

Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld



Stadtentwicklung Köln



Rahmenplanung
Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld

Kontakt / Impressum

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Willy-Brandt-Platz 2
Stadthaus-West
50679 Köln (Deutz)

stefan.jennrich@stadt-koeln.de
guenter.wevering@stadt-koeln.de



Der Oberbürgermeister

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Gestaltung:
Heimrich & Hannot

13-US/15/11.10

Inhalt	Seite
Kurzfassung	4
I. Einführung	6
1. Erfordernis einer teilräumlichen Entwicklungsplanung für den Verflechtungsraum Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld	6
2. Planungs- und Verfahrensablauf einschließlich vertiefter Bürger- und Betroffenenbeteiligung	7
3. Siedlungsentwicklung und räumlich-funktionale Ordnung	9
II. Planungskonzept	10
Präambel – Gebietsleitbild	10
1. Bevölkerung und Wohnen	11
2. Wirtschaft und Beschäftigung	18
3. Soziale Infrastruktur, Bildung, Kultur	34
4. Grün- und Freiflächen, Umweltsituation	38
5. Verkehr	43
6. Stadtbild und Stadtgestaltung	53
III. Maßnahmenprogramm	56
1. Planerische Festlegungen	56
2. Zusammenstellung der Einzelmaßnahmen nach Sachbereichen	56
Karten	
1. Nutzungskonzept	
2. Verkehrskonzept	
3. Maßnahmenplan	
4. Wohnbauflächen	
5. Grün- und Umwelt	
6. ÖPNV-Netz	
7. Bebauungsplan-Übersicht	
8. Flächennutzungsplan-Ausschnitt	

Kurzfassung

Planungsgebiet

- Altgewerbegebiet mit verflochtenen Wohnbereichen zwischen Aachener Straße, Militärring, Siedlung Vogelsang bzw. Vogelsanger Straße und Ehrenfeld-/Melatengürtel.
- 420 ha großes Planungsgebiet in den Stadtbezirken 3 Lindenthal und 4 Ehrenfeld beiderseits der gemeinsamen, das Plangebiet diagonal querenden Stadtbezirksgrenze.

Planungserfordernis

- Die stadtverträgliche Bewältigung des dynamischen Strukturwandels erfordert insbesondere eine Rahmensetzung zur Nutzungsmischung und Nutzungsverdichtung.
- Neben Dienstleistungsnutzungen sind Gewerbe- und Industrienutzungen, Wohn- und Freiraumbedarfe festzustellen, zu gewichten und abzugleichen mit den infrastrukturellen Anforderungen (Verkehrerschließung, Wohnfolgeeinrichtungen u. a.).
- Entsprechend der Beschlusslage aus der Bezirksvertretung 3 vom Oktober 2000 sowie des Stadtentwicklungsausschusses vom Juli 2002 wurde eine vertiefte Bürger- und Betroffenenbeteiligung zur Rahmenplanung durchgeführt.

Planungskonzept

- Die zukünftige langfristig geplante Nutzungsstruktur im Rahmenplanungsgebiet ist im Nutzungskonzeptes (Karte 1) dargestellt.

Bevölkerung und Wohnen

- Die vorhandenen Wohnbereiche werden bei Minimierung von Nutzungskonflikten gesichert (ausgenommen sind überplante Streulagen).
- Mit fünf neuen Wohnbauflächen für zusammen rund 1.600 neue Wohneinheiten werden bestehende Wohnbereiche arrondiert und miteinander verknüpft (vgl. Karte 4).

Wirtschaft und Beschäftigung

- Mit der Rahmenplanung gilt es, die überkommenen 280 ha Gewerbe- und Industrieflächen als modernes Arbeitsstättengebiet weiter auszubauen.
- Dabei werden 30 ha weiterhin als Industrieflächen im Bestand erhalten und ggf. durch Bebauungspläne gesichert.
- Der 6,5 ha große ehemalige Güterbahnhof Ehrenfeld wird mittel- bis langfristig für wohnortnahes Gewerbe und Handwerk entwickelt.
- Neue Technologien und technologieorientierte Dienstleistungen werden als Beschäftigungsträger weiterhin in den dargestellten Standortbereichen unterstützt. Eine ausschließliche Tertiärisierung des Gewerbegebietes ist aufgrund der eingeschränkten Rahmenbedingungen stadtverträglich nicht möglich.
- Neben der Arrondierung bestehender Dienstleistungsstandorte ist der Bereich Girlitzweg, westlich der S-Bahn-Station „Müngersdorf-Technologiepark“, abschnittsweise als neuer zukünftiger Dienstleistungsstandort auszubauen.
- Erhaltenswerte und denkmalwerte Altbauten sind insbesondere für kreative Dienstleister umzunutzen.
- Nichtintegrierte Einzelhandelsstandorte sind nicht zuzulassen, da sie die Zentrenstruktur und die räumlich-funktionale Ordnung der Gesamtstadt schwächen. Eine Nahversorgung im verdichteten Arbeitsstättenschwerpunkt ist an der S-Bahn-Station geplant.
- Mit der Ausschöpfung des veranschlagten Flächenpotenzials von rund 2,4 Mio. m² Bruttogeschossfläche für Arbeitsstätten (davon überschlägig rund 10,0% Industrienutzung, 20,9% prod. Gewerbe, 18,3% gemischte Nutzungen aus Gewerbe und Dienstleistungen und 50,8% Büro-/Dienstleistungsnutzungen) ist eine Verdoppelung der Beschäftigtenzahl des Jahres 2002 auf nahezu 50.000 Arbeitsplätze möglich.

Soziale Infrastruktur, Bildung, Kultur

- Zur Deckung bestehender und absehbarer Bedarfe aus neuem Wohnungsbau sind ein öffentlicher Kinderspielplatz sowie drei neue Standorte für Kindertagesstätten eingeplant.

Grün und Umwelt

- Entsprechend den gestiegenen Anforderungen moderner Dienstleistungsarbeitsplätze, Erfordernissen neuer Wohnnutzungen sowie aus ökologischen Gründen sind die zwei begrünten Brachen in ehemaligen Gleisanlagen als Grünanlagen auszubauen und in ein Grünvernetzungssystem zu integrieren.
- Altlasten bzw. Altablagerungen sind nach dem Stand der Technik bei Flächeninanspruchnahme zu beheben.

Verkehr

- Die zukünftige Verkehrserschließung ist im Verkehrskonzept (Karte 2) dargestellt.
- Die Anforderungen an die Erschließungsqualität wachsen erheblich durch eine absehbare Verdoppelung der Beschäftigtenzahl im Planungsgebiet und den Umstand, dass die frühere Wohnortnähe zum Arbeitsplatz nicht mehr gegeben ist. Dadurch ist die stadtverträgliche Verdichtung des Planungsraumes begrenzt.
- Zur Sicherstellung der straßenmäßigen Erschließung wird auf der Grundlage des vorliegenden Verkehrsgutachtens vorgeschlagen, das Hauptstraßennetz in 14 Knotenpunkten (teils durch Ausbaumaßnahmen und/oder veränderte Umlaufzeiten) zu optimieren.
- Um Ziel- und Quellverkehr bestmöglich nach außen abzuleiten sind insbesondere die Anschlüsse an die noch leistungsfähige Militärringstraße (im Bereich Aachener Straße und Richtung Norden an der Stolberger Straße) auszubauen.
- Ohne Ertüchtigung des Straßennetzes ist die vollständige Umsetzung des Nutzungskonzeptes nicht gewährleistet.
- Für die bestehende HGK-Güterbahntrasse zwischen Aachener Straße und Siedlung Vogelsang ist die Option auf eine Stadtbahnverbindung zu wahren.
- Wohnbereiche sind von gebietsfremden Verkehren möglichst weitgehend freizustellen.
- Geh- und Radwegenetze sind – auch entlang ehemaliger Gleistrassen – auszubauen.

Stadtbild

- Ablesbare stadtgestalterische Einheiten sind qualitativ weiterzuentwickeln.
- Mit einem noch zu erstellenden städtebaulich-strukturellen Konzept sind insbesondere Aussagen zur differenzierten Verdichtung und Höhenentwicklung oder städtebaulich/stadtgestalterische Raum- und Sichtbeziehungen sowie erforderliche Merkzeichen konkret auszuformulieren.

Maßnahmenprogramm

- Im Maßnahmenplan (Karte 3) sind die (räumlich fassbaren) mittelfristigen Maßnahmenvorschläge dieser Rahmenplanung dargestellt.
- Das aus der Rahmenplanung sich ergebende Planungserfordernis ist in der Übersicht Bebauungspläne (Karte 7) dargestellt.
- Die mittelfristig zur Absicherung der Rahmenplanung notwendigen 27 Einzelmaßnahmen sind nach Sachbereichen sortiert tabellarisch aufgelistet (u. a. fünf neue Wohnbauflächen, Maßnahmen zur Sicherung industrieller Nutzungen, Weiterentwicklung von Bürostandortbereichen, drei Standorte für Kindertagesstätten, Grün- und Spielanlage im „Gleisdreieck“, verkehrliche Maßnahmen zur Verbesserung der äußeren Anbindung und zur Optimierung der Knotenpunkte)

I. Einführung

1. Erfordernis einer Rahmenplanung für das Gewerbegebiet Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld

Das historisch in den Ortslagen von Braunsfeld und Müngersdorf sowie Ehrenfeld, Bickendorf und Vogelsang gewachsene Alt-Gewerbegebiet zwischen Aachener Straße, Militärring, Vogelsanger Straße und Melatengürtel befindet sich seit den 1980er Jahren in einer Umstrukturierung, die gerade in jüngster Zeit den rasanten Wandel zur Dienstleistungsgesellschaft durch dynamisches Wachstum von Büroflächen widerspiegelt.

In der 2. Hälfte der 80er Jahre befassten sich Politik und Verwaltung mit diesem Bereich aufgrund eines seinerzeit ungenutzten Potenzials in Form von Brachflächen und mindergenutzten Gewerbeflächen, die damals etwa ein Viertel der gesamten Gewerbegrundstücke ausmachten. Neben der Vorstellung und Diskussion erster Entwicklungsziele zur Inwertsetzung und Wiedernutzung der Potenzialflächen schob die Stadtentwicklungsplanung als Leitprojekte

hierfür auf Industriebrachen an der Eupener Straße die Einrichtung des Gründer- und Innovationszentrums (GIZ) als erstes Kölner Technologiezentrum zusammen mit dem Informationstechnikzentrum (ITZ) in privat-öffentlicher Partnerschaft an. Diese Leitprojekte wurden zur Keimzelle des erfolgreichen Technologieparks Köln in ihrem Umfeld, dessen Wachstumsphase mit einer erheblichen Verdichtung des Arbeitsplatzbesatzes unvermindert anhält und darüber hinaus viele weitere Investitionen ausgelöst hat.

Damit haben sich die Vorzeichen für eine teilräumliche Entwicklungsplanung umgekehrt. Erstmals wird in Köln eine Rahmenplanung nicht für einen besonders strukturschwachen Raum vorgelegt, sondern für ein Gebiet mit besonders reger Bau- und Investitionstätigkeit. Die damit einhergehende Tertiärisierung und Arbeitsplatzverdichtung stößt absehbar – bei Einbeziehung aller mittel- bis langfristig abschätzbaren Potenziale – auf Grenzen einer stadtverträglichen Integration. Die vorgenommene Potenzialabschätzung und Auswertung aktueller Trends lässt mittel- bis



Umstrukturierungsbeispiel: Erweiterung Technologiepark an der Eupener Straße

längerfristig bis 2015 eine Verdreifachung der Arbeitsplätze gegenüber dem Bestand der letzten Arbeitsstättenzählung von 1987 erwarten. Dabei ist zu beachten, dass – anders als in den Zeiten dominierender Industrienutzung – die teilweise hochqualifizierten Beschäftigten heute aus der Region einpendeln und (zunächst) überwiegend nicht mehr betriebsnah wohnen.

Die Fragestellungen der Rahmenplanung beziehen sich dringlich auf Verkehrsfragen, auf Fragen der Nutzungsmischung und Nutzungszuordnung (u. a. Sicherung vorhandener Industrieunternehmen, Einordnung von Einzelhandelsflächen, Arrondierung der Wohnbereiche) sowie auf die ausreichende Berücksichtigung von Gemeinbedarfsflächen.

Mit der vorliegenden Rahmenplanung für das vom Strukturwandel geprägte Alt-Gewerbegebiet und die hiermit verflochtenen Wohngebiete soll die Dynamik mittel- bis längerfristig gestützt werden. Damit werden wesentliche Voraussetzungen für ein attraktives zukunftsorientiertes Wohn- und Arbeitsstättengebiet im Kölner Westen für zukünftig rund 50.000 Arbeitsplätze und 15.000 Einwohner geklärt.

2. Planungs- und Verfahrensablauf einschließlich vertiefter Bürger- und Betroffenenbeteiligung

Rahmenplanungen beinhalten als teilräumliche Entwicklungsplanungen langfristige Vorstellungen zur zukünftigen Nutzungsstruktur, zur Verkehrsentwicklung sowie zum weiteren Vorgehen im betroffenen Stadtteil (vgl. Kap. II: Planungskonzept) und werden durch ein handlungsorientiertes mittelfristiges Maßnahmenprogramm (vgl. Kap. III) zur Umsetzung der Ziele ergänzt.

Im Nutzungskonzept (s. Karte 1) werden die einzelnen Nutzungen (wie z. B. Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Grün und Freizeit, Soziale Infrastruktur) in ihrer zukünftig geplanten räumlichen Verteilung dargestellt. Weiterhin werden im Nutzungskonzept Aussagen zur baulichen Dichte in Form einer „durchschnittlichen Geschossflächenzahl“ für die einzelnen Flächenzuweisungen getroffen. Weiterhin enthalten sind räumlich differenzierte Aussagen zur künftigen Arbeitsplatz- und Einwohnerentwicklung, die in Folge einer Realisierung des Nutzungskonzeptes der Rahmenplanung im Gebiet zu erwarten sind. Im Verkehrskonzept (s. Karte 2) werden zunächst die Rahmenbedingungen des städtischen Gesamtverkehrskonzeptes (GVK) und Anforderungen aus

großräumigen Verkehrsplanungen mit den Anforderungen aus dem Nutzungskonzept für das Gebiet in Übereinstimmung gebracht. Das Verkehrskonzept enthält die Hierarchie des Straßennetzes von „Örtlichen Hauptverkehrszügen“ bis „Wohnstraßen“ mit den Anschlüssen an das übergeordnete Straßennetz. Ergänzend finden sich die geplanten Hauptrad- und Fußwegeverbindungen. Des Weiteren ist die optimierte ÖPNV-Erschließung abgebildet.

Auf der Grundlage des Entwurfs der Rahmenplanung mit ausreichend konkreten Rahmenseetzungen hat die Verwaltung eine kommunale Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erstellt. Die Ergebnisse wurden rechtzeitig vor der abschließenden Beratung den politischen Gremien vorgelegt. Unabhängig hiervon sind die bereits zuvor vorliegenden Erkenntnisse der Umweltbehörden in die Rahmenplanung eingeflossen (vg. v. a. Kap. II/4 und III/ Maßnahmenprogramm).

Entsprechend dem Beschluss der Bezirksvertretung 3/ Lindenthal vom 30.10.2000 wurde nach Einbringung dieser Verwaltungsvorlage in die politischen Gremien und vor der abschließenden Beratung in den Bezirksvertretungen 3 und 4 ein Bürgerbeteiligungsverfahren durchgeführt.

Der Entwurf der Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld mit Stand vom November 2002 (Ds.-Nr. 1956/02) wurde als Beschlussvorlage von der Verwaltung am 16.1.2003 im Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln eingebracht und in dieser Sitzung in die Bezirksvertretungen 3/Lindenthal und 4/Ehrenfeld verwiesen.

Die separate Beschlussvorlage (Ds.-Nr. 0994/002) für eine vertiefte Bürgerbeteiligung unter Anleitung eines externen Moderators mit Einbeziehung aller Akteure im Plangebiet wurde im Juli 2002 von den Bezirksvertretungen 3 und 4 und vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossen. Danach fand ein vertieftes Bürgerbeteiligungsverfahren mit Moderation statt, das alle interessierten Bürger/innen, Unternehmensvertreter/innen, Eigentümer, Investoren sowie Interessengruppen ansprach und diesen eine Beteiligungsmöglichkeit bot. Die externe Moderation wurde von „Stadt und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH“ (Köln) durchgeführt. Die in einer Synopse den Verwaltungsvorschlägen zugeordneten Bürgeranregungen und Bedenken wurden mit einer Verwaltungsstellungnahme kommentiert. Diese Synopse wurde den Bezirksvertretungen zur Beratung über die Rahmenplanung vorgelegt (ergänzt mit den



Blick über das Plangebiet: vorne Scheidtweiler Straße, dahinter Technologiepark

schriftlich vorliegenden Bürgeranregungen) und in den zuständigen Ausschüssen des Rates abschließend behandelt. Mit diesem breit angelegten Verfahren konnte der Bürgerschaft eine über das Baugesetzbuch hinausgehende Information und Beteiligung mit Einbringung von Ideen ermöglicht werden.

Das Beteiligungs- und Beschlussverfahren wurde am 20.7.2004 mit einem Ratsbeschluss abgeschlossen, um insbesondere für weitere notwendige Bebauungsplanverfahren herangezogen werden zu können.

Nach dem Beschluss der Rahmenplanung durch den Rat soll auf dieser Grundlage für den unter starkem Veränderungsdruck stehenden westlichen Teilbereich des Planungsgebietes (zwischen Militärringstraße und Maarweg) von der Verwaltung ergänzend ein städtebaulich-strukturelles Konzept erarbeitet werden. Dieses Konzept wird darstellen,

wie Art und Maß der baulichen Nutzung stadträumlich ausgeformt werden sollen in Bezug auf Höhenentwicklung, Dichte und Kompaktheit einerseits sowie Gestaltung und Gliederung von öffentlichen Räumen andererseits. Dieses städtebaulich-strukturelle Konzept wird auch eine Grundlage zur Sicherung des Planungsrechts mittels durchzuführender Bauleitplanverfahren.

Die beschlossenen Entwicklungsziele werden in den Flächennutzungsplan übertragen. Bei anschließenden Bauleitplanungen und bei der Umsetzung umweltbedeutsamer Einzelmaßnahmen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Umweltverträglichkeitsprüfungen durchzuführen. Dabei sind u. a. negative Umwelteinwirkungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Entsprechend ist bei Vorhaben zu verfahren, die nach Abwägung nicht ohne (kleinstmöglichen) Eingriff in landschaftsrechtliche Festlegungen umzusetzen sind.

3. Siedlungsentwicklung und räumlich-funktionale Ordnung

Das Rahmenplanungsgebiet Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld liegt zwischen dem ersten und zweiten Vorortgürtel westlich der Kölner Innenstadt und wird begrenzt durch den Melatengürtel im Osten, der Aachener Straße im Süden, der Militärringstraße im Westen und der Siedlung Vogel-sang und der Vogelsanger Straße im Norden. Die Grenze zwischen den Stadtbezirken 3/Lindenthal und 4/Ehrenfeld verläuft mitten durch das Gebiet im wesentlichen im Zuge von Oskar-Jäger-Straße/Stolberger Straße/Güterbahntrasse bzw. DB-Trasse (s. eingetragene Stadtbezirksgrenze in den beiliegenden Karten).

Im rund 420 ha großen Planungsgebiet leben 2002 etwa 11.300 Einwohner in verschiedenen Wohngebieten und Einzellagen. In über 1.000 Unternehmen haben schätzungsweise 25.000 bis 30.000 Beschäftigte zur selben Zeit ihren Arbeitsplatz, Tendenz steigend.

Die gewerblich-industrielle Siedlungsentwicklung erhielt im 19. Jahrhundert ihre ersten Impulse in Ehrenfeld, wo die Bahntrasse („Eiserner Rhein“) die Ansiedlung vieler Unternehmen günstig beeinflusste, die im Kölner Altstadtgebiet aufgrund des dortigen Flächenmangels keine Standorte fanden. Bereits 1839 wurde die Bahnstrecke Köln-Müngersdorf in Betrieb genommen. Der direkte Anschluss an das Netz der Rheinischen Eisenbahn (1863) ermöglichte einen grundlegenden Wandel der Raumnutzung mit dem Ausbau eines Wirtschaftsstandortes v. a. der Metallverarbeitung und des Maschinen- und Fahrzeugbaus sowie der chemischen Industrie. Von Bedeutung war das 1875 direkt an der Bahntrasse errichtete Gaswerk Widdersdorfer Straße. Mit der Industrialisierung stieg die Bevölkerung sprunghaft. Aus der frühzeitigen dichten Besiedlung des Gebietes ergaben sich in Zusammenhang mit den ansässigen Industriebetrieben Gemengelagen, die sich im Verlauf der zunehmenden Einbindung in das Kölner Siedlungsgebiet verstärkten und teilweise zu Nutzungskonflikten führten. Geschlossene, städtebaulich qualitätvolle Wohnbebauung wie um den Pauliplatz, die 1914 als Mustersiedlung der Werkbundausstellung errichtet wurde, bildet im Planungsgebiet die Ausnahme.

In der 2. Hälfte des 20. Jahrhundert waren zunächst sämtliche Flächen weitgehend bebaut und genutzt. Die Aachener Straße wurde zu einem einheitlichen Straßenzug ausgebaut, der in Abständen städtebaulich akzentuiert wurde. Gleichzeitig begann der zunächst verhaltene Wandel des Arbeitsstättengebiets. 1970 wurde die DKV-

Hauptverwaltung an der Aachener Straße fertiggestellt, die sich derzeit im Umfeld erweitert. Waren 1961 bei der Arbeitsstättenzählung fast 74 % der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe registriert, betrug diese Zahl 1987 noch rund 51 %. Ein Viertel der ehemals gewerblich-industriell genutzten Flächen war nunmehr brachgefallen oder mindergenutzt. Aktuell ist die Entwicklung zum dominierenden Dienstleistungsstandort ungebrochen. Entwicklungsschwerpunkte finden sich im Umfeld der Eupener Straße und im südlichen Verlauf der Oskar-Jäger-Straße. Umgebaute historische Industriebauten finden großes Ansiedlungsinteresse bei den kreativen Kräften der Informationsgesellschaft.

Wohngebiete hoher Qualität finden sich auf der Südseite der Aachener Straße und haben traditionell das positive Image des Stadtteils Braunsfeld geprägt und damit den Wandel und die Aufwärtsentwicklung in jüngster Zeit unterstützt.

Im System der räumlich-funktionalen Ordnung Kölns ist das Planungsgebiet einzuordnen zwischen dem Bezirkszentrum Ehrenfeld, Venloer Straße, und dem Bezirksteilzentrum Braunsfeld, Aachener Straße mit Abzweig in den Maarweg. Die o. g. begrenzenden Straßen bilden mit der Widdersdorfer Straße und dem Maarweg das Hauptstraßennetz. Der öffentliche Verkehr bedient das Gebiet mit der Stadtbahn in der Aachener Straße, der S-Bahn sowie mit verschiedenen Buslinien.

II. Planungskonzept

Präambel – Gebietsleitbild

Das Rahmenplanungsgebiet Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld soll sich gemäß seiner historischen Entwicklung in dem absehbaren Planungshorizont von bis zu 15 Jahren auch weiterhin als Großgemengelage darstellen, in der verschiedene Nutzungen ihren Standort finden bzw. behalten. Damit bekennt sich die Stadt Köln dazu, dass das Altgewerbegebiet Standort für industrielle und gewerbliche, emittierende Nutzungen bleibt. Die schon begonnene Tertiärisierung des Bereichs und die verstärkte Wohnnutzung sollen nur in dem Rahmen fortgesetzt werden, in dem die produzierenden und industriellen Betriebe in ihrer Existenz nicht eingeschränkt werden. Den bestehenden produzierenden und industriellen Betrieben sowie notwendigen Neuansiedlungen soll die Möglichkeit zur Expansion an ihrem Standort gegeben werden, weil nur dies zur Standortsicherung beiträgt. Dazu ist ein offener Dialog mit den betroffenen Unternehmen zu suchen.

Das Rahmenplanungsgebiet hat sich zudem zu einem herausragenden hochwertigen Dienstleistungsstandort entwickelt. Diese Funktion ist qualitativ zu sichern und weiter auszubauen. Hierzu gehören allerdings nicht nur die Büronutzung, sondern auch z. B. die vielfältigen Sport- und Freizeitnutzungen und -einrichtungen, auch in privater Trägerschaft, sowie kulturelle Einrichtungen.

Das Rahmenplanungsgebiet ist auch traditioneller Wohnstandort. Diese Wohnnutzungen sollten insbesondere an den Rändern der bestehenden Wohngebiete erweitert werden. Sollten sich Nutzungsmischungen von Wohnen und Arbeiten konfliktfrei in einem Baublock erreichen lassen, sind diese vorrangig zu realisieren. Damit kann gesichert werden, dass keine „toten“ Quartiere nach Dienstschluss entstehen. Bereits bestehende monostrukturierte Bereiche sollen mit Nutzungen, die auch nach Dienstschluss eine höhere Frequenz haben, gemischt werden.

Die Zuordnung aller Nutzungen untereinander soll so erfolgen, dass die einzelnen Nutzer und Nutzergruppen nicht eingeschränkt oder beeinträchtigt werden. Nutzungskonflikte sind von Beginn an zu vermeiden. Bestehende Nutzungskonflikte sollen durch Schutzmaßnahmen abgebaut oder durch Verlagerung von kleinteiligen Nutzungen aufgelöst werden. Es soll durch die Nutzungszuweisungen im Rahmenplan sichergestellt werden, dass Gewerbe, Handwerk und Industrie nicht in Erwartung höherer Grundstücks-

preise durch andere Nutzungen verdrängt werden. Die jetzigen Nutzungen genießen langfristigen Bestandsschutz, nur wenn sich eine Nutzungsänderung ergibt, hat sie sich an die Rahmenplanung und die darin festgelegten Qualitätskriterien für eine Stadtverträglichkeit zu halten.

Damit wird das Rahmenplanungsgebiet zumindest für den überschaubaren Planungshorizont von bis zu 15 Jahren sein vielfältiges Erscheinungsbild behalten. Jedoch soll durch flankierende Maßnahmen, z. B. durch Aufwertung des Straßenraums und der Schaffung von Raumkanten und Sichtbeziehungen zu städtebaulich prägenden Gebäuden, eine strukturierende Aufwertung erfolgen.

Für den darüber hinausgehenden Planungshorizont von über 15 Jahren wird eine geordnete Flexibilität vorgedacht. Demnach soll, sobald absehbar wird, dass größere Bereiche des Rahmenplanungsgebiets nicht mehr für reparierendes, produzierendes und industrielles Gewerbe genutzt werden, nach deren Abzug auch über Nutzungsmischungen von Wohnen und störungsfreiem Gewerbe oder Dienstleistungsbetrieben oder über die Ausweitung von Dienstleistungsstandorten nachgedacht werden.

Die Grünstrukturen sind miteinander in der Form zu vernetzen, dass sie fußläufig und/oder mit dem Rad durchgängig und gut zu erreichen sind. Die Grünstrukturen, die u. a. Fuß- und Radwege aufnehmen, sollen im gesamten Rahmenplanungsgebiet nicht nur die Aufenthaltsqualität, sondern auch die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, wichtigen Versorgungseinrichtungen und ÖPNV verbessern. Ziele wie der Melatenfriedhof oder der Stadtwald sind vom Rahmenplanungsgebiet aus gut anzubinden. Weitere Straßen sind mit Bäumen zu bepflanzen, Plätze insbesondere als Kommunikations- und Treffpunkte im öffentlichen Raum auszubauen. Dazu sollen bei allen Neubebauungen auch öffentlich zugängliche Grünstrukturen, z. B. in Form von Pocketparks, geschaffen werden, die miteinander zu vernetzen sind. Die Begrünung der Blockinnenbereiche ist naturnah zu gestalten. Die Pflege der öffentlich zugänglichen Grünstrukturen auf privatem Grund ist von privater Seite zu leisten, dies ist vertraglich sicherzustellen. Alle Maßnahmen tragen auch zu einer Verbesserung der Arbeitsatmosphäre im Plangebiet und zu einer optimierten Erreichbarkeit bei.

Die verkehrliche Belastung des Rahmenplanungsgebiets wird zu keinem Zeitpunkt die Grenzen der stadtverträglichen Belastbarkeit erreichen oder überschreiten. Neue

Entwicklungen werden immer nur dann zuzulassen sein, wenn eine verkehrliche Ausbaustufe erreicht ist, die die neu entstehenden Verkehre ermöglicht, ohne an die Grenze der Belastbarkeit zu stoßen. Das erfordert eine kontinuierliche, unabhängige Verkehrsplanung.

Aufgrund des hohen Wohnanteils an den Rändern des Gebiets und durch die beabsichtigten Entwicklungen sind auch zusätzliche verkehrliche Belastungen für diese nicht auszuschließen. Es werden alle Maßnahmen getroffen, um diese Belastungen für die Wohnbevölkerung zu minimieren. Eine Verlagerung bestehender Verkehre darf nicht zu unverträglichen Neubelastungen anderer Wohngebiete führen. Vorrangig sind die ÖPNV-Strukturen und ein Mobilitätsmanagement zu unterstützen. Die Kölner Verkehrsbetriebe sind aufgefordert, gemeinsam mit den Betrieben und Investoren an diesen Aufgaben zu arbeiten.

Gemäß dem „Leitbild Köln 2020“ werden die Bürger bei den weiteren Entwicklungen im Rahmenplanungsgebiet beteiligt. Verwaltung und Politik suchen einen transparenten Dialog.

Bei allen zukünftigen politischen und städtischen Entscheidungen sind die folgenden Kriterien einer Stadtverträglichkeit einzuhalten.

Qualitätskriterien der Stadtverträglichkeit

1. Die verkehrliche Belastung der öffentlichen Straßen und -kreuzungen darf nicht bis zur technischen Aufnahmefähigkeit ausgeschöpft werden.
2. Ein attraktives Fuß- und Radwegenetz soll das Rahmenplanungsgebiet durchziehen. Um dies zu erreichen, ist bei Neubebauung oder Umnutzung und bei Bedarf die Durchlässigkeit eines Grundstücks auf möglichst kurzem Wege für Fußgänger und Radfahrer zu sichern.
3. Die Qualität von Haltestellen soll durch verbesserte Anbindungen und einer gestalterischen und funktionalen Aufwertung des Umfelds erhöht werden.
4. Großflächiges, ebenerdiges Parken soll vermieden werden. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in diesen Fällen primär gebündelt in Stellplatzanlagen erfolgen, die gestalterisch eine hohe Qualität aufweisen.
5. Im Rahmenplan dargestellte Grünverbindungen dürfen nicht bebaut und getrennt werden. Stadtgestalterisch wirksame Grünachsen, wie z. B. Alleen, und bestehende Grünflächen gilt es zu erhalten. Bei der Freiraumgestaltung müssen ausreichend hohe Aufenthaltsqualitäten geschaffen werden.

6. Stadtbildprägende bzw. denkmalwerte sowie denkmalgeschützte Gebäude sollten erhalten und müssen einer adäquaten Nutzung zugeführt werden.
7. Für die Bewohner und Beschäftigten soll die Nahversorgung in einer fußläufigen Entfernung gesichert bzw. ermöglicht werden. Die Ansiedlung von Einzelhandel muss sich an den Zielsetzungen des Nahversorgungskonzepts der Stadt Köln ausrichten.
8. Eine großräumige Mischung von Wohnen und Arbeiten soll das Gebiet prägen. Dabei sollen Wohnbereiche gebündelt werden. Die Gliederung eines Blocks in Form von Wohnen im Blockinnern und Dienstleistungen am Blockrand ist wünschenswert. Die Durchlässigkeit innerhalb eines Blocks muss auf kurzem Weg gesichert werden.
9. Wesentliche Kriterien für die Bestimmung der Nutzungsdichte sind Durchlässigkeit und Durchgrünung sowie die verkehrlichen Auswirkungen.
10. Die Neubebauung hat sich an dem von der Stadt Köln noch zu erarbeitenden städtebaulich-strukturellen Gestaltungskonzept auszurichten. Dieses Konzept soll z. B. relevante Raumkanten, Merkzeichen, Eingangssituationen, Sichtbeziehungen und räumliche Zusammenhänge festlegen.
11. Für größere Baumaßnahmen sollen Wettbewerbe durchgeführt werden, wobei neben den von dem Investor zu benennenden Architekten weitere hinzuzuladen sind.

1. Bevölkerung und Wohnen

1.1 Rahmenbedingungen und Entwicklungsziele

Im Rahmenplanungsgebiet lebten Anfang 2002 insgesamt 11.278 Einwohner, wobei der Anteil ausländischer Einwohner 17,1 % beträgt (im Vergleich: Gesamtstadt 17,9 %, Stand 01/2002).

Hinsichtlich der Lage der Wohnungen und auch in ihrer Ausstattung gibt es im Gebiet erhebliche Unterschiede. Diese reichen von Wohnbauten aus der Jahrhundertwende mit sehr niedrigem Standard unmittelbar neben Industriebetrieben über III-V geschossige Siedlungsbauten der 1950er, 60er und 70er Jahre mit preiswertem Wohnraum bis zu freistehenden Einfamilienhäusern in sehr guter Wohnlage. Außerdem gibt es im Plangebiet auch in geringer Anzahl zum Dauerwohnen aus- und umgebaute Behelfsheime unmittelbar an der Bahnstrecke sowie in Kleingartenbereichen. Um diese recht unterschiedlichen Bereiche differenziert betrachten zu können, werden die nachfolgend unter Ziff. 1.2 genannten Wohnbereiche sowie die Gemengelage unter Ziff. 1.3 jeweils einzeln betrachtet.



Pauli-Viertel (Peter-von-Fliesteden-Straße)

Die Zielsetzungen im Bereich Wohnen sind:

- Sicherung der vorhandenen Wohnbereiche durch Beseitigung und Minimierung von Nutzungskonflikten,
- Verstärkung der verträglichen Nutzungsmischung im Gebiet durch Bereitstellung ehemals gewerblich genutzter Flächen für den Wohnungsneubau zur Arrondierung von Wohnstandorten,
- Nachverdichtung durch Baulückenschließungen,
- insgesamt differenzierte Erweiterung des Wohnungsangebotes um ca. 1.600 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und Stadthaus-/Reihenhausbebauung,
- Die Umsetzung der Wohnungsbauvorhaben erfolgt im Einklang mit der städtischen Wohnungsgesamtplanung.

1.2 Wohnbereiche

Stadtbezirk 3/Lindenthal

a) Wohnbereich Eschweiler Straße

(ca. 1.360 Einwohner, Ausländeranteil 7%)

Dieses Gebiet ist geprägt von II-geschossigen Reihenhäusern mit Vorgärten (z. B. Echternacher Straße) und IV-V geschossigen Zeilenbauten aus den 50er und 60er Jahren. In dem Wohngebiet befinden sich zudem größere Dienstleistungsbetriebe und ein Lebensmittel-Discounter, die durch ihren Verkehr zu Belästigungen der Wohnbevölkerung führen.

Empfehlungen zum Planungskonzept:

- langfristig Umnutzung des z. Z. vom Einzelhandel genutzten und des unmittelbar westlich davon liegenden Grundstückes für eine neue Wohnbebauung (ca. 125 WE, teils Geschosswohnungen, teils Reihenhausbebauung möglich),

- Einrichtung einer Wegeverbindung von der Eschweiler Straße zur Stolberger Straße,
- Schaffung von begrünten Abstandsflächen zur nördlich des Wohngebietes liegenden Gewerbenutzung und
- Verbesserung der Spielplatzfläche an der Losheimer Straße.

b) Wohnbereich Malmedyer Straße/Aachener Straße
(ca. 580 Einwohner, Ausländeranteil 15 %)

Dieses Gebiet besteht größtenteils aus freistehenden Einfamilienhäusern und von Anliegern genutzten Wohnstraßen. Nur entlang der Aachener Straße befinden sich mehrgeschossige Wohnbauten. Zu Belästigungen der Wohnbevölkerung führt der Gewerbedurchgangsverkehr auf der Eupener Straße zwischen Eschweiler Straße und Aachener Straße. Dieser Wohnbereich kann nach Norden bis auf Teilflächen des ehemaligen Sidol-Geländes erheblich erweitert werden.

Empfehlungen zum Planungskonzept:

- Sperrung der Eupener Straße zwischen Eschweiler Straße

- und Aachener Straße für den gesamten Durchgangsverkehr in Höhe der Eschweiler Straße,
- Arrondierung des Wohnbereichs durch neue Wohnbauten nördlich Malmedyer- und westlich Eilendorfer Straße (ca. 55 WE, teils Geschosswohnungen, teils Reihen-/Stadthausbebauung),
- Umnutzung von südlichen Teilflächen des ehemaligen Sidol-Geländes mit rund 165 Wohnungen (teils Geschossbauten, teils Reihen-/Stadthäuser).

c) Wohnbereich Linnicher Straße
(ca. 630 Einwohner, Ausländeranteil 32 %)

Dieses Wohngebiet besteht überwiegend aus II-geschossiger Reihenhausbauung, zwischen Horremer Straße und Stolberger Straße aus IV-V geschossigen Mehrfamilienhäusern. Problematisch ist hier z. Z. noch der LKW-Verkehr zu den an der Linnicher Straße liegenden Lagerhallen.

Empfehlungen zum Planungskonzept:

- Umwandlung der heute von Lager- und Speditionsbetrieben genutzten Fläche für eine Büronutzung bzw.



Wohnbebauung am Manstedter Weg (Wohnbereich „Vitalisstraße“)

- alternativ bei Verzicht auf die Verlängerung der Josef-Lammerting-Allee Wohnnutzung und damit Reduzierung des heutigen Störpotenzials,
- Abwicklung der Gewerbeverkehre über die neue Planstraße „Verlängerung Josef-Lammerting-Allee“, alternativ Vollanschluss der Stolberger Straße an den Militärring (vgl. Kap. II 5.3).
 - Rückstufung der Linnicher Straße zur reinen Wohnstraße,
 - Ergänzung des Wohngebietes durch Baulückenschließung unmittelbar südlich der Glesser Straße.

d) Wohnbereich Vitalisstraße

(ca. 1.480 Einwohner, Ausländeranteil 21 %)

Entlang der Vitalisstraße befindet sich (z.T. denkmalwerte) Bebauung in II-III geschossiger Bauweise. Im Bereich Manstedter Weg/Dansweiler Weg herrschen III-geschossige Zeilenbauten aus der unmittelbaren Nachkriegszeit vor. Hier ist eine maßvolle Nachverdichtung durch einzufügende Neubauten mit rund 60 WE möglich. Der gewerbliche Durchgangsverkehr über die Vitalisstraße Richtung Müngersdorf/Aachener Straße führt zu Beeinträchtigungen.

Empfehlungen zum Planungskonzept:

- Rückstufung der Vitalisstraße zur Wohnstraße nach Entlastung über die neu gebaute Josef-Lammerting-Allee durch das Gebiet des Technologieparks,
- bessere Ausstattung der Spielplätze an der Ecke Wendelinstraße/Vitalisstraße,
- ggf. Nachverdichtung durch Wohnungsneubau im Bereich Dansweiler Weg.

e) Wohnbereich Pauli-Viertel

(ca. 2.100 Einwohner, Ausländeranteil 5%)

Die um 1914 im Rahmen der Kölner Werkbund-Ausstellung angelegte Pauli-Siedlung (auch „Eifeler Viertel“) besteht aus zumeist großzügigen, II-geschossigen Wohnbauten, die z.T. auch unter Denkmalschutz stehen. Im Westen des Wohnbereiches an der Peter-von-Fliesteden-Straße befinden sich III – IV-geschossige Zeilenbauten sowie das Clarenbachstift mit Altenheim und Altenwohnungen.

Besonderer Planungs- und Handlungsbedarf besteht in diesem Bereich absehbar nicht.



Wohnbereich „Staddorf Braunsfeld“, Stolberger Straße/Würselener Straße

f) „Stadtdorf Braunsfeld“, Würselener Straße
(ca. 830 Einwohner, Ausländeranteil 11 %)

Dieser Wohnbereich mit III – IV-geschossigen Häuserreihen wurde Anfang der 1980er Jahre auf ehemals gewerblich genutzten Flächen erbaut.

Durch eine Arrondierung der Wohnbebauung im Süden des Quartiers bis zur Scheidtweilerstraße (um bis zu 280 Wohnungen) kann die städtebauliche Anbindung dieses Bereiches an das Bezirks(teil)zentrum Aachener Straße deutlich verbessert werden (vgl. 1.2 Maßnahmenprogramm).

Aktueller Planungs- und Handlungsbedarf besteht in diesem Bereich nicht.

Stadtbezirk 4/Ehrenfeld

g) Wohnbereich Alsdorfer Straße

(ca. 760 Einwohner, Ausländeranteil 21 %)

Dieser Wohnbereich besteht an der Alsdorfer Straße aus einer III-geschossigen Straßenrandbebauung, beiderseits der

St.-Vither-Straße und der Elsenborner Straße aus II-geschossigen Reihenhäusern mit dazugehörigen Gärten und entlang des Maarweges aus IV- bis V-geschossigen Geschossbauten, teilweise mit Mischnutzung im Erdgeschoss.

Unmittelbar nördlich (ca. 20 m) der Wohnbebauung Alsdorfer Straße befand sich bis Ende der 1990er Jahre eine industriell geprägte Gewerbenutzung (Verwerterbetriebe), die zu einer erheblichen Beeinträchtigung (insbesondere Lärm) der Wohnnutzung führte. Darüber hinaus waren einige Betriebe auch nur über die Straßen des Wohngebietes zu erreichen, so dass gewerblicher Verkehr ebenfalls als Störpotenzial auftrat. Des Weiteren befindet sich südlich der Alsdorfer Straße ein Zentrallager eines Lebensmittelkonzerns mit starkem Lkw-Aufkommen und Ladebetrieb. Die Zu- und Abfahrten erfolgen allerdings über eine vom Wohngebiet getrennte Erschließung. An der Alsdorfer Straße befindet sich ein ca. 1.000 m² großer Kinderspielplatz.

Empfehlungen zum Planungskonzept:

- Erweiterung des Wohngebietes auf den ehemals gewerblich genutzten Flächen unmittelbar nördlich der Alsdorfer Straße (u. a. ehemalige Schrotthandel)



sowie Baulückenschließung an der Alsdorfer Straße, hier sind insgesamt max. 150 bis 200 neue Wohnungen im Geschosswohnungsbau möglich (vgl. 1.5 Maßnahmenprogramm).

- Ausschluss von gewerblichem Verkehr im Wohngebiet.

h) Wohnbereich „Wohnpark am Melatengürtel“ (ca. 440 Einwohner, Ausländeranteil 25 %)

Der teilweise bis zu VIII-geschossige Mietwohnungsbau südlich der Weinsbergstraße erfährt z. Z. mit dem Bau eines neuen Wohnquartiers auf dem ehemalige Güterbahnhofgelände eine sinnvolle Ergänzung. Bis 2002 waren rund 300 WE bereits fertiggestellt. Insgesamt sollen ca. 450 Wohnungen im Geschosswohnungsbau entstehen, so dass im Wohngebiet am Melatengürtel im Endausbau insgesamt etwa 1.200 Menschen wohnen werden.

Empfehlungen zum Planungskonzept:

Die wohnspezifische Infrastruktur der Neubebauung ist – wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehen – durch folgende Maßnahmen zu ergänzen:

- Neubau einer 3-gruppigen Kindertagesstätte (vgl. 3.2 Maßnahmenprogramm),
- Neubau von drei je 250 qm großen privaten Kinderspielflächen,
- Neubau einer privaten Grünanlage in der Mitte des neuen Wohnbereichs.
- Weiterhin wird zur besseren Anbindung des Wohnparks am Melatengürtel ein Umbau der vorhandenen ehemaligen Bahnüberführung Weinsbergstraße/Grüner Weg in eine begrünte Fuß- und Radwegeverbindung als Landschaftsbrücke vom Wohnpark zum Bezirkszentrum Venloer Straße vorgeschlagen (vgl. 5.8 Maßnahmenprogramm).

1.3 Gemengelagen

Bei den Gemengelagen handelt es sich um kleinere Wohnbereiche, die sich in einem gewerblichen bzw. industriellen Umfeld befinden. Die Wohnungen sind starken Belastungen ausgesetzt. Ziel der Rahmenplanung ist es hier, die gegenseitigen Störungen so weit wie möglich zu verhindern bzw. zu mindern.



Gemengelage Ecke Maarweg/Widdersdorfer Straße mit rückwärtigem Gewerbe

An Standorten, wo die Wohnnutzung die gewerbliche Entwicklung bzw. den Bestand von Betrieben behindert, ist die Wohnnutzung mittel- bis langfristig aufzugeben. Hier hat die Sicherung von Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe Vorrang.

Stadtbezirk 3/Lindenthal

Widdersdorfer Straße/Ecke Eupener Straße

(ca. 100 Einwohner, Ausländeranteil 13 %)

Bei der Altersstruktur ist hier der hohe Anteil (47,2 %) von über 60jährigen Bewohnern und der geringe Anteil der unter 18jährigen (5,6 %) auffällig.

Dieser Bereich wird z. Z. durch benachbartes gewerblich-industrielles Störpotenzial beeinträchtigt. Da diese Störungen mit der vorgesehenen Erweiterung des Technologieparks langfristig deutlich reduziert werden können, wird dieser Wohnungsbestand im Nutzungskonzept gesichert und entsprechend dargestellt.

Widdersdorfer Straße/Ecke Maarweg

(ca. 260 Einwohnern, Ausländeranteil 23 %)

In diesem Bereich soll durch bauliche Verbesserungen (Lärmschutz, Abstandsgrün) angestrebt werden, das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen künftig zu verbessern und zu erhalten. Eine Erweiterung des Wohnungsbestandes ist nicht vorgesehen.

Stadtbezirk 4/Ehrenfeld

Lichtstraße (ca. 170 Einwohner, Ausländeranteil 33 %)

Bei der Altersstruktur fällt der überdurchschnittlich hohe Anteil der 18 – 60jährigen (= erwerbsfähiges Alter) mit 78,4 % auf. Der Kinder- und Jugendlichenanteil liegt trotz des hohen Ausländeranteils unter dem Durchschnitt (10,2 %). Aufgrund der isolierten Lage, der unmittelbaren Nähe von industrieller Nutzung und der erneuerungsbedürftigen Bausubstanz ist dieser (im Flächennutzungsplan als Industriegebiet dargestellte) Wohnstandort mittel- bis langfristig aufzugeben.

Südlich Girlitzweg (ca. 40 Einwohner, Ausländeranteil 8 %)

Bei den hier vorhandenen Wohngebäuden handelt es sich in erster Linie um sog. „verfestigte Behelfsheimnutzungen“ aus der unmittelbaren Nachkriegszeit. Sie befinden sich ausschließlich an bzw. zwischen den Eisenbahnstrecken Richtung Düren bzw. Grevenbroich und sind daher besonders dem Schienenverkehrslärm ausgesetzt. Eigentümer/Verpächter ist die Deutsche Bahn AG.

Mittel- bis langfristig soll nur der Bereich zwischen den Bahngleisen der Ausfädelung der Grevenbroicher Strecke in seiner jetzigen Form erhalten bleiben. Durch die Ausbaumaßnahmen der Deutschen Bahn (ICE, S-Bahn) und des zukünftig zunehmenden Eisenbahnverkehrs ist für diese Fläche mit weiteren Beeinträchtigungen zu rechnen. Aufgrund dieser Unverträglichkeit wird dieser Wohnbereich im Nutzungskonzept als „Kleingartenanlage“ dargestellt.

1.4 Streulagen

Weiterhin sind noch ca. 700 Wohnungen mit 1.300 Einwohnern (Ausländeranteil 21,3 %) in Streulagen unmittelbar in Gewerbe- und Industriegebieten vorhanden, die weder städtebaulich noch funktional integriert sind. Hierbei handelt es sich um einzelne Wohnbauten, die in unterschiedlichen Epochen bis ca. Ende der sechziger Jahre unmittelbar neben Gewerbebetriebe gesetzt wurden.

Die Konflikte mit dem Gewerbe (Verkehr, Lärm, Gewerbe-Emissionen) treten hier am deutlichsten auf. Diese Wohnnutzungen sollen künftig bis auf den Gewerbebetriebe zugeordnete Wohnungen auslaufen, da sie die gewerbliche Nutzung in ihrer weiteren Entwicklung behindern und nicht den Ansprüchen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechen.

1.5 Wohnungsneubau

Die Schaffung von neuen, zusätzlichen bedarfsgerechten Flächen für den Wohnungsbau ist im Rahmenplanungsgebiet – neben Baulückenschließungen – auf einigen, ehemals gewerblich genutzten Flächen vorgesehen und dient zum einen der Befriedigung von Nachfrage aus dem Gebiet selbst (z. B. durch die hohe Anzahl an neuen Arbeitsplätzen) und zum anderen der gewünschten Nutzungsmischung im Gebiet. Dieses ist aber nur in Bereichen möglich, wo aufgrund überwiegend nichtstörender gewerblicher Nutzungen ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten gewährleistet werden kann.

a) Baulückenschließungen

Für Baulückenschließungen stehen die folgenden Grundstücke für den Bau von ca. 135 neuen, überwiegend Geschosswohnungen zur Verfügung:

Stadtbezirk 3/Lindenthal:

- Büsdorfer Straße 3 – 5 (ca. 9 WE)
- Eupener Straße 43 – 49 (ca. 24 WE)
- Glesser Straße (Südseite: ca. 7 – 8 WE)

- Vitalisstraße 383A – 385 (ca. 6 WE)
- Nachverdichtung im Bereich Dansweiler Weg (ca. 60 WE)

Stadtbezirk 4/Ehrenfeld:

- Alsdorfer Straße (Südseite – ca. 24 WE)
Bei dieser Maßnahme mit 24 WE (im Bebauungsplan Nr. 63459/04 bereits enthalten) ist die Lärmbeeinträchtigung vom südlich liegenden Zentrallager eines Lebensmittelkonzerns entsprechend zu berücksichtigen.

b) Neue Wohnbauflächen und Wohnbebauung

Neubaumaßnahmen mit Wohnnutzung sind im Nutzungskonzept der Rahmenplanung auf folgenden, oben bereits angesprochenen Arrondierungsflächen mit insgesamt ca. 1.500 WE vorgesehen, im Maßnahmenprogramm berücksichtigt und dort näher erläutert (vgl. Karte 3 und 4).

Stadtbezirk 3/Lindenthal:

- nordöstlich Eilendorfer Straße/westlich Eupener Straße (ca. 55 WE, teils Geschosswohnungen, teils Reihen-/ Stadthäuser bereits in der Vorplanung eines Investors),
- Sidol-Gelände/Südteil (ca. 200 WE, teils Geschosswohnungen, teils Reihen-/Stadthäuser, vgl. Maßnahmenprogramm 1.1) – bei Verzicht auf die südliche Verlängerung der Josef-Lammerting-Allee steht zusätzlich der Teilbereich westlich Linnincher Straße für eine Wohnbebauung mit ca. 100 WE zur Verfügung,
- östlich Maarweg/Ecke Scheidtweilerstraße (ca. 280 WE im Geschosswohnungsbau, vgl. Maßnahmenprogramm 1.2) – sollten langfristig Teilflächen des östlich angrenzenden KVB-Stadtbahn-Betriebshofs für eine Umnutzung zur Verfügung stehen, ist hier eine weitere Arrondierung dieses Wohnbereichs anzustreben,
- nördlich Max-Wallraf-Straße (ca. 130 WE, teils Geschosswohnungen, teils Reihen-/ Stadthäuser, entsprechend Darstellung im Nutzungskonzept (Karte 1) angestrebt, z. Z. Nutzung der Fläche durch Lebensmittel-Discounter, Realisierung nur langfristig möglich, deshalb nicht im Maßnahmenprogramm enthalten).

Stadtbezirk 4/Ehrenfeld:

- Melatengürtel (300 WE bereits realisiert, mit II. Baustufe weitere 150 WE im Bau),
- Stolberger Straße/ehemalige Holzhandlung und angrenzende Grundstücke (ca. 330 WE, teils Geschosswohnungen, teils Reihen-/Stadthäuser, vgl. Maßnahmenprogramm 1.3) Ein Teilbereich dieser insgesamt ca. 3,8 ha

großen potenzielle Wohnbaufläche liegt heute bereits brach und soll kurzfristig mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Wohnnutzung zugeführt werden. Auf der gesamten Fläche ist neben überwiegendem Geschosswohnungsbau teilweise auch eine Reihen-/ Stadthausbebauung möglich.

- nördlich Alsdorfer Straße (ca. 150 – 200 WE, überwiegend Geschosswohnungen, teilweise Reihen-/Stadthäuser möglich, vgl. Maßnahmenprogramm 1.4)

Durch diese Neubaumaßnahmen mit insgesamt 1.500 – 1.600 Wohneinheiten inkl. Baulückenschließungen werden i. d. R. ehemals gewerblich bzw. mindergenutzte Grundstücke, die unmittelbar an geschlossene Wohngebiete angrenzen, umgewidmet. Hierdurch können die bisher für die dort Wohnenden existierende Störpotenziale in einigen Bereichen beseitigt und somit Nutzungskonflikte entschärft werden. Insgesamt wird der Wohnstandort gestärkt und auch einer Nachfrage im Zusammenhang mit den wachsenden Büroarbeitsplätzen im Rahmenplanungsgebiet entsprochen.

2. Wirtschaft und Beschäftigung

2.1 Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

Das Gewerbegebiet Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld ist seit der Entstehungszeit in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts mit rund 280 ha Gewerbe- und Industriefläche ein großflächiger Standort für Arbeitsstätten. Infolge seiner langen Nutzungsgeschichte, der vielfältigen Strukturveränderungen, der Kriegseinwirkungen und der meist ungesteuerten Entwicklung ist das Gebiet äußerst heterogen strukturiert. Prägend ist die Nähe zu den teilweise dicht besiedelten gründerzeitlichen Quartieren in den Stadtteilen Ehrenfeld, Braunsfeld und Müngersdorf.

Bis zu den Umbrüchen des wirtschaftlichen Strukturwandels, der hier – früher als im rechtsrheinischen Köln – in den 1980er Jahren deutlich einsetzte, dominierten Branchen der elektrotechnischen und Metallindustrie, Chemie- und Nahrungsmittelindustrie sowie das Transport- und Baugewerbe. Neben wenigen Großbetrieben handelte es sich im produzierenden Bereich bis dahin überwiegend um mittelständische Unternehmen mit 20 – 200 Beschäftigten. Die beiden zu Beginn der 1970er Jahre realisierten herausragenden Büroneubaumaßnahmen der DKV und der Fa. F. Wassermann (ehemalige Oberpostdirektion, heute Deutsche Post) an der Eupener Straße blieben die Einzelfälle.



Merkmale im Stadtbild: DKV-Versicherung (Ecke Aachener Straße/Melatengürtel)

Der Strukturwandel veranlasste Teilverlagerungen und Schließungen von gewerblich-industriellen Produktionsanlagen mit einem drastischen Rückgang der Beschäftigten im produzierenden Sektor (vgl. nachfolgend Kap. II.2.3). Die damit einhergehenden Nutzungsreduzierungen verringerten nicht nur den Besatz an industriellen Arbeitsplätzen, sondern hinterließen auch zum Teil großflächige ungenutzte Grundstücksflächen, sog. „Gewerbebrachen“.

Dieses führte insgesamt zu:

- einer starken Fluktuation nachfolgender Nutzer und Betriebe,
- allmählichen Erosionsprozessen mit zunehmenden Leerständen,
- einer ungeordneten Ansammlung der verschiedensten Nutzungen ohne konkreten Bezug zueinander,
- in zunehmenden Maße auch Störungen der Betriebe untereinander und
- verwahrlosten, ungepflegten Restflächen.

Nach einer Bestandsaufnahme in 1987 war ein Viertel der Gewerbe- und Industriefläche im Gesamtumfang von rund 72 ha mindergenutzt oder brachgefallen.

Durch wirtschaftliche Expansionsphasen mit großer Büronachfrage sowohl Anfang als auch seit Ende der 1990er Jahre wurden viele dieser Brachflächen i.d.R. mit Büros für Dienstleistungsnutzungen bebaut. Für weitere disponible Gewerbeflächen gibt es bereits konkret projektierte Bauvorhaben.

Aufwertung durch Neue Technologien

Die erste stadtentwicklungsplanerische Befassung mit dem Altgewerbegebiet Braunsfeld/Ehrenfeld führte u. a. 1986 zur Realisierung der Leitprojekte „Gründer- und Innovationszentrum Köln“ (GIZ) mit „Informationstechnikzentrum“ (ITZ) für die Neuausrichtung eines zukunftsorientierten Arbeitsstättengebietes. Als Standort wurden aufgegebene Industrieflächen an der Eupener Straße gewählt, die in unmittelbarer Nachbarschaft großes Entwicklungspotenzial aufwiesen.



Gründer- und Innovationszentrum (GIZ) mit InformationsTechnikZentrum, Eupener Str.

Beide Leitprojekte, in Zusammenarbeit der Stadt Köln mit einer privaten Immobiliengruppe realisiert, haben die Erwartungen übertroffen und einen anhaltenden, nur durch konjunkturelle Schwankungen beeinflussten grundlegenden Strukturwandel eingeleitet. So konnte das GIZ seit seiner Inbetriebnahme 1986 rund 300 Existenzgründern eine effektive Starthilfe bieten. Ende 2001 befanden sich 25 Technologie-Unternehmen im GIZ. Strukturpolitisch bedeutsamer ist aber die Kristallisations- und Impulsfunktion des GIZ für das Wachstum des Technologieparks in seinem Umfeld. Hier entstanden bisher auf einer Gesamtnutzfläche von rund 175.000 m² Arbeitsplätze für 5.000 Beschäftigte in Technologie-, Dienstleistungs- und anderen gewerblichen Berufen. Mit dem anhaltenden Ausbau dieses Technologieparks wird das vorhandene Entwicklungspotenzial erschlossen und der Ausbau des Standorts in Baustufen konsequent fortgeführt.

Der um das Technologiezentrum entstandene Technologiepark Köln hat damit zu einer starken Verdichtung ehemaliger Gewerbe- und Industrieflächen zwischen Eupener und Vitalisstraße mit Bürobau geführt.

Stand in der ersten Phase der wirtschaftsstrukturellen Neuausrichtung das Cluster der Informationstechnologie im Vordergrund, so liegt der derzeitige Schwerpunkt der kommunal-privatwirtschaftlichen Technologieförderung im zusätzlichen Ausbau eines Biotechnologie-Standortes, der sich einfügt in den Kölner Biotech-Standortverbund. In Fortsetzung der privat-öffentlichen Kooperation ist im Technologiepark an der Stolberger Straße das BioCenter-Cologne in privater Trägerschaft im Ausbau.

Die dynamische Entwicklung im Bereich Eupener Straße führte zu einer Neubewertung des gesamten Rahmenplanungsgebietes und zu einer Vielzahl zwischenzeitlich realisierter Projektentwicklungen insbesondere an der Oskar-Jäger-Straße, am Maarweg und an der Stolberger Straße. Image und Wertigkeit des Altgewerbegebietes wurden hierdurch nachhaltig verändert. Gleichzeitig haben sich die Beschäftigtenanteile im produzierenden Gewerbe/Industrie und im Dienstleistungssektor genau gegensätzlich zueinander entwickelt.



Umnutzung des „Vulkan“-Geländes für „kreative“ Dienstleister (Lichtstraße)

Der wirtschaftliche Strukturwandel führt, wie einleitend bereits angesprochen wurde, zu neuen Anforderungen an den Stadtraum. Die vorgenommene Potenzialabschätzung und Auswertung aktueller Trends lässt mittel- bis langfristig bis 2015 eine Verdreifachung der Arbeitsplätze gegenüber dem Bestand der letzten Arbeitsstättenzählung von 1987 und (geschätzt) eine Verdoppelung gegenüber der derzeitigen Arbeitsplatzdichte erwarten. Dies hat insbesondere erhebliche verkehrliche Auswirkungen. Trotz flexibler Arbeitszeiten sind die deutlich ansteigenden Verkehrsbewegungen nur durch zusätzliche Ausbaumaßnahmen im Bereich Verkehr zu bewältigen (vgl. Kapitel II.5). Die Problemlage wird auch dadurch verschärft, dass – anders als in Zeiten vorherrschender Industrienutzung – die heute teilweise hoch qualifizierten Beschäftigten aus der Region einpendeln und überwiegend nicht mehr betriebsnah wohnen.

2.2 Entwicklungsziele

Für den Bereich Wirtschaft und Beschäftigung verfolgt die Rahmenplanung folgende Zielsetzungen:

- Sicherung eines ausreichenden Bestandes an Flächen für Industrie und produzierendes Gewerbe sowie von diesbezüglichen Erweiterungsmöglichkeiten für vorhandene Industrie- und Gewerbebetriebe (hauptsächlich im Bereich Stolberger Straße/Eupener Straße und Vitalisstraße/Vogelsanger Straße). Diese Betriebe sind auch planungsrechtlich auf eine Industriegebietsfestsetzung angewiesen und dürfen nicht durch herannahende sensible Fremdnutzungen in ihrer Existenz gefährdet werden,
- Unterstützung der Ansiedlung insbesondere von technologieorientierten Wirtschaftsklustern des 21. Jahrhunderts an hierfür besonders geeigneten Standorten unter Berücksichtigung der aus der höheren Arbeitsplatzdichte resultierenden verkehrlichen Anforderungen,
- Anhebung der städtebaulichen und Standortqualität des Gewerbegebietes durch Beseitigung funktionaler Mängel und Verbesserung der Freiraumsituation durch Maßnahmen der Begrünung im öffentlichen Raum sowie Ausbau ausgewählter Brachflächen als Grün- und Aufenthaltsflächen mit ökologischer Ausgleichsfunktion,

- Förderung von Maßnahmen zur Reduzierung der Emissionsbelastungen (Lärm, Erschütterungen, Luftverschmutzung), zur Verhinderung gegenseitiger Störungen und zur Verbesserung der Standortsituation einzelner Betriebe,
- Unterstützung der Erhaltung und Nachnutzung von erhaltenswerten Industriebauten als besonders geeignete Ansiedlungsflächen für kreative Dienstleister und/oder Kleingewerbe,
- Langfristig Vorrang für industrielle oder störende gewerbliche Nutzungen durch entsprechende Überplanung von Wohnungsbestand (mit aktuellem Bestandschutz) in Streulagen,
- Stärkung der gewachsenen Einkaufszentren und Verhinderung nichtintegrierter Einzelhandelsstandorte.

Das Nutzungskonzept der Rahmenplanung schreibt die künftige Entwicklung des Bereiches fort. Seine citynahe Lage und gute verkehrliche Anbindung sowie sein enormes Flächenpotenzial ermöglichen weitere Arbeitsplatzzu-

wächse, die sich im Endzustand mit knapp 50.000 Beschäftigten gegenüber heute fast verdoppeln können.

2.3 Produzierendes Gewerbe und Industrie

Im Planungsgebiet haben sich drei Schwerpunkte des produzierenden Gewerbes und der Industrie herausgebildet:

- Bereich Vogelsanger Straße/Lichtstraße/Oskar-Jäger-Straße mit nördlicher Fortsetzung in Ehrenfeld,
- Bereich Vitalisstraße und Vogelsanger Straße in Bickendorf,
- Bereich Stolberger Straße/Eupener Straße in Braunsfeld.

Im Rahmenplanungsgebiet waren 1961 etwa 11.750 Menschen im produzierenden Bereich beschäftigt, der Anteil betrug damit knapp 74%. 1970 – während einer Hochkonjunkturphase – sank er trotz eines leichten Anstieges der absolut Beschäftigten auf 12.800 bereits auf 65%. Bei der Volkszählung 1987 betrug der Anteil zwar immer noch 51% (Gesamtstadt: 28,5%), die Beschäftigtenzahl ging jedoch im produzierenden Sektor weiter auf 7.450 (- 41 %) zurück.



Produzierendes Gewerbe: Gummiwalzen-Herstellung (Ecke Stolberger Str./Eupener Str.)

Heute ist nach Schätzungen von insgesamt ca. 25.000 Beschäftigte im Rahmenplanungsgebiet auszugehen, davon sind allerdings nur noch ca. 2.000 Beschäftigte im produzierenden Gewerbe und Industrie tätig.

Obwohl hier weiterhin mit dem Rückgang der im produzierenden Bereich arbeitenden Menschen infolge des anhaltenden wirtschaftlichen Strukturwandels zu rechnen ist, werden die ansässigen Produktionsbetriebe auch zukünftig ein wichtiger Wirtschaftsfaktor an diesem Standort bleiben. Da für die Ansiedlung neuer Industriebetriebe geeignete Flächen überwiegend nur in Stadtrandlagen zur Verfügung stehen, kommt der Sicherung bestehender und verträglich einzubindender zentral gelegener Altstandorte wie in diesem Rahmenplanungsgebiet erhebliche Bedeutung zu.

Hauptprobleme dieser Unternehmen sind heute:

- Belastung benachbarter Nutzungen durch Immissionen und Verkehr, teilweise gering attraktives Erscheinungsbild und Image,
- Verdrängungsgefahr durch herannahende "sensible", höherwertige Nutzungen (Wohnen, Büro- und Dienstleistungen) und der damit verbundenen Grundstückswertsteigerung,
- fehlende Erweiterungs- und Expansionsflächen,
- Planungsunsicherheit,
- schleichender Abbau der notwendigen Verkehrsinfrastruktur (Güterverkehr).

Mit der vorliegenden Rahmenplanung sollen dem gewerblich-industriellen Bestand Entwicklungsmöglichkeiten und Investitionssicherheit gegeben werden durch:

- Schaffung von Planungssicherheit durch die Sicherung von Industrie- und Gewerbeflächen, ggf. ist dieses Planungsziel durch qualifizierte Bebauungspläne mit entsprechenden Ausweisungen zu sichern,
- Entschärfung der Nachbarschaftskonflikte,
- Bereitstellung benötigter Erweiterungsflächen zur Beseitigung oder Reduzierung betrieblicher Hemmnisse,
- Sicherung der benötigten Verkehrsinfrastruktur (Schwerlastverkehr, Gleisanschlüsse),
- Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes des produzierenden Gewerbes und
- Förderung von Maßnahmen zur Reduzierung der Emissionsbelastungen (Lärm, Luftverschmutzung, Erschütterungen) auf ein den geltenden gesetzlichen Bestimmungen (Bundesimmissionsschutzgesetz/BlmSchG) entsprechendes Maß (im Rahmen des Standort sicherungsprogramms).

Im Nutzungskonzept dieser Rahmenplanung (vgl. Karte 1) sind die nachfolgenden Bereiche mit zusammen rund 30 ha weiterhin für eine **industrielle Nutzung** (GI-Charakter) mit einer mittleren Geschossflächenzahl um 1,0 dargestellt:

Stadtbezirk 3/Lindenthal:

- ca. 2,8 ha Eupener Straße, Ecke Stolberger Straße in Müngersdorf (Standort II Gummiwalzenfabrik mit angrenzender absehbar disponibler militärischer Konversionsfläche der belgischen Streitkräfte),
- ca. 0,7 ha südlich Stolberger Straße 351 – 353 (Standort Werk I Gummiwalzenfabrik),

Stadtbezirk 4/Ehrenfeld:

- ca. 15,5 ha Vitalisstraße, Ecke Vogelsanger Straße, in Bickendorf (Bereich Farbenfabrik),
- ca. 3,5 ha westlich Maarweg/südlich DB-Trasse in Ehrenfeld (Bereich Bauhof, Farbenfabrik u. a.),
- ca. 7,9 ha nördlich Widdersdorfer Straße in Ehrenfeld (Nordteil ehemalige Gaswerk mit Standort Metallverwertung mit Industriegleisanschluss, einschließlich östlicher Arrondierung für kleinteilige Industrieunternehmen).

Für produzierende gewerbliche Nutzung stehen folgende Flächen (mit GE-Charakter) im Gesamtumfang von rund 51 ha mit einer mittleren Geschossflächenzahl um 1,2 zur Verfügung:

Stadtbezirk 3/Lindenthal:

- ca. 4,5 ha zwischen Eupener Straße und Güterbahntrasse in Müngersdorf (östlich angrenzend an GIZ/Technologiezentrum),
- ca. 4,3 ha südlich Stolberger Straße, Ecke Oskar-Jäger-Straße in Braunsfeld (angrenzend an KVB-Betriebshof).

Stadtbezirk 4/Ehrenfeld:

- ca. 12,6 ha: nördlich Widdersdorfer Straße/westlich Oskar-Jäger-Straße in Ehrenfeld (einschließlich disponibler KBW (Kraftfahrzeug-Betriebswerkstätten)-Flächen der DB),
- ca. 11,2 ha: südlich Widdersdorfer Straße/zwischen Oskar-Jäger-Straße und Maarweg in Ehrenfeld,



Gewerbehof im ehemaligen Gaswerk an der Widdersdorfer Straße

- ca. 5,0 ha: westlich Maarweg/nördlich Widdersdorfer Straße in Ehrenfeld (einschließlich Autohaus-Standort, Baumarkt u. a.),
- ca. 0,4 ha: Grüner Weg in Ehrenfeld (Bereich Büromöbel-fabrikation),
- ca. 5,5 ha: ehemalige Güterbahnhof in Ehrenfeld (mittel-fristiger Entwicklungsstandort, s.und),
- ca. 5,5 ha: südlich Vitalisstraße bis Maarweg in Bicken-dorf (Bereich Müllumladestation),
- ca. 2,0 ha: Girlitzweg in Vogelsang (Bauhof-Neuord-nungsfläche).

Planungs- und Entwicklungsschwerpunkte für produzie-rendes Gewerbe und Industrie

Entsprechend dem langfristig angelegten Nutzungskon-zept der Rahmenplanung sind einzelne Stadtbereiche für

produzierendes Gewerbe und Industrienutzungen noch wei-tergehend zu bearbeiten. Dabei handelt es sich um folgende Planungs- und Entwicklungsschwerpunkte:

Stadtbezirk 3/Lindenthal

Besondere gewerblich-industrielle Entwicklungsschwer-punkte sind hier nicht gegeben. Schwerpunkt ist die Siche-rung der o.g. bestehender Gewerbe- und Industrieflächen (vgl. 2.1 und 2.2 Maßnahmenprogramm)

Stadtbezirk 4/Ehrenfeld

- Inwertsetzung und Entwicklung des ehemalige DB-Güterbahnhofs Ehrenfeld, Vogelsanger Straße, als Standort für wohnortnahes Gewerbe und Handwerk (vgl. 2.3 Maßnahmenprogramm).

Das heute nur zwischengenutzte 6,5 ha große Bahnareal, das eigentumsmäßig derzeit verschiedenen Konzerngesellschaften der DB-Gruppe zuzuordnen ist,

soll nach dem Nutzungskonzept ganz überwiegend auf 5,5 ha Bruttobauland einer vollwertigen gewerblichen Nutzung zugeführt werden, die entlang der Vogel-sanger Straße durch mehrgeschossige Büronutzung gefasst wird. Die zur Entwicklung erforderliche neue Innenschließung kann jedoch erst in Angriff genommen werden, wenn nach Abschluss der laufenden Baumaßnahmen an den Fernbahn- und S-Bahn-Trassen die Grenzziehung zur Bahntrasse (voraussichtlich in 2007/08) möglich ist.

Neben der schwerpunktmäßigen Ansiedlung von wohnortnahe Gewerbe und Handwerk sowie Büronutzungen besteht für die angrenzende private Studien- und Bildungseinrichtung die Möglichkeit zu der im Nutzungskonzept dargestellten nachfragegerechten Arrondierung. Die Ansiedlung von hier nicht integrierten Einzelhandelsnutzungen ist definitiv auszuschließen.

- **Neuordnung des ehemaligen Betriebs-hofgeländes der Stadtreinigung** zwischen Vogel-sanger Straße und Maarweg

Im Zuge der Umorganisation der Abfallwirtschafts-betriebe erfolgt auch eine Neuordnung des 5,0 ha

großen Altstandorts der früheren Stadtreinigung. Durch Übernahme der südlichen 2,0 ha großen ehemalige DB-Fläche konnte dort die Müllumladestation aufgebaut werden. Die nördliche, 1,0 ha große Blockspitze zwischen Maarweg, Vogel-sanger Straße und Vitalisstraße mit denkmalgeschützter Bebauung der Stadtreinigung soll nach Veräußerung durch private Investoren mit Gewerbe und Dienstleistungen entsprechend der Darstellung im Nutzungskonzept neu genutzt werden. Die weiteren 4,0 ha verbleiben als Gewerbefläche bei den Abfallwirtschaftsbetrieben (AWB).

Die weitreichenderen Umstrukturierungen im Rahmen-plansgebiet betreffen nachfolgende Büro- und (produk-tionsnahe) Dienstleistungsnutzungen einschließlich der Neuen Technologien.

2.4 Büro- und Dienstleistungen, Neue Technologien

Nachdem der Dienstleistungsbereich im Jahre 1970 im Plangebiet erst einen Anteil von 10,5 % aller Beschäftigten (2.047 Beschäftigte) eingenommen hatte, lag er 1987 bereits bei 23 % (Gesamtstadt: 38,5 %) mit einer Beschäftig-tenzahl von 3.354. Derzeit liegt er nach städtischen Schät-zungen bereits bei knapp 70 %.



Technologiepark: Forum-Neubau als zentrale Mitte an der Josef-Lammerting-Allee



Erweiterung Technologiepark (Eupener Straße)

Die Mitte der 1980er Jahre mit dem Leitprojekt Gründer- und Innovationszentrum Köln (GIZ) eingeleitete Neuausrichtung des Altgewerbegebietes Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld hat dazu geführt, dass heute dieser Standortbereich nach der Innenstadt der zweitgrößte Büroteilmarkt in Köln ist: 38.000 m² Bürofläche, 27 % der 2001 in Köln umgesetzten Bürofläche, wurden hier vermietet. Mit dieser Entwicklung konnten die nach dem Rückgang des sekundären Sektors freigesetzten (Brach-)Flächen einer arbeitsplatzintensiven Nachnutzung zugeführt werden.

Die oben in Kapitel 2.1 beschriebene erste frühe Schwerpunktsetzung von GIZ/ITZ führte zur Gebietsaufwertung durch neue Technologien und damit zur Herausbildung eines (von fünf) profilierten Medien- und IT-orientierten Standortes bzw. Clusters in der Medien- und Kommunikationsstadt Köln.

In ähnlicher Weise werden die weiterhin im Rahmenplanungsgebiet bestehenden Flächenpotenziale eingesetzt zum Ausbau des Biotechnologiestandortes Köln. Nach

dem Gewinn des Bio-Regio-Wettbewerbs 1996 hat diese Zukunftstechnologie eine Aufwärtsentwicklung erfahren mit 20 Unternehmensgründungen mit rund 500 neuen Arbeitsplätzen in Köln. Braunsfeld ist einer von fünf Kölner Biotechnologiestandorten. Im weiteren Ausbau des Technologieparks entsteht in drei Bauabschnitten das diesbezügliche neue Leitprojekt BioCenterCologne in privater Trägerschaft mit geplant rund 30.000 m² Labor- und Bürofläche. Der 1. Bauabschnitt wurde mit 3.700 m² Laborfläche und 3.600 m² Bürofläche neuesten Standards in umgenutzten Büroaltbauten an der Stolberger Straße eingerichtet. Der 2. und 3. Bauabschnitt ist in der Planung. Damit ist ein Inkubator für Start-ups wie auch ein Standort für etablierte Unternehmen der Biotechnologie mit hoher Flexibilität und großen Flächenreserven vorhanden.

Auf der Grundlage dieser Entwicklung ist der technologieorientierte Dienstleistungssektor für die Zukunft die tragende Säule des traditionsreichen Arbeitsstättengebiets Braunsfeld/Ehrenfeld.

Ergänzt wird dieser Bereich zunehmend durch den wachsenden Anteil kreativer Dienstleister. Grundgelegt durch Pioniere aus dem studentischen Milieu (mit Musikclubs, Gastronomie und Kunstateliers), die zunächst die Chancen und (gründerzeitlichen) Potenziale in Althafenfeld ausschöpften, verdichtet sich das zunehmend professioneller auftretende kreative bzw. kulturwirtschaftliche Dienstleistungscluster im Rahmenplanungsgebiet. Besonders nachvollziehbar tritt diese Entwicklung im Bereich Lichtstraße zutage. Neben den teilweise noch pionierhaft anmutenden Ateliergemeinschaften auf dem ehemalige Dempewolf-Gelände tritt aktuell z. B. die hochprofessionelle Umnutzung der ehemalige Vulkan-Fabrik in den Vordergrund.

Mit der Neubaumaßnahme des sog. MaarwegCreativ-Centers ist diese Entwicklung inzwischen im Zentrum des Rahmenplanungsgebietes angekommen. In diesem Zusammenhang ist auch das Musik-, Freizeit- und Gastronomiezentrum nördlich des Girlitzweges zu nennen.

Durch die Ausdifferenzierung von Dienstleistungsnutzungen und verwandten gewerblichen Nutzungen verwischen sich die Grenzen zwischen Büro- und anderen gewerblichen Nutzungen. Das Nutzungskonzept der Rahmenplanung trägt dieser Entwicklung Rechnung. Neben Flächen für Industrie, Gewerbe und büroähnliche bzw. technologieorientierte Dienstleistungsnutzungen sind deshalb auch Flächen für Mischnutzungen Büro/Gewerbe dargestellt. Da der Anteil störender gewerblich-industrieller Nutzungen stetig abnimmt, kann den Zielsetzungen einer möglichst großen Nutzungsmischung zunehmend stärker entsprochen werden (mit Einschränkungen bezüglich Wohnnutzung aufgrund rechtlicher Hemmnisse).

In der Gesamttendenz ist v. a. eine starke Arbeitsplatzverdichtung zu verzeichnen, weshalb mit dieser Rahmenplanung eine ausgeglichene strukturelle Erneuerung des Planungsgebietes angestrebt wird, die sich im Nutzungskonzept widerspiegelt. Zu diesem Zweck und zur Feststellung der infrastrukturellen Anforderungen, insbesondere im Erschließungssystem, stellt das Nutzungskonzept für die unterschiedlichen Blockfelder auch mittlere Geschossflächenzahlen dar, die noch ausreichenden städtebaulichen Gestaltungsspielraum zur weiterhin erforderlichen gestalterischen Aufwertung gewährleisten.

Räumliche Schwerpunkte mit Büro- bzw. Dienstleistungsnutzung haben sich besonders in den folgenden Bereichen herausgebildet:

Stadtbezirk 3/Lindenthal:

- ca. 1,9 ha Aachener Straße/Gürtel in Braunsfeld (Versicherungsstandort der 1970er Jahre mit aktueller Erweiterung um 2,4 ha nördlich der Scheidtweilerstraße, zukünftig Versicherungsstandort mit insgesamt rund 104.000 m² BGF und 4.400 Beschäftigten),
- ca. 1,4 ha östlich Eupener Straße in Müngersdorf (Standort Deutsche Post AG der 1970er Jahre),
- ca. 10,7 ha TechnologiePark Köln in Müngersdorf (im Ausbau befindlich, s.o.),
- ca. 0,9 ha beiderseits Stolberger Straße/westlich Güterbahntrasse in Müngersdorf (Umnutzung 1990er Jahre).

Stadtbezirk 4/Ehrenfeld:

- ca. 4,8 ha nördlich Stolberger Straße/westlich Oskar-Jäger-Straße in Ehrenfeld (Umfeld Altstandort Bezirksratshaus Lindenthal),
- ca. 2,3 ha östlich Oskar-Jäger-Straße zwischen Melatengürtel und Weinsbergstraße in Ehrenfeld (Umnutzung seit Beginn der 1990er Jahre, Erweiterung geplant, s. u.),
- ca. 1,1 ha Maarweg, Ecke Widdersdorfer Straße in Ehrenfeld (Maarweg-Center und Umfeld, im Ausbau s. u.).

Planungs- und Entwicklungsschwerpunkte für Dienstleistungsnutzungen und Neue Technologien

Mittel- bis längerfristig wird mit einer anhaltenden Nachfrage nach zusätzlichen Geschossflächen für (auch technologieorientierte) Dienstleister zu rechnen sein. Dies folgt u. a. aus dem Fortschreiten des wirtschaftlichen Strukturwandels und der zentralen Lage Kölns im EU-Binnenmarkt. Zusätzlich besitzt der Standort Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld aufgrund seiner citynahen verkehrsgünstigen Lage und seines guten Image beste Wachstumsvoraussetzungen.

Auch vor dem Hintergrund einer restriktiven Freiflächeninanspruchnahme sind neue Bürostandorte auf gut erschlossenen und zentral gelegenen Recyclingflächen als Innenentwicklung positiver zu bewerten als die Schaffung weiterer, nicht integrierter Lagen auf der „grünen Wiese“ am Strand.

Mit nachfolgenden Entwicklungsschwerpunkten soll die bestehende Dynamik gestützt und stadträumlich vertretbar umgesetzt werden:

Stadtbezirk 3/Lindenthal:

– **Neuordnung und Erschließung des ehemaligen Sidol-Geländes**

Eupener Straße, Ecke Stolberger Straße
(vgl. 2.5 Maßnahmenprogramm)

Die Neuordnung des ca. 6,8 ha großen ehemalige Sidol-Geländes ist abhängig von der künftigen Verkehrserschließung. Bei südlicher Verlängerung der Josef-Lammerting-Allee wird der Bereich von dieser Verkehrsachse durchschnitten und kommt demzufolge weniger für empfindliche Nutzungen (z. B. Wohnen) in Betracht. Da mit dem Ratsbeschluss der Rahmenplanung keine eindeutige Planungsentscheidung zum Anschluss an den Militärring getroffen werden konnte, liegen zwei Alternativplanungen vor (mit und ohne südliche Verlängerung der Josef-Lammerting-Allee bzw. Vollanschluss der Stolberger Straße). Im Rahmen der Gesamtneuordnung sind

(neben der geplanten Wohnnutzung im Südteil, vgl. Kap. II.1.5) ca. 2,0 bis max. 2,4 ha für büroähnliche Geschossnutzungen vorgesehen. Zur Schaffung des notwendigen Baurechtes ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich. Die neue Büronutzung schließt unmittelbar an die vorhandene Bürobebauung Linnicher Straße an. Die bereits eingeleitete Nachnutzung des früheren Industriestandortes kann unter Verwendung erhaltens- bzw. denkmalgeschützter Bebauung rund 40.000 m² BGF für Büronutzung bereitstellen.

– **Arrondierung des Technologieparks**

Der weitere Ausbau des erfolgreichen Technologieparks um ca. 5,5 ha umfasst hier das ehemalige Bruckmann-Gelände, Eupener Straße, Ecke Stolberger Straße, das diagonal gegenüberliegende Eckgrundstück sowie ehemalige Gewerbegrundstücke beiderseits der Widersdorfer Straße zwischen Josef-Lammerting-Allee und Eupener Straße. Insgesamt ist auf diesen Grundstücken ein Zuwachs von 90.000 m² BGF realisierbar (vgl. 2.4 Maßnahmenprogramm).



Eingangsbereich ehemalige Sidol-Werk (Eupener Straße)

– **Ausbau des Bürostandortes südlich Widdersdorfer Straße/Militärring**

Der Ausbau dieser neu erschlossenen ehemalige Bahnfläche mit 4,1 ha ist im Jahre 2000 begonnen worden. Neben der Ansiedlung eines Großhandelsmarktes und einer Tankstelle sind hier auf den verbleibenden 1,8 ha noch ca. 43.000 m² BGF überwiegend für büroähnliche Nutzungen realisierbar.

- Für den Fall, dass der Betriebshof der KVB langfristig in Teilen oder vollständig aufgegeben werden kann, stellt diese Fläche zwischen Scheidtweilerstraße und Stolberger Straße jenseits des Planungshorizonts dieser Rahmenplanung eine Potenzialfläche für Wohn- und Büronutzungen dar.

Stadtbezirk 4/Ehrenfeld:

– **Ausbau des Bürostandortes östlich Oskar-Jäger-Straße/Melatengürtel**

Zwischen Oskar-Jäger-Straße und neuem Wohngebiet am Melatengürtel sind ca. 3,8 ha Entwicklungsfläche

überwiegend bereits freigemacht. Angelehnt an einen bereits Anfang der 1990er Jahre errichteten Büroneubau sind hier (einschließlich der Überplanung der Waschstraße) insgesamt 80.000 m² BGF Büronutzung für ca. 2.000 Beschäftigte realisierbar.

- **Ausbau des Bürostandortes südlich Widdersdorfer Straße/westlich Maarweg**
Um das 1992 mit 25.000 m² BGF errichtete „MaarwegCenter“ herum ist sowohl zum Maarweg wie zur Widdersdorfer Straße hin durch Umnutzung ehemaliger Industrieflächen im Umfang von ca. 5,7 ha ein Ausbau des Bürostandortes angestrebt. Während die Umnutzung des ehemaligen EMI-Geländes mit der Errichtung des „MaarwegCreativCenters“ bereits realisiert ist, befindet sich die konkrete Umnutzung des Standorts der früheren Philips-Leuchtenfabrik in der Projektierungsphase (geplantes Mercedes-Benz Center).

Der Ausbau dieses Bürostandortes ist angebunden an die Investorengruppe des Technologieparks und umfasst rund 100.000 m² BGF für ca. 5.000 Beschäftigte ab 2003.



Maarweg-Center (Ecke Maarweg/Widdersdorfer Straße)

– **Ausbau des Dienstleistungsstandortes Girlitzweg nordwestlich der S-Bahn-Station**

Mit der Inbetriebnahme des neuen S-Bahn-Haltepunktes „Müngersdorf-Technologiepark“ erfährt der abseits gelegene Bereich Girlitzweg eine nachhaltige Aufwertung. Insgesamt stehen hier 5,5 ha Neuordnungsfläche für eine höherwertige und intensivere Dienstleistungsnutzung zur Verfügung, die insbesondere zum ÖPNV-Haltepunkt hin verdichtet werden soll, langfristig nach Auslaufen der Verträge auch unter Umnutzung von städtischen Kleingartenflächen. Durch ein aktuelles vorhabenbezogenes Bebauungsplan-Verfahren am westlichen Ende des Girlitzweges ist die Entwicklung bereits eingeleitet worden. In Kombination mit den ansässigen publikumsintensiven Freizeiteinrichtungen entsteht hier ein neuer besonders durchmischter Dienstleistungsschwerpunkt mit großem Einzugsgebiet. Das Entwicklungspotenzial an neuer Bürofläche wird auf rund 160.000 m² BGF mit 4.000 Arbeitsplätzen veranschlagt (vgl. 2.7 und 5.4 Maßnahmenprogramm).

Die im Nutzungskonzept dargestellten mittleren Geschossflächenzahlen bewegen sich für Büroauflagen überwiegend um 2,0 und sind bei konkreten Planungen in Übereinstimmung mit dem jeweils gültigen Bau- und Planungsrecht zu überprüfen und außerdem mit dem in Bearbeitung befindlichen städtebaulich-strukturellen Konzept (vgl. 6.1 Maßnahmenprogramm) abzustimmen. Denn Reservflächen sind in unmittelbarer Nähe zu leistungsfähigen ÖPNV-Anbindungen (S-Bahn und Stadtbahn) stärker zu verdichten, als in Randlagen.

Flächenpotenzial Wirtschaft und Beschäftigung

Insgesamt beinhaltet das Nutzungskonzept nach einer Potenzialabschätzung rund 2.400.000 m² Bruttogeschossflächen (Bestand und Planung) mit Arbeitsstätten für nahezu 50.000 Beschäftigte im Rahmenplanungsgebiet.

Diese bestehenden und potenziellen Bruttogeschossflächen verteilen sich nach Nutzungsarten wie folgt:



Entwicklungsbereich Girlitzweg mit angrenzender Biotopfläche

- rund 250.000 m² BGF Industrienutzung,
- rund 500.000 m² BGF für produzierendes Gewerbe,
- rund 450.000 m² BGF für gemischte Nutzungen aus Gewerbe und Dienstleistungen,
- rund 1.200.000 m² BGF Büronutzungen.

Die Nutzung der Flächenpotenziale und die damit zusammenhängende Ansiedlung neuer Arbeitsplätze, vor allem im büroähnlich arbeitenden (technischen) Dienstleistungsbereich, ist ganz wesentlich an die Herstellung eines ausreichend tragfähigen Verkehrssystems gekoppelt. Sollten die in Kap. II 5 Verkehr und Kap. III Maßnahmenprogramm Sachbereich 5 Verkehr genannten Maßnahmen nur unzureichend umgesetzt werden können, ist entweder die Nutzungsverdichtung zu reduzieren durch weniger Büronutzung (geringere Geschossflächenzahlen) oder mehr Wohn- und/oder produzierende Gewerbenutzung.

2.5 Handel

Die letzte Arbeitsstättenzählung 1987 registrierte knapp 3.000 Menschen bei 199 Handelsfirmen im Rahmenplanungsgebiet. Die Flächennutzung durch Handelsbetriebe ist, von den Discounterstandorten und einem abgängigen Möbelhaus in der Scheidtweilerstraße abgesehen, vergleichsweise stabil geblieben.

Vorrangig handelt es sich hierbei um Handelsbetriebe, die entweder dem Fachgroßhandel (hier hauptsächlich für die Bau- und Lebensmittelbranche) oder aufgrund ihrer Belastung des Umfeldes eher dem Gewerbe zuzurechnen sind (Brennstoffhandel und Kfz-bezogener Handel, Metallgroßhandel). Räumliche Schwerpunkte liegen hierbei in den Bereichen Stolberger Straße und Oskar-Jäger-Straße sowie entlang der Widdersdorfer Straße.



Bezirksteilzentrum Aachener Straße: Blick ostwärts Richtung Innenstadt

Probleme entstehen bei diesen Unternehmen hauptsächlich durch:

- die benötigten großflächigen Lager (extensive Flächennutzung),
- die umfangreichen Lkw- und Schwerlastverkehre mit Lärmemissionen sowie
- das unbefriedigende städtebauliche Erscheinungsbild (Hallen, Einfachstbauten).

Im Plangebiet gibt es zudem eine große Anzahl an Kfz-bezogenen Handels- und Dienstleistungsbetrieben. Eine Konzentration ist besonders im Bereich entlang der Widdersdorfer Straße zu beobachten.

Der zentrenrelevante Einzelhandel mit dem Verkauf an Endverbraucher ist hingegen bisher im Gebiet – abgesehen von einzelnen Streulagen – weniger vertreten, bedingt durch den geringen Wohnbevölkerungsanteil und der Lage zwischen dem Bezirkszentrum Ehrenfeld (Venloer Straße) sowie dem Bezirksteilzentrum Braunsfeld (Aachener Straße), die beide aus dem Gebiet heraus fußläufig zu erreichen sind (weitere Bezirksteilzentren im Stadtbezirk 3 Lindenthal sind die Aachener Straße in Weiden und der Bereich Luxemburger Straße/Sülzburgstraße/Berrenrather Straße in Sülz/Klettenberg).

Das Bezirksteilzentrum Braunsfeld, Aachener Straße, erstreckt sich zwischen Oskar-Jäger-Straße (neues Bezirksrathaus Lindenthal) im Osten bis in Höhe der Eupener Straße

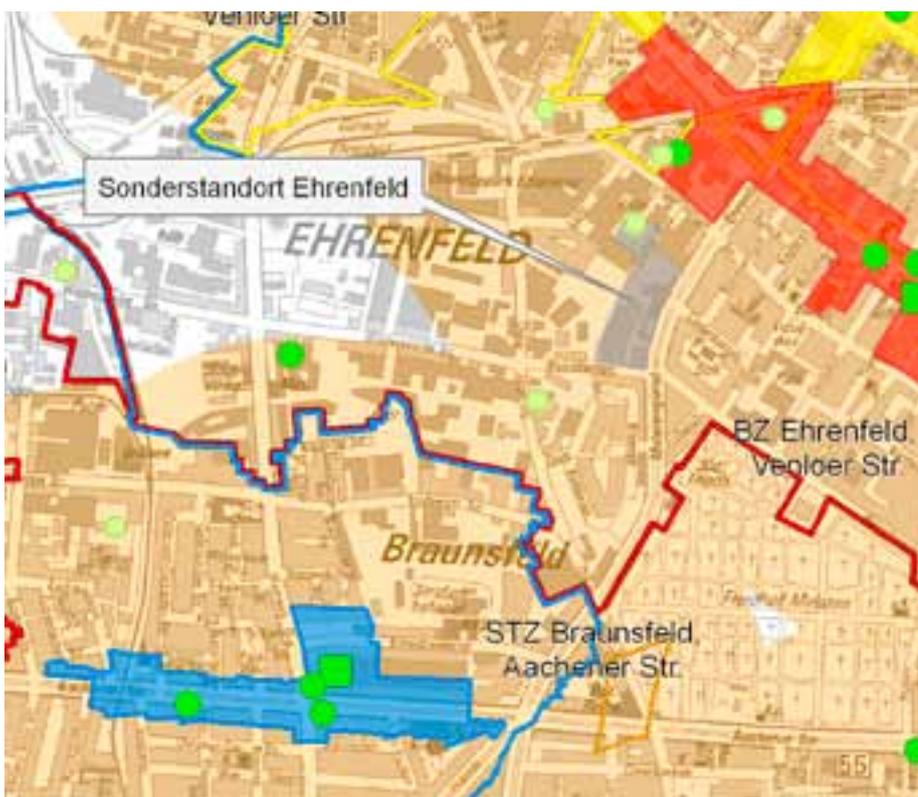
im Westen mit einem nördlichen Ast in den Maarweg/Scheidweilerstraße hinein. Ein Wochenmarkt-Angebot befindet sich in integrierter Lage auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Braunsfeld an der Aachener Straße westlich der Güterbahnstrecke. Die Einzelhandelsverkaufsfläche beläuft sich hier auf rund 30.000 m² Verkaufsfläche. Dieses Geschäftszentrum ist stabil und leistungsfähig. Eine geringe Anzahl von Leerständen und eine niedrige Fluktuation sind kennzeichnend für die Entwicklung. Ein ausgewogener Geschäftsbesatz bietet die für ein Bezirksteilzentrum übliche Mischung von Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs. Die sehr gute Erreichbarkeit – auch durch den ÖPNV – bietet diesem Geschäftszentrum auch weiterhin gute Entwicklungschancen.

Das Bezirkszentrum Ehrenfeld, überwiegend außerhalb des Planungsgebiets an der Venloer Straße gelegen, erweitert sich zukünftig im Bereich Ehrenfeldgürtel/Grüner Weg um einen sog. Zentrenergänzungsraum mit dem Standort eines bebauungsplanmäßig abgesicherten Baumarktes mit Gartencenter und insgesamt 14.000 m² Verkaufsfläche (vgl. obenstehende Abbildung und Nutzungskonzept, Karte 1).

Weitere Geschäftslagen mit nachgeordneten Zentrenklassifikationen sind im Rahmenplanungsgebiet nicht vorhanden.

Der aktuelle Strukturwandel im Einzelhandel mit einer Konzentration auf der Anbieterseite hat in den letzten Jahren insbesondere den Discountermärkten wachsende Umsätze

zugeführt. Diese auch baulich typisierte Handelsform mit einem großzügigen (überdimensionierten) Angebot an Kundenparkplätzen ist wegen der Knappheit ausreichend großer disponibler Grundstücke kaum noch in integrierte Geschäftszentren einzubinden. Da von den Handelsketten Pkw-orientierte Standorte (oft ehemalige Gewerbegrundstücke) an hochfrequentierten Hauptverkehrsstraßen bevorzugt werden, besteht hier ein andauernder Konflikt in Bezug auf die Sicherung der bestehenden Zentrenstruktur. Die Hinnahme der Discounterstandorte in nichtintegrierten Lagen (die derzeit die Tendenz zum Flächen- und Sortimentswachstum auf jeweils über 1.000 m² Verkaufsfläche aufzeigen) schwächt zunehmend die gewachsenen Versorgungszentren, auch mit der Konzentration privater



Lage des Bezirkszentrums (BZ) Ehrenfeld und des Stadtteilzentrums (STZ) Braunsfeld



Lebensmittel-Discounter auf ehemalige Industriefläche neben „Miralux-Hallen“ (Grüner Weg)

Dienstleistungsangebote und ist deshalb grundsätzlich abzulehnen.

Bisher haben sich folgende nichtintegrierte Einzelhandelsstandorte etabliert:

- Lebensmittel-Discounter am Grünen Weg (700 qm),
- Lebensmittel-Supermarkt südlich Widdersdorfer Straße (1.300 qm),
- Lebensmittel-Discounter nördlich Widdersdorfer Straße (700 qm – seit 2003),
- Lebensmittel-Discounter an der Max-Wallraf-Straße (700 qm – seit 2004),
- Teppichhandel an der Oskar-Jäger-Straße (1.300 qm) und
- Ansammlung kleinerer Fachmärkte (Leuchten, Designermöbel, Getränke) am Maarweg 227 (Maarhof, insgesamt 1.300 qm).

Ausgenommen von dieser generellen Bewertung sind nicht zentrenrelevante Einzelhandelseinrichtungen wie Baumärkte (z. B. an der Widdersdorfer Straße mit 5.100 m² Verkaufsfläche) oder Möbelhäuser. Nicht zentrenrelevant ist auch die parallel zum Rahmenplanungsverfahren eingeleitete Ansiedlung eines Großhandelsmarktes mit ca. 12.000 qm Verkaufsfläche unmittelbar östlich des Kreuzungspunktes Widdersdorfer Straße/Militärringstraße in Müngersdorf.

Weiterhin befinden sich spezialisierte, kleinflächige Einzelhandelsgeschäfte (z. B. Kücheneinrichtungen, Getränke, Textilien etc.) auch in Gewerbehöfen und im Technologiepark.

Die erhebliche Arbeitsplatzverdichtung im Rahmenplanungsgebiet insbesondere im Dienstleistungsbereich führt auch zu neuen kleinräumigen Infrastrukturbedarfen durch die hier arbeitenden Menschen. Um diesen v. a. Einkaufs- und Gastronomiewünschen entgegen zu kommen sieht die Rahmenplanung Ansiedlungsmöglichkeiten im Bereich der neuen S-Bahn-Station „Müngersdorf-Technologiepark“ vor, die auch Standortwünsche der Discounter berücksichtigen. Damit wird die wünschenswerte Aufwertung der S-Bahn-Station in Nachbarschaft zum Wohnbereich Vitalisstraße und einem Arbeitsplatzschwerpunkt gestärkt.

Das Nutzungskonzept der Rahmenplanung stellt ausschließlich Einzelhandelsstandorte im Zusammenhang mit dem Bezirksteilzentrum Braunsfeld, Aachener Straße, und dem Bezirkszentrum Ehrenfeld, Venloer Straße bis Grüner Weg, dar. Einzelhandelsstandorte in nichtintegrierten Lagen sind i. d. R. als Gewerbeflächen wiedergegeben. Für den bestehenden Einzelhandelsstandort an der Max-Wallraf-Straße wird entsprechend Darstellung im Nutzungskonzept (Karte 1) langfristig eine Wohnnutzung angestrebt. (vgl. auch Kap. II. Punkt 1.5 Wohnungsneubau).

3. Soziale Infrastruktur, Bildung, Kultur

Da sich die Hauptwohnbereiche der Stadtteile Braunsfeld, Müngersdorf und Ehrenfeld außerhalb des Rahmenplanungsgebietes befinden, sind auch viele der zu nutzenden sozialen Infrastruktureinrichtungen nicht im Planbereich selbst angesiedelt. Allerdings ist die Erreichbarkeit – insbesondere für Kinder – durch die trennende Wirkung der Hauptverkehrswege Aachener Straße, Melatengürtel und Widdersdorfer Straße sowie die Eisenbahntrasse Köln-Aachen und die Gütergleise der HGK-Stadtwaldbahn teilweise eingeschränkt. Aus diesem Grunde ist die Verknüpfung der Wohnbereiche im Plangebiet für Fußgänger/Radfahrer mit den benachbarten Quartieren von besonderer Bedeutung.

3.1 Spielplätze

Neben den kleineren, objektbezogenen privaten Kinderspielplätzen gibt es im Plangebiet in den größeren Wohnquartieren folgenden 6 öffentliche Spielplätze mit folgenden Spielfunktionen gemäß städtischem Spielbereichsplan:

- Alsdorfer Straße, ca. 1.000 m² Gerätespielplatz
- Losheimer Straße, ca. 1.550 m² Gerätespielplatz
- Manstedter Weg/Vitalisstraße, ca. 4.000 m², davon 3.000 m² Rasen- und 1.000 m² Gerätespielplatz
- Pauliplatz, ca. 900 m² Gerätespielplatz
- Stolberger Straße, ca. 700 m² Gerätespielplatz
- Geilenkircher Straße, 1.200 m² Gerätespielplatz

Der einzige größere Spielplatz, der auch über Rasenflächen verfügt, liegt am Manstedter Weg. Da sich in der unmittelbaren Nachbarschaft auch die Geschosswohnungsbauquartiere des Plangebietes befinden, ist hier die Versorgung sichergestellt.

Im städtischen „Spielbereichsplan“ (1997) ist das Rahmenplanungsgebiet in mehrere Spielbereiche eingeteilt, wobei diese auch Teilbereiche außerhalb des Planungsraumes umfassen. Bei dem nahezu vollständig im Plangebiet liegenden Spielbereich 3041 (Braunsfeld) gibt es einen Fehlbedarf von insgesamt 4.000 qm Spielfläche, davon 500 qm Aktiv, 1.500 qm Ball, 1.500 qm Rasen und 500 qm Asphalt. Einen Überschuss gibt es hingegen bei den Gerätespielflächen.

Durch die geplante zusätzliche Wohnbebauung (vgl. Kap. II. 1.5) wächst der Bedarf an qualifizierter öffentlicher Spielfläche um ca. 5.500 m² insbesondere im Bereich Alsdorfer Straße, westlich Maarweg und im Bereich Eupener Straße,

der durch neue Spielplatzanlagen insbesondere im sog. „Gleisdreieck“ (vgl. 3.1 Maßnahmenprogramm) sowie innerhalb der neuen Wohnquartiere gedeckt werden soll. Weitere neue private Spielplätze im Wohnungsneubauprojekt am Melatengürtel sind durch Bebauungsplan gesichert. Von der zuständigen Fachverwaltung wird bis 2004 ein neuer Spielbereichsplan erarbeitet, der auch für die Bereiche im Rahmenplanungsgebiet die aktuellen Bedarfe formulieren wird.

3.2 Kindergärten

Die bereits angesprochene heterogene Verteilung der Wohnbevölkerung aufgrund der verschiedenen Wohnlagen lässt eine zusammenfassende Bedarfsfeststellung für das Rahmenplanungsgebiet nicht zu.

Nach dem aktuellen städtischen „Kindergartenbedarfsplan 2002“ stellt sich das Angebot im Rahmenplanungsgebiet wie in der Tabelle auf Seite 36 gezeigt dar.

Die Bemessung der Kindergartenversorgung erfolgt auf Stadtteilebene und weist diesbezüglich, wie in der vorstehenden Tabelle erkennbar, erhebliche Unterschiede auf, die von der Fachplanung stadtteilweise entsprechend den gültigen Zielquoten abgearbeitet werden. Die im „Kindergartenplan 2002“ angegebenen Versorgungsquoten berücksichtigen keine Neuplanungen aufgrund projektierte Wohnungsneubauvorhaben, wie sie in dieser Rahmenplanung dargestellt sind. Aus diesem Grund wird der absehbar zusätzliche Bedarf hier mit drei zusätzlichen Kindergärten, deren Größe und Gruppenzahl von der Fachplanung noch näher zu bestimmen sein wird, grundsätzlich berücksichtigt.

Für den neuen Wohnbereich am Melatengürtel (insgesamt 450 WE) im Stadtteil Ehrenfeld ist ein Kindergartenstandort für eine 3-gruppige Einrichtung im Bebauungsplan vorgezeichnet (ohne konkrete Planfestsetzung) und mittelfristig, integriert in den Wohnungsneubau, zu realisieren (vgl. 3.2 Maßnahmenprogramm).

Für die benachbarten, zukünftig erweiterten Wohnbereiche Alsdorfer Straße und westlich Maarweg (ehemalige Holzhandlung) im Stadtteil Ehrenfeld ist der neu entstehende Bedarf wohnungsnah durch eine neue zusätzliche Einrichtung abzudecken. Die Rahmenplanung sieht hierzu zunächst einen Standort für eine 4-gruppige Einrichtung nahe dem heutigen Gleisdreieck im Wohnungsneubauprojekt westlich Maarweg vor (vgl. 3.3 Maßnahmenprogramm). Alternativ ist auch ein Standort im Bereich Alsdorfer Straße in Betracht zu ziehen.

Kindergärten im Rahmenplanungsgebiet

Einrichtung	Träger	Gruppen	0 – 3 Jahre		3 – 6 Jahre		6 – 11 Jahre	
			Bestand	Plätze	Bestand	Plätze	Bestand	Plätze
Aachener Str. 458 (Braunsfeld)	evangelisch	4			55		30	
Geilenkircher Str. 52 (Braunsfeld)	privat	2					20	
Stolberger Str. 403 (Müngersdorf)	Stadt Köln	1			20		20	
Vitalisstr. 293 (Müngersdorf)	katholisch	4			30		50	
Bestand insgesamt		11			105		120	
Zielquote			4 %		100 %		16,6 %**	
Versorgungsquote der Stadtteile*			Januar 2002	Januar 2005	Januar 2002	Januar 2005	Januar 2002	Januar 2005
Ehrenfeld			6,7 %	6,7 %	113,5 %	99,3 %	27,4 %	24,6 %
Braunsfeld			0 %	0 %	93,8 %	66,3 %	18,4 %	16,8 %
Müngersdorf			2 %	2 %	75,1 %	81,7 %	36,7 %	36,7 %

*) Die angegebenen Versorgungsquoten sind dem „Kindergartenbedarfsplan 2002“ entnommen. Die für 2005 veranschlagte Versorgungsquote berücksichtigt keinen Bedarf aus Wohnungsneubau!

***) Die Zielquote für die 6 – 15-jährigen Kinder und Jugendlichen wurde per Ratsbeschluss auf 9,1 % festgelegt. Da die Nachfrage fast ausschließlich von Kindern zwischen 6 – 11 Jahren herrührt, wurde die Zielquote von der Fachverwaltung entsprechend auf 16,6 % umgerechnet.

Zur Defizitbehebung im Stadtteil Müngersdorf wird im Zusammenhang mit dem geplanten Wohnungsneubau im Bereich Eupener Straße (Südteil Sidol-Gelände und angrenzende Wohnbaufläche Eilendorfer Straße) und – langfristig – Max-Wallraf-Straße (zus. rund 350 WE) eine zusätzliche 4-gruppige Kindertagesstätte auf dem Sidol-Gelände, integriert in den Wohnungsneubau, vorgeschlagen (vgl. 3.4 Maßnahmenprogramm). Alternativ ist ggf. eine Standortüberlegung im Bereich Technologiepark zu prüfen, um der dortigen Beschäftigtennachfrage zu entsprechen). Die unmittelbar benachbarten Einrichtungen in Müngersdorf, Belvedere Straße 17 und Wendelinstraße 64, sind absehbar nicht erweiterbar.

3.3 Offene Jugendeinrichtungen

Das Angebot im Rahmenplanungsgebiet beschränkt sich auf die offene Jugendeinrichtung OT VITA des Sozialdienstes katholischer Männer in der Vitalisstraße 293 (angrenzend

an den Kindergarten), die sich mit ihrer Jugendarbeit insbesondere an das engere benachteiligte Wohnumfeld wendet. Eine weitere Jugendeinrichtung ist das durch die angespannte städtische Haushaltslage von der Schließung bedrohte Jugendzentrum an der Stolberger Straße 403 der Jugendzentren Köln gGmbH.

Weitere Einrichtungen bestehen in den an das Rahmenplanungsgebiet angrenzenden Stadtteilen Ehrenfeld, Braunsfeld und Müngersdorf. Planungsvorhaben bestehen nicht.

3.4 Einrichtungen der Altenhilfe

Stationäre Einrichtungen der Altenhilfe sind die Seniorenwohnanlagen des Clarenbachwerk gGmbH (82 seniorengerechte barrierefreie Appartements mit Betreuungsangebot hauptsächlich für ältere gehörlose Menschen) in der Peter-von-Fliesteden-Straße 3+4, sowie Clarenbachstift



Senioreneinrichtung „Clarenbachstift“ (Peter-von-Fliesteden-Straße)

und Benderstift (Peter-von-Fliesteden-Straße 1+2) mit 137 vollstationären Dauerpflegeplätzen in Nachbarschaft zur ev. Clarenbachkirche und zugehörigem Gemeindezentrum mit weiteren Angeboten für ältere Menschen.

In Abstimmung mit der Fachplanung ist im Plangebiet keine weitere Einrichtung vorgesehen.

3.5 Bildungseinrichtungen

Die Versorgung mit Schulen und anderen Bildungseinrichtungen wird in den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Stadtteilen Braunsfeld, Ehrenfeld und Müngersdorf sichergestellt. Im einzelnen sind dieses:

- Realschule Alter Militärring 96, Müngersdorf,
 - Realschule Kolkrabenweg 65, Vogelsang.
- Die nächstgelegenen Gymnasien befinden sich in Lindenthal (Apostel-Gymnasium, Biggestraße 2) und in Bickendorf (Montessori-Gymnasium, Rochusstraße 147), die nächstgelegene Gesamtschule in Bocklemünd/Mengenich (Görlinger Zentrum 45).
- Am Schulstandort Geilenkircher Straße 52 sind nach Schulentwicklungsplan keine maßgeblichen Veränderungen geplant. Zu berücksichtigen sind insbesondere Maßnahmen zur Sicherung der Schulwege (z. B. Stolberger Straße) zu den o.g. Gemeinschaftsgrundschulen.
- Von regionaler Bedeutung sind die
- Gemeinschaftsgrundschule Geilenkircher Straße 52, Braunsfeld, im Plangebiet,
 - Gemeinschaftsgrundschule Wendelinstraße 64, Müngersdorf,
 - Gemeinschaftsgrundschule Vogelsanger Straße 453, Vogelsang,
 - Fachhochschule für öffentliche Verwaltung NW im Maarweg-Center, Maarweg 165, und die
 - Rheinische Fachhochschule mit „Rheinischer Akademie“, Vogelsanger Straße 295.

Die Arrondierung dieser privaten Bildungseinrichtung ist auf dem bisherigen Güterbahnhofsgelände in Abstimmung mit dem Träger eingeplant.

Weitere private (Weiter-)Bildungseinrichtungen – besonders im EDV-Bereich – finden sich als private Dienstleister in den neu entstandenen Bürobauten. So betreibt z. B. die Telekom sowohl an der Widdersdorfer Straße 401 – 403 und an der Stolberger Straße Ausbildungseinrichtungen. Planungsbedarf besteht mittelfristig nur in Bezug auf die Rheinische Fachhochschule.

3.6 Kultur

Das Rahmenplanungsgebiet bietet – gerade durch seine während der wirtschaftlichen Umstrukturierung freierwerdenden Räumlichkeiten mit entsprechenden Ambiente (z. B. alte Fabrikgebäude) – Möglichkeiten für private kulturelle Einrichtungen und kulturwirtschaftliche Nutzungen unterschiedlichster Art. Diese sind meist von Bedeutung für den gesamten Stadtteil bzw. für die Gesamtstadt.

Zu nennen sind u. a. hier:

- Atelierhaus und Kulturbetrieb „BEL AIR“ – Ausstellungen, Konzerte, Theater Eupener Straße 57 (ehemalige Sidol-Gelände),
- „Live Music Hall“ – Konzertveranstaltungen, Diskothek, Lichtstraße 30 (ehemalige Bosch-Strunck-Gelände),
- „Halle Tor 2“ – Groß-Diskothek, Konzertveranstaltungen, Gastronomie, Girlitzweg 30,
- „Haus des Kölner Karnevals“, Maarweg 134 – 136 (ehemalige Buderus-Gelände).

Einerseits beleben diese Kultureinrichtungen das Gewerbegebiet Braunsfeld/Müngersdorf/ Ehrenfeld auch außerhalb der üblichen Arbeitszeiten, sie führen jedoch teilweise auch zu Konflikten mit der Wohnbevölkerung (starker Kfz-Verkehr) und dem Gewerbe (Zuparken benötigter Ausfahrten). Gefährdet werden derartige (Pionier-) Einrichtungen durch den auftretenden Aufwertungsdruck in Richtung höherwertige Nutzungen, wie z. B. technische oder professionelle kreative Dienstleister, die gezielt das Ambiente gründerzeitlicher Bebauung suchen (vgl. Kap. II. 2.4). Planungsbedarf wird hier nicht gesehen.



Live Music Hall (Lichtstraße)

4. Grün- und Freiflächen, Umweltsituation

4.1 Rahmenbedingungen

Hinsichtlich des Landschaftshaushaltes stellt das Plangebiet einerseits einen biotisch verarmten Standort ohne qualitativ ausreichende Grünflächen dar, andererseits sind Entwicklungspotenziale mit z.T. bedeutsamen Biotopstrukturen und seltenen Pflanzenarten vorhanden. Neben der Schutzweisung einzelner wertvoller Vegetationsflächen als Biotop- und Landschaftsschutzflächen gibt es gegenwärtig keine ausreichende Vernetzung der Grünflächen, um den Bedürfnissen der dort Wohnenden und Beschäftigten (z. B. Pausenerholung) Rechnung zu tragen.

Aus der Umwelt-Bestandsaufnahme – die vom Büro für Kommunal- und Regionalplanung, Aachen, mit einem ökologischen Gutachten angefertigt wurde – ergibt sich u. a., dass der unsachgemäße Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, Störungen des bestimmungsgemäßen Betriebes von Anlagen, Bombardierungen während des zweiten Weltkrieges sowie großflächige Verfüllungen mit Trümmern, Bauschutt, Produktionsrückständen und Siedlungsabfällen die Ursachen für bekannte und bislang nicht entdeckte Bodenbelastungen sind.

Aufgrund von Erkenntnissen und begründeten Verdachtsmomenten bekannter (Alt-)Gewerbenutzungen ist davon auszugehen, dass bei ca. 70% aller gewerblich genutzten Flächen ein Kontaminationsverdacht besteht. Davon liegen ca. 30% der Flächen auf festgestellten Altablagerungen, ca. 15% auf Altstandorten und ca. 5% sind unfallbedingt verunreinigt.

Ein weiteres Problem für die inselartigen und randlich gelegenen Wohnbereiche stellen die Lärmimmissionen infolge des innerörtlichen Wirtschaftsverkehrs und des Schienenverkehrs dar. Diese Immissionsbelastungen wirken im Untersuchungsgebiet beinahe flächendeckend ("Lärmteppich"). In den Wohnbereichen übersteigen die verkehrsbedingten Lärmbelastungen die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005 teilweise um 20-25 db(A). In größeren Abschnitten entlang betroffener Wohnbebauung konnten durch Lärmschutzmaßnahmen – die im Zuge des Ausbaus der Schnellfahrstrecke Köln-Aachen (Brüssel/Paris) und des Neubaus der S-Bahn Köln-Düren errichtet wurden – erhebliche Verbesserungen bereits erreicht werden.

Hinsichtlich der Luftschadstoffimmissionen hat sich die Situation seit Anfang der 90er Jahre durch den Strukturwan-

del verbessert, es liegt jedoch immer noch eine sehr hohe Belastung vor. Insofern sind Zusatzbelastungen nach Möglichkeit zu vermeiden. Neben vereinzelt gewerblichen Emittenten spielen im Untersuchungsgebiet – neben den Immissionen aus dem Hausbrand – vor allem Immissionen aus dem Kfz-Verkehr eine Rolle.

Zur umfassenden Abklärung der Umweltsituation mit den langfristigen Entwicklungszielen dieser Rahmenplanung wurde eine kommunale Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden 2003 in das Bürgerbeteiligungs- und Beratungsverfahren zur Rahmenplanung eingebracht.

Darüber hinaus wird bei der anschließenden Übertragung der beschlossenen Entwicklungsziele in die Bauleitplanung bei der Änderung des Flächennutzungsplans und bei Bebauungsplanverfahren die gesetzliche Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Dabei sind u. a. negative Umwelteinwirkungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Entsprechend ist bei Planfeststellungsverfahren und Vorhaben zu verfahren, die nach Abwägung nicht ohne (kleinstmöglichen) Eingriff in landschaftsrechtliche Festlegungen umzusetzen sind.

4.2 Entwicklungsziele

Vor dem Hintergrund sich verändernder Umweltbedingungen und Umweltschutzerfordernisse sowie sich ändernder Standortanforderungen der Unternehmen im Plangebiet sind v. a. folgende Umweltqualitäts- und Entwicklungsziele zu berücksichtigen.

- Durchgrünung des Gewerbestandortes und Vernetzung von einzelnen Landschaftsbestandteilen und Anbindung an überörtliche Grünbereiche,
- Erhaltung von Luftaustauschbahnen durch dementsprechende Anpassung von Baukörperhöhen und Vermeidung baulicher Barrieren,
- Entwicklung freiraumschonender Erschließungskonzepte sowie
- Verkehrslenkende Maßnahmen zur Vermeidung von gebietsfremden, motorisierten Straßenverkehr in den benachbarten Wohngebieten.

4.3 Grün- und Freiflächen

Das Plangebiet verfügt über nutzbare Flächenpotenziale, die im Sinne der Entwicklungsziele genutzt werden können.

Biotopflächen entspricht Biotopkataster der LÖBF (=Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten):

- ca. 1,1 ha LÖBF Herbesthaler Straße (an der Anschlussstelle Militärring/Aachener Straße),
- ca. 12 ha LÖBF nördlich Girlitzweg (einschl. ehemalige Auskiesung),
- ca. 0,2 ha LÖBF nördlich Wendelinstraße.

Erhaltenswerte Grün- und Freiflächen:

- ca. 2,4 ha Landschaftsschutzgebiet östlich Militärring (mit temporären Stadionparkplätzen),
- ca. 1,7 ha Bahnbrache im Bereich Gleisdreieck, westlich Maarweg,
- ca. 0,5 ha Bahnbrache östlich Maarweg,
- ca. 1,1 ha Bahnbrache östlich S-Bahnhaltepunkt,
- ca. 0,6 ha ehemalige Güterbahnhof Braunsfeld, westlich Güterbahnstrecke (Birkenwäldchen).

Bestehende Kleingartenanlagen:

- ca. 5,0 ha Neuer Grüner Weg/Müngersdorf (städtisch, 113 Kleingärten),
- ca. 3,5 ha Girlitzweg (Bahn-Landwirtschaft, 22 Kleingärten),

- ca. 4,8 ha Gelbspötterweg (städtisch, 131 Kleingärten) inkl. südlich Girlitzweg (vier Kleingärten),
- ca. 1,0 ha Maarweg (Bahn-Landwirtschaft, 45 Kleingärten).
- ca. 1,0 ha südlich Vitalisstraße I (Bahn-Landwirtschaft),
- ca. 0,7 ha südlich Vitalisstraße II (Bahn-Landwirtschaft) und
- ca. 0,5 ha östlich Vitalisstraße (städtisch, elf Kleingärten, Erhalt eingeschränkt entsprechend Vertragsdauer).

Den o.g. Bestand an schützenswerten Grün- und Freiraum im Gesamtumfang von ca. 35 ha (rund 8,3% des Plangebietes) gilt es zu sichern, zu vernetzen und im Rahmen gegebener Möglichkeiten quantitativ wie qualitativ auszubauen. Bei der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen (z. B. bei Aus- und Neubau von Verkehrswegen) sind in erster Linie die in der Rahmenplanung festgelegten und zu entwickelnden Grünflächen mit Vernetzungsfunktion als Ausgleichsflächen heranzuziehen.

Die noch disponiblen ehemaligen Güterbahnstrecken sind im Zuge eines begrüneten straßenabseitigen Geh- und Radwegesystems zu entwickeln. In diesem Rahmen hat die Nachnutzung der Bahnüberführung Weinsbergstraße als „Landschaftsbrücke“ zwischen dem neuen Wohnpark am Melatengürtel und dem erweiterten Bezirkszentrum



Ehrenfeld, Grüner Weg, eine herausgehobene Bedeutung (vgl. 5.8 Maßnahmenprogramm).

Generell sind durch Neuanlage von Fuß- und Radwegeverbindungen (vgl. 5.7 Maßnahmenprogramm) Möglichkeiten zu schaffen, die Grünflächen zu durchfahren oder zu begehen. Hierdurch soll das Gewerbegebiet auch für die Bevölkerung "transparenter" werden. Zur gestalterischen Aufwertung des Standortes sollen die zahlreich vorhandenen Straßenbäume erhalten, gepflegt und – wo erforderlich – mit Neupflanzungen ergänzt werden. Grundsätzlich sollen alle wesentlichen Straßenzüge mit Bäumen bepflanzt sein.

Die größere zentral gelegene Brachfläche im sog. „Gleisdreieck“ Maarweg/Stolberger Straße ist als Grünfläche mit Aufenthalts- und Spielfunktion auszubauen – auch zur Unterstützung des Luftaustausches – und durch grüne Wegeverbindungen zu vernetzen (vgl. 4.1 Maßnahmenprogramm).

Sollte das von Versorgungseinrichtungen genutzte ehemalige „Gaswerk-Gelände“ nördlich der Widdersdorfer Straße langfristig disponibel werden, so ist bei einer Umnutzung

des Areals der erhaltenswerte Baumbestand zu sichern und eine öffentlich zugängliche Grünfläche in die städtebauliche Planung zu integrieren.

Die einzelnen Vegetationsflächen sollen auch über Säume so miteinander verbunden werden, dass gebietsübergreifende Grünverbindungen entwickelt werden können, insbesondere zwischen dem Rahmenplanungsgebiet und dem Grünzug Vogelsang bzw. dem Melatenfriedhof. Grundsätzlich sind alle Möglichkeiten auszuschöpfen, um bestehende und neue Grünflächen mit standortgerechter Vegetation anzureichern.

Darüber hinaus ist generell bei der Umnutzung von Altgewerbeflächen u. a. für verdichtete Dienstleistungsnutzungen eine private Durchgrünung der Bauflächen vorzunehmen. Dieses führt gleichzeitig zu einer Qualitätssicherung dieser neuen Bürostandorte.

Die Kleingärten östlich der Vitalisstraße an der S-Bahn-Station „Müngersdorf-Technologiepark“ sollen planerisch erhalten bleiben. Allerdings sollen diese Kleingärten dort nicht dauerhaft bestehen bleiben, sondern die Pachtverträge sollen auslaufen und nicht verlängert werden. Sollte



Zu sichernde Grünbindung über ehemalige Gleisbrücke Weinsbergstraße

das Gelände längerfristig disponibel werden, so bietet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur S-Bahn-Station eine Büronutzung an. Die 0,5 ha große Kleingartenanlage mit ihren elf Gärten kann durch Arrondierung einer z. Z. durch einen Gartenbaubetrieb genutzten Lagerfläche in der bestehenden Kleingartenanlage Neuer Grüner Weg/ Manstedter Weg geschaffen werden. Diese Arrondierung liegt im Landschaftsschutzgebiet L 11, so dass für dieses Vorhaben eine Befreiung gemäß § 69 Landschaftsgesetz NW erforderlich ist. Allerdings werden im Landschaftsplan für diese Fläche keine landschaftspflegerischen Festsetzungen getroffen, so dass die geringfügige Erweiterung der bestehenden Kleingartenanlage in diesem Bereich vertretbar erscheint. Unberührt von dieser Erweiterung bleibt die südlich der Kleingartenanlage festgelegte, ca. 0,2 ha große Biotopfläche (LÖBF BK-5007 – 049).

Der weitere o.g. Kleingartenbestand im Plangebiet ist gesichert.

4.4 Altlasten

Die Bodennutzung im Rahmenplanungsgebiet war in der Vergangenheit und ist z.T. auch in der Gegenwart mit Beein-

trächtigungen und Gefährdungen für Boden und Grundwasser verbunden, die sich weiterhin auswirken können.

Diese Beeinträchtigungen und Gefährdungen sind im wesentlichen:

- Bodenverlust, -abtrag, -zerstörung, -umlagerung und Bodenstrukturveränderung sowie Versiegelung des Bodens durch weitgehende Überbauung mit Industrie- und Gewerbebetrieben u. a. sowie befestigten Verkehrs- und Lagerflächen,
- Altablagerungen umweltgefährdender Produktionsrückstände auf aufgelassenen Industrie- und Gewerbebeständen sowie auf Freiflächen,
- Bodenverunreinigungen und Gewässergefährdungen durch unsachgemäße Lagerung und Umschlag umweltgefährdender Stoffe sowie durch Störfälle (undichte Tanks und Leitungen),
- Unfälle beim Transport boden- und wassergefährdender Güter und
- Aufhaldungen.



Kleingartenanlage „Manstedter Weg/Neuer Grüner Weg“ – östlich Militärring (im Vordergrund)

Eine Altstandorterfassung und Vorklassifizierung der Verdachtsflächen im Rahmenplanungsgebiet Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld ist im Rahmen einer vom städtischen Umweltamt begleiteten gutachterlichen Untersuchung im Jahre 1992 erfolgt und liegt vor (s.o. Kap. II 4.1).

Bei der Wiedernutzung aufgelassener kontaminationsverdächtiger Alt-Gewerbe- und Industrieflächen ist eine Verifizierung der Verdachtsmomente vorzunehmen (industriehistorische Recherche, Gefährdungsabschätzung, ggf. Sanierungskonzept). Dabei wird auch jeweils der Sanierungs- bzw. Sicherheitsstandard im Hinblick auf die beabsichtigte Flächennachnutzung festzulegen sein. In Abstimmung mit den kommunalen sowie staatlichen Umweltämtern sowie der Bauaufsicht sind die Flächen bei Erfordernis nach dem Stand der Technik aufzubereiten.

Angesichts der Fülle der ermittelten Verdachtsmomente ist das Untersuchungserfordernis – soweit nicht unmittelbare Gefahren für Schutzgüter (Grundwasser, Mensch) oder empfindliche Nutzungen bestehen – auch in Verbindung mit der beabsichtigten Aufstellung von Bebauungsplänen und der Bearbeitung von Bauanträgen abzuarbeiten.

Je nach Art, Eigenschaften, Umfang und Risiko der vorhandenen Bodenverunreinigungen werden sich die Dekontaminierungsmaßnahmen für den Standort und die nähere Umgebung unterschiedlich gestalten, so dass nähere Aussagen in der Rahmenplanung entfallen.

4.5 Lärm

Die Lärmsituation im Rahmenplanungsgebiet wird in erster Linie vom Verkehrslärm ungünstig beeinflusst.

Der Straßenverkehr wird einerseits durch den gebietsbezogenen Individual- und Güterverkehr (Quell- und Zielverkehr), andererseits durch den stadtein- bzw. -auswärts gerichteten Durchgangsverkehr geprägt. Verkehrsmengen von über 2.500 Kfz/h in den Haupt- und Durchgangsstraßen (z. B. Aachener Straße) oder über 500 Kfz/h in Nebenstraßen (z. B. Eupener Straße) führen in den Bereichen angrenzender lärmempfindlicher Nutzungen zu erheblichen Belastungen.

Weiterhin wird das Gebiet durch Schienenverkehrslärm belastet und zwar durch

- Personen- und Güterverkehr der Eisenbahnstrecke Köln-Düren-Aachen,
- Güterverkehr der HGK (früher Köln-Frechen-Benzelrather-Eisenbahn – KFBE) auf der sog. Gürtel- oder Stadtwaldbahn sowie den einzelnen Gleisanschlüssen und

- Stadtbahnverkehr der Kölner Verkehrsbetriebe (KVB) auf dem Gürtel und auf der Aachener Straße.

Aufgrund der Hochlage der Eisenbahnstrecke Köln-Aachen und ihrer dichten Zugfolge – auch während der Nacht – ist die von hier ausgehende Lärmbelastung für das Gebiet hoch. Verbesserungen konnten im Zuge des Ausbaues der DB-Strecke und des S-Bahn-Neubaus durch die neuen Lärmschutzeinrichtungen erreicht werden.

Um in den stark belasteten Wohnbereichen entlang der Hauptverkehrswege gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, wurden bereits die Widdersdorfer Straße, die Weinsbergstraße, der Maarweg, die Oskar-Jäger-Straße, die Vogelsanger Straße und die Vitalisstraße (im Abschnitt nördlich der Widdersdorfer Straße) in das Lärmschutzfensterprogramm der Stadt Köln mit dem Land NRW aufgenommen. Entlang dieser Verkehrswege erhalten betroffene Gebäude- oder Wohnungseigentümer anteilig (ca. 40 %) Schallschutzmaßnahmen erstattet, wenn das jeweilige Gebäude vor 1974 gebaut wurde und ein bestimmter Lärmpegel überschritten wird.

Der störende Gewerbelärm (aus Produktion, gebäudetechnischen Anlagen und Produktion auf Freiflächen z. B.) ist in den letzten Jahren als Ergebnis des wirtschaftlichen Strukturwandels im Plangebiet erheblich zurückgegangen. Zur weiteren Gewerbelärmreduzierung sind auf den jeweiligen Einzelfall abgestimmte Lösungen zu suchen und zwischen den Unternehmen und Umweltdienststellen abzustimmen. Bei der geplanten Arrondierung der Wohnbereiche sind im Wege der städtebaulichen Planung die Abstandserfordernisse zu gewerblicher Produktion/ Industrie auch in Hinblick auf vorhandene Lärmemissionen zu beachten.

Darüber hinaus muss ggf. im Einzelfall die Erforderlichkeit von Lärmsanierungsprogrammen zum Gewerbe- und Schienenlärm (einschließlich aktiver Maßnahmen an den Emittenten) geprüft werden.

Der Neu- und Ausbau von Straßen und Straßenkreuzungen und Schienenwegen muss gemäß Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) geprüft werden.

Bei der gesetzlichen Umweltverträglichkeitsprüfung in einem (ggf. vorhabenbezogenen) Bebauungsplan-Verfahren kann eine in der Rahmenplanung vorgesehene Wohn-, Dienstleistungs- oder Gewerbenutzung im Einzelfall durchaus kritisch bewertet werden. Die Erforderlichkeit aktiver Schallschutzeinrichtungen (Wände, Wälle, Einhausung usw.) an den beeinträchtigenden Emittenten oder

architektonische Veränderungen (z. B. lärmgeschützte Grundrisse verbunden mit der Ausrichtung der Fenster in lärmquellenabgewandte Bereiche) können in der Maßstabsebene der Rahmenplanung ohne detaillierte Prüfung nicht ausgeschlossen werden, grundsätzlich im Ausnahmefall auch nicht die Unzulässigkeit einer Bebauung.

4.6 Klima

Der überwiegende Teil des Untersuchungsgebietes weist gemäß Klimafunktionskarte der Stadt Köln infolge des hohen Versiegelungsgrades und geringer Durchgrünung ein Innenstadtklima III (hoher Belastungsgrad) auf. Nördlich und südlich der Bahnlinie Köln-Aachen findet im nord-westlichen Teil des Untersuchungsgebietes der Übergang zum Freilandklima II (schwache Ausprägung) statt. Dieser Bereich mit hoher klima- und immissionsökologischer Ausgleichsfunktion ist mindestens in dieser Ausdehnung zu erhalten.

Im Rahmen der aufgrund des Klimaschutzes erforderlichen CO₂-Minderung wird entsprechend des Stadtentwicklungsausschuss-Beschlusses vom Juni 2000 für alle städtebaulichen Planungen eine solarenergetische Optimierung gefordert.

5. Verkehr

5.1 Rahmenbedingungen

Das Rahmenplanungsgebiet Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld ist im zweiten Vorortgürtel traditionell ein 'Durchfahrgebiet' für den außerstädtischen Verkehr zur Innenstadt. Zudem weist das großflächige Gewerbegebiet selbst eine hohe Verkehrserzeugung auf, sowohl durch gewerblichen Verkehr mit Lkw und Kleinlastern als auch durch einen erheblichen Pkw-Pendlerverkehr in die umliegenden Stadtgebiete und das benachbarte Umland. Dieser Verkehr durchquert zum größten Teil die um den Gewerbebereich liegenden Wohngebiete und führt hier zu Konflikten.

Für die Aufnahme der Verkehrsströme stehen in Ost-West-Richtung die Aachener Straße, die Widdersdorfer Straße und die Vogelsanger Straße zur Verfügung. In Nord-Süd-Richtung sind dies der Melatengürtel, die Oskarjäger-Straße, der Verkehrszug Maarweg/Äußere Kanalstraße und die Militärringstraße. Für den Verkehr aus dem Gewerbebereich Braunsfeld in Richtung Ehrenfeld/nördliche Stadtteile ist weiterhin die Vitalisstraße von Bedeutung. Teilweise werden aber auch reine Wohnstraßen (besonders in Müngersdorf) von Durchgangsverkehren genutzt.



Aachener Straße im Einmündungsbereich Maarweg

An den 'Einfallstoren' zum Planungsgebiet werden derzeit Verkehrsmengen bis zu ca. 1.800 Fahrzeugen in der Spitzenstunde (Widdersdorfer Straße) gezählt. Durch eine deutlich intensivere Nutzung von Grundstücken v. a. mit Büroneubauten auf ehemals gewerblich genutzten Flächen und der damit verbundenen höheren Arbeitsplatzdichte ist im Gebiet von einem erheblichen Verkehrszuwachs auszugehen, insbesondere bei den Pendlerverkehren. Der Schwerlastverkehr wird in Zukunft eher rückläufig sein, allerdings erfahrungsgemäß teilweise durch ein höheres Aufkommen kleiner Lkw ersetzt.

Bei den Pendlern benutzt der weitaus größte Teil (über 60%) den Pkw als Verkehrsmittel, weil im Rahmenplanungsgebiet im Vergleich zu anderen innerstädtischen Gebieten ein ausreichendes Parkraumangebot besteht und weil bis zur Inbetriebnahme der S-Bahn (Ende 2002) das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs (insbesondere ins benachbarte Umland) noch unzureichend war. Eine deutliche Verbesserung des ÖPNV-Angebotes stellte die Inbetriebnahme mit der neuen S-Bahn-Station „Müngersdorf-Technologiepark“ im Dezember 2002 mit den S-Bahn Linien S12 und S13 dar, da seitdem auch die intensiv genutzten Bereiche des umliegenden und in Teilen hoch verdichteten Arbeitsstättenbereichs fußläufig von der S-Bahn-Station erreichbar sind.

Aufgrund der erheblichen verkehrlichen Auswirkungen des Strukturwandels wurde für den gesamten Bereich ein umfangreiches Verkehrsgutachten einschließlich jeweils einer Prognose für 2005, 2010 und 2015 bei der Ingenieurgruppe IVV Aachen in Auftrag gegeben. Bei der Prognose für 2015 wurde die im Nutzungskonzept festgelegte Nutzungsart und -dichte in Arbeitsplätze und Einwohner umgerechnet und diese als Berechnungsgrundlage vom Verkehrsgutachter zugrunde gelegt. Somit entspricht die Prognose 2015 einer vollständigen Umsetzung des Nutzungskonzeptes (s. Karte 1). Die vorliegenden Ergebnisse der Ende 2001 fertiggestellten Verkehrsuntersuchung (Hauptgutachten für den Bereich zwischen Aachener Straße und Bahntrasse) sowie der ergänzenden Untersuchung für den Bereich Girlitzweg (Fertigstellung Februar 2002) und die erweiterte Prognose für den Zeithorizont 2015ff (Fertigstellung August 2002) finden sowohl im Nutzungskonzept als auch im Verkehrskonzept entsprechende Berücksichtigung. Die Detailprüfung zur Umsetzung der vorgeschlagenen Möglichkeiten erfolgt durch die Fachverwaltung. Dabei gilt, dass ohne eine schrittweise Ertüchtigung des Straßennetzes, insbesondere in den Knotenpunkten, eine Umsetzung des Nutzungskonzeptes nicht möglich ist. Ohne eine ausreichende Ertüchtigung der

Hauptknoten durch Um- und Ausbau bzw. signaltechnische Verbesserungen muss eine Abminderung der baulichen Dichte vorgenommen werden.

5.2 Entwicklungsziele

Das Verkehrskonzept der Rahmenplanung stützt sich auf das vom Rat am 11.6.1992 beschlossene Gesamtverkehrskonzept (GVK), auf den Flächennutzungsplan (FNP), auf die Konzeption für das zukünftige Schienennetz des ÖPNV, auf die Radverkehrsnetzplanung Köln und v. a. auf das umfangreiche Verkehrsgutachten der Ingenieurgruppe IVV Aachen.

Generelle Zielsetzungen für den Verkehr sind:

- Bündelung des Durchgangsverkehrs und der Hauptschließungsverkehre auf den dafür vorgesehenen Örtlichen Hauptverkehrszügen und auf den Örtlichen Hauptstraßen,
- vorrangige Verbesserung der äußeren Anbindung des Gebietes durch Ausbau bzw. Ertüchtigung des Hauptstraßennetzes (Optimierung/Ausbau von Knotenpunkten innerhalb des Gebietes, südliche Verlängerung des Verkehrszuges Vitalisstraße/Josef-Lammerting-Allee mit Anschluss an den Militärring in Höhe Aachener Straße oder alternativ Vollanschluss der Stolberger Straße an den Militärring) und außerhalb des Plangebietes durch den Bau der Nordumgehung Lövenich,
- die Ertüchtigung des Straßennetzes erfolgt zeitnah mit der Umsetzung des Nutzungskonzeptes hinsichtlich Wohnen und Beschäftigung,
- Ableitung des Gewerbeverkehrs aus dem Gebiet auf kürzestem Wege über Gewerbestraßen auf das übergeordnete Straßennetz,
- weitgehende Freistellung der Wohnstraßen vom gewerblichen Verkehr und Befreiung vom Durchgangsverkehr sowie schrittweise Umgestaltung,
- Ausbau eines – teilweise begrünten – flächendeckenden Fuß- und Radwegesystem und
- im Rahmen der Verkehrsuntersuchungen ist die „Ertüchtigung“ der Verkehrsmittel des Umweltverbundes (Fußgänger, Fahrrad, Bus+Bahn, Car-Sharing und Logistikkonzepte) im größtmöglichen Umfang für die Umsetzung des Verkehrskonzeptes einzuplanen.

5.3 Äußere Anbindung des Gebietes und Haupterschließung im Inneren

a) Hauptstraßennetz

Das Gesamtverkehrskonzept (GVK) stellt folgende Hauptverkehrswege für den Ziel- und Quellverkehr in die Region sowie für den innerstädtischen Durchgangsverkehr dar:

Radialstraßen:

- Aachener Straße (B 55)
- Widdersdorfer Straße
- Vogelsanger Straße

Ringverbindungen:

- Melatengürtel
- Maarweg
- Vitalisstraße (Nordabschnitt)
- Militärringstraße (L 34N)

Für die Anbindung der Siedlungsbereiche an die Örtlichen Hauptverkehrswege sowie zur Verbindung zwischen diesen und dem untergeordneten Straßennetz sind die Oskarjäger-Straße, die Stolberger Straße und – bei Realisierung der Alternativplanung B – auch die südlich verlängerte Josef-Lammerting-Allee vorgesehen (vgl. Verkehrskonzept, Karte 2).

Zur Umsetzung der o. g. Entwicklungsziele werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

– Neutrassierung/Südliche Verlängerung Josef-Lammerting-Allee:

Die bisher unzureichend ausgebaute Ringverbindung von Bickendorf nach Müngersdorf (Widdersdorfer Straße – Autobahnkreuz Köln-West/A 1) bzw. dem Gewerbegebiet Braunsfeld über die Vitalisstraße ist durch die Aufwertung als „Örtlicher Hauptverkehrszug“ bei teilweiser Neutrassierung im Zusammenhang mit der neuen Unterführung an der DB-Strecke und die S-Bahn-Station ‘Müngersdorf-Technologiepark’ sowie der Verlängerung in Richtung Süden als „Josef-Lammerting-Allee“ bereits erheblich verbessert worden. Die noch fehlende Weiterführung als „Örtliche Hauptstraße“ in Richtung Süden mit Anschluss an den Militärring in Höhe der Aachener Straße war ein wichtiger Bestandteil des Verkehrskonzeptes im Entwurf der Rahmenplanung (jetzige Alternative B). Da im Zeitraum der Beratung und Beschlussfassung der Rahmenplanung eine kurzfristige Einigung der Betroffenen nicht getroffen werden konnte, beinhaltet das Verkehrskonzept zwei Alternativplanungen (mit und ohne südliche Verlängerung der Josef-Lammerting-Allee).



Militärringstraße in Höhe Stolberger Straße, links Fläche für neuen Nordanschluss

Bei Verzicht auf die Durchbindung der Josef-Lammerting-Allee von der Stolberger Straße zum Knoten „Militärringstraße/Aachener Straße“ ist Alternative A ersatzweise ein direkter Vollanschluss der Stolberger Straße an den Militärring vorgesehen. Mit dieser Planung ist jedoch eine höhere Verkehrsbelastung der Stolberger Straße verbunden bei gleichzeitiger Freihaltung des Sidol-Geländes vom Durchgangsverkehr, was dort eine großzügigere Umnutzung mit Wohnbebauung ermöglichen würde.

Bei der Alternative B (Verlängerung der Josef-Lammerting-Allee über die Stolberger Straße nach Süden – gradlinig entlang der Ostseite des Bürogebäudes Linnicher Straße unter Inanspruchnahme des Westrandes des Sidol-Geländes – bis zur Anschlussstelle Militärring/Aachener Straße wäre in der Ausführungsplanung eine Trassenführung zu finden, die von allen Betroffenen getragen werden kann und den Eingriff in die Biotopfläche minimiert.

Alternative Trassierungen der Verlängerung der Josef-Lammerting-Allee mussten aus verkehrstechnischen Gründen (z. B. zu kurze Staulängen und Knotenüberlastungen) oder wegen unvertretbarer Belastungen von bestehenden Wohnquartieren verworfen werden. Mit der vorgeschlagenen Trassenverlängerung kann die heutige Belastung der vorhandenen Wohnbereiche deutlich reduziert werden. Die Vitalisstraße im Abschnitt Widdersdorfer Straße – Wendelinstraße dient dann nicht mehr der Aufnahme von Durchgangsverkehr und kann verkehrsberuhigt werden. Durch eine Verlängerung würde insbesondere der Technologiepark besser an das übergeordnete Straßensystem angeschlossen.

Da die Rahmenplanung beide Alternativen offen hält, sind die benötigten Flächen zu sichern, bis mit allen Betroffenen zu einer umsetzbaren Lösung dieser mittel- bis langfristig notwendigen Erweiterung des Straßennetzes kommt.

– Optimierung der Verkehrsknoten

Bei allen Prognosefällen des Verkehrsgutachtens treten auf den Strecken der Straßenzüge keine Überlastungen auf, so dass allgemeine Straßenverbreiterungen nicht geplant sind. Hingegen sind die Kreuzungspunkte nur begrenzt für die Aufnahme von zusätzlichen Verkehrsmengen geeignet, einige sind bereits heute an ihrer Leistungsgrenze angelangt. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, einzelne Knotenpunkte aufgrund der zu erwartenden Verkehrszuwächse zu optimieren bzw. auszubauen. Entsprechend der Verkehrsgutachten sind zur Verbesserung des Verkehrsflusses

und zur Kapazitätserhöhung folgende Maßnahmen notwendig (weitergehende Details können dem Verkehrsgutachten entnommen werden, vgl. auch 5.1 Maßnahmenprogramm und Karte 2 Verkehrskonzept):

- A. **Ausbau der Kreuzung Josef-Lammerting-Allee/Vitalisstraße/Widdersdorfer Straße** mit zusätzlichem Rechtsabbieger von der Widdersdorfer Straße in die Vitalisstraße,
- B. **Ausbau der Kreuzung Josef-Lammerting-Allee/Stolberger Straße** zur Steigerung der Leistungsfähigkeit durch Verlängerung der Lichtsignalanlagen (LSA)-Phasenumlaufzeit von 90 auf 110 Sekunden,
- C. **Ausbau der Kreuzung Vogelsanger Straße/Vitalisstraße** Steigerung der Leistungsfähigkeit durch Verlängerung der Lichtsignalanlagen (LSA)-Phasenumlaufzeit von 90 auf 110 Sekunden,
- D. **Anpassung der Kreuzung Äußere Kanalstraße/Vogelsanger Straße/Maarweg** zur Steigerung der Leistungsfähigkeit durch Verlängerung der LSA-Phasenumlaufzeit von 90 auf 110 Sekunden,
- E. **Ausbau der Kreuzung Maarweg/Widdersdorfer Straße** durch Einrichtung von zwei separaten Rechtsabbiegespuren im Zuge des Maarwegs und Verlängerung der LSA-Phasenumlaufzeit von 90 auf 110 Sekunden,
- F. **Anpassung der Kreuzung Stolberger Straße/Maarweg** dieser Knoten kann mit einer Signalumlaufzeit von 90 Sekunden in seinem heutigem Ausbaustand leistungsfähig betrieben werden,
- G. **Ausbau der Kreuzung Aachener Straße/Maarweg** mit Freigabe der stadtauswärtigen Rechtsabbiegespur für den Geradeausverkehr und Verlängerung der LSA-Phasenumlaufzeit von 90 auf 110 Sekunden,
- H. **Ausbau der Kreuzung Widdersdorfer Straße/Oskarjäger-Straße/Weinsbergstraße** mit Einrichtung von zwei Geradeausfahrs Spuren in stadtauswärtiger Richtung bei Umwandlung der Bus-Haltestelle in Bus-Kap und Verzicht auf einige Straßenrandparkplätze,
- I. **Anpassung der Kreuzung Stolberger Straße/Oskarjäger-Straße** zur Verlängerung der LSA-Phasenumlaufzeit von 90 auf 110 Sekunden,



Kreuzung Widdersdorfer Straße/Oskar-Jäger-Straße

J. Ausbau der Kreuzung Melatengürtel/Oskar-Jäger-Straße mit Einrichtung einer zusätzlichen Geradeausfahrspur stadteinwärts auf der Oskar-Jäger-Straße bei Verzicht auf Straßenrandstellplätze,

K. Ausbau der Kreuzung Melatengürtel/Scheidtweilerstraße mit Einrichtung einer zweiten Linksabbiegespur auf der Scheidtweilerstraße Richtung Gürtel, alternativ Einrichtung einer separaten Rechtsabbiegespur,

L. Überprüfung der Kreuzung Gürtel/Aachener Straße hinsichtlich einer Steigerung der Leistungsfähigkeit,

M. Überprüfung der Kreuzung Ehrenfeldgürtel/Vogelsanger Straße hinsichtlich einer Steigerung der Leistungsfähigkeit,

N. Überprüfung der Kreuzung Weinsbergstraße/Melatengürtel hinsichtlich einer Steigerung der Leistungsfähigkeit.

Beim Ausbau der aufgeführten Knoten A bis N sind ebenfalls die Belange des Radverkehrs zu berücksichtigen. Bei der

Überplanung der Knoten sind gleichzeitig durchgängige Radverkehrsverbindungen vorzusehen bzw. bestehende Radverkehrsführungen zu optimieren.

– **Anschluss der Stolberger Straße an die Militärringstraße in Richtung Norden**

Entsprechend der Empfehlung des Verkehrsgutachtens ist zur Entlastung des in Alternative B vorgeschlagenen Knotens Verlängerung Josef-Lammerting-Allee/Militärringstraße in Höhe Aachener Straße, die Stolberger Straße in Richtung Norden für Verkehre aus dem Technologiepark direkt an den Militärring anzuschließen (vgl. 5.4 Maßnahmenprogramm). Bei Verzicht auf die Verlängerung der Josef-Lammerting-Allee ist zusätzlich ein direkter Vollanschluss der Stolberger Straße an die Militärringstraße in/aus Richtung Süden notwendig (entspricht Alternative A). Da diese neue Anschlussstelle das Landschaftsschutzgebiet L 11 durchquert und eine Biotopfläche angeschnitten wird, ist eine Realisierung nur bei einer Minimierung der Eingriffe und mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen möglich.

– Rampenneubau Militärringstraße/Umbau Knoten Militärringstraße/Aachener Straße

Um den Knotenpunkt Aachener Straße/Militärringstraße auch künftig leistungsfähig betreiben zu können, ist der Neubau einer Anrampung für Rechtsabbieger auf die Aachener Straße notwendig. Diese Rampe war bereits in der ursprünglichen Planung zum Bau der neuen Militärringstraße auf dessen Westseite enthalten und soll jetzt mittelfristig aufgrund der abzuwickelnden Mehrverkehre realisiert werden.

Gleichzeitig wird die Einrichtung einer direkten Linksabbiegespur auf der Aachener Straße stadteinwärts auf die Militärringstraße empfohlen (vgl. 5.2 Maßnahmenprogramm).

– Neutrassierung/Umbau Vogelsanger Straße

Die Vogelsanger Straße wird im Abschnitt Melatengürtel bis Wilhelm-Mauser-Straße durch Umbau bzw. Ausbau (entsprechend Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 07.12.1992) mittel- bis längerfristig optimiert. Nach Beschlusslage vorgesehen sind die Absenkung im Bereich der DB-Überführung Oskar-Jäger-Straße, die Straßenfluchtverbreiterung auf 18,50 m im Abschnitt Melatengürtel – Oskar-Jäger-Straße und die Neutrassierung im Abschnitt Wilhelm-Mauser-Straße auf ca. 200 m Länge. Der Radverkehrsnetzplan sieht entlang der Vogelsanger Straße von Melatengürtel bis Wilhelm-Mauser-Straße beidseitig Radverkehrsanlagen in der Dringlichkeitsstufe 2 vor. Die zukünftigen Umbau- und Ausbauplanungen zur Vogelsanger Straße sind hierauf abzustimmen. Für den Bereich Helmholzstraße bis Maarweg wird zur Zeit eine Radverkehrsplanung von der Fachverwaltung erarbeitet. Diese Planung sieht den Bau von beidseitigen baulichen Richtungsradswegen vor.

Weiterhin übernommen wird die langfristige Planung des Gesamtverkehrskonzeptes (GVK) zum Neubau der Vogelsanger Straße zwischen Wilhelm-Mauser-Straße und Venloer Straße (sog. Neue Vogelsanger Straße). Ergänzend zur Anbindung an den Militärring steht in Richtung Süden auch der Verkehrszug (neue) Vitalisstraße/Widdersdorfer Straße zur Verfügung.

– Nordumgehung Lövenich mit neuer BAB-Anschlussstelle

Für eine bessere übergeordnete Anbindung – insbesondere an das BAB-Kreuz Köln-West – ist zur Entlastung des „Nadelöhrs“ Aachener Straße die Nordumgehung Lövenich

mit einer neuen Anschlussstelle im Bereich Mittelweg direkt an die BAB 1 anzuschließen. Durch den direkten Anschluss des Gebietes an die Autobahn ergeben sich zeitschnellere Verbindungen als über die Aachener Straße. Hierdurch wird eine Entlastung der Wohnbereiche zwischen Aachener Straße und dem Gewerbegebiet (z. B. Vitalisstraße, Eupener Straße) möglich. Der Bau einer zusätzlichen Anschlussstelle „Mittelweg“ (nordwestlich des Egelspfad) wird aufgrund der Nähe zu der vorhandenen Anschlussstelle „Aachener Straße“ vom Landesbetrieb Straßenbau NRW bisher abgelehnt.

b) Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet war durch ein leistungsfähiges Schienennetz (Deutsche Bahn, Stadtbahn) bis Ende 2002 nur im südlichen und östlichen Randbereich gut erschlossen. Das sind im Süden auf der Aachener Straße die Stadtbahn-Linie 1 (Bedienung in der Hauptverkehrszeit im 4-/6-Minuten Takt) und im Osten entlang des Melatengürtels die Stadtbahn-Linie 13 (Bedienung tagsüber im 10-Minuten Takt). Außerhalb des Plangebietes sind für einige Randbereiche noch die U-Bahn-Linien 3 und 4 auf der Venloer Straße und der DB-Bahnhof 'Ehrenfeld' für den regionalen Schienenverkehr interessant, allerdings sind hier längere Fußwege notwendig.

Eine deutliche Verbesserung ist seit der Inbetriebnahme der S-Bahn (Köln-Horrem/Düren) im Dezember 2002 (Bedienung tagsüber im 20-Minuten Takt, während der Hauptverkehrszeit (HVZ) im 10-Minuten Takt) durch die Eröffnung der S-Bahn-Station 'Müngersdorf-Technologie-park' gegeben. Mit dieser Maßnahme wurde auch der nördliche Bereich des Plangebietes (insbesondere der Bereich Technologiepark mit seiner hohen Arbeitsplatzdichte) an das leistungsfähige regionale Schienennetz angeschlossen.

Zur direkten Anbindung einer weiteren Siedlungsachse an das Gewerbegebiet Braunsfeld/Ehrenfeld mit der Eisenbahn hat die Stadt Köln sowohl im Rahmen der Planfeststellung zur S-Bahn Köln – Horrem wie im Abschlussbericht des Regionalen Arbeitskreises zur Strecke Köln – Mönchengladbach – Venlo direkte Verbindungsgleise von der Strecke Mönchengladbach/Grevenbroich zu den künftigen S-Bahn-Gleisen gefordert. Hierdurch soll der Arbeitsplatzschwerpunkt um die S-Bahn-Station „Müngersdorf-Technologie-park“ noch besser durch den regionalen Schienenverkehr erschlossen werden und somit den im Plangebiet zahlreich arbeitenden Pendlern aus der Siedlungsachse Pulheim/Grevenbroich eine attraktive Alternative zur Benutzung des PKW bieten. Diese Verbindungsgleise wurden jedoch nicht zusammen mit der S-Bahn Linien S12/S13 realisiert und können nur langfristig verfolgt werden.



Stadtbahn-Haltestelle „Clarenbachstift“ der Linie 1 in der Aachener Straße

– Stadtbahn-Abzweigung Braunsfeld/Markt bis S-Bahn-Station „Müngersdorf-Technologiepark“

Als zusätzliche ÖPNV-Vorsorgemaßnahme wird die Sicherung der heutigen eingleisigen HGK-Güterbahntrasse für eine Stadtbahn-Abzweigung von der Linie 1 an der Haltestelle „Clarenbachstift“ auf der Aachener Straße im Mischbetrieb bis zum S-Bahn-Haltepunkt ‘Müngersdorf-Technologiepark’ (bzw. längerfristig bis zur Vogelsanger Straße mit Anschluss der Siedlung Vogelsang) vorgeschlagen (vgl. 5.6 Maßnahmenprogramm). Diese Schienenverbindung (sog. „Westtrasse“) könnte bei überschaubaren Investitionskosten (Elektrifizierung, Signalisierung und Neubau der Haltestellen) die Erschließungsqualität im Umfeld der neuen Büroarbeitsplatz-Schwerpunkte am Maarweg (Maarweg-Center) und an der Widdersdorfer Straße erhöhen. Weiterhin würde die S-Bahn-Station ‘Müngersdorf-Technologiepark’ erheblich besser an den südlichen Teil des Plangebietes angebunden. Zur Weiterverfolgung dieses grundsätzlichen Planungsvorschlages sind der Verkehrswert und die technische Machbarkeit gutachterlich zu untersuchen.

Alternativ hat der Verkehrsgutachter auch die diagonal das Rahmenplanungsgebiet querende frühere Güterbahntrasse von der Scheidtweilerstraße bis zur S-Bahn-Station (sog. „Osttrasse“) untersucht. Da die erforderlichen Grundstücke zwischenzeitlich jedoch nicht mehr disponibel sind, kann trotz höherer Erschließungsqualität (2 Haltestellen) diese Trasse realistisch nicht weiterverfolgt werden.

Die geplante weitere Verlängerung der Stadtbahn von „Weiden/Schulstraße“ bis „Bonnstraße“ mit Neubau einer S-Bahn-Station „Bonnstraße“ führt zu einer Verknüpfung der Linie 1 mit der S-Bahnlinie S12/S13 mit positiven Entlastungseffekten im Planungsgebiet.

Busnetzkonzeption

Das Busnetz wurde im Jahre 2002 im Plangebiet neu strukturiert und dabei deutlich verbessert. Es besteht aus der Linie 141/143 (Weiden/Lövenich – Ehrenfeldgürtel – Vogelsang – Bocklemünd), die das gesamte Plangebiet in West-Ost-Richtung erschließt und tagsüber einen 10-Minuten-Takt bietet und der tangentialen Buslinie 137 (Nippes – Aachener Straße/Gürtel), die über den Maarweg das

Gebiet bedient. Mit der künftigen geplanten Verdichtung/Umstrukturierung des Bereiches am Girlitzweg ist vorgesehen, die Buslinie 139 (heute Longerich – Bickendorf) von der derzeitigen Endhaltestelle an der Äußeren Kanalstraße über die Vitalisstraße bis zum westlichen Rand am Girlitzweg zu verlängern. Diese Linie wird dann – wie auch die bereits vorhandenen Buslinien – mit der neuen S-Bahn-Station an der Vitalisstraße verknüpft werden.

Mobilitätsmanagement

Insbesondere mit den Dienstleistungsunternehmen im Planungsgebiet muss in Kooperation mit dem Verkehrsunternehmen/dem Verkehrsverbund VRS versucht werden, die Anzahl der ÖPNV Benutzer durch verstärkte Einführung von günstigen Zeitfahrtausweisen (Jobtickets) bei gleichzeitiger kostenpflichtiger Bewirtschaftung firmeneigener Stellplätze zu erhöhen. Die deutliche Steigerung des vom Gutachter angenommenen ÖPNV-Anteils von 22 % (Modal Split) im Planungsgebiet ist zur Entlastung des Straßennetzes dringend geboten (vgl. hierzu 5.9 Maßnahmenprogramm).

5.4 Innere Erschließung, Verkehrsberuhigung

a) Gewerbliche Bereiche

In den gewerblichen Teilbereichen sind bei der inneren Erschließung u. a. im Rahmen von Umnutzungen folgende Änderungen vorgesehen:

- Neubau eines Erschließungssystems im Bereich Eisenstraße/Ölstraße/Kohlenstraße entsprechend dem Bebauungsplan, ergänzt um eine Nachnutzung der früheren Gütergleisstrasse mit Brückenbauwerk Weinsbergstraße für eine durchgehende Fuß- und Radwegeverbindung Grüner Weg – Oskar-Jäger-Straße (vgl. Kap. II. 5.6),
- Aus- und Neubau eines inneren privaten Erschließungssystems für die Erweiterung des TechnologieParks Köln,
- Neubau einer inneren privaten Erschließung für das umzunutzende Sidol-Gelände,
- Neubau einer neuen, zweiten Haupteerschließungsstraße im Bereich Girlitzweg.

b) Wohnbereiche

Probleme mit dem Durchgangsverkehr bestehen hauptsächlich in den an das Gewerbegebiet angrenzenden Wohnbereichen. Aus diesen Gründen sollen die Eupener

Straße im Abschnitt Eschweiler Straße – Aachener Straße (vgl. 5.5 Maßnahmenprogramm) und die Vitalisstraße/ Wendelinstraße im Abschnitt Widdersdorfer Straße – Aachener Straße für den LKW-Verkehr gesperrt werden. Das Verkehrskonzept stuft beide Straßenzüge als Wohnstraßen bzw. Wohnbereichsstraßen ein und schlägt dem entsprechend straßenbauliche Veränderungen vor.

Die Vitalisstraße im Bereich zwischen Stolberger Straße und Widdersdorfer Straße wird nach Fertigstellung der Josef-Lammerting-Allee wieder verstärkt den Charakter einer Wohnstraße annehmen.

Darüber hinaus verursacht der Gewerbeverkehr Konflikte in Straßen, die sowohl der Erschließung von Gewerbebetrieben als auch von Wohnbereichen dienen. Es sind dies:

- die Linnicher Straße
- die Alsdorfer Straße und
- die Eschweiler Straße.

Zur Reduzierung des Konfliktpotenzials wird die Ausnahme des Gewerbeverkehrs in der Linnicher Straße durch eine mittelfristige Aufgabe der gewerblichen Nutzung und Ersatz durch Wohnungsneubau, in der Alsdorfer Straße durch eine neue und von dem Wohnbereich getrennte Erschließung direkt von der Stolberger Straße (s.o.) entlang des Gleiskörpers und in der Eschweiler Straße ebenfalls durch langfristige Nutzungsänderung der gewerblichen Grundstücke (inkl. des Einzelhandelstandortes) in einen Wohnbereich erreicht.

Die neue Wohnbebauung auf dem ehemaligen Sidol-Gelände soll zur Verhinderung von Durchgangsverkehren nur an die angrenzenden Wohnbereiche und in Richtung Süden angebunden werden.

Nicht im Plangebiet liegend, aber unmittelbar von der Verkehrsführung betroffen ist die Wendelinstraße, die direkt den Kernbereich von Müngersdorf erschließt. Zur Verhinderung von unerwünschten Durchgangsverkehren ist die vorhandene Sperrung der Durchfahrt beizubehalten.

5.5 Güterverkehr

In der Gründungsphase dieses Industrie- und Gewerbegebietes wurden zunächst die Güter vorrangig über das umfangreiche Schienennetz – nahezu jedes Grundstück verfügte über einen eigenen Gleisanschluss – transportiert. Nach dem fast kompletten Rückbau aller Gleisanschlüsse, die nach Schließung bzw. Verlagerung der ehemaligen Industriebetriebe nicht mehr benötigt wurden, verläuft heute noch in Nord-Süd Richtung die eingleisige, nicht elektrifizierte HGK Güterstrecke von Nippes/Bickendorf

nach Hürth/Frechen (sog. „Klüttenbahn“) durch das Plan-
gebiet. Diese Strecke wird auch langfristig weiterhin für den
regionalen Güterverkehr benötigt.

Zwei Betriebe (ein Metallverwertungsbetrieb an der
Widdersdorfer Straße und eine Raffinerie, Eupener Straße)
sowie die Müllumladestation, Vitalisstraße, nutzen heute
noch eigene Gleisanschlüsse. Alle anderen Güterverkehre
werden über die Straße abgewickelt.

5.6 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr stehen in den gewerblich
genutzten Bereichen i.d.R. ausreichend Stellplätze sowohl
auf Privatgrundstücken als auch im öffentlichen Stra-
ßenraum zur Verfügung. Eine im Gebiet durchgeführte
Betriebsbefragung bestätigt dieses. Probleme bestehen nur
bei einzelnen Unternehmen. Durch Ersatz der auf privatem
Grund fast ausschließlich ebenerdig (z.T. großflächig)
vorhandenen Stellplatzflächen durch Parkpaletten ist die
erforderliche bedarfsgerechte Erhöhung der Einstellplätze
ohne Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen vorzunehmen.
Mit dieser Maßnahme wird gleichzeitig auch eine inten-

sivere bauliche Nutzung der Grundstücke möglich.
Bei Büroneubaumaßnahmen mit entsprechender Verdich-
tung sind grundsätzlich Tiefgaragen (ggf. auch Hochgara-
gen) notwendig.

Die im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehenden
Parkmöglichkeiten – z. B. im Bereich Widdersdorfer Straße
und Stolberger Straße – sollen zu Gunsten des fließenden
Verkehrs (zusätzliche Abbiegespuren) und zur Schaffung
von notwendigen Fahrradspuren (s. nachfolgend Kap.II. 5.6)
reduziert werden.

Der im Nutzungskonzept /Alternative B (vgl. Karte 1) dar-
gestellte Parkhausstandort auf dem Sidol-Gelände südlich
Glesser Straße entfällt bei der Nutzungsalternative A (ohne
Verlängerung der Josef-Lammerting-Allee).

Im Umkreis von S-Bahn- und Stadtbahn-Haltestellen ist –
wie an anderen gut erschlossenen Standorten im Stadtge-
biet – eine Beschränkung der erforderlichen Stellplätze (im
Sinne einer Stellplatzbeschränkungszone) in Kombination
mit einer verstärkten Nutzung von Jobtickets für den ÖPNV
anzustreben.



Güterzug der HGK auf der „Klüttenbahn“ bei Querung der Aachener Straße

5.7 Radfahr- und Fußwegeverbindungen

a) Radfahrverbindungen

Die im Verkehrskonzept (s. Karte 2) dargestellten Radfahrverbindungen bauen auf der Radwegezielplanung für die Stadtbezirke 3 und 4 auf. Als Einzelmaßnahmen sind folgende Lückenschlüsse, insbesondere in Abschnitten mit einem erhöhten LKW-Aufkommen, notwendig:

- Stolberger Straße:
Im Abschnitt Oskar-Jäger-Straße bis Maarweg: beidseitig durchgängig Radfahrstreifen bzw. Schutzstreifen für Radfahrer. Zur Zeit wird hierfür die Planung bei der Verwaltung erstellt.
- Vogelsanger Straße:
Im Abschnitt von Melatengürtel bis Wilhelm-Mauser-Straße: beidseitig Radverkehrsanlagen. Für den Bereich Helmholtzstraße bis Maarweg wird zur Zeit eine Radverkehrsplanung bei der Fachverwaltung erarbeitet. Diese Planung sieht die Anlage von beidseitigen baulichen Richtungsradwegen vor.

- Oskar-Jäger-Straße:
Im Abschnitt von Widdersdorfer Straße bis Vogelsanger Straße (Westseite): Anlage eines Radweges, im Abschnitt von Melatengürtel bis Widdersdorfer Straße: Sanierung der bestehenden Radverkehrsanlagen und im Abschnitt von Aachener Straße bis Melatengürtel: Neubau von beidseitigen Richtungsradwegen.
- Widdersdorfer Straße/Südseite:
Im Abschnitt Militärringstraße – Vitalisstraße: Umbau zum kombinierten Fuß- und Radweg (Zweirichtungsverkehr).
- Eupener Straße:
Im Abschnitt von Eschweiler Straße bis Widdersdorfer Straße Anlage von beidseitigem Schutzstreifen für Radfahrer. Zur Zeit wird hierfür die Planung von der Fachverwaltung erstellt.

An der S-Bahn-Station 'Müngersdorf-Technologiepark' ist eine ausreichend dimensionierte B+R-(Fahrradabstell-) Abstellanlage vorzusehen. Die B+R-Anlage dient hier nur in begrenztem Maße der Fahrt mit dem Fahrrad von der Wohnung zur Haltestelle des ÖPNV, sondern vielmehr dem



entlang der Gleisstrassen sind Fuß- und Radwegeverbindungen geplant

Nachtransport der Beschäftigten des weitläufigen Gewerbegebietes von der S-Bahn-Station zu ihrem Betrieb. Daher sind an die Qualität der Abstellanlagen besondere Anforderungen zu stellen. Infrage kommen hier auch Abstellräume, die von den betroffenen Firmen erstellt und gewartet werden könnten. Eine solche Anlage kann derzeit jedoch erst in der dritten Ausbaustufe des Bike&Ride-Konzeptes der Stadt Köln nach erfolgter Sicherstellung der Finanzierung berücksichtigt werden.

b) Fußwegeverbindungen

Für das Gebiet sind aufgrund seiner Weitläufigkeit und seiner Nutzungsstruktur hauptsächlich Wegebeziehungen von den Wohnbereichen zu öffentlichen Einrichtungen bzw. zu den ÖPNV-Haltestellen von Bedeutung.

Der geplanten Fuß- und Radwegeverbindung vom neuen Wohnquartier am Melatengürtel zum Grünen Weg (vgl. 5.8 Maßnahmenprogramm) kommt besondere Bedeutung zu, da sie das Potenzial der vorhandenen, bereits stark eingegrünt ehemaligen Güterbahnbrücke über die Weinsbergstraße nutzt (s. Foto auf S. 45), um diese als Landschaftsbrücke zu erhalten und damit das vergleichsweise isoliert liegende neue Wohnquartier an das Zentrum von Ehrenfeld heranzuführen.

6. Stadtbild und Stadtgestaltung

6.1 Historische Entwicklung und Rahmenbedingungen

Die bauliche Entwicklung und die historischen Strukturen wurden bereits in der Einführung kurz dargestellt. Das gesamte Gebiet wurde bis zum Anfang des 19. Jahrhunderts landwirtschaftlich genutzt. Mit dem Bau der Eisenbahnstrecke Köln-Aachen (sog. „Eiserner Rhein“) um 1839 und der Inbetriebnahme des Ehrenfelder Güterbahnhofs um 1863 begann auch die industrielle Besiedlung des Gebietes. Erster größerer Betrieb war die „Städtische Gasfabrik“ an der Widdersdorfer Straße. In den folgenden Jahren siedelten sich dann in der unmittelbaren Nähe eine Reihe weiterer Industriebetriebe an. Dabei handelte es sich vielfach um aus der Altstadt abgewanderte Betriebe, denen dort die Entwicklungsmöglichkeiten fehlten oder die dort wegen Brandgefahr und Lärmbelästigung ungern gesehen waren. Eine starke Aufwertung erhielt das Gebiet auch durch die 1891 gebaute Köln-Frechen-Benzelrather Eisenbahn mit ihren zahlreichen Werksanschlüssen. Kurz nach der Jahrhundertwende entstanden auch Siedlungshäuser für Arbeiter und Angestellte (z. B. an der Vitalisstraße).

Das Industriegelände weitete sich dann zunächst im Süden der Bahnlinie zum Südwesten hin aus. Die wachsende räumliche Ausdehnung in den 1920er Jahren, durch die Werksanschlüsse der Gürtelbahn begünstigt, führte zu einer weiträumigen Industriezone zwischen Ehrenfeld, Braunsfeld, Bickendorf und Müngersdorf. Charakteristisch ist für dieses Gebiet die unmittelbare Nähe von Gewerbe und Industrie zu den gleichzeitig gewachsenen Wohnbereichen in Ehrenfeld, Braunsfeld und Müngersdorf.

Nach ausgedehnten Zerstörungen während des 2. Weltkrieges kam es nach dem Krieg zur Ansiedlung weiterer großer und mittlerer Unternehmen in den Bereichen Stolberger Straße und Widdersdorfer Straße: des Lampenherstellers Novalux/Philips, des Lebensmittelfilialunternehmens Stüssgen mit einem Auslieferungslager, der Waagen- und Prüfmaschinenfabrik Toledo, der Druckwalzenfabrik Felix Böttcher und des Schallplattenherstellers Electrola (1952). Nachdem zu Beginn der 1960er Jahre die ersten, deutlich wahrnehmbaren Hochpunkte entlang der Aachener Straße (Möbel Buch) und Scheidtweilerstraße (KVB) entstanden, folgten bereits einige Jahre später ab Ende der 60er Jahre noch deutlich höhere Gebäude an der Eupener Straße (ehemalige Oberpostdirektion Köln) und an der Aachener Straße, wo die DKV-Hauptverwaltung als „Landmarke“ ein wichtiger Orientierungspunkt im Stadtraum darstellt.

Mitte der 80er Jahre setzte der grundlegende Strukturwandel ein, der das Altgewerbegebiet auch stadtgestalterisch mehr und mehr mit zeitgenössischen Büroneubauten überprägte. In sich geschlossene neue stadtgestalterische Einheiten sind dabei bis heute noch nicht fertiggestellt worden, die Gesamterscheinung des Stadtbildes ist vielmehr weitgehend heterogen.

6.2 Entwicklungsziele

Stadtgestaltung umfasst als öffentliche Aufgabe hauptsächlich Maßnahmen im öffentlichen Raum und, mit Einschränkungen, in halböffentlichen Bereichen. Hierbei steht der Stadtgrundriss mit seinen Straßen und Plätzen sowie Grün- und Freiräumen im Vordergrund. Damit zusammenhängend ist die Entwicklung der Silhouette (oder Skyline) zu beachten sowie die Sicherung denkmalgeschützter bzw. erhaltenswerter Bausubstanz und nicht zuletzt auch eine qualitätvolle Gestaltung neuer Bebauung in einem städtebaulichen Rahmen. Stadtgestaltung ist somit auf die Unterstützung der Bürgerschaft, von Investoren und Unternehmen unbedingt angewiesen.

Zielsetzungen zur Stadtgestaltung im Rahmenplanungsgebiet sind dem entsprechend:

- Erhaltung und Förderung stadtgestalterischer Einheiten in ihrer Eigenart und typischen Ausgestaltung,
- Einbindung größerer und großflächiger Neubaumaßnahmen in ein übergreifendes städtebaulich-strukturelles Gestaltungskonzept,
- Erhalt denkmalgeschützter und erhaltenswerter Bebauung durch zukunftsorientierte verträgliche Nachnutzungen,
- Verbesserung der Stadtbildqualität durch gestalterische Maßnahmen im öffentlichen Raum.

6.3 Stadtgestaltung und städtebaulich-strukturelles Konzept

Im Rahmenplanungsgebiet gibt es – je nach Nutzung und Entstehungszeit – verschiedenste stadtgestalterische Bereiche, die sich nach Grundriss, Blockstruktur, Bauweise, Parzellierung, Dichte- und Nutzungsstruktur unterscheiden.

Als durch Wohnungsbau geprägte stadtgestalterische Einheiten sind abgrenzbar:

- Pauli-Siedlung: als herausragendes Siedlungsensemble der 1910er Jahre,
- Wohnbereich Vitalisstraße: gründerzeitliche 1910er Straßenrandbebauung,
- Wohnbereich Eupener Straße: geschlossene 1910er Straßenrandbebauung,
- Wohnbereich Linnicher-/Büsdorfer Straße: Blockbebauung der Zwischenkriegszeit,
- Wohnbereich Malmedyer Straße: Einfamilienhausbebauung der Zwischenkriegszeit,
- Wohnbereich Dansweiler Weg: Nachkriegszeilenbau,
- Wohnbereich Eschweiler Straße: 1960er Geschosswohnungsbau,
- Wohnbereich Würselener Straße: Geschosswohnungsbausiedlung der 1980er Jahre,
- Wohnbereich Melaten: zeitgenössischer Geschosswohnungsbau zwischen Melatengürtel und Oskar-Jäger-Straße.

Durch Arbeitsstätten geprägte stadtgestalterische Einheiten sind aufgrund der großen Heterogenität schwierig und nur ansatzweise bisher abzugrenzen:

- Geschäftszentrum Aachener Straße v. a. zwischen den Merkzeichen DKV-Hauptverwaltung und Clarenbach-Kirche mit städtebaulicher Hervorhebung der Einmündung Maarweg,
- Bürostandortbereich Aachener Straße, Ecke Melatengürtel: 20-geschossige solitäre Bürobebauung (DKV) mit Merkzeichen-Wirkung,
- Bürostandortbereich Technologiepark, Eupener Straße: zeitgenössische auch höhergeschossige Bürobebauung,
- Bürostandortbereich Stolberger Straße: neuzeitliche mehrgeschossige Bürobebauung,
- Altgewerbestandort Oskar-Jäger-Straße/Lichtstraße: gründerzeitlich geprägte gewerbliche Baustruktur,

Von besonderer Bedeutung sind für das Gebiet erhaltenswerte und denkmalgeschützte Industriebauten. Zu nennen sind hier insbesondere die Baudenkmale wie:

- Teile des ehemalige Gaswerks an der Widdersdorfer Straße 188 – 194 einschl. Beamtenwohnhäuser, Widdersdorfer Str. 196 und 208,
- Industriebauten der ehemalige Fa Vulkan an der Lichtstraße 43,
- Verwaltungs-/Lagergebäude der Fa. Thyssen-Schulte an der Oskar-Jäger-Straße 192,
- Industriebauten der ehemalige Fa. Scheele, heute AWB, Maarweg/Vogelsanger Straße 321,
- Industrie- und Verwaltungsgebäude ehemalige Fa. Sidol, Eupener Straße 57 – 59:

Sämtliche genannten Bauten sind in Nutzung bzw. für eine Nachnutzung geeignet. Hervorzuheben ist die aktuelle Umnutzung des ehemalige Vulkan-Werks für hochwertige Dienstleistungsnutzungen. Darüber hinaus sind im Plangebiet noch zahlreiche andere – wenn auch unterhalb der Schwelle des Denkmalschutzes – Industrie- und Gewerbebauten verschiedenster Bauepochen erhaltenswert, die weitestgehend in Umnutzungskonzepten mit einzubeziehen und zu erhalten sind. Diese Zielsetzung wird durch die besondere Wertschätzung dieser Bautypen durch Unternehmen aus den kreativen, Medien- und IT-Bereichen unterstützt (s. Erneuerungsmaßnahmen „Miralux-Hallen“, Grüner Weg, Foto Seite 33).



Neue Nutzung im Verwaltungsgebäude des ehemalige Gaswerks (Widdersdorfer Straße)

Neben den o.g. Industriedenkmalern sind eine Reihe von einzelnen (vorwiegend Wohn-) Häusern denkmalgeschützt:

Stadtbezirk Lindenthal

- Aachener Straße 306 – 312, 326 – 328, 338, 378 – 390, 458 (Clarenbachkirche), 460 (Schrankenwärterhäuschen).
- Pauli-Siedlung mit Paulistraße 1 – 11, 34 – 46, Pauliplatz mit Brunnen, Pauliplatz 1 – 3a, 2 und Herzogenrather Str. 2 – 16,
- Eupener Straße 27 – 41,
- Malmedyer Straße 2 – 4, 5 – 13.

Stadtbezirk Ehrenfeld

- Vogelsanger Straße 265 – 269, 277,
- Widdersdorfer Straße 196 – 196a, 206 – 208.

Im Sinne der o.g. Entwicklungsziele sind die stadtgestalterisch ablesbaren Bereiche in ihrer Prägung qualitativ voll wei-

ter zu entwickeln und aufzuwerten. In wichtigen Teilräumen sind Einzelmaßnahmen zur Umfeldgestaltung zu planen und umzusetzen. Dabei können oft bereits mit geringen Mitteln (z. B. Straßenbaumpflanzungen) erhebliche Aufwertungseffekte erzielt werden.

Der überwiegende Teil des Altgewerbegebietes ist in seiner Entwicklung zukünftig verstärkt an einem zusätzlichen städtebaulich-strukturellem Gestaltungskonzept auszurichten, welches das Stadtplanungsamt aufbauend auf diese Rahmenplanung erarbeitet (vgl. Maßnahmenprogramm). Hierin werden u. a. insbesondere Aussagen zur differenzierten Verdichtung und Höhenentwicklung/Stadtbereichsilhouette, städtebaulich/stadtgestalterischen Raum- und Sichtbeziehungen sowie erforderliche Merkzeichen ausformuliert und den politischen Entscheidungsgremien zur Beschlussfassung zugeleitet. Nach Beschlussfassung soll dieses Konzept Grundlage für die Beurteilung des aktuellen Baugeschehens und ggf. für die Erstellung von Bebauungsplänen sein.

III. Maßnahmenprogramm

1. Planerische Festlegungen

Flächennutzungsplan

Die aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung folgende Bodennutzung wird gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) im Flächennutzungsplan dargestellt (Karte 8). Nach dem Beschluss des Nutzungskonzeptes der vorliegenden Rahmenplanung durch den Rat ergibt sich gegenüber dem Flächennutzungsplan folgender Änderungsbedarf:

- Umwandlung von GE-Flächen in M-Fläche am Melatengürtel,
- Herabstufung der GI-Flächen zu GE im Bereich der Widdersdorfer Straße,
- Übertragung der neuen Nutzungsvorstellung im Bereich Eupener Straße: GI in GE und GE tw. in M, W und Grünfläche,
- im Bereich Girlitzweg Herabstufung GI in GE und teilweise Grünfläche,
- Eintragung des Standortes der Müllumladestation an der Vitalisstraße,
- Umwandlung der Fläche für Bahnanlagen (Gleisdreieck) in Grün- und Spielfläche,
- Darstellung der Standorte sozialer Infrastruktur.

Bebauungspläne

Aus dem Flächennutzungsplan sind nach dem Erfordernis für den geordneten Vollzug baulicher Maßnahmen im Rahmenplanungsgebiet Bebauungspläne zu entwickeln. Die nachfolgende Karte 7 gibt einen Überblick über die rechtlich verbindlichen und im Verfahren befindlichen – teilweise vorhabenbezogenen – Bebauungspläne.

Darüber hinaus sind in dieser Karte die Bereiche dargestellt, in denen die Rahmenplanung neue Bebauungsplanverfahren bzw. Änderungsverfahren vorschlägt.

2. Zusammenstellung mittelfristiger Einzelmaßnahmen

Die im Planungskonzept (Kap. II) dargestellten mittelfristigen, also bis etwa 2008 in Angriff zu nehmenden Maßnahmen werden nach einem durchgängigen Schema nachfolgend einzeln beschrieben und sind, soweit räumlich fassbar, im Maßnahmenplan (Karte 3) dargestellt. Die Durchführung der Einzelmaßnahmen hängt, soweit städtische Eigenmittel benötigt werden, davon ab, inwieweit diese in den Haushaltsplänen und im IVP für die nächsten Jahre gesichert werden können.

Für die überwiegende Anzahl vorgeschlagener Maßnahmen in städtischer Trägerschaft gilt, dass diese zu gegebener Zeit jeweils als Einzelplanungen zwecks Ausführungsbeschluss den zuständigen Ratsausschüssen und der oder den zuständigen Bezirksvertretungen vorgelegt werden. Diese beschließen über die Einzelmaßnahmen im jeweiligen finanz- und projektbezogenen Rahmen. Die haushaltsmäßigen Angaben entsprechen dem Kenntnis- und Sachstand vom September 2002.

Maßnahmen-Übersicht nach Sachbereichen

Sachbereich 1 – Bevölkerung und Wohnen

- 1.1 Wohnungsneubau auf Teilflächen des Sidol-Geländes
- 1.2 Wohnungsneubau östlich Maarweg/nördlich Scheidtweilerstraße
- 1.3 Wohnungsneubau nördlich Stolberger Straße/südöstlich Gleisdreieck
- 1.4 Wohnungsneubau nördlich Alsdorfer Straße

Sachbereich 2 – Wirtschaft und Beschäftigung

- 2.1 Planungsrechtliche Sicherung von Industrieflächen
- 2.2 Sicherung und Entwicklung des Gewerbestandortes westlich Oskar-Jäger-Straße/nördlich Widdersdorfer Straße
- 2.3 Entwicklung des Gewerbestandortes ehemaliger DB-Güterbahnhof Ehrenfeld
- 2.4 Arrondierung des Technologieparks, Widdersdorfer Straße/Eupener Straße/Stolberger Straße
- 2.5 Ausbau des Bürostandortes auf dem ehemalige Sidol-Gelände

- 2.6 Ausbau des Bürostandortes am Melatengürtel/
Oskar-Jäger-Straße
- 2.7 Ausbau des Büro- und Dienstleistungsstandortes
Girlitzweg
- 2.8 Ansiedlung eines Nahversorgungsangebotes am
S-Bahn-Haltepunkt

Sachbereich 3 – Soziale Infrastruktur

- 3.1 Neuanlage eines öffentlichen Spielplatzes im Bereich
„Gleisdreieck“
- 3.2 Errichtung einer Kindertagesstätte im „Wohnpark
am Melatengürtel“, Eisenstraße
- 3.3 Errichtung einer Kindertagesstätte an der Stolberger
Straße, westlich Maarweg
- 3.4 Errichtung einer Kindertagesstätte auf dem ehema-
lige Sidol-Gelände

Sachbereich 4 – Grün- und Freiraum

- 4.1 Ausbau des Grün- und Freiraums „Gleisdreieck“,
Stolberger Straße

Sachbereich 5 – Verkehr

- 5.1 Ausbau der Knotenpunkte im Hauptstraßennetz
- 5.2 Ausbau der Anschlussstelle Aachener Straße –
Militärring
- 5.3 Anbindung der Stolberger Straße an den Militärring
in nördliche Richtung
- 5.4 Planung und Neubau einer Haupteerschließungs-
straße im Bereich Girlitzweg
- 5.5 Verkehrsberuhigung der südlichen Eupener Straße
zwischen Aachener- und Eschweiler Straße
- 5.6 Langfristige Sicherstellung der Mitnutzung der
HGK-Güterbahnstrecke Braunsfeld/Markt bis S-Bahn-
Haltepunkt für den Stadtbahnbetrieb
- 5.7 Ausbau eines – teilweise begrüntem – flächen-
deckenden Fuß- und Radwegesystems
- 5.8 Ausbau einer begrüntem Wegeverbindung mit
Landschaftsbrücke über der Weinsbergstraße
zwischen Wohnpark am Melatengürtel und
Bezirkszentrum Ehrenfeld
- 5.9 Koordination eines Mobilitätsmanagements

Sachbereich 6 – Stadtgestaltung

- 6.1 Erstellung eines städtebaulich-strukturellen
Gestaltungskonzeptes

Die vorgenannten, mittelfristig umzusetzenden Einzelmaß-
nahmen sind in den nachfolgenden Maßnahmetabellen
einzeln erläutert und integrierter Bestandteil der Rahmen-
planung Braunsfeld/Müngersdorf/ Ehrenfeld. Die räumlich
darstellbaren Maßnahmen sind im Maßnahmenplan (Karte
3) abgebildet.

Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld Maßnahmenprogramm		Sachbereich 1 Bevölkerung + Wohnen
		Räumlicher Bereich Müngersdorf
Maßnahme 1.1 Wohnungsneubau auf Teilflächen des ehemalige Sidol-Geländes, Eupener Straße		
1.	Problemstellung und Zielsetzung Erschließung und Neunutzung eines mindergenutzten Gewerbegrundstücks, Arrondierung und Stärkung der Wohnfunktion	
2.	Art und Umfang der Maßnahme Baureifmachung von rund 1,5 ha Bauland, Errichtung von freifinanzierten Geschosswohnungsbauten, erzielbare Wohnfläche ca. 18.500 m ² BGF entspricht rund 200 WE	
3.	Träger Private Wohnungsbauunternehmen	
4.	Derzeitige Nutzung mindergenutzte Gewerbebrache eines früheren Chemieunternehmens	
5.	Rahmenbedingungen a) Liegenschaften privat b) Planungsrecht Bebauungsplan erforderlich c) Beschlusslage mit Rahmenplanung, anschließend B-Plan-Satzungsbeschluss d) Durchführungsplanung durch Bauträger noch zu erstellen e) Restriktionen Bodenkontaminationen zu erwarten (Altstandort Nr. 30506)	
6.	Realisierungszeitraum ab 2004/05	
7.	Kosten und Finanzierung a) Gesamtkosten (geschätzt): noch nicht bezifferbar b) Zu erwartende Zuschüsse: c) Zu erwartende Beiträge: d) Eigenmittel: e) Fördermöglichkeiten:	
8.	Aussagen zur Haushalts-, Finanz- und Investitionsplanung nicht erforderlich	

Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld Maßnahmenprogramm		Sachbereich 2 Wirtschaft + Beschäftigung
		Räumlicher Bereich Rahmenplanungsgebiet
Maßnahme 2.1 Planungsrechtliche Sicherung von Industrieflächen		
1.	Problemstellung und Zielsetzung Verdrängung des produzierenden Gewerbes und der Industrie durch Büro- und Dienstleistungsnutzungen, Standortsicherung der ansässigen Industrieunternehmen und Erhalt zentrumsnaher Industrieflächen, Ausschluss von Einzelhandel	
2.	Art und Umfang der Maßnahme Überprüfung und. ggf. Änderung des Flächennutzungsplans sowie vorhandene B-Pläne im Bereich zwischen DB-Trasse und Widdersdorfer Straße sowie Eupener Straße/Stolberger Straße, Aufstellung von neuen B-Plänen mit GI-Festsetzungen	
3.	Träger Stadt Köln, Dez. VI, Stadtplanungsamt	
4.	Derzeitige Nutzung gewerbliche und industrielle Nutzungen, teilweise mit Mindernutzungen	
5.	Rahmenbedingungen a) Liegenschaften privat b) Planungsrecht neue Bebauungspläne erforderlich c) Beschlusslage mit Rahmenplanung, anschließend B-Plan-Satzungsbeschluss d) Durchführungsplanung e) Restriktionen	
6.	Realisierungszeitraum ab 2004	
7.	Kosten und Finanzierung a) Gesamtkosten (geschätzt): b) Zu erwartende Zuschüsse: c) Zu erwartende Beiträge: d) Eigenmittel: e) Fördermöglichkeiten:	
8.	Aussagen zur Haushalts-, Finanz- und Investitionsplanung nicht erforderlich	

Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld Maßnahmenprogramm		Sachbereich 2 Wirtschaft + Beschäftigung
		Räumlicher Bereich Ehrenfeld
Maßnahme 2.2 Sicherung und Entwicklung des Gewerbestandortes westlich Oskar-Jäger-Straße/südlich DB-Trasse		
1.	Problemstellung und Zielsetzung Sicherung gewerblich-produzierender Nachnutzung einer ehemalige Bahnfläche (vorm. Busbetriebshof) und Ausschluss von Einzelhandelsnutzung und ausschließlicher Büronutzung	
2.	Art und Umfang der Maßnahme Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung der Planungsziele	
3.	Träger Stadt Köln, Dez. VI, Stadtplanungsamt	
4.	Derzeitige Nutzung gewerbliche Mindernutzung	
5.	Rahmenbedingungen a) Liegenschaften b) Planungsrecht c) Beschlusslage d) Durchführungsplanung e) Restriktionen	DB-Immobiliengruppe z. Z. nach § 34 BauGB, Bebauungsplan erforderlich mit Rahmenplanung, anschließend B-Plan-Satzungsbeschluss durch Bauträger noch zu erstellen Bodenkontaminationen zu erwarten (Altstandorte Nr. 40106 und Nr. 40135)
6.	Realisierungszeitraum ab 2004	
7.	Kosten und Finanzierung a) Gesamtkosten (geschätzt): b) Zu erwartende Zuschüsse: c) Zu erwartende Beiträge: d) Eigenmittel: e) Fördermöglichkeiten:	
8.	Aussagen zur Haushalts-, Finanz- und Investitionsplanung nicht erforderlich	

Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld Maßnahmenprogramm		Sachbereich 2 Wirtschaft + Beschäftigung
		Räumlicher Bereich Ehrenfeld
Maßnahme 2.3 Entwicklung des Gewerbestandortes ehemalige DB-Güterbahnhof Ehrenfeld		
1.	Problemstellung und Zielsetzung Umnutzung eines durch Aufgabe der Bahnnutzung mindergenutzten Gewerbegrundstücks, Ausbau als Standort für wohnungsnahes Gewerbe und Handwerk, Arrondierung der angrenzenden Bildungseinrichtung	
2.	Art und Umfang der Maßnahme Entwidmung der Bahnfläche, Erschließung und Baureifmachung der rund 6,5 ha großen Bahnbrache mit rund 5,5 ha Bauland, erzielbare Gewerbe-, teilweise Bürofläche ca.50.000 m² BGF	
3.	Träger DB-Immobiliengruppe, ggf. mit privaten Investor	
4.	Derzeitige Nutzung gewerbliche Mindernutzungen	
5.	Rahmenbedingungen a) Liegenschaften Immobiliengesellschaften der Deutsche Bahn-Gruppe b) Planungsrecht Bebauungsplan erforderlich c) Beschlusslage mit Rahmenplanung, anschließend B-Plan-Satzungsbeschluss d) Durchführungsplanung durch Bauträger bzw. private Investoren e) Restriktionen Bodenkontamination zu erwarten (Altstandort Nr. 401375)	
6.	Realisierungszeitraum ab 2007	
7.	Kosten und Finanzierung a) Gesamtkosten (geschätzt): noch nicht bezifferbar b) Zu erwartende Zuschüsse: c) Zu erwartende Beiträge: d) Eigenmittel: e) Fördermöglichkeiten:	
8.	Aussagen zur Haushalts-, Finanz- und Investitionsplanung nicht erforderlich	

Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld Maßnahmenprogramm		Sachbereich 2 Wirtschaft + Beschäftigung
		Räumlicher Bereich Müngersdorf
Maßnahme 2.7 Ausbau des Büro- und Dienstleistungsstandortes Girlitzweg		
1.	Problemstellung und Zielsetzung Neuordnung und Umnutzung eines unstrukturierten mindergenutzten Gewerbegebietes im Nahbereich des neuen S-Bahn-Haltepunktes „Müngersdorf/Technologiepark“	
2.	Art und Umfang der Maßnahme städtebauliche Neuordnung, Erschließung und Flächenaufbereitung zur Ansiedlung von Dienstleistungsnutzungen, ca. 25 ha Neuordnungsfläche, ca. 160.000 m ² BGF Bürofläche erzielbar (zur Erschließung s. Maßnahme 5.4)	
3.	Träger Stadt Köln und private Bauträger und Investoren	
4.	Derzeitige Nutzung gewerbliche Mindernutzungen, flächenextensive Freizeitbetriebe	
5.	Rahmenbedingungen a) Liegenschaften privat b) Planungsrecht Bebauungsplan erforderlich, 1 VEP im Verfahren c) Beschlusslage mit Rahmenplanung, anschließend B-Plan-Satzungsbeschluss d) Durchführungsplanung noch zu erstellen, Erschließung s. auch Maßnahme 5.4 e) Restriktionen ehemalige Abgrabung und Deponiestandort, anfallende Aushubmassen auch entsorgungsrechtlich relevant	
6.	Realisierungszeitraum ab 2004	
7.	Kosten und Finanzierung a) Gesamtkosten (geschätzt): noch nicht bezifferbar b) Zu erwartende Zuschüsse: c) Zu erwartende Beiträge: d) Eigenmittel: e) Fördermöglichkeiten:	
8.	Aussagen zur Haushalts-, Finanz- und Investitionsplanung nicht erforderlich	

Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld Maßnahmenprogramm		Sachbereich 2 Wirtschaft + Beschäftigung
		Räumlicher Bereich Müngersdorf
Maßnahme 2.8 Ansiedlung eines Nahversorgungsangebotes am S-Bahn-Haltepunkt		
1.	Problemstellung und Zielsetzung Durch den Strukturwandel des Einzelhandels ist das vorm. kleinteilige Nahversorgungsangebot im Bereich Vitalisstraße weitgehend verloren gegangen, Unterstützung eines Nahversorgungsangebotes, welches auch den Anforderungen der neuen Beschäftigtenachfrage entspricht	
2.	Art und Umfang der Maßnahme Unterstützung der Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen einschließlich eines Discounters im Umfeld des S-Bahn-Haltespunktes durch planungsrechtliche Vorleistungen	
3.	Träger Private Bauträger sowie Einzelhandelsunternehmen	
4.	Derzeitige Nutzung mindergenutzte Gewerbegrundstücke	
5.	Rahmenbedingungen a) Liegenschaften privat b) Planungsrecht vorhabenbezogener Bebauungsplan im Verfahren c) Beschlusslage mit Rahmenplanung, anschließend B-Plan-Satzungsbeschlüsse d) Durchführungsplanung durch Bauträger noch zu erstellen e) Restriktionen	
6.	Realisierungszeitraum ab 2004	
7.	Kosten und Finanzierung a) Gesamtkosten (geschätzt): nicht bezifferbar b) Zu erwartende Zuschüsse: c) Zu erwartende Beiträge: d) Eigenmittel: e) Fördermöglichkeiten:	
8.	Aussagen zur Haushalts-, Finanz- und Investitionsplanung nicht erforderlich	

Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld Maßnahmenprogramm		Sachbereich 3 Soziale Infrastruktur
		Räumlicher Bereich Ehrenfeld
Maßnahme 3.1 Neuanlage eines öffentlichen Kinderspielplatzes im „Gleisdreieck“ (nördlich Stolberger Straße)		
1.	Problemstellung und Zielsetzung Deckung des absehbar entstehenden Bedarfs aus neuer Wohnnutzung im Einzugsbereich	
2.	Art und Umfang der Maßnahme Ankauf der Grundstücksfläche und Neubau eines öffentlichen Kinderspielplatzes mit Geräte- und Rasenflächen, erforderliche Spielfläche ca. 2.000 m ²	
3.	Träger Stadt Köln, Dez. IV, Amt für Kinder, Jugend und Familie	
4.	Derzeitige Nutzung Bahnbrache	
5.	Rahmenbedingungen a) Liegenschaften privat, Ankauf erforderlich b) Planungsrecht Änderung des vorhandenen B-Plans mit Flächenfestsetzung „Gewerbe“ in „öffentliche Grünfläche mit Spielplatz“ c) Beschlusslage mit Rahmenplanung, anschließend B-Plan-Satzungsbeschluss d) Durchführungsplanung noch zu erstellen e) Restriktionen Bodenkontaminationen möglich	
6.	Realisierungszeitraum ab 2005/06	
7.	Kosten und Finanzierung a) Gesamtkosten (geschätzt): Spielplatzausbau rund 100.000,- Euro zzgl. Grunderwerb b) Zu erwartende Zuschüsse: c) Zu erwartende Beiträge: über Erschließungsvertrag abzusichern d) Eigenmittel: aufgrund anderweitiger vorrangiger Maßnahmen zur Beseitigung von Bodenkontaminationen ausgeschöpft e) Fördermöglichkeiten:	
8.	Aussagen zur Haushalts-, Finanz- und Investitionsplanung Grundstücksankauf aus dem allgemeinen Liegenschaftsetat, Ausbaurkosten ggf. außerhalb des Hpl. über Erschließungsvertrag sicherstellen	

Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld Maßnahmenprogramm		Sachbereich 3 Soziale Infrastruktur
		Räumlicher Bereich Ehrenfeld
Maßnahme 3.2 Errichtung einer Kindertagesstätte im Bereich des „Wohnparks am Melatengürtel“, Eisenstraße		
1.	Problemstellung und Zielsetzung Sicherstellung einer bedarfsgerechten Betreuungsangebotes für Vorschul- und Hortkinder	
2.	Art und Umfang der Maßnahme Errichtung einer neuen Kindertagesstätte vorzugsweise im baulichen Zusammenhang mit dem geplanten weiteren Wohnungsneubau	
3.	Träger Baumaßnahme durch privaten Bauträger, Kindertagesstätte in städtischer oder nichtstädtischer Trägerschaft, Projektentwicklung Stadt Köln, Dez. IV, Jugendamt	
4.	Derzeitige Nutzung Gewerbebrache	
5.	Rahmenbedingungen a) Liegenschaften privat b) Planungsrecht rechtsgültiger Bebauungsplan 63459/05 vorhanden c) Beschlusslage mit Rahmenplanung und Ratsbeschluss zur Anmietung und Förderung der Kita. d) Durchführungsplanung durch Bauträger noch zu erstellen e) Restriktionen Bodenkontaminationen möglich	
6.	Realisierungszeitraum ab 2003	
7.	Kosten und Finanzierung a) Gesamtkosten (geschätzt): nicht bezifferbar b) Zu erwartende Zuschüsse: c) Zu erwartende Beiträge: d) Eigenmittel: e) Fördermöglichkeiten: Landesmittel über den Landschaftsverband Rheinland gemäß Richtlinien für den Bau und Betrieb von Kitas	
8.	Aussagen zur Haushalts-, Finanz- und Investitionsplanung Maßnahme im IVP 2002 – 2006 nicht enthalten	

Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld Maßnahmenprogramm		Sachbereich 3 Soziale Infrastruktur
		Räumlicher Bereich Ehrenfeld
Maßnahme 3.3 Errichtung einer Kindertagesstätte im Bereich Stolberger Straße, westlich Maarweg		
1.	Problemstellung und Zielsetzung Sicherstellung einer bedarfsgerechten Betreuungsangebotes für Vorschul- und Hortkinder	
2.	Art und Umfang der Maßnahme Errichtung einer neuen Kindertagesstätte vorzugsweise im baulichen Zusammenhang mit dem geplanten Wohnungsneubau auf dem Gelände der ehemalige Holzhandlung (vgl. Maßnahme 1.1)	
3.	Träger Baumaßnahme durch privaten Bauträger, Kindertagesstätte in städtischer oder nichtstädtischer Trägerschaft, Projektentwicklung Stadt Köln, Dez. IV, Jugendamt	
4.	Derzeitige Nutzung Gewerbebrache und kleingewerbliche Mindernutzung	
5.	Rahmenbedingungen a) Liegenschaften privat b) Planungsrecht Bebauungsplan erforderlich c) Beschlusslage mit Rahmenplanung, anschließend B-Plan-Satzungsbeschluss und Ratsbeschluss zur Anmietung und Förderung der Kita. d) Durchführungsplanung durch Bauträger noch zu erstellen e) Restriktionen Bodenkontaminationen möglich	
6.	Realisierungszeitraum ab 2004	
7.	Kosten und Finanzierung a) Gesamtkosten (geschätzt): Spielplatzausbau rund 100.000,- Euro zzgl. Grunderwerb b) Zu erwartende Zuschüsse: c) Zu erwartende Beiträge: d) Eigenmittel: e) Fördermöglichkeiten: Landesmittel über den Landschaftsverband Rheinland gemäß Richtlinien für den Bau und Betrieb von Kitas	
8.	Aussagen zur Haushalts-, Finanz- und Investitionsplanung Maßnahme im IVP 2002 – 2006 nicht enthalten	

Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld Maßnahmenprogramm		Sachbereich 3 Soziale Infrastruktur
		Räumlicher Bereich Müngersdorf
Maßnahme 3.4 Errichtung einer Kindertagesstätte auf dem ehemalige Sidol-Gelände		
1.	Problemstellung und Zielsetzung Sicherstellung einer bedarfsgerechten Versorgung von Vorschul- und Hortkindern	
2.	Art und Umfang der Maßnahme Errichtung einer neuen Kindertagesstätte vorzugsweise im baulichen Zusammenhang mit dem geplanten Wohnungsneubau auf dem Sidol-Gelände (vgl. Maßnahme 1.1)	
3.	Träger Baumaßnahme durch privaten Bauträger, Kindertagesstätte in städtischer oder nichtstädtischer Trägerschaft, Projektentwicklung Stadt Köln, Dez. IV, Jugendamt	
4.	Derzeitige Nutzung gewerbliche Mindernutzung eines ehemalige Chemiestandortes	
5.	Rahmenbedingungen a) Liegenschaften privat b) Planungsrecht Bebauungsplan erforderlich c) Beschlusslage mit Rahmenplanung, anschließend B-Plan-Satzungsbeschluss und Ratsbeschluss zur Anmietung und Förderung der Kita, d) Durchführungsplanung durch Bauträger noch zu erstellen e) Restriktionen Bodenkontaminationen zu erwarten	
6.	Realisierungszeitraum ab 2005	
7.	Kosten und Finanzierung a) Gesamtkosten (geschätzt): nicht bezifferbar b) Zu erwartende Zuschüsse: c) Zu erwartende Beiträge: d) Eigenmittel: e) Fördermöglichkeiten: Landesmittel über den Landschaftsverband Rheinland gemäß Richtlinien für den Bau und Betrieb von Kitas	
8.	Aussagen zur Haushalts-, Finanz- und Investitionsplanung Maßnahme im IVP 2002 – 2006 nicht enthalten	

Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld Maßnahmenprogramm		Sachbereich 5 Verkehr
		Räumlicher Bereich Rahmenplanungsgebiet
Maßnahme 5.1 Ausbau der Knotenpunkte im Hauptstraßennetz		
1.	Problemstellung und Zielsetzung Ertüchtigung von 14 Knotenpunkten für die prognostizierten Verkehrsbelastungen zur Absicherung des Strukturwandels und der Ansiedlung weiterer Büroarbeitsplätze entspricht dem Nutzungskonzept	
2.	Art und Umfang der Maßnahme Ausbau der im Planungskonzept genannten Knotenpunkte im Hauptstraßennetz v. a. mit zusätzlichen Abbiegespuren nach den Vorgaben des Verkehrsgutachtens (vgl. Kap. II 5.3 im Planungskonzept)	
3.	Träger Stadt Köln, Dez. VI, Amt für Straßen und Verkehrstechnik	
4.	Derzeitige Nutzung öffentliches Straßenland, Erweiterungsflächen teilweise privat	
5.	Rahmenbedingungen a) Liegenschaften Stadt Köln, teilweise privat b) Planungsrecht zu prüfen bei Eingriffen in private Grundstücksflächen c) Beschlusslage mit Rahmenplanung d) Durchführungsplanung noch zu erstellen e) Restriktionen	
6.	Realisierungszeitraum ab 2004	
7.	Kosten und Finanzierung a) Gesamtkosten (geschätzt): noch nicht bezifferbar b) Zu erwartende Zuschüsse: im Bereich klassifizierter Straßen nach GVFG zu prüfen c) Zu erwartende Beiträge: d) Eigenmittel: e) Fördermöglichkeiten:	
8.	Aussagen zur Haushalts-, Finanz- und Investitionsplanung Maßnahmen im Hpl. 2002 und im IVP 2002 – 2006 nicht enthalten. Ausbaumaßnahmen im Bereich der Widdersdorfer Straße an 5. Stelle der "Prioritätenliste Straßenbau"	

Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld Maßnahmenprogramm		Sachbereich 5 Verkehr
		Räumlicher Bereich Müngersdorf
Maßnahme 5.2 Ausbau der Anschlussstelle Aachener Straße/Militärring		
1.	Problemstellung und Zielsetzung verbesserte Ableitung der prognostizierten Verkehrszuwächse auf die Örtlichen Hauptverkehrszüge Militärringstraße und Aachener Straße	
2.	Art und Umfang der Maßnahme Ausbau der Verkehrsbeziehungen, Neubau einer westlichen Zufahrtsrampe und Einrichtung eines direkten Linksabbiegers in der Aachener Straße von Westen in den Militärring	
3.	Träger Stadt Köln, Dez. VI, Amt für Straßen und Verkehrstechnik	
4.	Derzeitige Nutzung öffentliches Straßenland	
5.	Rahmenbedingungen a) Liegenschaften städtisch b) Planungsrecht Planfeststellungsbeschluss erforderlich c) Beschlusslage mit Rahmenplanung, anschließend Planfeststellungsbeschluss d) Durchführungsplanung noch zu erstellen e) Restriktionen	
6.	Realisierungszeitraum ab 2005	
7.	Kosten und Finanzierung a) Gesamtkosten (geschätzt): noch nicht bezifferbar b) Zu erwartende Zuschüsse: c) Zu erwartende Beiträge: nach KAG d) Eigenmittel: e) Fördermöglichkeiten:	
8.	Aussagen zur Haushalts-, Finanz- und Investitionsplanung Maßnahme im Hpl. 2002 und IVP 2002 – 2006 sowie in der "Prioritätenliste Straßenbau" nicht enthalten.	

Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld Maßnahmenprogramm		Sachbereich5 Verkehr
		Räumlicher Bereich Müngersdorf
Maßnahme 5.3 Anbindung der Stolberger Straße an den Militärring in nördlicher Richtung		
1.	Problemstellung und Zielsetzung Verbesserte Ableitung der prognostizierten Verkehrszuwächse über den Örtlichen Hauptverkehrszug Militärringstraße	
2.	Art und Umfang der Maßnahme Planung und Bau einer Zufahrtsrampe von der Stolberger Straße nach Norden auf die Militärringstraße, Realisierung mit Offenhaltung der Alternativplanung für einen ggfs. erweiterten Vollanschluss	
3.	Träger Stadt Köln, Dez. VI, Amt für Straßen und Verkehrstechnik	
4.	Derzeitige Nutzung Grünbrache	
5.	Rahmenbedingungen a) Liegenschaften städtisch b) Planungsrecht Planfeststellungsverfahren erforderlich c) Beschlusslage mit Rahmenplanung, anschließend Planfeststellungsbeschluss d) Durchführungsplanung noch zu erstellen e) Restriktionen aufgrund der Betroffenheit des Landschaftsschutzgebietes L 11 Befreiung gemäß § 69 LG NW sowie Ausgleich gemäß § 4 – 6 LG NW erforderlich	
6.	Realisierungszeitraum ab 2004	
7.	Kosten und Finanzierung a) Gesamtkosten (geschätzt): noch nicht bezifferbar b) Zu erwartende Zuschüsse: c) Zu erwartende Beiträge: d) Eigenmittel: e) Fördermöglichkeiten:	
8.	Aussagen zur Haushalts-, Finanz- und Investitionsplanung Maßnahme im Hpl. 2002 und IVP 2002 – 2006 sowie in der "Prioritätenliste Straßenbau" nicht enthalten.	

Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld Maßnahmenprogramm		Sachbereich 5 Verkehr
		Räumlicher Bereich Vogelsang
Maßnahme 5.4 Planung und Neubau einer Haupteerschließungsstraße im Bereich Girlitzweg		
1.	Problemstellung und Zielsetzung Sicherstellung einer ausreichenden Erschließung für den auszubauenden Büro- und Dienstleistungsstandortbereich Girlitzweg (vgl. Maßnahme 2.7)	
2.	Art und Umfang der Maßnahme Planung und Bau einer neuen rund 1,0 km langen Haupteerschließungsstraße, nördlich parallel zum Girlitzweg mit Anschluss an die Vitalisstraße	
3.	Träger Stadt Köln, Dez. VI, Amt für Straßen und Verkehrstechnik	
4.	Derzeitige Nutzung mindergenutzte Gewerbegrundstücke	
5.	Rahmenbedingungen a) Liegenschaften privat b) Planungsrecht Bebauungspläne/VEP erforderlich c) Beschlusslage mit Rahmenplanung, anschließend B-Plan-Satzungsbeschlüsse d) Durchführungsplanung noch zu erstellen e) Restriktionen ehemalige Abgrabung und Deponiestandort, anfallende Aushubmassen ggf. entsorgungsrechtlich relevant	
6.	Realisierungszeitraum ab 2006/07	
7.	Kosten und Finanzierung a) Gesamtkosten (geschätzt): noch nicht bezifferbar b) Zu erwartende Zuschüsse: c) Zu erwartende Beiträge: nach KAG d) Eigenmittel: e) Fördermöglichkeiten:	
8.	Aussagen zur Haushalts-, Finanz- und Investitionsplanung Maßnahme im Hpl. 2002 und IVP 2002 – 2006 sowie in der "Prioritätenliste Straßenbau" nicht enthalten	

Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld Maßnahmenprogramm		Sachbereich 5 Verkehr
		Räumlicher Bereich Müngersdorf
Maßnahme 5.5 Verkehrsberuhigung der südlichen Eupener Straße zwischen Aachener- und Eschweiler Straße		
1.	Problemstellung und Zielsetzung Charakter der Eupener Straße als Wohnstraße zwischen Aachen- und Eschweiler Straße sicherstellen durch Ausschluss gebietsfremder Verkehre	
2.	Art und Umfang der Maßnahme Durchsetzung eines Lkw-Durchfahrverbots, ggf. auch durch Unterbrechung der Eupener Straße i. H. der Eschweiler Straße, einfache bauliche Maßnahmen zur Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit und Wohnumfeldgestaltung	
3.	Träger Stadt Köln, Dez. VI, Amt für Straßen und Verkehrstechnik	
4.	Derzeitige Nutzung Wohnstraße mit Durchgangsverkehr	
5.	Rahmenbedingungen a) Liegenschaften städtisch b) Planungsrecht nicht erforderlich c) Beschlusslage mit Rahmenplanung d) Durchführungsplanung noch zu erstellen e) Restriktionen	
6.	Realisierungszeitraum ab 2005	
7.	Kosten und Finanzierung a) Gesamtkosten (geschätzt): noch nicht bezifferbar b) Zu erwartende Zuschüsse: c) Zu erwartende Beiträge: nach KAG d) Eigenmittel: e) Fördermöglichkeiten:	
8.	Aussagen zur Haushalts-, Finanz- und Investitionsplanung Maßnahme im Hpl. 2002 und IVP 2002 – 2006 nicht enthalten.	

Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld Maßnahmenprogramm		Sachbereich 5 Verkehr
		Räumlicher Bereich Ehrenfeld/Braunsfeld
Maßnahme 5.6 Langfristige Sicherstellung der Mitnutzung der HGK-Güterbahnstrecke Braunsfeld/Markt bis S-Bahn-Haltepunkt für den Stadtbahnbetrieb		
1.	Problemstellung und Zielsetzung Ausbau der öffentlichen schienengebundenen Nahverkehrs entsprechend der steigenden Nachfrage aufgrund der Arbeitsplatzverdichtung	
2.	Art und Umfang der Maßnahme Sicherung der erforderlichen Grundstücke und Gleisanlagen einschl. der Verflechtungsräume zum bestehenden Stadtbahnnetz für einen Abzweig von der Aachener Str. bis S-Bahn-Haltepunkt „Müngersdorf-Technologiepark“ ggf. bis Siedlung Vogelsang	
3.	Träger Stadt Köln mit HGK/Stadtwerke Köln GmbH	
4.	Derzeitige Nutzung Güterbahnstrecke	
5.	Rahmenbedingungen a) Liegenschaften Stadtwerke Köln GmbH b) Planungsrecht ggf. Planfeststellungsverfahren erforderlich c) Beschlusslage mit Rahmenplanung d) Durchführungsplanung noch zu erstellen e) Restriktionen	
6.	Realisierungszeitraum noch nicht bestimmbar, optionale Streckensicherung ab sofort	
7.	Kosten und Finanzierung a) Gesamtkosten (geschätzt): noch nicht bezifferbar b) Zu erwartende Zuschüsse: c) Zu erwartende Beiträge: d) Eigenmittel: e) Fördermöglichkeiten: nach GVFG	
8.	Aussagen zur Haushalts-, Finanz- und Investitionsplanung soweit keine Grundstücksübernahmen erforderlich werden, sind zur Sicherung der Option keine Haushaltsansätze erforderlich. Ausbaumaßnahme im IVP 2002 – 2006 nicht enthalten.	

Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld Maßnahmenprogramm		Sachbereich 5 Verkehr
		Räumlicher Bereich Rahmenplanungsgebiet
Maßnahme 5.7 Ausbau eines – teilweise begrüntem – flächendeckenden Fuß- und Radwegesystems		
1.	Problemstellung und Zielsetzung Verbesserung des Fuß- und Fahrradverkehrs und Erhöhung der Verkehrssicherheit	
2.	Art und Umfang der Maßnahme Ausbau von – teilweise begrüntem – Fuß- und Radwegen auch außerhalb des öffentlichen Straßennetzes, teilweise über ehemalige Gleistrassen	
3.	Träger Stadt Köln, Dez. VI, Amt für Straßen und Verkehrstechnik	
4.	Derzeitige Nutzung ehemalige Gleistrassen und mindergenutzte Gewerbegrundstücke	
5.	Rahmenbedingungen a) Liegenschaften überwiegend privat b) Planungsrecht B-Plan-Erfordernis ist abschnittsweise zu prüfen c) Beschlusslage mit Rahmenplanung d) Durchführungsplanung noch zu erstellen e) Restriktionen Bodenkontaminationen in Teilbereichen möglich, innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sowie von geschützten Landschaftsbestandteilen Befreiung gemäß § 69 LG NW und Genehmigung § 4 – 6 gemäß LG NW erforderlich, Baumschutzsatzung der Stadt Köln ist zu beachten.	
6.	Realisierungszeitraum ab 2005	
7.	Kosten und Finanzierung a) Gesamtkosten (geschätzt): noch nicht bezifferbar b) Zu erwartende Zuschüsse: c) Zu erwartende Beiträge: teilweise KAG d) Eigenmittel: e) Fördermöglichkeiten: Landesmittel zum Neubau von Radwegen	
8.	Aussagen zur Haushalts-, Finanz- und Investitionsplanung Pauschalansatz im Radwege-Sonderprogramm im Hpl. 2002 und IVP 2002 – 2006 enthalten (Hst. 6300.950.4660.7) Radwegebaumaßnahmen in Teilen der Stolberger- und Eupener Straße im Hpl. 2002 enthalten ("Infrastrukturmaßnahmen Stadion" Hst. 6300.950.5071.6)	

Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld Maßnahmenprogramm		Sachbereich 5 Verkehr
		Räumlicher Bereich Gesamtes Plangebiet
Maßnahme 5.9 Koordination eines Mobilitätsmanagements		
1.	Problemstellung und Zielsetzung Senkung des hohen Anteils an motorisierten Individualverkehr im Plangebiet (u. a. auf Grund Flächenverbrauch, Lärm, CO ₂ -Emissionen), Förderung der Verkehrsmittelwahl zu Gunsten des nicht-motorisierten Individualverkehrs und ÖPNV	
2.	Art und Umfang der Maßnahme Koordination eines umfassenden Mobilitätsmanagements, das neben Job-Ticket und Car-Sharing u. a. auch Rad- und Fußgängerverkehr sowie Logistik einschließt	
3.	Träger Koordination durch Stadt Köln, Dez. VI, Umsetzung vor Ort durch ortsansässige Unternehmen in Zusammenarbeit mit zuständigen Verkehrsunternehmen	
4.	Derzeitige Nutzung ehemalige Gleistrassen und mindergenutzte Gewerbegrundstücke	
5.	Rahmenbedingungen a) Liegenschaften entfällt b) Planungsrecht entfällt c) Beschlusslage mit Rahmenplanung d) Durchführungsplanung noch zu erstellen e) Restriktionen	
6.	Realisierungszeitraum ab 2004	
7.	Kosten und Finanzierung a) Gesamtkosten (geschätzt): noch nicht bezifferbar b) Zu erwartende Zuschüsse: keine c) Zu erwartende Beiträge: keine d) Eigenmittel: z. Z. keine gesonderten Haushaltsmittel verfügbar e) Fördermöglichkeiten: nicht bekannt	
8.	Aussagen zur Haushalts-, Finanz- und Investitionsplanung Gesamtmaßnahme im IVP 2002 – 2006 nicht enthalten.	

Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld Maßnahmenprogramm		Sachbereich 6 Stadtgestaltung
		Räumlicher Bereich Rahmenplanungsgebiet
Maßnahme 6.1 Erstellung eines städtebaulich-strukturellen Gestaltungskonzeptes		
1.	Problemstellung und Zielsetzung Heterogenes Stadtbild eines im Umbruch befindlichen Altgewerbegebietes, Verbesserung der Stadtbildqualität	
2.	Art und Umfang der Maßnahme Erstellung eines städtebaulich-strukturellen Konzeptes mit differenzierten Aussagen zu Verdichtung/Höhenentwicklung/Silhouette, Raum- und Sichtbeziehungen etc. als Vorgabe zu Bebauungsplanverfahren und weiteren Stadtgestaltungsmaßnahmen	
3.	Träger Stadt Köln, Dez. VI, Stadtplanungsamt	
4.	Derzeitige Nutzung vom Strukturwandel geprägtes Gewerbegebiet mit angrenzenden Wohnbereichen	
5.	Rahmenbedingungen a) Liegenschaften privat b) Planungsrecht Umsetzung teilweise über Bebauungspläne c) Beschlusslage mit Rahmenplanung d) Durchführungsplanung in Bearbeitung e) Restriktionen	
6.	Realisierungszeitraum 2004 ff.	
7.	Kosten und Finanzierung a) Gesamtkosten (geschätzt): nicht bezifferbar b) Zu erwartende Zuschüsse: c) Zu erwartende Beiträge: d) Eigenmittel: e) Fördermöglichkeiten:	
8.	Aussagen zur Haushalts-, Finanz- und Investitionsplanung nicht erforderlich	