbindungen, als auch für den Güterverkehr eine große Rolle für die Region Köln spielt.

Westlich der Oskar-Jäger-Straße befinden sich überwiegend großmaßstäbliche Gewerbenutzungen in Form von Hallen und Gewerbebauten. An der Westspitze grenzen gewerblich genutzte Flächen an, die in den kommenden Jahren zu einem gemischten Quartier entwickelt werden soll.

Insgesamt ist der gesamte Bereich rund um das Plangebiet stark versiegelt und die Außenräume sind überwiegend von Stell- und Lagerplätzen geprägt. Lediglich im Bereich des westlichen Plangebiets entlang des Bahndamms finden sich Grünstrukturen in Form eines grünen Saums.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet ist an das öffentliche Straßen- und Wegenetz der Stadt Köln angeschlossen.

Die Erschließung erfolgt heute für den MIV von der Oskar-Jäger-Straße zu den vorhandenen Grundstückszufahrten. Die Verlängerung der Oskar-Jäger-Straße führt nördlich unter der Bahn hindurch (Verknüpfungs- bzw. Übergangssituation mit der Vogelsanger Straße und der Helmholtzstraße). Die Unterführung im Bereich Oskar-Jäger-Straße stellt eine der wenigen Nord-Süd-Verbindungen unter der Bahntrasse dar.

Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist über die Buslinie 139 (Haltestelle Am alten Güterbahnhof, nördlich der DB-Trasse innerhalb von 300m) und den Bahnhof Ehrenfeld (DB-Nahverkehr) bzw. die Stadtbahnhaltestelle im Bereich Venloer Straße / Gürtel (Linien 3, 4 und 13, ca. 700 m entfernt) bzw. Leyendeckerstraße (Linien 3 und 4) und Weinsbergstraße / Gürtel (Linie 13), in jeweils ca. 600 m Entfernung gegeben.

Für den Fahrradverkehr ist nur im Bereich der Oskar-Jäger-Straße ein eigener Radweg vorhanden. Im Bereich Vogelsanger Straße gibt es keine ausgewiesenen Radwege oder Fahrradstreifen – die Radfahrer fahren hier auf der Straße.

Beidseits der Vogelsanger Straße gibt es öffentliche Kfz-Parkplätze in Längsaufstellung.

3.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Köln angeschlossen.

Die bestehende Energieversorgung stellt sich wie folgt dar: Eine Gasleitung liegt in der Oskar-Jäger-Straße, eine Fernwärmeleitung in der Vogelsanger Straße. Die Versorgung mit Strom ist mit dem Anschluss an vorhandene Leitungen in der Oskar-Jäger-Straße oder Vogelsanger Straße möglich.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich.

Die Entwässerung des Schmutzwassers kann über die öffentlichen Kanäle in Oskar-Jäger-Straße (STZ 300), Lichtstraße (MA1000/1500) und Vogelsanger Straße (MA700/1200) erfolgen.

Das nicht klärpflichtige Niederschlagswasser ist gemäß § 44 Abs.1 Landeswassergesetz von Grundstücken zu versickern, sofern das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dieser Anspruch gilt auch für Grundstücke, die vor dem 01.01.1996 bebaut wurden. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist im Bebauungsplan festzusetzen. Auch für die aktuell bereits versiegelte Fläche müssen alternative Entwässerungslösungen für das anfallende Niederschlagswasser gefunden werden. Sollte eine Versickerung gegen das Wohl der Allgemeinheit verstoßen oder aus technischen

Gründen nicht möglich sein, müssen andere Maßnahmen zur Regenwasserbeseitigung geprüft werden. Bedarf es dennoch der Entwässerung von Niederschlagwasser in den öffentlichen Kanal, muss geprüft werden, inwiefern der Anschluss zusätzlicher, befestigter abflusswirksamer Fläche möglich ist. Es ist nicht auszuschließen, dass die Festlegung einer Einleitungsbeschränkung (Drosselwassermenge) notwendig ist.

Das Plangebiet weist einen markanten Tiefpunkt auf der Lichtstraße auf, dieser Bereich sowie die angrenzende Bebauung können bei einem Starkregenereignis einer erhöhten Überflutungsgefährdung unterliegen.

Im Rahmen der Planung wird von den Stadtentwässerungsbetrieben Köln ein Überflutungsnachweis angefordert. Für Grundstücke über 800 Quadratmeter abflusswirksame Fläche ist ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 einzureichen. Der Überflutungsnachweis dient dem Nachweis der schadlosen Überflutung des Grundstücks im Falle eines Starkregens. Die anfallenden Wassermengen müssen dabei nachweislich auf dem Baugrundstück zurückgehalten werden, ohne dass es zu Überflutungen von Gebäuden oder benachbarten Grundstücken kommt. Das Thema Starkregen ist bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen, die dafür notwendigen Flächen sind vorzuhalten und Konzepte bzw. Maßnahmen zur Risikovorsorge in der Objektplanung zu entwickeln.

4. Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

Im derzeit geltenden Regionalplan ist die Fläche des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

4.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln stellt das Plangebiet westlich der Oskar-Jäger-Straße als Gewerbegebiet (GE) und das Gebiet östlich der Oskar-Jäger-Straße als Industriegebiet (GI) dar.

Die geplante Nutzung des Gebietes ist nur in Teilen aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im Wege einer Berichtigung der Flächennutzungsplan auch nach Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes angepasst werden. Die als Industriegebiet (GI) dargestellte Fläche östlich der Oskar-Jäger-Straße soll künftig auch als Gewerbegebiet (GE) dargestellt werden.

4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt zwar außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans der Stadt Köln (am 13. Mai 1991 als Satzung in Kraft getreten), es ist aber mit dem Entwicklungsziel 6 „Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas“ belegt.

4.4 Bebauungsplan

Für den östlichen Bereich des Plangebiets gibt es einen Aufstellungsbeschluss (vom 07.10.2020) für den Bebauungsplan „Sicherung der Clubkultur im Bereich Lichtstraße/Grüner Weg in Köln-Ehrenfeld“. Ziel ist es, die vorhandene Clubkultur in Ehrenfeld gegen heranrückende Wohnbebauung abzusichern. Hierzu sollen Umgebungszone (Schutzzone) von Clubs festgesetzt werden, in denen Wohnnutzungen unzulässig sind, solange nicht durch Baulast oder Dienstbarkeiten gesichert ist, dass durch die Wohnnutzung keine Immissionsorte bestehen oder herbeiführt werden, an denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch vom Club ausgehenden Lärm überschritten werden. Bestandswohnnutzungen sind hiervon ausgenommen.

Für den Bereich der Lichtstraße sind die Live Music-Hall und der Sonic Ballroom vorhanden, die mit ihren Schutzzonen auf das Grundstück der Vorhabenträgerin reichen. Diese sind zu berücksichtigen und über geeignete Festsetzungen zu sichern. Durch die geplanten Nutzungen wird die bestehende Clubkultur nicht beeinträchtigt bzw. die Nutzung nicht gefährdet, da keine sensible Nutzung geplant ist. Damit wird dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Sicherung der Clubkultur im Bereich Lichtstraße/Grüner Weg in Köln-Ehrenfeld“ Rechnung getragen. Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Sicherung der Clubkultur“ soll zunächst auch das Thyssen-Grundstück weiterhin beinhalten und im Fortlauf der Planung die Geltungsbereiche beider Bebauungspläne in dem Bereich geprüft werden.

4.5 Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld und Zielbild für die Kölner Weststadt

Der wirtschaftliche Strukturwandel führte im Gebiet Braunsfeld | Müngersdorf | Ehrenfeld insbesondere seit 1980 verstärkt zu Verlagerungen und Schließungen von gewerblich-industriellen Betrieben mit einem drastischen Rückgang der Beschäftigten. Um den Strukturwandel stadtverträglich zu bewältigen, wurde im Jahr 2004 für das gesamte Gebiet mit der Rahmenplanung Braunsfeld | Müngersdorf | Ehrenfeld ein Planungskonzept mit Maßnahmenprogramm vom Rat der Stadt Köln beschlossen. Aufgrund vielfältiger, dynamischer Entwicklungen auf dem Gebiet der Rahmenplanung erhielt die Stadtverwaltung mit Ratsbeschluss vom Februar 2020 den politischen Auftrag diese fortzuschreiben. In einem vorgeschalteten Prozess hierzu wurde das sogenannte „Zielbild für die Kölner Weststadt“ erstellt. Das Thyssen-Gelände Oskar-Jäger-Straße liegt im östlichen Bereich des Zielbildes im Gaswerkquartier (westliche Fläche) und im Lichtquartier (östliche Fläche). Das Zielbild trifft für diese Bereiche folgende Zielaussagen:

- Transformation von Gewerbestandorten in urbane Mischquartiere (ausgeglichenes Verhältnis von bezahlbarem Wohnraum und nicht störendem Gewerbe inkl. Nahversorgung).
- Bedarfsgerechter Ausbau der Jugend- und Bildungsinfrastruktur i. V. m. neuen Wohnflächen (Schulen, Kitas sonstige Jugendangebote)
- Schaffung von wohnungsnahem und klimawandelgerechtem Grün im Zuge der Gebietsentwicklung (Rückzugsorte z.B. Pocket Parks, Dachgärten, Spielplätze)
- Einbindung identitätsstiftender Gebäude der lokale Industriegeschichte (östliche Teilfläche)
- Schaffung von zentralen und (kleinen) dezentralen Mobilstationen (ÖPNV, Radabstellplätze, Sharing-Angebote, Fahrradservice, Quartiersgarage, etc.) (westliche Teilfläche)
- Weiterentwicklung der Kreativwirtschaft im Quartier
- Schaffung einer neuen, linearen Grünverbindung „Bahnweg“ für den Fuß- und Radverkehr entlang der Bahntrasse

4.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK)

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, daher sind großflächige Einzelhandelsnutzungen (>800 m² Verkaufsfläche) auszuschließen. Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, die der Deckung des Mittagsbedarfs der Büroangestellten dienen (Convenience Stores), wie die hier vorgeschlagenen Läden, stehen den Zielsetzungen des EHZK nicht entgegen. Der Schwerpunkt der kleinteiligen Angebote sollte hierbei den Fokus auf Frequenznahme und nicht der Frequenzerzeugung liegen. In diesem Bereich der „Weststadt“ sollten nur sehr kleinteiliger Einzelhandel und gegenüber sonstigen Nutzungen deutlich untergeordnete

Handelsangebote möglich sein (bspw. Kiosk, Bäcker oder Verkaufsstätten, die im direkten Zusammenhang mit der lokalen Produktion stehen).

4.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das auf Grundlage des DSchG NW (Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen) unter Schutz stehende Baudenkmal „Verwaltungsgebäude an der Oskar-Jäger-Straße 192“.

Der Bau des Verwaltungsgebäudes in der Oskar-Jäger-Str. im Jahr 1922 ist Zeuge der späten Phase der Besiedlung Ehrenfelds durch Firmenniederlassungen. Baugeschichtlich ist der freistehende Backstein-Großbau mit Werksteingliederungen und verputztem Erdgeschoss ein Beispiel für die wenigen, in Köln noch erhaltenen Backsteinarchitekturen, die für die frühen Industriebauten typisch waren. Seine städtebauliche Relevanz als „markanter Blickpunkt an der Kreuzung Oskar-Jäger- und Vogelsanger Straße“ wird auch im Eintragungstext betont.

5. Städtebauliches Konzept

Die Vorhabenträgerin plant, das ehemals industriell-gewerblich genutzte Areal an der Oskar-Jäger-Straße im Rahmen eines umfangreichen Transformationsprozesses unter Würdigung der Besonderheiten des Ortes in ein zeitgemäßes, lebendig-urbanes Quartier mit unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen zu überführen. Neben urbanen Arbeitswelten (Büros und Dienstleistung) ist auch die im Zielbild anvisierte Weiterentwicklung der Kreativwirtschaft durch Bereitstellung von entsprechend Flächen beabsichtigt. Daneben sind kleinere Kultur- und Gastronomieangebote vorgesehen, wodurch die spezifische „Ehrenfelder DNA“ zeitgemäß und zukunftsfähig vervollständigt werden kann.

5.1 Baulich-räumliches und funktionales Konzept

Die Vorhabenträgerin plant eine Neuordnung der beiden Teilflächen. Als Zielgröße soll rund 50.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) erreicht werden. Dies umfasst Flächen für Büros (ca. 95 % der BGF) und ergänzende Nutzungen wie Gastronomie, kleinerer Musikclub mit der Möglichkeit für kleine Events wie auch Literatur- und Musikveranstaltungen, Theateraufführungen oder Ausstellungenkleinteilige Läden, Beherbergungsbetriebe etc. (ca. 5% der BGF). Durch eine ausgewogene Nutzungsdurchmischung im Bereich des Erdgeschosses soll die Neubebauung einen Beitrag zur Belebung des Quartiers und der gesamten Nachbarschaft schaffen.

Durch die geplanten Nutzungen wird die angrenzend bestehende Clubkultur (Live Music Hall, Sonic Ballroom) nicht beeinträchtigt bzw. die Nutzung nicht gefährdet. Damit wird dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Sicherung der Clubkultur im Bereich Lichtstraße/Grüner Weg in Köln-Ehrenfeld“ Rechnung getragen.

Im Vorfeld wurde eine Machbarkeitsstudie durch das Büro StudioVlayStreeruwitz, Wien, erstellt, um die grundsätzliche Machbarkeit zu untersuchen.

Die Vorhabenträgerin plant in 2023 die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens in Abstimmung mit der Stadt Köln, in dem die städtebaulich-freiraumplanerische Qualifizierung erfolgt und auch Nutzungskonzepte und erste architektonische Aussagen aufgezeigt werden sollen.

5.2 Berücksichtigung des eingetragenen Denkmals bzw. identitätsstiftenden Gebäudebestandes

Das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Verwaltungsgebäude der Firma Thyssen-Krupp-AG mit der Adresse Oskar-Jäger-Straße 192 ist zu erhalten.

Im Rahmen des Qualifizierungsverfahrens gilt es, das beschriebene Denkmal in seiner Substanz, seinem Erscheinungsbild und in seinem Wirkungsraum so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. Eine Erhaltung des Verwaltungsgebäudes im Bestand und als Solitärbau ist denkmalfachlich geboten. Der städtebauliche Entwurf muss den allseitig freigestellten Charakter des Gebäudes beibehalten. Eine Erhöhung bzw. Aufstockung des Bestandsbaus Oskar-Jäger-Str. 192 ist nicht vorgesehen. Der bestehende, eingeschossige Seitenflügel auf der Südseite ist ebenfalls zu erhalten. Es ist möglich den eingeschossigen nördlichen Seitenflügel wieder zu ergänzen und so den Ehrenhof wiederherzustellen. Architektonische und städtebauliche Charakteristika des Denkmals dürfen nicht stark verfälscht oder gar gänzlich verloren gehen. Um bestmögliche Konzeptionen erhalten zu können, werden früh vor allem in der Phase 1 des Qualifizierungsverfahrens geeignete Leistungsbestandteile und Visualisierungen von den Bearbeitungsteams eingefordert.

Im unmittelbaren Umfeld des Denkmals sollen die geplanten Gebäudehöhen hinter der maximalen Gebäudehöhe des Denkmals zurückbleiben. In den Bereichen außerhalb des unmittelbaren Umfelds des Denkmals und westlich der Oskar-Jäger-Straße sind - auch unter Berücksichtigung der Denkmalbelange - Gebäude mit mehr als vier Vollgeschossen möglich, die die maximale Gebäudehöhe des Denkmals überschreiten.

Sowohl das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude als auch die ehemalige Produktionshalle können zur Adress- und Identitätsbildung des neuen Quartiers beitragen. Beide Gebäude sind vom Grundsatz zu integrierende Kristallisationspunkte im neuen Quartier. Während die angemessene Einbindung des Verwaltungsgebäudes über den Denkmalschutz klar formuliert ist und über die bestmögliche städtebaulich-architektonische Einbindung im Rahmen des Qualifizierungsverfahrens mit seinen Dialogbestandteilen herausgefunden werden muss, stellt sich die Situation rund um die Großhalle anders dar. Hier wird das Qualifizierungsverfahren klären müssen, welche Ideen zur Neunutzung im Kontext des Standortes und seiner Historie auch wirtschaftlich umsetzbar sind und somit einen Beitrag für die Vielfalt Ehrenfelds und seiner industriell-baukulturellen Besonderheiten leisten könnte.

5.3 Erschließung

Die Erschließung der östlichen Teilfläche wird über die Vogelsanger-Straße und die Oskar-Jäger-Straße (im südlichen Abschnitt) vorgeschlagen. Von hier aus erfolgt die Ein-/Ausfahrt in eine Tiefgarage. Das westliche Grundstück wird, wie heute auch, über die Oskar-Jäger-Straße angedient.

Ein Mobilitätskonzept wird derzeit durch das Büro Argus Studio, Hamburg mit der Bernard Gruppe, Hamburg erstellt. Zur Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen und Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs soll ein attraktives Angebot an Fahrradabstellplätzen, auch für Fahrräder mit einem größeren Platzbedarf wie Lastenfahrräder, vorgesehen werden.

Das Innere beider Teilflächen ist autofrei. Eine fußläufige Durchwegung des Quartiers soll erfolgen, vor allem in Nord-Süd-Richtung. Ob eine fußläufige Verbindung vom Quartier zur Lichtstraße möglich ist (siehe Zielbild für die Weststadt S. 74-75, orange gestrichelte Linie), ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Ebenso ist die Fortführung des im Geltungsbereich Max Becker-Areal vorgesehenen Fuß- und Radwegs südlich des Bahndamms (im Zielbild auch „Bahnweg“ genannt) über die Oskar-Jäger-Straße in östlicher Richtung abzustimmen und entlang der Vogelsanger Straße fortzuführen. Der „Bahnweg“ stellt eine neue lineare Grünverbindung für den Fuß- und Radverkehr dar. Herstellung und Einbindung des Weges und eine entsprechend qualitative Gestaltung für beide Verkehrsarten (Fuß- und Radverkehr, ohne MIV) sind in Bezug zum Zielbild wünschenswert.

Entlang der Vogelsanger Straße sollte die Führung für den Fuß- und Radverkehr in Bezug auf Tiefgarageneinfahrten überprüft werden. Der Bahnweg soll als Grünverbindung erkennbar und erfahrbar sein. Auch auf dem am Bahnweg gelegenen Grundstück des Thyssen-Areals wäre insofern eine Begrünung sinnvoll.

Neben dem Mobilitätsgutachten wird ein Verkehrsgutachten erstellt. Neben den Untersuchungen zur Leistungsfähigkeit der umliegenden Lichtsignalanlagen in den Kreuzungsbereichen wird an dem Knotenpunkt Leyendeckerstraße / Helmholtzstraße / Vogelsanger Straße / Oskar-Jäger-Straße alternativ die Anlage eines Kreisverkehrs geprüft.

6. Auswirkungen der Planung / Umweltbelange

6.1 Schalluntersuchung Verkehrslärm und Gewerbelärm

Für das Plangebiet wurden durch im Rahmen einer vorlaufenden Machbarkeitsstudie die Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen untersucht. Dabei wurden Berechnungen mit Berechnungshöhen von 2 m (EG.), 8 m (2. OG.) und 20 m (6. OG.) über Geländehöhe durchgeführt – zunächst bei freier Schallausbreitung, wobei das denkmalgeschützte Gebäude an der Oskar-Jäger-Straße mitberücksichtigt wurde.

Die Berechnungen zeigen, dass das Plangebiet vorbelastet ist, durch:

- Verkehrslärmimmissionen, insbesondere durch Schienenverkehr, aber auch durch Straßenverkehr.
- Gewerbelärm der vorhandenen Gewerbebetriebe, vor allem westlich und südwestlich des Plangebietes.
- Gewerbelärm der Clubnutzungen südlich und östlich des Plangrundstücks.

Zur Verdeutlichung der Lärmsituation bei einer Bebauung wurden zudem Berechnungen auf Grundlage von Bebauungssimulationen aus der städtebaulichen Studie durchgeführt.

Die Darstellungen der Berechnungsergebnisse zeigen, dass die höchsten Gewerbelärmimmissionen im Tageszeitraum aus Richtung der Gewerbelärmquellen westlich und südwestlich des Plangebiets zu erwarten sind. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 65 dB(A) in Gewerbegebieten wird jedoch auf dem gesamten Plangrundstück eingehalten.

Im Nachtzeitraum sind neben den gewerblichen Nutzungen westlich und südwestlich des Plangebietes auch die angrenzenden (Musik-)Club-Nutzungen südlich und östlich maßgebend. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete im Nachtzeitraum beträgt 50 dB(A). Dieser wird in Teilen im südwestlichen und östlichen Bereich des Plangrundstücks überschritten (bis 58 dB(A)).

Beim Verkehrslärm betragen die Orientierungswerte der DIN 18005 im Tageszeitraum 65 dB(A) und 55 dB(A) im Nachtzeitraum. Sie werden tags im Norden und Nordwesten sowie nachts weiterhin nahezu auf dem gesamten Gebiet überschritten.

Aus den Beurteilungspegeln wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 berechnet, aus welchen sich die Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile ermitteln lassen.

Im Norden des Plangebiets und insbesondere an denkbaren Hochpunkten westlich der Oskar-Jäger-Straße ergeben sich in Richtung der Bahngleise maßgebliche Außenlärmpegel von bis zu 76 dB(A) tags und von bis zu 84 dB(A) nachts. Bei einer Büronutzung sind die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. das überschlägig erforderliche Schalldämmmaß von 40 dB technisch und wirtschaftlich umsetzbar.

6.2 Boden / Baugrund

Innerhalb des Plangebietes liegen die Altstandorte Nr. 40119 (Oskar-Jäger-Straße 175 Ofen- und Rußfabrik) und Nr. 401537 (Oskar-Jäger-Straße 192). Angrenzend an das Plangebiet liegen die Altstandorte Nr. 40128, Nr. 40133, Nr. 401371, Nr. 401375 und Nr. 40119_001.

Im Vorfeld wurden Baugrunderkundungen für beide Teile des Plangebiets durchgeführt.

Teilfläche Ost

In allen Baugrunderkundungen wurden zunächst Auffüllungen angetroffen. Die Mächtigkeit des anthropogenen Bodens variiert zwischen 0,4 m und 3,7 m, ist aber zu einem überwiegenden Teil über 2 m stark. Die Fremdbestandteile wechseln in Zusammensetzung und Massenanteilen und setzen sich aus den typischen industriellen Recycling-Baustoffen, die für eine Verbesserung der Tragfähigkeit und Verdichtbarkeit des Baugrundes in der Vergangenheit eingesetzt wurden und nicht bindigen Böden (Sand/Kies) zusammen. Am häufigsten wurden Schlacke sowie Beton- und Ziegelbruch in den Auffüllungen angetroffen.

Unterhalb der Auffüllungen wurden überwiegend die für die Niederrheinische Bucht typischen Sande und Kiese erkundet, die zur Tiefe hin bis zur maximalen Endteufe von 8,0 m unter Geländeoberkante (GOK) von einem schwach kiesigen Feinsand in einen sandigen Kies übergehen. In einigen Bohrungen befindet sich eine bindige Bodenschicht im Liegenden der Auffüllungen, die ca. 0,5 m bis maximal 1,0 m mächtig ist und als feinsandiger Schluff (fluviatile Sedimente) angesprochen wurde.

Teilfläche West

In allen Baugrunderkundungen wurden fast über die gesamte Erkundungstiefe von 8,0 m unter GOK Auffüllungen unter einer 8,0 - 13,0 cm dicken Asphaltdecke angetroffen. Bei den anthropogenen Böden handelt es sich ausschließlich um Sande, die unterschiedlich stark mit Fremd Beimengungen durchsetzt sind. In den Kleinrammbohrungen wurde Ziegelbruch, Schlacke sowie Betonbruch angetroffen.

In einer Kleinrammbohrung wurde bei ca. 7,5 m u. GOK der gewachsene Boden angetroffen. Hierbei handelt es sich um einen für die Niederrheinische Bucht typischen kiesigen Sand.

Hinsichtlich der ordnungsgemäßen Stoffstromkontrolle der Abbruch- und Aushubabfälle ist im Rahmen des Abbruchs bzw. des Aushubs ein Entsorgungskonzept zu erstellen und der Unteren Immissionsschutz-, Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde

(IWA) zur Prüfung vorzulegen. Die Rückbau- und Aushubmaßnahmen sind gutachterlich zu begleiten.

Im weiteren Verfahren ist ein nutzungs- und planungsorientiertes Gutachten Gemäß Bundesbodenschutzgesetz/ Bundesbodenschutzverordnung vorzulegen, das eine Risikoabschätzung hinsichtlich Boden, Bodenluft und Grundwasser beinhaltet.

6.3 Natur und Landschaft | Maßnahmen zur Klimaanpassung

Der gesamte Bereich der Weststadt ist durch einen geringen Grünanteil und starke Versiegelungen geprägt. An heißen Sommertagen kommt es daher zu einer erhöhten Belastung durch Hitze. Die durch das Kölner Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz erstellte Hinweiskarte zum FNP weist beinahe das gesamte bebaute Gebiet in der Weststadt als hitzebelasteten Bereich aus. Auch mangelt es in der Weststadt an ausreichender Straßenbegrünung. Vorhandene Straßenbäume sind zudem angesichts der starken Versiegelung und der gewerblichen Nutzung extremen Bedingungen (z.B. Luftverschmutzung, Schadstoffeinträge, Parken, Bodenverdichtung, Hitze- und Trockenstress) ausgesetzt.

Das Plangebiet selbst ist heute fast vollständig durch bauliche Anlagen versiegelt. Bei allen anderen Freiräumen handelt es sich um versiegelte Flächen, die als Stellplätze, Erschließungsflächen oder Lagerplätze genutzt werden.

Zu dem Verfahren ist ein Grünordnungsplan (GOP) zu erstellen einschließlich Bestandsaufnahme sowie Baumkartierung und –bewertung.

In Hinblick auf das Entwicklungsziel des Landschaftsplans und auf die Vorgaben und Empfehlungen für Nichtwohngebäude aus den Klimaschutzleitlinien der Stadt Köln sind verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas einzuplanen.

6.4 Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

Die Klimaschutzleitlinien der Stadt Köln in der am 17.03.2022 vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Fassung verpflichten Vorhabenträger in Bebauungsplanverfahren, die darin festgelegten Klimaschutzmaßnahmen umzusetzen. Die Umsetzung der mit der Koordinationsstelle Klimaschutz abzustimmenden Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt und gesichert.

Verbindliche Anforderungen an Nichtwohngebäude sind:

- Einhaltung des Standards KfW-Effizienzgebäude 40 EE oder besser

Alternative, sofern die EE-Klasse nachweislich nicht erreicht werden kann:

- KfW-Effizienzgebäude 40 oder besser in Verbindung mit einem Fernwärmeanschluss. Die Gründe hierfür sind prüfbar darzulegen.

Ersatzmaßnahme, sofern auch die Anschlussmöglichkeit an das Kölner Fernwärmenetz nicht gegeben ist.

- KfW-Effizienzgebäude 40 oder besser in Verbindung mit der Einhaltung von U-Werten:

opake Bauteile $\leq 0,15 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

transparente Bauteile $\leq 0,18 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ und

- Erstellung eines Energiekonzeptes (in Abstimmung mit der Koordinationsstelle Klimaschutz),

- Einsatz von Photovoltaik (Anlagengröße mind. 1 kWp pro Gebäude, gegebenenfalls über Pachtmodell mit einem Energieversorger umsetzbar).

Seitens der Vorhabenträgerin wird eine DGNB Zertifizierung „Gold“ angestrebt. Die Einhaltung der Anforderungen der Leitlinien wird im weiteren Verfahren nachgewiesen.

6.5 Artenschutz

Die sich aus dem Artenschutz ergebenden Anforderungen an die Planung sind zu beachten. Hierfür ist die Vermeidung der Tatbestandsvoraussetzungen der Zugriffsverbote aus § 44 BNatSchG mittels einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) auszuschließen.

6.6 Entwässerung

Für Teile des Plangebietes besteht gemäß den Starkregengefahrenkarten der StEB bei Starkregenereignissen aller Jährlichkeiten ein mäßiges Überflutungsrisiko. Es ist ein Entwässerungskonzept (§44 LWG), Überflutungsnachweis/-prüfung nach DIN 1986-100 (jeweils Abstimmung mit StEB) sowie ein Versickerungskonzept mit entsprechenden Maßnahmen zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlägen gemäß des Schwammstadt-Konzepts zu erstellen.

7. Planverwirklichung

Das Plangebiet befindet sich größtenteils im Eigentum der Vorhabenträgerin. Lediglich der Bereich der Oskar-Jäger-Straße befindet sich im Eigentum der Stadt Köln.

Die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans wird im Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträgerin geregelt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens und der internen Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Begrünungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist nach den Regelungen des Vertrages. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist eine kurzfristige Umsetzung der Planung vorgesehen.

Die Kosten aller Maßnahmen trägt die Vorhabenträgerin. Der Stadt Köln entstehen keine Kosten.