

Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 67444/04, Arbeitstitel: "Im Weichserhof" in Köln-Altstadt/Süd, im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen

I. Allgemeines

Der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 67444/04 hat in den Zeiten vom 09.01. bis 08.02.2008 und vom 03.04. bis 17.04.2008 beim Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegen. Innerhalb der Auslegungsfristen wurden in insgesamt drei Stellungnahmen Bedenken vorgetragen, die in die Abwägung einzustellen sind.

Die Stellungnahmen werden in Kapitel II. in zusammenfassender Form dargestellt. Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Entsprechend der Nummerierung wurde eine "Entschlüsselungstabelle" erstellt, die zugeordnet die Namen und Adressen enthält. Diese Tabelle wird den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung und des Rates zur Verfügung gestellt.

II. Eingegangene Stellungnahmen

Stellungnahme lfd. Nr. 1

Die Stellungnahme wurde im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung vorgelegt.

Im Bebauungsplan-Entwurf seien keine Ansätze für die Belange der Ver- und Entsorgung (Lieferverkehre) zu erkennen. Aus verkehrlicher Sicht würde die Straße Holzmarkt nicht in Betracht kommen. Im Bereich der Mechtildisstraße würde sich nur der dortige Parkstreifen anbieten. Daher sollten bei der weiteren Planung entsprechende Flächen im Zusammenhang mit der inneren Erschließung vorgesehen werden.

Da der Planungsbereich auch das Sackgassenstück Im Weichserhof in Richtung Sionstal umfasst, wird angeregt, für diesen Bereich eine Aufweitung der Straße einschließlich der derzeit beengten Wendeanlage vorzusehen.

Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die örtlichen Straßenzüge, die als Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die Straße Im Weichserhof wird in südlicher Richtung bis zur Mechtildisstraße verlängert. Hierdurch kann der Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes bedarfsgerecht abgewickelt werden. Es ist zutreffend, dass aus verkehrlicher Sicht der Holzmarkt und die Mechtildisstraße nicht für die Lieferverkehre in Betracht kommen. Aus diesem Grund ist ein entsprechendes Ein- und Ausfahrtverbot im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzt. Für die Erschließung des Gebietes – dies gilt auch für die Ver- und Entsorgung – steht die Straße Im Weichserhof zur Verfügung. In Höhe des Katharinengrabens ist die ansonsten geschlossene Blockrandbebauung unterbrochen. An dieser Stelle und in Verlängerung des Katharinengrabens kann die innere Erschließung des Baublockes erfolgen, zumal an dieser Stelle ein ca. 7 Meter breites Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt ist, womit eine Überbauung in Erdgeschosshöhe ausgeschlossen bleibt.

Der Planungsbereich umfasst auch das Sackgassenstück Im Weichserhof in Richtung Sionstal. Für diesen Bereich ist eine Aufweitung der Straße einschließlich der vorhandenen Wendeanlage gegenwärtig nicht erforderlich, da nur ein sehr geringer Erschließungsverkehr insbesondere zwischen dem Maler-Bock-Gäßchen und der Straße Im Sionstal feststellbar ist. Die angeregte Erweiterung der Verkehrsfläche könnte ausschließlich zu Lasten der vorhandenen Grünfläche erfolgen und wäre mit Eingriffen in den vorhandenen Baumbestand verbunden. Der erschließungstechnische Vorteil rechtfertigt diese Eingriffe nicht. Die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Erschließungsflächen in diesem Bereich der Straße Im Weichserhof ist deshalb gerechtfertigt.

Stellungnahme lfd. Nr. 2

Die Stellungnahme wurde im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung vorgelegt.

1. Mit den im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzten Gebäudehöhen wären die Anforderungen an ein zeitgemäßes Bürogebäude nicht erfüllbar, da die zulässigen Gebäudehöhen nur Geschosshöhen von 3,30 m zulassen würden. Für Bürogebäude seien heute vielmehr Geschosshöhen von 3,50 m erforderlich, um wirtschaftlich sinnvolle und nachhaltige Nutzungen der Flächen sicherzustellen. Dementsprechend wird angeregt, die nachfolgenden Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan-Entwurf vorzusehen:

| | | |
|---|--------------------------------|-----------------------|
| – | IV (Anzahl der Vollgeschosse) | 14,00 m (Gebäudehöhe) |
| – | V (Anzahl der Vollgeschosse) | 17,00 m (Gebäudehöhe) |
| – | VI (Anzahl der Vollgeschosse) | 21,00 m (Gebäudehöhe) |
| – | VII (Anzahl der Vollgeschosse) | 24,50 m (Gebäudehöhe) |
2. Bei der Festsetzung der Gebäudehöhen sollten zudem der Hochwasserschutz und der schwierige Baugrund berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wird ein Gebäudesockel mit einer Höhe von 1,00 m über heutigem Gelände empfohlen. Die unter Nr. 1. vorgeschlagenen Gebäudehöhen sollten entsprechend erhöht werden.
3. Ebenso würden in gestalterischer Hinsicht Bedenken bestehen, die sich aus den Höhenfestsetzungen ergeben würden. Insbesondere sei die städtebauliche Figur undeutlich, die zu einer Minderung des Lärmschutzes gegenüber der Wohnbebauung und zu keiner klaren Betonung der Straßenachse Mechtildisstraße führen würde. Außerdem sei der städtebauliche Bezug der Kante des Staffelgeschosses nicht nachvollziehbar.
4. Schließlich sei zu bedenken, dass sich im südlichen Teil des Gebietes ein Abwasserkanal befindet, dessen Oberkante sich nur ca. 2,75 m unter der Geländeoberfläche befinden würde und der nach den Festsetzungen nicht überbaut werden dürfte. Dies führt in der Konsequenz zu zwei getrennten Untergeschossen mit zwei separaten Tiefgarageneinfahrten. Dies würde eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Grundstücks in Frage stellen. Ebenso sei zu bedenken, dass der Bereich als archäologisches Fundgebiet (alte römische Hafenanlage) einzuordnen ist. Vor diesem Hintergrund wird angeregt, den gesamten Gebäudekomplex auf ein als Sockel fungierendes Tiefgaragengeschoss (mit natürlicher Belüftung) zu stellen.
5. Als Eigentümer des dreigeschossigen Hauses Katharinengraben 9 (Flurstück 665) wird weiter vorgetragen, dass der Bebauungsplan-Entwurf massiv in den baulichen Bestand und in bislang bestehendes Baurecht eingreifen würde. Schließlich würde der Bebauungsplan-Entwurf eine Bebauung ermöglichen, durch die das Gebäude Katharinengraben 9 geradezu "abgeriegelt" und "eingemauert" würde.

Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird nur entsprechend der Anregung Nr. 1. berücksichtigt.

Begründung:

Zu 1.:

Die Stellungnahme wurde im Rahmen der nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführten Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes im Anschluss an die Offenlage berücksichtigt, da die Erforderlichkeit der Geschosshöhen bei Büronutzungen im Bereich zwischen 3,30 m und 3,50 m begründet ist und die geänderte Höhenentwicklung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung in Übereinstimmung steht.

Zu 2.:

Bei der Festsetzung der Gebäudehöhen wurden der Hochwasserschutz und die Baugrundsituation angemessen berücksichtigt. Aus diesem Grund ist ein Gebäudesockel mit einer Höhe von 1,00 m über heutigem Gelände nicht erforderlich. Der städtische Hochwasserschutz mit dem Schutzziel 11,30 m Kölner Pegel (entspricht am Holzmarkt ca. 46,60 m über NN) verläuft östlich des Holzmarktes im Bereich der Bebauung des Rheinauhafens und geht seiner Vollendung entgegen. Das Plangebiet ist somit zukünftig gegen Hochwasser im Rahmen des Schutzzieles gesichert. Bauliche Vorkehrungen gegen drückendes Grundwasser (z. B. wasserdichte Untergeschosse) sind aber angeraten. Solche Maßnahmen würden sich auch bei einem Gebäudesockel von 1,00 m Höhe nicht erübrigen. Die Begrenzung der Gebäudehöhen ist begründet in der vorhandenen Höhenentwicklung im Umfeld des Plangebietes, an die anzuschließen ist, so dass eine beliebige Erhöhung der Gebäude – auch im Sinne eines Gebäudesockels – städtebaulich nicht gerechtfertigt ist.

Zu 3.:

Aus den Höhenfestsetzungen sind Bedenken in gestalterischer Hinsicht nicht begründet. Insbesondere ist die städtebauliche Figur nicht undeutlich. Das sich Einfügen der geplanten Bebauung in das städtebauliche Umfeld insbesondere auch nach dem Maßstab und der Dichte der baulichen Nutzung, die Anforderungen an eine wirkungsvolle Abschirmung vor schädlichen Umwelteinwirkungen aus dem Bereich der Severinsbrücke und der Rheinuferstraße sowie die Berücksichtigung der "Reparatur" der historischen Stadtkante erfordern diese unterschiedlichen Höhenfestsetzungen. So sind die städtebaulichen Anforderungen im Bereich der Straße Im Weichserhof anders als am Holzmarkt zu bestimmen, so dass es unweigerlich zu entsprechenden Höhendifferenzen kommen muss. Im Übrigen handelt es sich bei dem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung die bewusst Spielräume hinsichtlich der Ausgestaltung der überbaubaren Flächen in einzelnen Bereichen der Gebäude schaffen soll. Die Lärmberechnungen haben ferner gezeigt, dass durch die "Figur" der Bebauung ein wirkungsvoller und angemessener aktiver Lärmschutz insbesondere im Bereich der geplanten Wohnnutzung an der Straße Im Weichserhof erreicht wird, so dass dort passive Lärmschutzmaßnahmen auf ein Minimum reduziert werden können. Schließlich ist der städtebauliche Bezug der Kanten der festgesetzten Staffelgeschosse nicht zu beanstanden. Ausgehend vom Höhenkonzept, dass in diesem Bereich eine Gebäudehöhe von maximal 22,50 m vorgibt und darüber hinaus nur ein Staffelgeschoss ermöglicht, wurden die Festsetzungen getroffen. Die Geschossfläche des sechsten Obergeschosses darf höchstens zwei Drittel der Größe der Geschossfläche des unmittelbar darunterliegenden Geschosses betragen, das aber durch Baugrenzen und Baulinien nicht generell von allen Seiten des Gebäudes zurücktreten muss. Dies steht in Zusammenhang mit dem städtebaulichen Ziel, die nördliche Bebauung am Holzmarkt durch eine Eckbetonung an der Severinsbrücke abzuschließen.

Zu 4.:

Zutreffend ist, dass sich im südlichen Teil des Gebietes ein Abwasserkanal befindet, der nach den Festsetzungen nicht überbaut werden kann. Dies führt in der Konsequenz zu zwei getrennten Untergeschossen mit zwei separaten Tiefgaragen. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat der Leitungsträger einer unmittelbaren Überbauung der Kanaltrasse, wie vorgeschlagen, aus Gründen der Sicherheit und der Instandhaltung des DN 1200/1800 großen Kanals widersprochen. Auch bestehen keine Bedenken der Unteren Bodendenkmalbehörde, das Gebiet entsprechend den Festsetzungen mit einer zweigeschossigen Tiefgarage zu unterbauen. Es ist zutreffend, dass sich das Plangebiet innerhalb der südlichen römischen und mittelalterlichen Vorstadt Kölns befindet. Unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten ist es ausreichend, vor Beginn der Baumaßnahmen archäologische Ausgrabungen zur wissenschaftlichen Dokumentation durchzuführen. Hierzu sind bis zu 20 Wochen einzuplanen. Auch vor diesem Hintergrund ist es städtebau-

lich und unter Würdigung öffentlicher und privater Belange nicht gerechtfertigt, den gesamten Gebäudekomplex auf ein als Sockel fungierendes Tiefgaragengeschoss (mit natürlicher Belüftung) zu stellen.

Zu 5.:

Der Bebauungsplan-Entwurf überplant das Gebäude Katharinengraben 9 (Flurstück 665) überwiegend mit nicht überbaubarer Mischgebietsfläche. Für das Grundstück bleibt insgesamt jedoch die Unterbauung mit einer zweigeschossigen Tiefgarage und im östlichen Grundstücksbereich die Integration in die geplante Neubebauung erhalten. Die Planung erweist sich im Hinblick auf die durch Artikel 14 GG (Grundgesetz) verfassungsrechtlich geschützten Belange des Eigentümers nicht als fehlerhaft. Zum einen können auf dem Grundstück selbst bislang nach § 34 BauGB und unter Beachtung der Abstandflächenregelungen nur begrenzt bauliche Veränderungen vorgenommen werden. Zum anderen ist das Grundstück weiterhin als Bauland zu qualifizieren und das Gebäude Katharinengraben 9 genießt passiven (bauordnungsrechtlichen) Bestandsschutz. Durch die Planung erfolgt keine massive Wegnahme von bislang bestehenden Baurechten. Sollte der Umstand, dass im Plangebiet nur zwei Grundstückseigentümer vorhanden sind, nicht zu der gewünschten städtebaulichen Neuordnung führen, stehen nach dem BauGB die Instrumente der Bodenordnung (§§ 45 ff. Umlegung, §§ 80 ff. vereinfachte Umlegung) zur Neuordnung des Gebietes zur Verfügung.

Stellungnahme lfd. Nr. 3

Die Stellungnahme trägt den gleichen Absender wie die Stellungnahme lfd. Nr. 2 und wurde im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung vorgelegt.

Aufgrund einer aktuellen Planung der Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück sollte die Änderung der zulässigen Gebäudehöhen nochmals überdacht werden. So sollte berücksichtigt werden, dass im Erdgeschoss eine Geschosshöhe von 4,50 m erforderlich sein wird. Ebenso sollte die Höhe einer Attika (ca. 35 cm) berücksichtigt werden. Hieraus würden sich folgende Gebäudehöhen ergeben:

| | | |
|---|--------------------------------|-----------------------|
| - | IV (Anzahl der Vollgeschosse) | 15,35 m (Gebäudehöhe) |
| - | V (Anzahl der Vollgeschosse) | 18,85 m (Gebäudehöhe) |
| - | VI (Anzahl der Vollgeschosse) | 22,35 m (Gebäudehöhe) |
| - | VII (Anzahl der Vollgeschosse) | 25,85 m (Gebäudehöhe) |

Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Begrenzung der Gebäudehöhen ist begründet in der vorhandenen Höhenentwicklung im Umfeld des Plangebietes, an die anzuschließen ist, so dass eine Erhöhung der Gebäude in der vorgeschlagenen Weise städtebaulich nicht gerechtfertigt ist. Die in den Höhenfestsetzungen berücksichtigte Geschosshöhe von 3,50 m ist als Durchschnittswert zu betrachten, so dass ein überhöhtes Erdgeschoss durch in der Höhe verringerte Obergeschosse ausgeglichen werden muss.