

## **Erläuterungstext**

### **zum städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes**

**Arbeitstitel: „Green Campus - Oskar-Jäger-Straße/  
Melatengürtel in Köln-Braunsfeld und Ehrenfeld“**

---

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Das Plangebiet an der Oskar-Jäger-Straße und am Melatengürtel umfasst circa 1,4 ha und liegt in den Stadtteilen Ehrenfeld (nördliches Teilstück) und Braunsfeld (südliches Teilstück). Auf dem Grundstück befinden sich jeweils an den Straßen Gewerbeimmobilien, die durch ein Parkdeck im rückwärtigen Bereich verbunden sind.

Die Liegenschaftsgesellschaft Rheinland mbH & Co. Objekt KOJ KG beabsichtigt als Projektentwicklungsgesellschaft die bereits in ihrem Besitz befindliche Fläche neu zu gestalten und zukunftsgerecht zu entwickeln.

Ziel der Planung ist es, die bestehenden Gebäude zurückzubauen und das Grundstück einer geordneten und zukunftsfähigen Nutzung durch gewerbliche Nutzungen zuzuführen. Entstehen sollen dafür in den oberen Geschossen Büroräumlichkeiten, ergänzt durch teilweise Flächen für kollaborative Büronutzungen, Gastronomie, Kunst und Kultur sowie kleinflächige Läden und Gewerbe in den Erdgeschosszonen.

Die Planung ist nach dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63450/03 von 1989 nicht zulässig. Dieser setzt in Teilen ein Mischgebiet, in anderen Teilen ein Gewerbegebiet fest. Somit kann die Entwicklung des hauptsächlich durch Büros und anderes Gewerbe geprägten Konzeptes an diesem Standort nicht erfolgen, ebenso ließe sich die Planung aufgrund des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung nicht umsetzen. Um das Konzept planungsrechtlich zu ermöglichen, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### **2. Verfahren**

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 (Bau NVO) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird bei einer Plangebietsgröße von circa 1,4 ha entsprechend unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> liegen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt werden keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wäre.

Die geplante Nutzung des Plangebietes entspricht in einem kleinen Teilgebiet nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch vor der

Ergänzung oder Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Dieser wird dann im Zuge einer Berichtigung angepasst.

Mit dem vorliegenden Planungskonzept wird 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 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter – Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – nicht zu erwarten. Es bestehen auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG).

Die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB können in Anspruch genommen werden. Da es sich bereits heute um eine vollständig versiegelte Fläche handelt, wird von der formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden untersucht und in die Abwägung eingestellt.

Mit der Investorin werden verfahrensbegleitend eine Planungsvereinbarung und ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept soll nun der Aufstellungsbeschluss eingeholt werden.

Eine Qualifizierung des Vorhabens wird im Gestaltungsbeirat erfolgen. Vor dem Hintergrund der Gremienvorbehalte hat die Investorin die Qualität des Projektes durch Beauftragung des international anerkannten Architekturbüros ingenhoven associates und die damit einhergehende Überarbeitung weiter vorangetrieben. Als bereits erfolgte Qualifizierung ist anzusehen, dass der neue Konzeptentwurf eine positive Fortschreibung des ursprünglichen Konzeptes „Campus M“ darstellt, da er die wesentlichen adressierten Kritikpunkte aus der Politik bzw. dem Rahmenplanungsbeirat aufgegriffen hat.

### **3. Erläuterungen zum Plangebiet**

#### **3.1 Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt in den Stadtteilen Braunsfeld und Ehrenfeld. Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist ca. 1,4 ha groß und entspricht nach aktuellem Katasterplan den Flurstücken 626 und 1865 der Flur 68 der Gemarkung Müngersdorf.

Im Osten wird das Plangebiet durch die Oskar-Jäger-Straße und im Südosten durch ein gewerblich genutztes Grundstück begrenzt. Auch im Norden und im Westen liegen Gewerbegrundstücke. Im Süden grenzt der Melatengürtel an das Plangebiet an.

#### **3.2 Vorhandene Baustruktur und Gebäudenutzung**

Das Plangebiet ist heute fast vollständig bebaut beziehungsweise versiegelt. Im nördlichen Teil, parallel zur Oskar-Jäger-Straße, befindet sich eine ein- bis zweigeschossige Bebauung, die für die Ausstellung und den Verkauf von Autos genutzt wurde. Dementsprechend sind große PKW-

Stellflächen im vorderen Bereich angegliedert. Der Betrieb des Autohauses wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Bis zur Baurechtschaffung werden die Hallen als Ausstellungshallen für Kunst sowie für Veranstaltungen genutzt. Parallel zum Melatengürtel befindet sich ein viergeschossiges Gebäude, welches im Erdgeschoss durch ein Fitnessstudio genutzt wird. Die darüber liegenden Geschosse sind ehemalige KFZ-Lagerflächen und stehen leer. Im hinteren Teil des Grundstücks ist ein zweigeschossiges Gebäude angebaut, das im oberen Geschoss ebenfalls vom Fitnessstudio genutzt wird. Im unteren Geschoss des Anbaus befinden sich Lagerflächen.

Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist durch die überörtlichen Straßen Melatengürtel und Oskar-Jäger-Straße sowie durch den Melaten-Friedhof geprägt. Im Umfeld liegen gewerblich genutzte Grundstücke, auf denen größere Versicherungen mit Büronutzung, aber auch kleinere Gewerbebetriebe angesiedelt sind. Am Melatengürtel (nördlich angrenzend und gegenüber des Plangebiets) sowie auch an der Oskar-Jäger-Straße liegen in Teilen Gebäude mit Wohnnutzungen.

### **3.3 Erschließung**

Das Plangebiet ist heute bereits vollständig erschlossen. Es ist über die Oskar-Jäger-Straße und den Melatengürtel an das überörtliche Straßenverkehrsnetz und an das Radwegenetz angebunden.

Die Stadtbahn-Haltestelle „Melatengürtel“ liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Von dort verkehrt die Stadtbahnlinie 13 sowie die Buslinie 140. Die Haltestelle „Aachener Straße / Gürtel“ liegt in ca. 250 m Entfernung, hier fahren die Stadtbahnlinien 1 und 7 und die Buslinie 140. Die Haltestelle „Melaten“ auf der Aachener Straße ist nach circa 650 m Fußweg zu erreichen. Dort verkehren die Stadtbahnen der Linien 1 und 7 sowie die Busse der Linien 172 und 173. Der S-Bahnhof Ehrenfeld ist mit der Linie 13 zwei Stationen (ca. 1,5 km) entfernt. Dort besteht Anschluss an die S 12 und S 19 sowie an das Regionalbahnnetz.

### **3.4 Ver- und Entsorgung**

Die medienseitige Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen Netze sichergestellt werden. Im Plangebiet selbst sind diese Anlagen und die jeweiligen Hausanschlüsse durch die Bauherrin selbst bzw. in vertraglicher Vereinbarung mit den jeweils zuständigen Versorgungsträgern im Einzelfall durch diese auszubauen oder neu herzustellen.

## **4. Planungsvorgaben**

### **4.1 Regionalplan**

Gemäß Regionalplan des Regierungsbezirks Köln liegt das Plangebiet in einem Allgemeinen Siedlungsbereich.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet innerhalb der Gebietsdarstellung „Gewerbegebiet“ und „gemischte Baufläche“.

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.

### **4.3 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Stadt Köln enthält für den Bereich des Plangebietes keine Festsetzungen.

### **4.4 Bebauungsplan**

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63450/03 von 1989 als Gewerbegebiet festgesetzt. Es sind bis zu III Vollgeschosse, eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 1,0 sowie eine geschlossene Bauweise zulässig. Ausgeschlossen sind Verkaufsstellen von Einzelhandelsbetrieben, wie Ladengeschäfte, Einkaufszentren, Supermärkte, Verbrauchermärkte sowie Kauf- und Warenhäuser. Im südlichen Teil des Plangebietes ist ein Mischgebiet mit II und IV Geschossen festgesetzt. Es ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt und die GRZ und GFZ liegen bei 0,4 bzw. 1,4. Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die allgemein zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans soll der Bebauungsplan Nr. 63450/03 in diesem Bereich überplant werden. Durch die neuen Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Grundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit geschaffen.

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

In der Zusammenschau der Aussagen der Rahmenplanung von 2004, der Stadtstrategie Kölner Perspektiven 2030 sowie der zahlreichen Hinweise und Anregungen aus den unterschiedlichen Beteiligungsformaten im Rahmen des Zielbildprozesses, konnten Herausforderungen für die Zukunft der Weststadt abgeleitet und in einem Zielbild für die Kölner Weststadt dokumentiert werden. (Ein Zielbild für die Kölner Weststadt - Dokumentation des Zielbildprozesses zur Fortschreibung der Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld 2021)

Insbesondere der Klimawandel, die Mobilitätswende, der anhaltende Wachstumsdruck und die zunehmende Verzahnung von Wohnen und Arbeiten bilden raumrelevante Herausforderungen, denen sich die Weststadt stellen muss, um die Lebensqualität im Gebiet auch in Zukunft zu erhalten. Ein räumliches Zielbild steht für eine gleichberechtigte und integrierte Betrachtung von Siedlung, Freiraum und Mobilität.

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich des „Zielbildes für die Kölner Weststadt“. Das Zielbild stellt drei wesentliche Aspekte für den Geltungsbereich dar:

- Planung einer neuen linearen Grünverbindung für den Fuß- und Radverkehr als Verbindung zwischen der nördlich geplanten „Low Line“ und dem Melatengürtel bzw. dem Melatenfriedhof
- Berücksichtigung des Transformationsbereichs durch Umwandlung von Gewerbebeständen in urbane Mischquartiere
- Vernetzung mit den benachbarten Flächen, insbesondere Verbesserung der Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr mit Anbindung an die Nachbarschaft

## **5. Planungs- und Nutzungskonzept**

Das Plangebiet ist Bestandteil des stadtteilübergreifenden Transformationsbereiches Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld, in dem aufgegebenen ehemals klassische Gewerbebestände in lebendige urbane Quartiere umgewandelt werden sollen. Innerhalb dieses Transformationsbereiches wurden bereits Planungen angestoßen, die eine überwiegende

Wohnnutzung (z.B. Alsdorfer Straße) oder einen Schwerpunkt in der Wohnnutzung (z.B. Güterbahnhof Ehrenfeld) als Planungsziel haben. Dagegen eignet sich das Plangebiet aufgrund seiner sehr guten Erschließung und der Nähe zum ÖPNV-Kreuz Aachener Straße/ Gürtel hervorragend für nicht störende gewerbliche Nutzungen. Im Plangebiet soll zeitgemäßes Arbeiten mit ergänzenden gastronomischen und kulturellen Nutzungen verbunden werden.

Die aktuell im Plangebiet vorzufindende Bebauung soll zurückgebaut werden, um die Fläche einer zeitgemäßen Nutzung zuführen zu können. Hierfür wurde auf der Grundlage einer städtebaulichen Analyse ein Konzept durch das Büro ingenhoven associates erarbeitet, welches öffentlich zugänglichen Raum im Inneren des Blocks sowie Durchwegungen und Anbindungen sowohl an die Nachbarbebauung als auch an bereits vorhandene Wege schafft. Der innere Bereich des Grundstückes weist einen Höhenunterschied auf und liegt ca. vier Meter tiefer als das Straßenniveau. Dieser Höhenunterschied zwischen Straßenkante und Rückraum wird im vorliegenden Planungskonzept durch eine modellierte Geländetopografie an der Oskar-Jäger-Straße sowie am Melatengürtel ausgeglichen.

Die geplante Bebauung besteht aus einem Ensemble von drei freistehenden und terrassierten Gebäuden (VI bis VIII Geschosse), die optional mit Brücken verbunden werden können. Alle Gebäude sind von Freiflächen und Wegeverbindungen umgeben und vernetzen somit das Grundstück mit den angrenzenden Straßenräumen. Die Freiflächen sollen für die Öffentlichkeit begehbar gemacht werden. Nach derzeitigem Städtebaulichem Konzept kann eine Geschossfläche von ca. 46.000 m<sup>2</sup> realisiert werden.

Das Nutzungskonzept sieht eine gewerbliche Nutzung in Form eines Campus-Konzeptes vor, bei dem vor allem in den Erdgeschosszonen eine Durchmischung von Büro, Läden, Gastronomie und kulturellen Nutzungen erfolgt und die Obergeschosse durch Büros genutzt werden. In den Erdgeschossen der Gebäude sind kleinflächige Läden sowie auch Gastronomiebetriebe geplant, die der Versorgung der Büronutzenden mit Waren und Dienstleistungen für den Pausenbedarf dienen sollen. Zudem ist der Bau einer Kita angedacht, welche als Betriebskita oder als Ergänzung des Angebots in den Stadtteilen Ehrenfeld und Braunsfeld dienen könnte. Das Plangrundstück wird bereits in der Planungsphase durch eine Zwischennutzung mit kulturellerem Hintergrund aufgewertet, erste Veranstaltungen haben bereits mit guter Rezeption stattgefunden.

Das vorliegende Freiraumkonzept schafft ein differenziertes Angebot an Aufenthalts-, Aktions-, Spiel- und Grünflächen zur Aktivierung der Freiräume.

## **6. Auswirkungen der Planung/ Umweltbelange**

### **6.1 Verkehr**

Das Plangebiet ist bereits bebaut und erschlossen. Im Zuge der Planung wird die Erstellung einer verkehrstechnischen Untersuchung durchgeführt, um die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrsinfrastruktur abschätzen und steuern zu können. Die Erstellung eines Mobilitätskonzepts für das optimale Zusammenspiel der unterschiedlichen Fortbewegungsmittel wird ebenfalls Bestandteil des weiteren Verfahrens sein.

### **6.2 Lärmschutz**

Das Plangebiet ist durch Immissionen unterschiedlicher Lärmquellen vorbelastet. Im Rahmen eines noch zu erarbeitenden Schallschutzgutachtens wird sowohl die auf das Plangebiet

einwirkende Immissionsbelastung zu untersuchen sein als auch die Immissionsbelastung aus dem Plangebiet auf die umliegende Wohnbebauung am Melatengürtel (nördlich und südlich), um mögliche Lärmschutzmaßnahmen ableiten zu können.

Das Plangebiet ist erheblich durch Lärmimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr belastet. Im weiteren Verfahren wird ein Immissionsgutachten die Einwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm untersuchen und entsprechende Festsetzungsvorschläge machen. Auch die Auswirkungen der Planung durch planbedingten Mehrverkehr auf die bestehende Wohnnachbarschaft werden im Gutachten untersucht und bewertet.

Auch der Gewerbelärm wird im Rahmen des Gutachtens betrachtet. Durch die geplanten Nutzungen muss davon ausgegangen werden, dass neue Immissionsorte entstehen. Alle auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen sowie die Belange der im Umfeld angesiedelten Gewerbebetriebe werden dabei berücksichtigt. Die geplante Kindertagesstätte soll ebenfalls untersucht werden.

### **6.3 Artenschutz**

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut beziehungsweise versiegelt. Durch die Nähe des Melaten-Friedhofs am Melatengürtel / Oskar-Jäger-Straße und der Baumallee entlang des Melatengürtels sind Vorkommen geschützter Tierarten möglich. Für das Plangebiet wird eine Artenschutzprüfung (ASP I) erstellt werden, um einen Eingriff bezogen auf mögliche Tiervorkommen zu vermeiden. Gegebenenfalls ergeben sich mit Vorliegen der ASP I Auflagen, die es im späteren Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen gilt. Dies können neben Vermeidungsmaßnahmen auch Ausgleichsmaßnahmen für potenziell vorkommende planungsrelevante Arten sein.

### **6.4 Bodenschutz**

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort Nr. 401423, Bezeichnung „Oskar-Jäger Str. 97“. Schutzgut gefährdende Belastungen vor Ort können nicht ausgeschlossen werden. Im Laufe des Verfahrens wird ein Bodengutachten erstellt, das die Fläche nach BBodSchG untersucht und bewertet.

### **6.5 Entwässerung**

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das im Sinne eines wassersensiblen und starkregenangepassten Umgangs mit Niederschlagswasser Lösungen erarbeiten und Maßnahmen vorschlagen wird, die das Wasser bei außergewöhnlichen Niederschlagsereignissen möglichst schadlos zwischenspeichern, ableiten bzw. von Gebäuden fernhalten. Das Plangebiet weist teilweise Tiefpunkte auf, diese Bereiche können bei einem Starkregenereignis einer erhöhten Überflutungsgefährdung unterliegen.

### **6.6 Klimaschutz**

Das Plangebiet ist vollversiegelt und stadtklimatisch belastet. Nach der Karte für hitzebelastete Wohn- und Gewerbegebiete im Flächennutzungsplan gehört das Plangebiet bereits jetzt schon zu den hitzebelasteten Flächen in Köln.

Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels sollen Minderungsmaßnahmen zur Verbesserung der stadtklimatischen Situation und der Aufenthaltsqualität in der Planung vorgesehen werden. Es sollten Begrünungsmaßnahmen (intensive Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Bäume mit Anschluss an gewachsenen Boden, etc.) und blaue Maßnahmen, also der Rückhalt von Niederschlagswasser und dessen Nutzung zur Bewässerung im Plangebiet realisiert werden.

Die Klimaschutzleitlinien der Stadt Köln und ihre verbindlich zu berücksichtigenden Anforderungen und Empfehlungen werden in der Planung beachtet. Die Einhaltung der Anforderungen der Leitlinien wird im weiteren Verfahren nachgewiesen.

### **6.7 Kampfmittel**

Das Plangebiet wurde bereits durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD) ausgewertet. Das Ergebnis der Luftbildauswertung nebst Stellungnahme des KBD liegt unter dem Az. 22.5-3-5315000-2165/22 vor. Die Fläche liegt demnach grundsätzlich in einem Bombenabwurfgebiet bzw. in einem Gebiet, in dem vermehrte Kampfhandlungen stattgefunden haben. Aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) sowie aus ordnungsbehördlicher Sicht wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.

## **7. Planverwirklichung**

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Investorin. Zwischen dieser und der Stadt Köln werden verfahrensbegleitend ein städtebaulicher Vertrag zur Umsetzung der Planung geschlossen. Der Stadt Köln entstehen durch die Planung keine Kosten.