

**Entwurf Aufgabenstellung
Quartiersplatz Am Salzmagazin
im Eigelstein-Viertel**

Stand 25.09.2019

Aufgabenstellung

Quartiersplatz Am Salzmagazin im Eigelstein-Viertel

Inhalt

1. Planungsanlass und –ziel.....	2
2. Bestandssituation	2
2.1 Platzraum.....	2
2.2 Städtebauliches Umfeld	3
3. Rahmenbedingungen	4
3.1 Planungs- und Bauordnungsrecht.....	4
3.2 Umwelt/Klima/Immissionen	5
4. Vorgaben Entwurfsplanung	5
5. Verfahren	7
6. Zeitplan	8
7. Anhang.....	8

1. Planungsanlass und –ziel

Der an die Bahntrasse zwischen Hauptbahnhof und Hansaring angrenzende kleine Platz an den Straßen Am Salzmagazin und Eintrachtstraße befindet sich am westlichen Rand des Eigelsteinviertels (Stadtbezirk Innenstadt, Stadtteil Köln-Altstadt Nord). Der heutige öffentliche Parkplatz wurde im Rahmen des Sanierungsgebietes Eigelstein in den 90er Jahren ausgebaut, langfristig sollte der Platz einer städtebaulich sinnvollerer Nutzung zugeführt werden.

Anlass für das aktuelle Qualifizierungsverfahren war die Entwicklung zwei Bebauungspläne für die angrenzenden Planungsprojekte „Bahnbögen Eigelstein“ und „Eigelstein 41“/ ehemalige Gaffel-Brauerei. Für die Bahnbögen- und Platzentwicklung wurde als wichtiges städtebauliches Ziel die Stärkung und Fortentwicklung der vorhandenen Wohnnutzung festgelegt. Der Platz soll zukünftig von Bebauung freigehalten und zu einem Quartiersplatz entwickelt werden, der zudem einen Impuls für die Entwicklung neuer Nutzungen im Bereich der Bahnbögen schafft.

siehe 7. Anhang:

Plan 1: Übersichtsplan mit Lage Plangebiet (M. 2:500)

Plan 2: Fotos Platzraum

2. Bestandssituation

2.1 Platzraum

Die Platzfläche (Flur 26, Flurstück Nr. 768) ist 468 qm groß und befindet sich im Eigentum der Stadt Köln. Sie grenzt im Nordosten an aufgeständerte S-Bahngleise, die in den 1980er Jahren als Erweiterung der mehrgleisigen Bahntrasse errichtet wurden. Die dahinterliegende ältere Bahntrasse steht auf gemauerten Rundbögen, die teilweise gewerblich genutzt und über die Freifläche unter der S-Bahntrasse erschlossen werden. Diese Platzseite wird durch massive Betonpfeiler und Brüstung der S-Bahn-Trasse geprägt. Der Bereich unterhalb der S-Bahn ist mit einem Metallzaun abgegrenzt und zurzeit nicht genutzt.

Die dreiecksförmige öffentliche Fläche wird durch die Mündung der Straße Am Salzmagazin in die Eintrachtstraße südwestlich der Bahntrasse ausgebildet und erhält ihre Platzwirkung durch die überwiegend von Wohnen geprägte, straßenbegrenzende Blockrandbebauung. Der

Platz ist weitgehend asphaltiert und als bewirtschafteter öffentlicher Parkplatz mit 21 Parkplätzen ausgewiesen, auf dem bis zu 30 parkende Fahrzeuge gezählt wurden. Mit den vorhandenen Glascontainern und einer Werbeplakatwand macht der Platz insgesamt einen ungestalteten Eindruck und bietet keine Aufenthaltsmöglichkeiten. Durch die Bahntrasse ist der Platz lärmbelastet. Aktuell ist die gesamte Fläche durch die Baustelleneinrichtung für den Abriss der ehemaligen Gaffelbrauerei belegt, deren Verwaltungsgebäude und LKW Zufahrt an die Straße Am Salzmagazin südöstlich an den Platzraum angrenzte.

Nördlich der Eintrachtstraße liegt unter der S-Bahn das Zufahrtstor zu einem Baustoffhandel, der die Bögen als Lagerfläche nutzt. Südwestlich der Straße Am Salzmagazin wurden die Flächen unter den Bahntrassen als Stellplätze für die ehemalige Gaffelbrauerei genutzt, sie stehen zurzeit leer.

siehe 7. Anhang:

Plan 3 Liegenschaftskarte Plangebiet (M:1:500)

Plan 4: Bestandsnutzungen Umfeld

2.2 Städtebauliches Umfeld

Das Eigelstein-Viertel ist insgesamt geprägt durch in der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert entstandene, überwiegend viergeschossige traufständige Blockrandbebauung. In den Straßen Am Stavenhof, Weiden- und Plankgasse sowie Gereonswall dominieren Altbauten. Am Eigelstein, der Eintrachtstraße und Am Salzmagazin sind Nachkriegsgebäude prägend. Im südlichen Eingangsbereich des Eigelstein dominieren ein „Boarding-House“ - Neubau sowie die ehemalige Gaffel-Brauerei bzw. zukünftig ein Hotelneubau mit bis zu sieben Geschossen. Besonders am Eigelstein und an der Weidengasse sind auch erdgeschossig Läden, Geschäfts- und gewerbliche Nutzungen vorhanden. In den übrigen Straßen befindet sich in Teilen auch Wohnen erdgeschossig. Ab dem ersten Obergeschoss werden die Gebäude weitgehend zum Wohnen genutzt.

Das Eigelsteinquartier einschließlich der Bahnbögenflächen und des Platzraums sind Teil des Bezirksteilzentrum/BTZ "Eigelstein/Neusser Straße".

Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) über die U-Bahn-Haltestellen "Hansaring, Breslauer Platz/Hbf. und Ebertplatz" angebunden. Dominant ist jedoch der Kfz-Verkehr, auf dem Eigelstein und der Weidengasse auch der Fuß- und Radverkehr. In die überwiegend als Einbahnstraßen ausgewiesenen öffentlichen Straßen sind Parkplätze als Längsparkstreifen integriert, die stark frequentiert sind.

Im näheren Umfeld finden sich südwestlich der Bahn zwei Spiel- und Bolzplätze im Bereich Am Salzmagazin/ Ursulastraße und Ursulagartenstraße (ca. 150 m) sowie als Verweilorte mit Bäumen und Sitzgelegenheiten, die öffentliche Plätze Am Stavenhof und der Eigelsteintorburg sowie der Klingelpützpark. Im Innenbereich des nördlich an den Platzraum (Eintrachtstraße) angrenzenden Baublocks befindet sich eine Kindertageseinrichtung, die über einen Durchgang an die Weidengasse und die Eintrachtstraße angebunden ist.

siehe 7. Anhang:

Plan 5: Abgrenzung Bezirksteilzentrum

Plan 6: ÖPNV-Anbindung Plangebiet

Plan 7:Luftbild Plangebiet und Umgebung

Plan 8: Fotos städtebauliches Umfeld

3. Rahmenbedingungen

3.1 Planungs- und Bauordnungsrecht

Der Bebauungsplan 67461/15 "S-Bahn Hbf./ Hansaring in Köln Altstadt-Nord" wurde zur Neuordnung der Baublöcke zwischen Breslauer Platz und Maybachstraße, die von der geplanten S-Bahntrasse mit Haltestelle Hansaring betroffenen waren, aufgestellt und ist seit 1984 mit mehrfachen Änderungen rechtskräftig. Der B-Plan setzt überwiegend Besonderes Wohngebiet fest mit dem Ziel, Wohnen in der Innenstadt zu erhalten und zu fördern. Durch die Blockentkernung soll zudem das Wohnumfeld verbessert werden. Für den Platzbereich setzte der B-Plan öffentlichen Parkplatz fest.

Die Rahmenplanung Stadterneuerung Eigelstein (1989) sah im Rahmen der „Maßnahme Nr. 4“ für den Platzraum Am Salzmagazin einen Parkplatz mit Baumpflanzungen und kleinem Aufenthaltsbereich an der Eintrachtstraße vor. Diese Maßnahme Nr. 4 umfasste zudem die Verbesserung der Fußgängerverbindung von Im Stavenhof zum Ursulaplatz, die Gestaltung der Bahnunterführung und die Schaffung einer Grünfläche an der Kirche St. Ursula.

Das Bebauungsplangebiet war, bis auf den Bereich nördlich des Hansaringes, von 1989 bis 2012 Teil des Sanierungsgebietes Eigelstein. Ziel war die Beseitigung der im Eigelstein-Viertel vorliegenden städtebaulichen Missstände entsprechend den Vorgaben der o. g. "Rahmenplanung Stadterneuerung Eigelstein". Das städtische Grundstück sollte jedoch davon abweichend zur Errichtung eines Parkhauses bzw. Wohn-Atelier-Gebäudes mit Parken im Erdgeschoss an Dritte verkauft werden. Aus diesem Grund wurde der B-Plan im Bereich des Grundstücks 2004 aufgehoben. Der Verkauf scheiterte jedoch u. a. an hohen Kosten für den Immissionsschutz, sodass die vorhandene unregelmäßige Parksituation durch Anlage von 21 bewirtschafteten Parkplätzen geordnet wurde. Langfristig sollte der Platz einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

Zur Sicherung und Weiterentwicklung vorhandener Nutzungen in den Bahnbögen und einer öffentlichen Erschließung unter der S-Bahn zwischen Eigelstein und Hansaring wurde 2008 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bahnbögen Eigelstein“ gefasst. Dieser umfasst auch den städtischen Platz. Die Pächterin der DB eigenen Flächen und Bauwerke beabsichtigt, die bisherigen gewerblichen Nutzungen und Stellplätze, um Läden, Gastronomie, und Veranstaltungsräume zu ergänzen. Die bisherige Planung sieht für die an den Platz angrenzende Fläche unter der S-Bahn mit den dahinterliegenden Bögen einen Gastronomiebetrieb und auf einer Teilfläche des Platzes Außengastronomie vor. Die Platzfläche soll als öffentliche Fläche festgesetzt werden (z. B. „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich“ oder „öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Aufenthaltsfläche“). Eine Platznutzung ist heute nach § 34 BauGB zu beurteilen und soll den geplanten Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen B-Plans nicht entgegenstehen.

Östlich der Straße am Salzmagazin grenzt das Grundstück der ehemaligen Gaffel-Brauerei an den Platzraum an. Zur Realisierung des dort geplanten Hotelkomplexes und eines Wohngebäudes Am Salzmagazin wurde der vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) „Eigelstein 41“ aufgestellt, der seit dem 18.04.2018 rechtskräftig ist. Die Neubebauung sieht eine öffentlich zugängliche Fußwegeverbindung zwischen den Straßen Am Salzmagazin und Eigelstein über das Hotelgrundstück vor. Die über Tore verschlossenen Zugänge sollen geöffnet werden, wenn sich im Bereich der Straße Am Salzmagazin öffentlich frequentierte Nutzungen entwickeln.

Die „Spielplatzbedarfsplanung Stadt Köln 2011“ hat für den Stadtteil „Altstadt Nord“ einen hohen Flächenbedarf, das heißt eine hohe Unterversorgung mit Spielflächen, festgestellt (Rang 10 von 86 Stadtteilen). Da für das sich im Bau befindliche Wohngebäude (VEP Eigelstein 41) nach Bauordnung NRW eine private Kleinkinderspielfläche zu errichten ist, hatten sich Verwaltung und Vorhabenträger dafür ausgesprochen, diese Spielfläche nicht im beengten Hof-

bereich des Bauvorhabens, sondern in eine öffentliche Spielfläche auf dem Platz Am Salzmagazin zu integrieren. Der Stadtentwicklungsausschuss hat sich auf Empfehlung der Bezirksvertretung Innenstadt gegen eine Spielfläche auf dem geplanten Quartiersplatz ausgesprochen. Stattdessen soll die in unmittelbarer Nähe gelegene Spielfläche Ecke Am Salzmagazin/Ursulaplatz mit weiteren Spielflächen aufgewertet werden. Im Rahmen der geplanten Beteiligung der Öffentlichkeit (siehe Punkt 5. Verfahren) wird es zu einer Klärung kommen, ob Bedarf an Spielflächen auf dem Quartiersplatz gesehen wird.

siehe 7. Anhang:

Plan 9: Übersichtsplan Bebauungspläne

Plan 10: Bauvorhaben Eigelstein 41

3.2 Umwelt/Klima/Immissionen

Schon in der Rahmenplanung von 1989 wurde erläutert, dass es im Eigelstein-Viertel aufgrund der starken Überbauung und des hohen Versiegelungsgrades zu Wärmestaubildungen (Hitzeeinseffekten) kommt, die die Wohnqualität im Gebiet neben hohen Lärm- und Schadstoffbelastungen von Verkehr und Gebäudeheizungen einschränkt. Als Sanierungsziele wurden deshalb neben Verkehrsberuhigung und Immissionsschutz u. a. Entsiegelung, Baum und Strauchpflanzungen sowie Dach- und Fassadenbegrünung beschlossen.

Das Eigelstein-Viertel gehört nach der Studie „Klimawandelgerechte Metropole Köln“ (2013) zu den hitzebelasteten Wohngebieten. Im Zuge des Klimawandels muss künftig mit häufigeren Wetterextremen in Form von Hitzewellen, aber auch Starkregenereignissen gerechnet werden. Entwässerungssysteme sind für Wetterextreme nicht dimensioniert. Hier gilt es, das Wasser schadlos abzuleiten, zwischen zu speichern oder bauliche Vorkehrungen zu treffen. Die Starkregengefahrenkarte zeigt, dass es im Norden des Plangebietes bei Starkregen zu Überflutungen der Straße sowie der angrenzenden Wohnbebauung kommen kann.

Im Rahmen der Neugestaltung des Quartiersplatzes sollte für den Platz oder Teile des Platzes eine multifunktionale Flächennutzung geprüft werden. Beispielsweise könnte durch eine gezielte Eintiefung der Fläche Wasser bei Starkregen gezielt hierhin geführt und temporär zwischen gespeichert werden. Demnach könnte dem Quartiersplatz neben seiner Hauptaufgabe im Falle eines Starkregens eine zusätzliche Aufgabe der schadlosen Wasserspeicherung zu kommen. Hierbei sind jedoch die möglichen Eindringwege (z.B. Eingänge) der geplanten gastronomischen Nutzung in den Bahnbögen ggf. zu schützen bzw. höher zu legen. Die Belange der Überflutungsvorsorge müssen zudem mit denen der Barrierefreiheit in Einklang gebracht werden.

Entsprechend dem „Leitfaden für eine wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung“, Stadt Köln/StEB, sind für hitzebelastete Wohngebiete Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Begrünungen und dezentrale Versickerung geeignete Maßnahmen (siehe auch: Leitfaden „Mehr Grün für ein besseres Klima in Köln“ und „MURIEL - Multifunktionale Retentionsflächen“, Stadt Köln/ StEB).

Im Bereich des Platzraumes ist mit Verkehrslärm-Immissionen von 65 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts (Beurteilungspegel Gesamtverkehr) zu rechnen. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für „Besondere Wohngebiete“ (angrenzendes Wohngebiet) um 5 dB (A) tags und 5/10 dB (A) nachts überschritten.

4. Vorgaben Entwurfsplanung

Der bisher namenlose Platzraum ist hinsichtlich des Nutzungsangebotes und der Ausgestaltung als Quartiersplatz zu konzipieren. Durch eine auf die Örtlichkeit eingehende und Identität schaffende Gestaltung sollen die urbanen Qualitäten dieses Platzes herausgestellt und für die

Menschen erlebbar werden. Die öffentlichen Parkplätze auf der Platzfläche entfallen zugunsten in die Planung zu integrierende Abstellmöglichkeiten für ca. 6 - 10 Fahrräder.

Der nach Aufgabenstellung zu bearbeitende Platzbereich umfasst die Platzfläche einschließlich eines Randstreifens auf nicht städtischer Fläche unterhalb der S-Bahntrasse (ca. 550 qm gesamt) und die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Am Salzmagazin und Eintrachtstraße inklusive der Bereiche unter der S-Bahn (ca. 1.430 qm). Der Gehweg entlang der Platzfläche ist in seiner Funktion zu erhalten und in die geplanten Wegebeziehungen zu integrieren. Für den Gehweg und die Verkehrsflächen sind nur die Bodenbeläge mit Schnittstellen und Anschlüssen in die Neugestaltung einzubeziehen. Für den Platz und die angrenzende Verkehrsfläche kann eine Variante als „Shared-Space“ Fläche entwickelt werden.

Die Nutzungen des Platzes leiten sich aus dem Umfeld ab: der Platzraum soll Anwohnerinnen und Anwohnern des Quartiers (Erwachsene, Jugendliche, Kinder), Kundinnen und Kunden sowie Beschäftigten der umliegenden Geschäfte und Betriebe zum Verweilen, Erholen und Spielen/Bewegen dienen.

Die Platzfläche soll Fußgängerinnen und Fußgängern vorbehalten sein und eine hohe Aufenthaltsqualität besitzen. Dazu sollen Kommunikations- und Aufenthaltsflächen mit Sitzgelegenheiten, Bäumen und Pflanzflächen etc. integriert werden, die als multifunktionale Bereiche für unterschiedliche Altersgruppen ausgestaltet werden. Eine „Überdachung“ von Sitzbereichen ist in Form berankter Pergolas möglich.

Freiflächen, die zum Bewegen und Spielen genutzt werden können, sollen durch Sitzgelegenheiten, Pflanzbeete, Bäume oder ähnliche Elemente als deutlich wahrnehmbare Barriere von angrenzenden Kfz-Verkehrsflächen getrennt werden.

Im südwestlichen Bereich des Quartiersplatzes soll vor der angrenzenden S-Bahntrasse mit dahinterliegenden Bahnbögen eine 100 bis 130 qm große Fläche mit Aufenthaltsqualität integriert werden, die temporär (März bis Oktober) als Außengastronomiefläche eines zukünftigen Gastronomiebetriebs in den Bahnbögen genutzt werden kann. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Bahnbögen Eigelstein“ sieht hier die Errichtung eines Gebäudes unterhalb der S-Bahntrasse bis an die Grundstücksgrenze der städtischen Platzfläche vor. Vor der zukünftigen Gebäudefassade ist durchgehend eine Gehwegfläche von mindestens 2 m Breite vorzusehen, die insbesondere Blinden eine Orientierung entlang der Gebäudefassade ermöglicht.

Um die Aufenthaltsqualität für die Nutzerinnen und Nutzer des Platzes zu erhöhen und die mikroklimatische Situation im nahen Umfeld zu verbessern, ist die Platzfläche teilweise zu entsiegeln und es sind Baumpflanzungen sowie Pflanzflächen in die Aufenthaltsflächen (inklusive der Fläche mit temporärer Außengastronomie) zu integrieren. Entsprechend den räumlichen Möglichkeiten sind Maßnahmen zur Überflutungs- und Hitzevorsorge, wie zum Beispiel Baumrigolen, Retentionstiefbeete und Brunnen einzubinden.

Der Außenraum ist gemäß den aktuellen Richtlinien (insbesondere DIN 18040-1 und 18040-3) barrierefrei zu konzipieren.

Die Vorgaben des „Gestaltungshandbuchs der Stadt Köln“ für Oberflächenmaterialien, taktile Elemente und Möblierungen sind entsprechend der Klassifizierung des Betrachtungsraums als „nachbarschaftlich bedeutender Raum“ zu berücksichtigen (<http://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/stadtentwicklung/gestaltungshandbuch>). Bei Abweichungen sind die Gründe zu erläutern und es ist nachzuweisen (Kostenschätzung), dass die maximalen Gesamtbaukosten eingehalten werden.

Die Platzgestaltung soll soziale Kontrolle ermöglichen und Vandalismus erschweren. Dazu sollte eine übersichtliche Gestaltung unter Vermeidung von Sichtbarrieren und Beleuchtungslücken sowie robuste Möblierung mit glatten Oberflächen für eine wirtschaftliche Unterhaltung (Ersatz und Reinigung) in der Planung berücksichtigt werden. Für den Platzraum ist der Leuchtentyp "City-Leuchte" zu verwenden.

Die vorhandenen Glascontainer sind in die Planung zu integrieren. Eine Unterflur Unterbringung wird bevorzugt, ist aber noch in Klärung, sodass beide Varianten zu planen sind. Die Container sollen einsehbar (soziale Kontrolle) und von den Straßen Am Salzmagazin bzw. Eintrachtstraße anfahrbar sein sowie aufgrund des Lärmschutzes mindestens 12 Meter Abstand zu angrenzenden Wohngebäuden einhalten.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand befinden sich im Platzbereich (städtisches Grundstück Flurstück 678) keine Bestandsleitungen, die bei der Planung zu berücksichtigen wären.

siehe 7. Anhang:

Plan 11: Flächenanteile Quartiersplatzplanung (M. 1:500)

Plan 12: Leitungsplan (M. 1:500)

Die Gesamtbaukosten für den Quartiersplatz und die umliegenden Verkehrsflächen von maximal ca. 633.000 € netto sind zwingend einzuhalten. Dies ist im Rahmen der Kostenberechnung der Leistungsphase 3 nachzuweisen.

5. Verfahren

Die Stadt Köln beabsichtigt, ein Planungsteam mit Landschaftsarchitekt/innen und Verkehrsplaner/innen mit der Bearbeitung der Aufgabenstellung zu beauftragen. Es sollen die Leistungsphasen 1 bis 2 (Grundlagenermittlung, Vorplanung) sowie Besondere Leistungen und optional die Leistungsphasen 3, 5 - 9 der "Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) 2013" in den Leistungsbildern "Freianlagen" und „Verkehrsanlagen“ vergeben werden. Im Rahmen einer voraussichtlich öffentlichen Ausschreibung ist ein zweistufiges Vergabeverfahren vorgesehen, in dem anhand von Eignungskriterien maximal 4 Planungsteams ausgewählt werden, die neben einem Honorarangebot einen planerischen Lösungsvorschlag abgeben und an einem Verhandlungsgespräch teilnehmen. Anhand der Zuschlagskriterien erfolgt aus diesen die Auswahl des zu beauftragenden Planungsteams. Dabei stellt das Planungskonzept das wesentliche Zuschlagskriterium dar.

Seit 2017 erarbeiten Bürgerschaft, Politik und Verwaltung Leitlinien zur Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern mit dem Ziel, die Beteiligungskultur in Köln weiterzuentwickeln. Der Öffentlichkeit wird zunehmend die Möglichkeit gegeben, auch außerhalb formaler, rechtlich vorgegebener Beteiligungsverfahren Planungsvorschläge einzubringen. Voraussichtlich wird die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung des Quartiersplatzes Am Salzmagazin als Pilot-Beteiligungsverfahren für den Bereich Stadtentwicklung im Rahmen der „Pilotphase Systematische Öffentlichkeitsbeteiligung in Köln“ durchgeführt. Dabei sind die im Rahmen des Leitlinienprozesses zur Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern vom Rat der Stadt Köln am 27.09.2018 beschlossenen Qualitätsstandards für die Öffentlichkeitsbeteiligung in Köln“ für alle Verfahrensbeteiligte verbindlich einzuhalten (<https://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/mitwirkung/leitlinien-buergerbeteiligung/ueberblick>).

Für die Planung des Quartiersplatzes Am Salzmagazin ist vorgesehen, auf der Grundlage erster skizzenhafter Ideen des ausgewählten interdisziplinären Planungsteams im Rahmen einer Veranstaltung - ggfs. in parallelen Beteiligungsformaten für Erwachsene und Kinder/ Jugendliche - Planungsvorschläge zu sammeln. Diese sollen soweit wie möglich in die Planung eingearbeitet werden.

Eine enge Einbeziehung der Anwohnerinnen und Anwohner in die Planung der Maßnahme bildet die Basis für die Akzeptanz der Planung und die „Ingebrauchnahme“ des Platzes.

6. Zeitplan

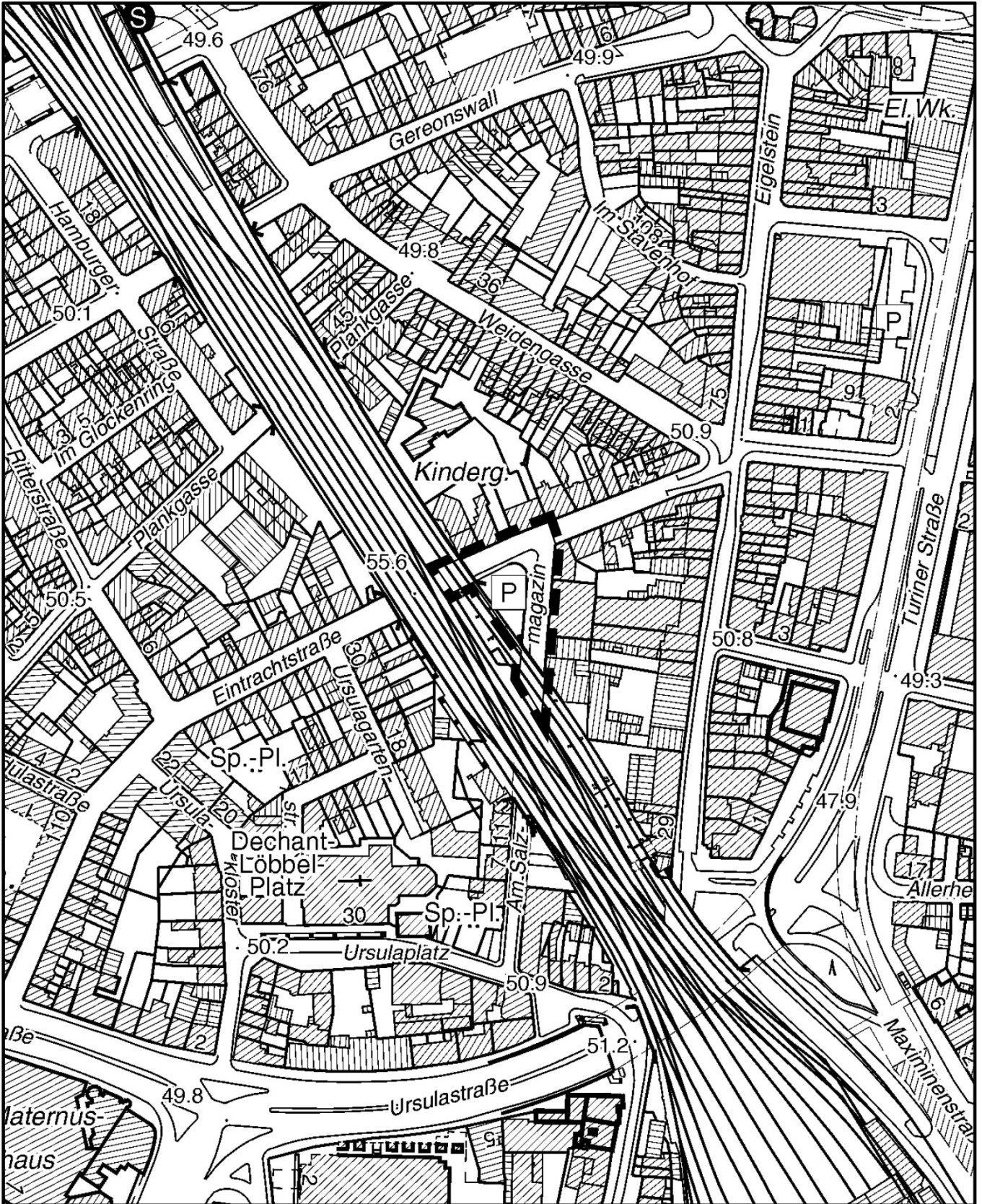
Annahme bei aktuellem Planungsstand:

Ausschreibung:	September/ Oktober 2019
Vergabe Planungsauftrag:	April 2019
Öffentlichkeitsbeteiligung:	Juni 2019

7. Anhang

Pläne 1 bis 12

Übersichtsplan mit Lage Plangebiet (M 1:2500)



Maßstab 1 : 2 500

25 0 50 100 150 Meter



Fotos Platzraum



Stand 2016

Blick nach Westen auf den Bahndamm



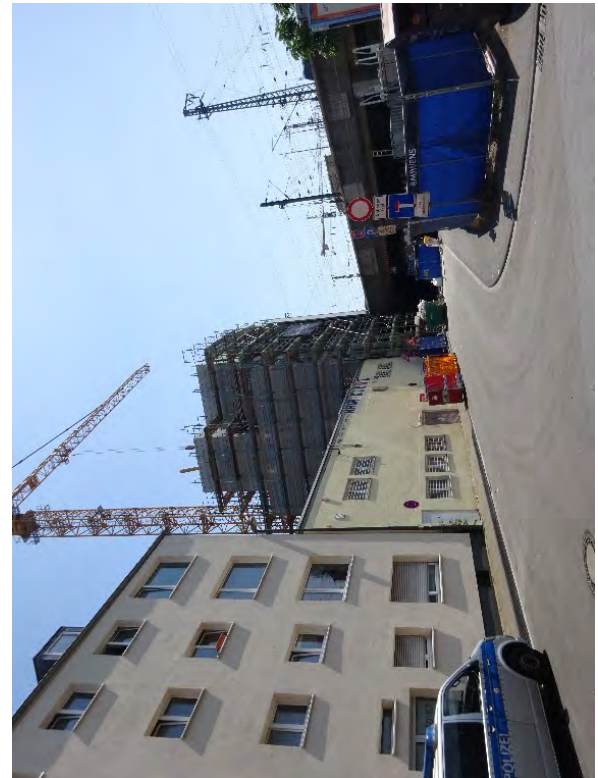
Stand 2019

Blick nach Westen auf den Bahndamm



Stand 2016

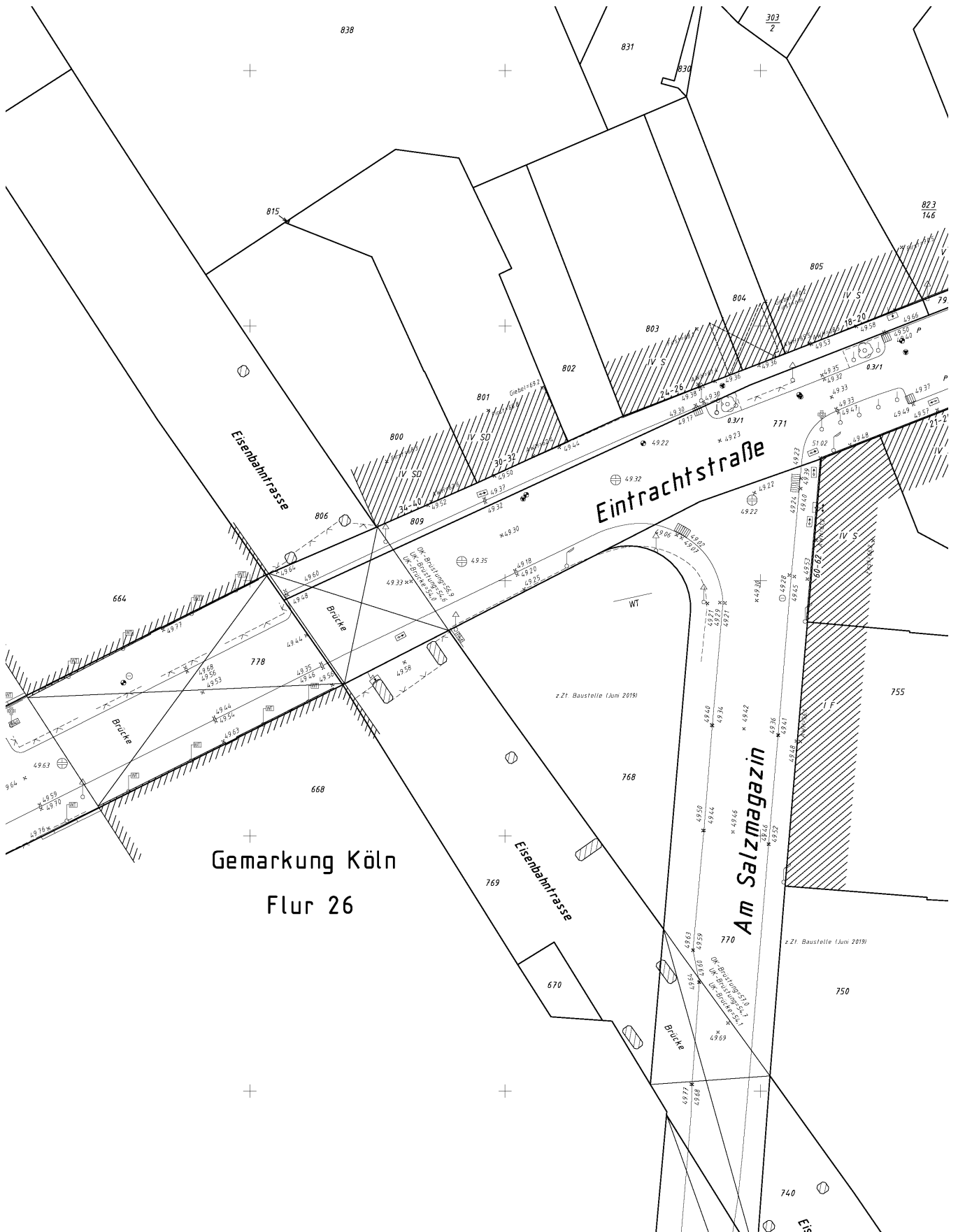
Blick nach Süden auf Platz Richtung Am Salzmagazin



Stand 2019

Blick nach Süden auf Platz Richtung Am Salzmagazin

Liegenschaftskarte Plangebiet (M 1:500)



Bestandsnutzungen Umfeld

Nutzungen (Stand 2016)

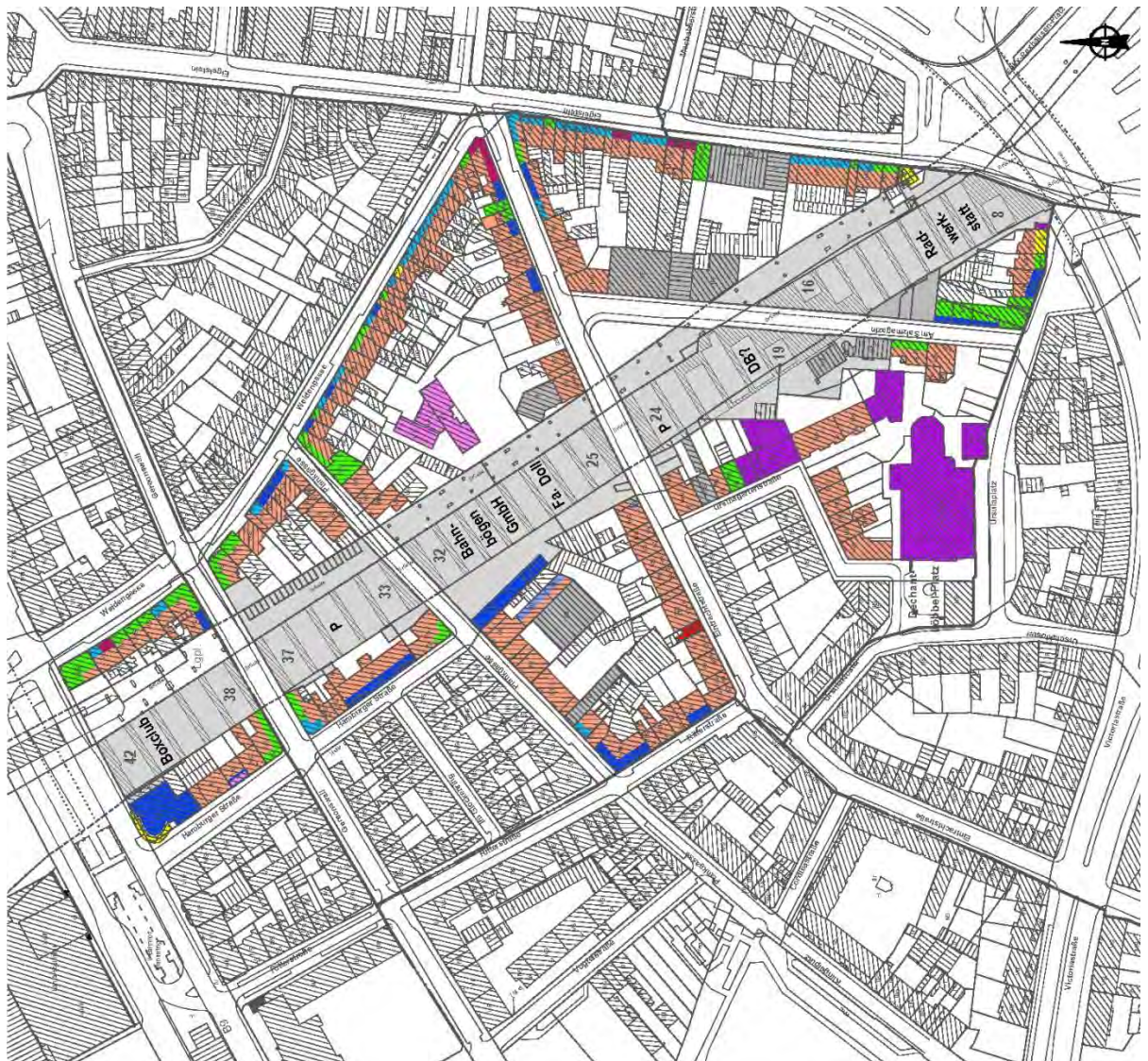
Bei abweichender Nutzung des Erdgeschosses von den Obergeschossen eines Gebäudes wird diese Nutzungsart entsprechend Legende straßenseitige als farbiger Streifen dargestellt.

Legende Nutzungen Bahnbögen

- Pachfläche Bahnbögen Köln
- GmbH/DB Flächen

Legende Gebäudenutzungen Umgebung

- Wohnen
- Kultur/Freizeit
- Gastronomie/Hotel
- sonstiges Gewerbe
- Einzelhandel
- öffentliche Einrichtung
- Vergnügungstätten
- Bordell
- Büro/Praxis/Dienstleistungen
- Soziale, kirchliche Einrichtungen
- Leerstand



Abgrenzung Bezirksteilzentrum

Nutzungsstruktur

Erdgeschoss

Bezirksteilzentrum
 Nördliche Innenstadt,
 Eigelstein/Neusser Straße

Einzelhandel Verkaufsfläche

- bis unter 400 qm
- ab 400 bis unter 800 qm
- ab 800 qm
- W Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastgewerbe
- Soziale Infrastruktur
- Auto- oder Motorradhandel
- Großhandel
- ★ Leerstand

- Abgrenzung
- ZVB - Zentraler Versorgungsbereich
- Flurstücksgrenze

- Zentrumsbereich 1992

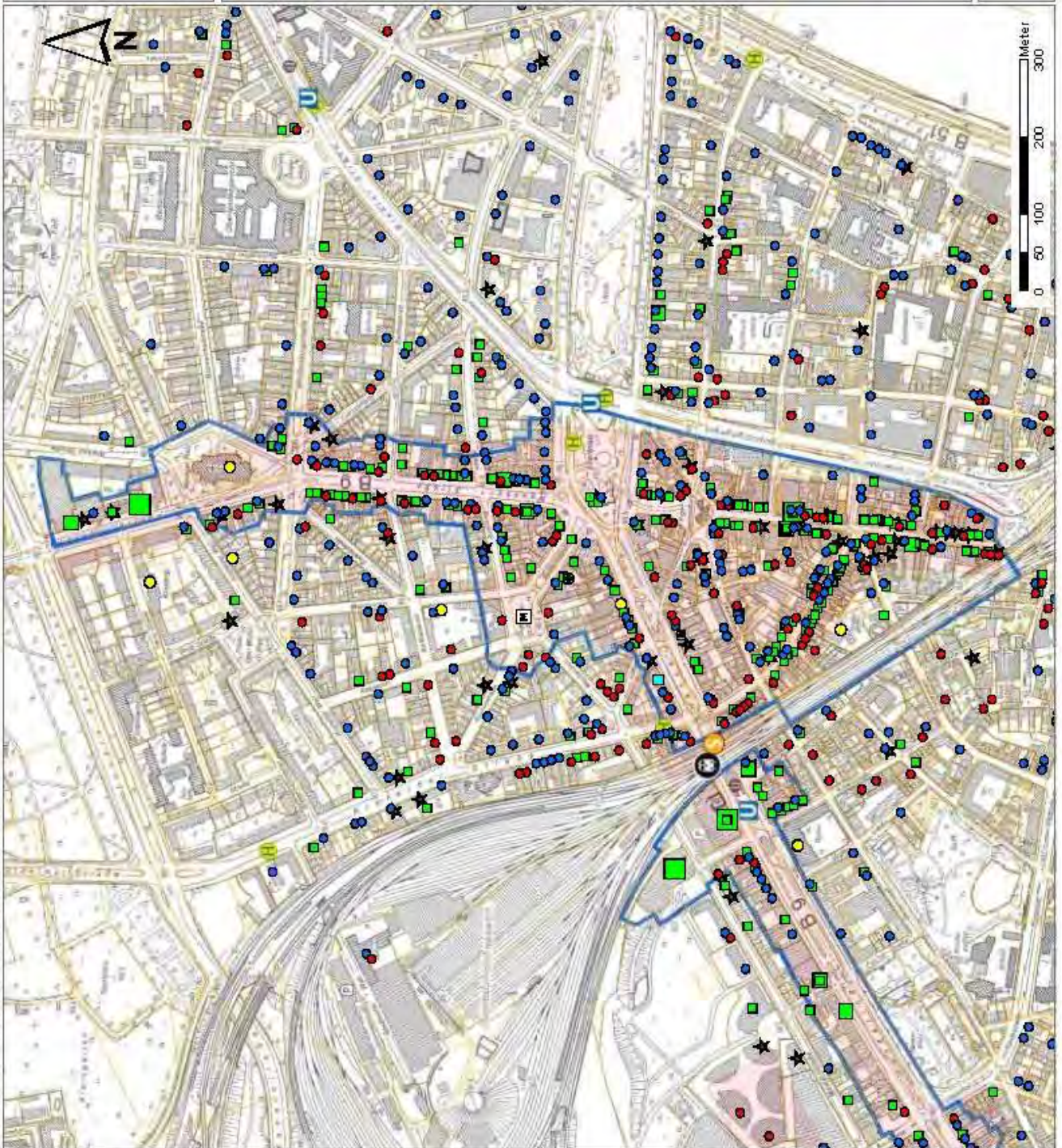
- U Stadtbahn - Haltestelle
- B Bus - Haltestelle
- S S-Bahn - Haltestelle
- R Regionalexpress/-bahn - Haltestelle

Karte: 1:16

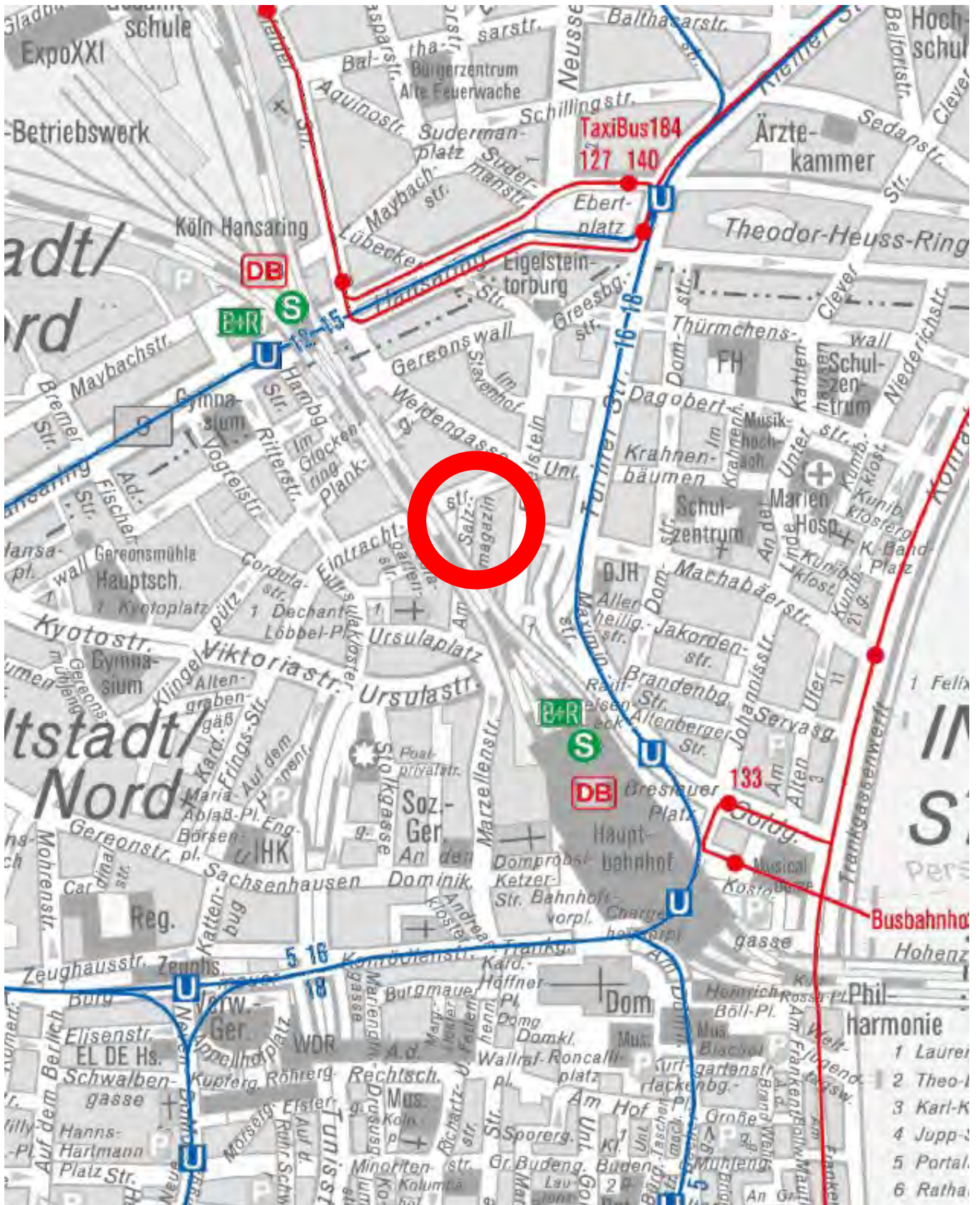
1:5.000

Darstellung: Amt für Stadtentwicklung und Statistik 2010
 Erhebung: CIMA 2008

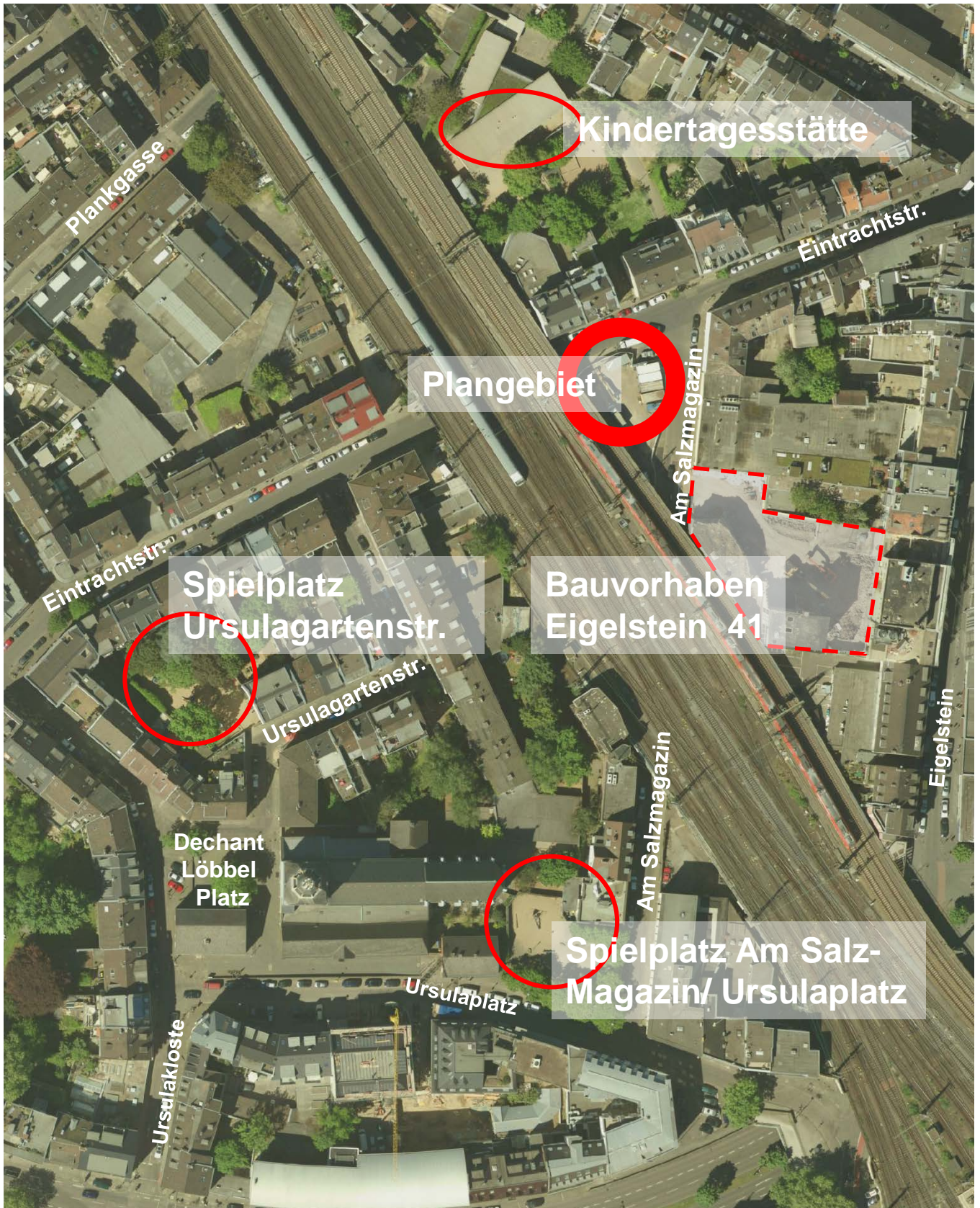
Stadtbezirk Innenstadt



ÖPNV-Anbindung Plangebiet



Luftbild Plangebiet und Umgebung



Fotos städtebauliches Umfeld

Nord/östlich des Bahndammes



Eintrachtstraße Blick nach Osten



Eintrachtstraße 24-26 Blick nach Norden durch Toreinfahrt (Durchgang zu Weidengasse)



Eintrachtstraße Blick nach Westen zum Bahndamm



Eigelstein Blick Richtung Weidengasse



Eigelstein Blick nach Norden auf Eigelstein-torburg



Eigelstein Blick auf Neubau Eigelstein 41

Fotos städtebauliches Umfeld

Süd/westlich des Bahndammes



Am Salzmagazin Blick nach Norden auf Bahndamm



Ursulaplatz/Am Salzmagazin Blick nach Westen auf Kirche St. Ursula und Spielplatz



Marzellenstraße Blick nach Norden auf Bahndamm und Eigelstein



Eintrachtstraße Blick nach Süden zu Straße Ursulakloster

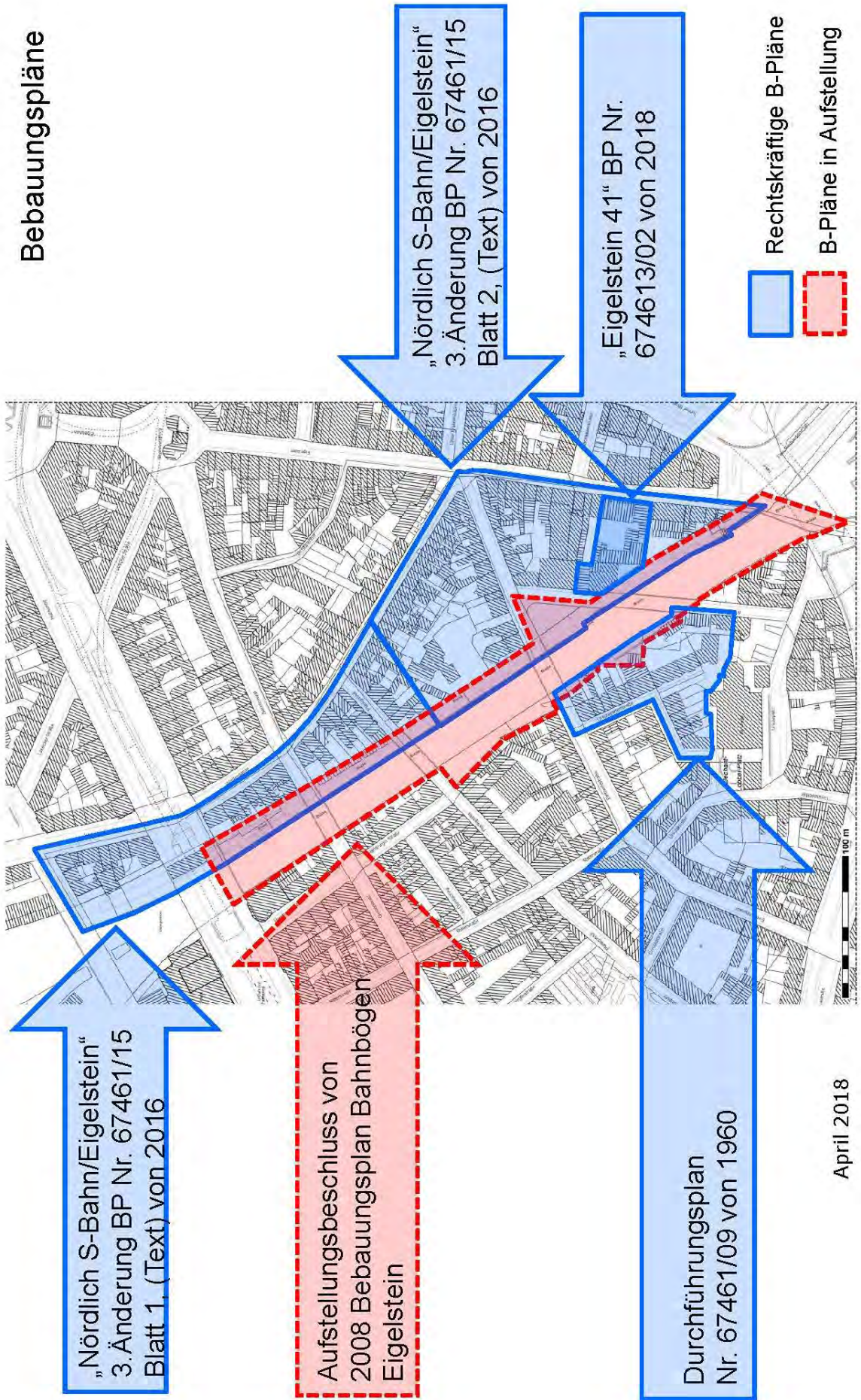


Ursulagartenstraße Blick nach Norden auf Spielplatz



Eintrachtstraße Blick Richtung Ursulagartenstraße

Übersichtsplan Bebauungspläne



Bebauungspläne

„Nördlich S-Bahn/Eigelstein“
3. Änderung BP Nr. 67461/15
Blatt 1, (Text) von 2016

Aufstellungsbeschluss von
2008 Bebauungsplan Bahnbögen
Eigelstein

„Nördlich S-Bahn/Eigelstein“
3. Änderung BP Nr. 67461/15
Blatt 2, (Text) von 2016

„Eigelstein 41“ BP Nr.
674613/02 von 2018

Durchführungsplan
Nr. 67461/09 von 1960

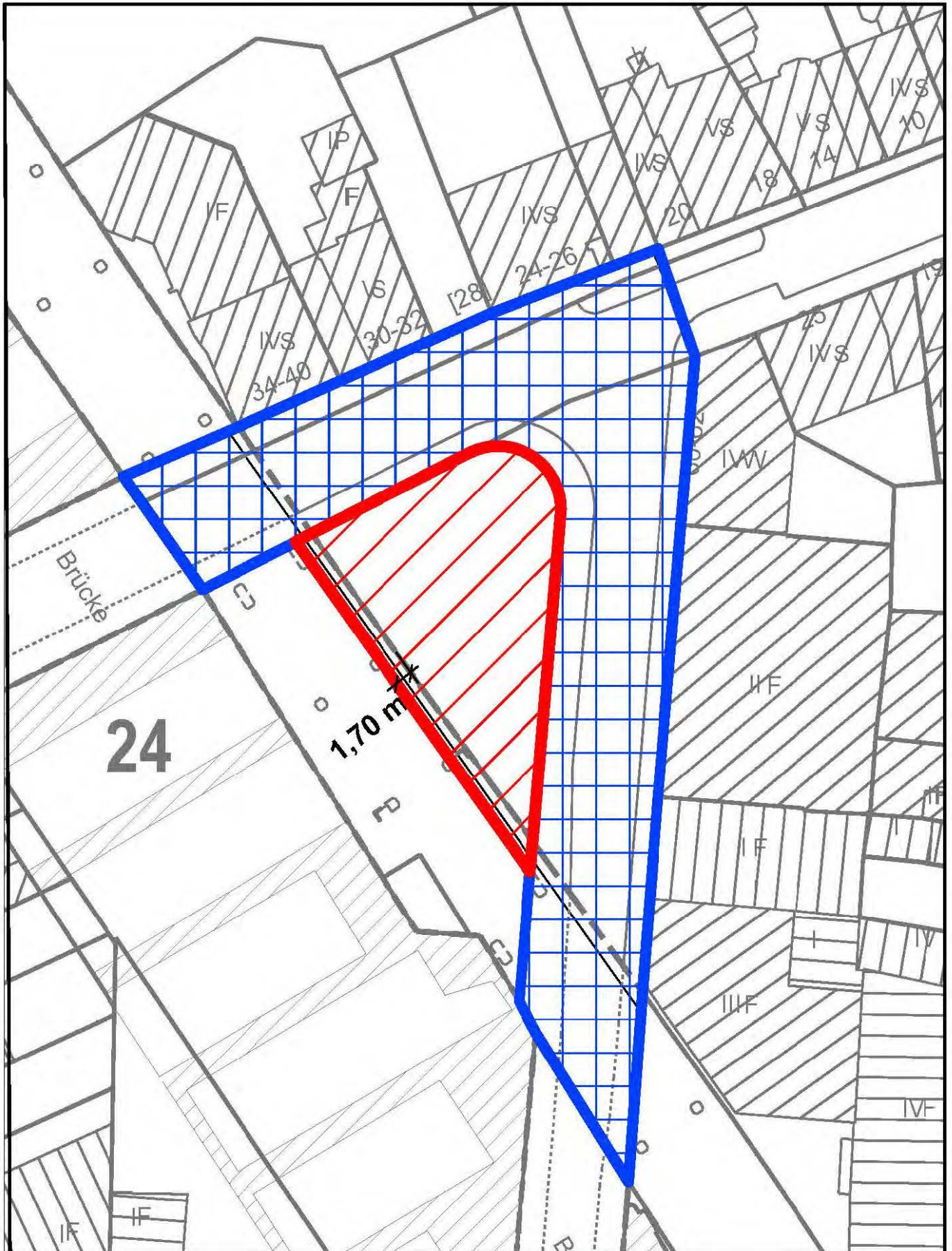
Rechtskräftige B-Pläne
B-Pläne in Aufstellung

April 2018

Bauvorhaben Eigelstein 41 (im Bau)



Flächenanteile Quartiersplatzplanung (M 1:500)



Maßstab 1 : 500

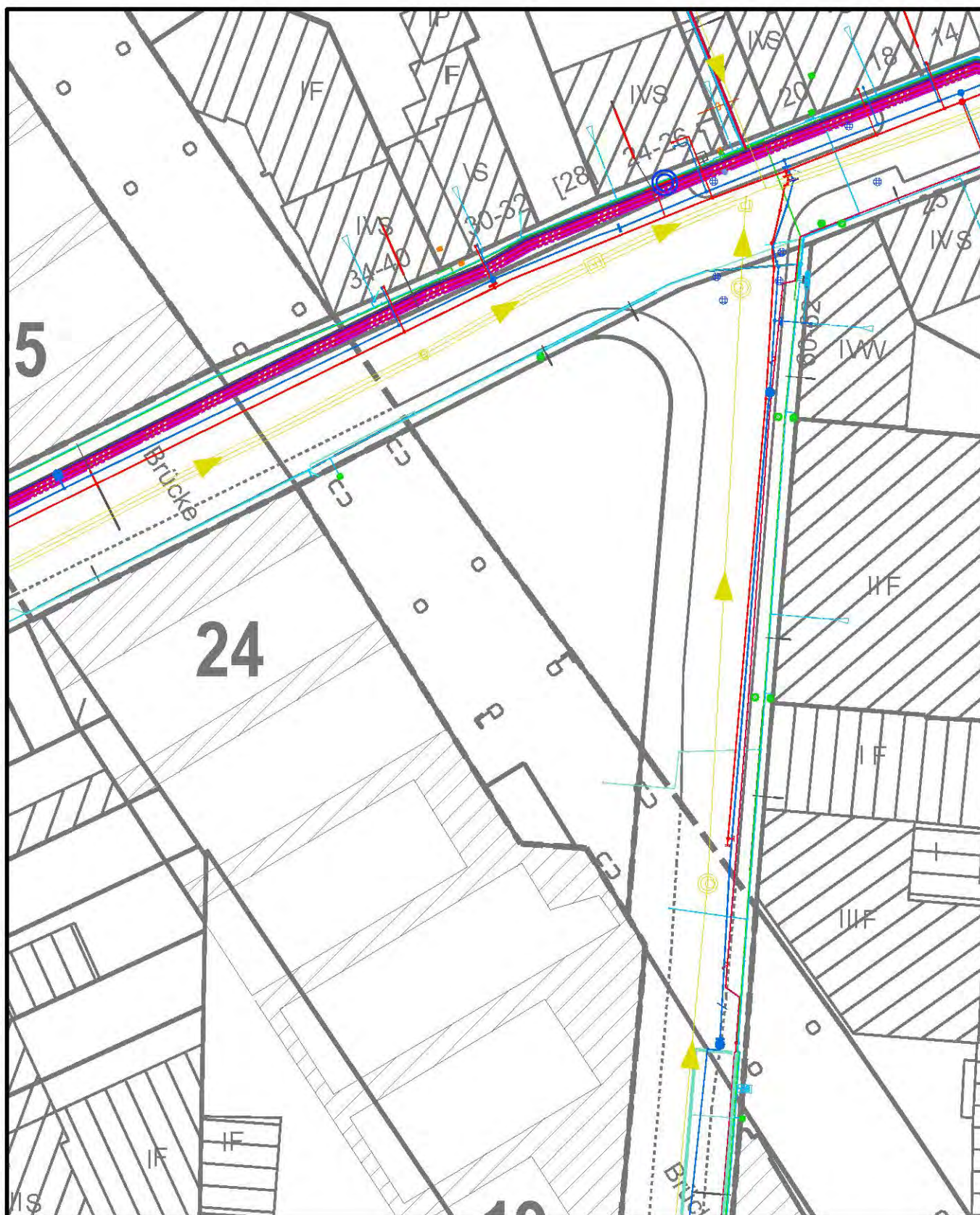


1430 m² Verkehrsfläche



550 m² Platzfläche

Leitungsplan (M 1:500)



Maßstab 1 : 500

