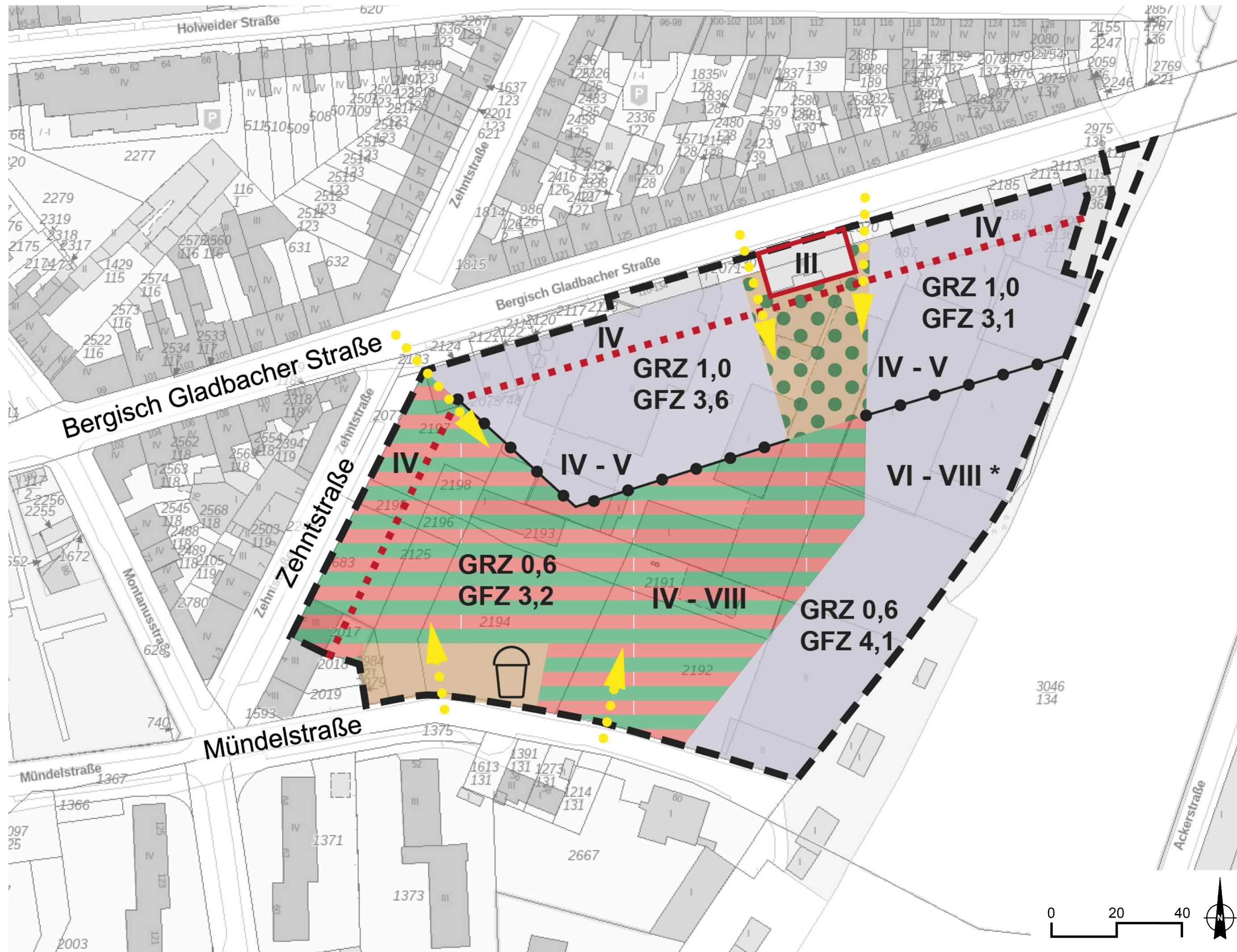
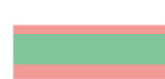


Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch in der Zeit vom 16.11.2023 bis 01.12.2023

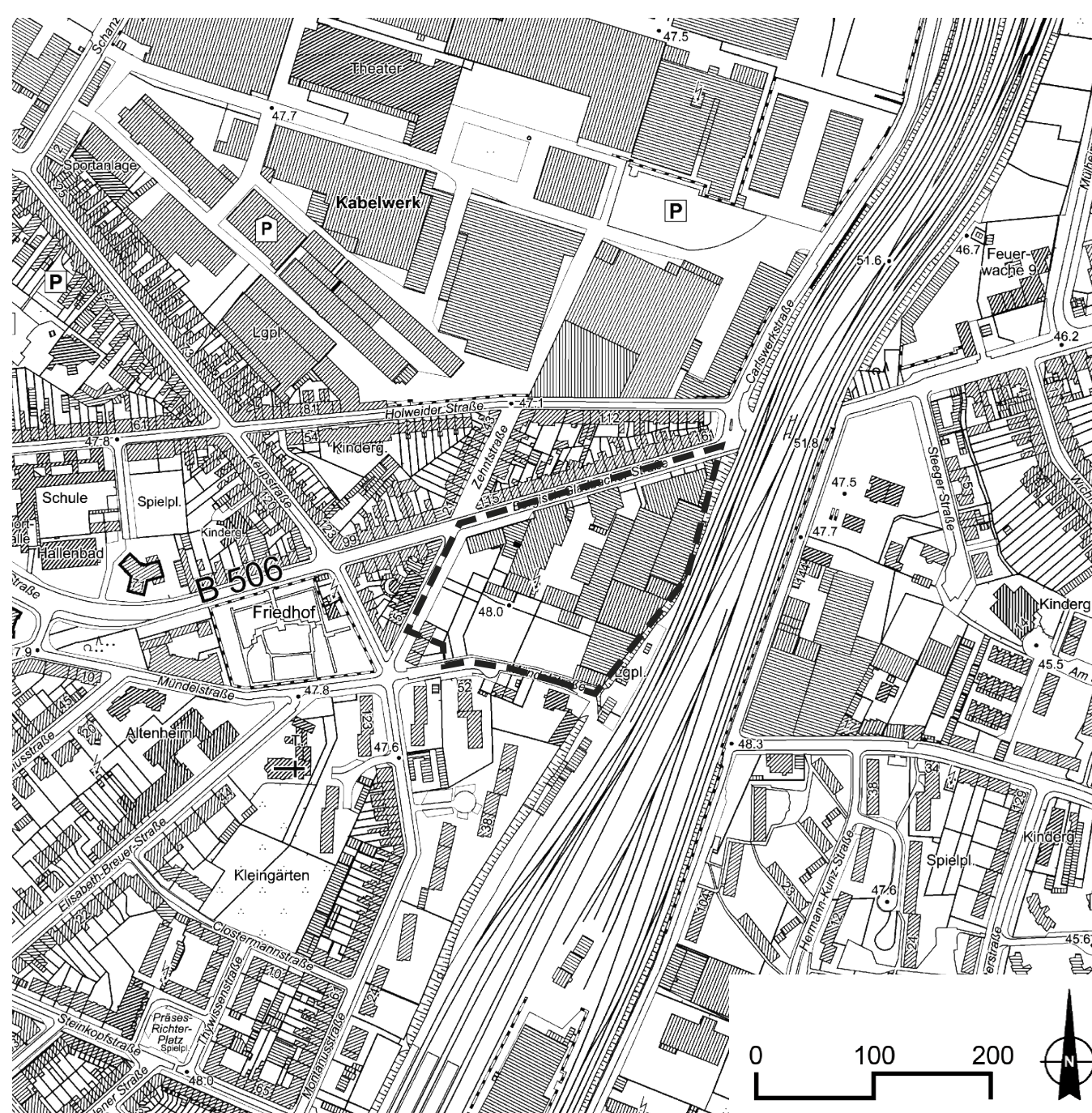
„Mündel-/ Zehntstraße“ in Köln - Mülheim



Städtebauliches Strukturkonzept, Maßstab 1 : 1.000

-  Gewerbenutzung
-  Wohnnutzung / Freiraum
rd. 5.000 m² begrünter
zusammenhängender Freiraum
(öffentlich zugänglich)
-  Quartiersplatz
-  öffentlicher Spielplatz
rd. 1.000 m²
-  gegenüberliegenden
Denkmalschutz
beachten
-  Abgrenzung
Geschossigkeit
-  VI-VIII* einzelne Hochpunkte
sind im Qualifizierungs-
verfahren zu prüfen
-  Erschließung Fuß / Rad
-  ggf. Gebäudeerhalt

Legende



Übersichtsplan, Maßstab 1 : 5.000

Lage und Größe:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtteils Köln-Mülheim im Stadtbezirk Mülheim (Bezirk 9). Mit einer Größe von rund 25.000 m² erstreckt sich das ehemalige Brauereigelände zwischen Bergisch Gladbacher Straße, Mündel- und Zehntstraße und Bahndamm. Es ist bislang vollständig eingezäunt, sodass es eine gewisse Insel-lage am östlichen Rand des Stadtteils hat und kaum mit der Umgebung vernetzt ist.

Anlass und Ziel:

Das seit 2021 leerstehende Brauerei-Gelände der Radeberger Gruppe, besser als „Gildenbrauerei“ bekannt, wurde von der Cube Asset 24 GmbH aus Leverkusen erworben. Die Absicht der Vorhabenträgerin ist, das Gelände neu zu bebauen, ein urbanes gemischt genutztes Quartier zu entwickeln und dieses durch neue Wegebeziehungen gut in das gewachsene Umfeld zu integrieren. Das Projekt setzt einen städtebaulichen Wandel des Stadtteils fort, der bereits vor über 60 Jahren durch das Brachfallen großer Industrieflächen einsetzte und unterschiedliche Entwicklungen hervorbrachte – wie z.B. das gemischt genutzte ehemalige Böcking-Gelände und das gewerblich / kulturell genutzte „Carlswerk“. Das Vorhaben wird zur Deckung des hohen Bedarfs an Gewerbeflächen und neuem Wohnraum in gut erschlossener Lage beitragen.

Vorhaben:

Der Nutzungsmix soll sich auf 70 % Gewerbe und 30 % Wohnen aufteilen. Eine im Vorfeld durchgeführte städtebauliche Studie zeigt auf, dass eine bauliche Einfassung des Geländes mit Gebäuden in ähnlicher Höhe der gegenüberliegenden und zum Teil denkmalgeschützten Bestandsbebauung sinnvoll ist. Im rückwärtigen Bereich kann eine etwas aufgelockerte aber dafür höhere Bebauung entstehen. Insbesondere entlang der Gleisanlage wird eine bis zu achtgeschossige Bebauung angestrebt, um eine gewisse Lärmabschirmung zu erreichen. Zugleich sollen einzelne Hochpunkte für eine Sichtbarkeit des neuen Quartiers sorgen. Insgesamt ergeben sich hierdurch etwa 48.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) gewerbliche Nutzung, etwa 20.000 m² BGF Wohnen – das rund 220 Wohneinheiten entspricht. Die gewerbliche Nutzung (z.B. Büros) soll sich entlang der Bergisch Gladbacher Straße und der Bahntrasse konzentrieren, da diese Bereiche maßgeblich von Straßen- bzw. Schienenverkehrslärm belastet sind. In den übrigen Bereichen soll ein lebendiges Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten mit einer viergruppigen Kita und ggf. Jugendangeboten entstehen.

Gemäß den Vorgaben des Kooperativen Baulandmodells (KoopBLM) sind rund 30 % der neuentstehenden Geschossfläche Wohnen als geförderter Wohnungsbau zu realisieren. Eine weitere städtische Vorgabe des KoopBLM ist, ausreichend öffentlich zugängliche Grünflächen und Spielflächen bereitzustellen und diese durch neue und bestehende Fuß- und Radwegebeziehungen zu vernetzen. Auch hieraus ergibt sich die angestrebte hohe Bebauung, damit ausreichend Freiflächen geschaffen werden können. Die vergleichsweise urbane Dichte schlägt sich insbesondere in der „Geschossflächenzahl“ (GFZ) nieder, die zwischen 3,1 und 4,2 liegt.

Der Bedarf an Freiflächen wird auf rund 1.000 m² öffentlichen Spielplatzes und etwa 5.100 m² öffentlich zugänglicher Grünfläche / Freiraum beziffert. Die städtebauliche Studie schlägt einen öffentlich zugänglichen Quartiersplatz hinter dem bestehenden Brauhaus vor. Von diesem Antritt aus schließt sich ein möglichst grüner und zusammenhängender Freiraum an, in dem die Wohngebäude verortet sind. Der öffentliche Spielplatz soll möglichst direkt über eine öffentliche Straße erreichbar sein. In der städtebaulichen Studie ist er im Bereich der Mündelstraße verortet.

Damit die Freiflächen nicht durch parkende Autos gestört werden, sollen diese in Tiefgaragen untergebracht werden. Eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels soll mit Hilfe eines Mobilitätskonzepts erfolgen. Neue Angebote wie z.B. Car-Sharing müssen dabei zu einer effektiven Verbesserung der Mobilität führen. Die Freiflächen, sollen entsprechend den unterschiedlichen Nutzergruppen (private Gartenflächen, Quartiersplatz, Spielplätze etc.) gestaltet werden. Ein hoher Begrünungsanteil – auch auf den Dachflächen – ist notwendig, um zumindest mikroklimatisch den Folgen des Klimawandels zu begegnen.

Um darüber hinaus negative Auswirkungen des Bauvorhabens auf den Klimaschutz abzumildern, müssen gemäß den städtischen Vorgaben der sogenannten „Klimaschutzleitlinien“ die Gebäude mindestens den Standard „KfW-Effizienzhaus 40 EE“ erreichen. Auch der Einsatz von Photovoltaik wird gefordert.

Verfahren:

Das Vorhaben ist auf Grundlage bestehenden Planungsrechts nicht umsetzbar. Daher hat die Vorhabenträgerin einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) gestellt. Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln hat dem am 31.08.2023 einstimmig zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll als beschleunigtes Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)) durchgeführt werden. In diesem Zuge soll auch der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die relevanten Umweltbelange werden im weiteren Verfahren umfassend untersucht und in die Abwägung eingestellt. Nach aktuellem Kenntnisstand werden im Rahmen der Betrachtung der Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren nachfolgende Gutachten notwendig sein:

Artenschutzprüfung und Baubewertung, Grünordnungsplan (GOP), Verkehrsuntersuchung, Mobilitätskonzept, Luftschadstoffgutachten, Lärmgutachten, Lichtimmissionsgutachten, Verschattungstudie, Untersuchung der elektromagnetischen Felder, Wärmebedarfsberechnung, Energiekonzept, Bodenuntersuchung, Entwässerungskonzept / Überflutungsnachweis, Brandschutz / Feuerwehraußtstellflächen.

Die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen werden nach Abwägung Teil der Aufgabenstellung eines städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens. Sechs eingeladene Teams aus den Fachbereichen Stadtplanung, Architektur und Landschaftsarchitektur sollen auf Grundlage der hier vorgestellten Studie ein konkretes Bebauungs- und Freiraumkonzept entwickeln. Darüber hinaus soll im Wettbewerb geklärt werden, ob der Erhalt des Brauhauses für die Identität des Quartiers notwendig ist oder ob Hochpunkte und in welcher Höhe sinnvoll sein können.

Das Qualifizierungsverfahren soll noch in diesem Jahr beginnen und im Sommer 2024 abgeschlossen sein. Es besteht aus zwei Phasen. Die Öffentlichkeit wird am Ende der 1. Phase zu einer Zwischenpräsentation der weiterzuverfolgenden Entwurfskonzepte eingeladen. Der Siegerentwurf der 2. Phase wird Grundlage für die weitere Planung bzw. für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sein.

Diese Informationen finden Sie auch auf der Internetseite der Stadt Köln unter www.beteiligung-bauleitplanung.koeln.
Auskünfte erteilt das Stadtplanungsamt unter der Telefonnummer 0221 221- 35568
oder unter der Mailadresse bauleitplanung@stadt-koeln.de.



Schriftliche Stellungnahmen können in der Zeit vom 16.11.2023 bis 01.12.2023 an den Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Mülheim, Herrn Fuchs, Bezirksrathaus Mülheim, Wiener Platz 2a, 51065 Köln oder per E-Mail an norbert.fuchs@stadt-koeln.de gerichtet werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Bezirksvertretung Mülheim beraten und eine Beschlussempfehlung für den Stadtentwicklungsausschuss formuliert. Der Stadtentwicklungsausschuss berät und beschließt auf dieser Grundlage die Vorgaben zur weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs.