

Begründung zum städtebaulichen Planungskonzept

(vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Arbeitstitel: Magnusstraße in Köln-Altstadt/Nord

1. Planungsanlass

Das Conti-Parkhaus in der Magnusstraße in Köln-Altstadt/Nord, das derzeit eine geringe städtebauliche Qualität aufweist, soll saniert sowie ab dem dritten Obergeschoss des Parkhauses abgebrochen und mit einer Wohnbebauung aufgestockt werden. Da die bestehende Bebauung in ihrer Struktur nicht mehr den Anforderungen zeitgemäßer Gestaltung entspricht und die Bausubstanz des Parkhauses einen Sanierungsbedarf aufweist, hat die ContiPark International, Berlin, den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) gestellt.

2. Informationen zum Plangebiet und zum Verfahren

Das etwa 2 400 m² große Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtbezirks Köln-Innenstadt und liegt unmittelbar an der vierspurigen Trasse der Magnusstraße, die nur der Verkehrsinfrastruktur dient. Bei der bestehenden Bebauung des Plangebietes handelt es sich um ein öffentlich zugängliches Parkhaus. Die umliegende Bebauung an der Magnusstraße weist eine kompakte und blockhafte sechs- bis siebengeschossige Bebauung auf. Die südlich angrenzende Bebauung der Palmstraße weist eine kleinteiligere Struktur von vier bis sechs Geschossen, in Einzelfällen bis maximal acht Geschossen auf. Das östlich angrenzende Grundstück befindet sich im städtischen Besitz und soll zum Teil erworben werden, um unter anderem die Erschließung des Bauvorhabens zu optimieren.

2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Stadt Köln stellt das Plangebiet als "besonderes Wohngebiet" dar. Die vorgesehene Nutzung orientiert sich am Bestand der umliegenden Bebauung und ist aus dem FNP entwickelt.

2.2 Bestehendes Planungsrecht

Für die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da auf der Grundlage des bestehenden Durchführungsplanes 66453/04 aus dem Jahr 1960 (siehe Anlage 3) das Vorhaben nicht realisierbar ist. Der Durchführungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung "Gemischtes Gebiet" und "Garagenhaus", Baulinien entlang der Grundstücksgrenzen sowie vier Vollgeschosse als Maß der baulichen Nutzung fest.

Damit das Bauvorhaben realisiert werden kann, muss der Durchführungsplan 66453/04 hinsichtlich des Garagengrundstückes und des östlich davon befindlichen städtischen Teilgrundstückes, welches als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, im Parallelverfahren aufgehoben werden. Ein Teil des städtischen Grundstückes (Parzelle 583, Flur 21, Gemarkung Köln, in Köln-Altstadt/Nord) soll von der Stadt an den Vorhabenträger veräußert werden, um hier die Erschließung der geplanten Wohnungen mittels Treppen- und Aufzugsanlage realisieren zu können.

Das Höhenkonzept für die linksrheinische Kölner Innenstadt aus dem Jahr 2007 weist für das Plangebiet eine Traufhöhe von 15 m als stadtraumprägende Kante aus. Das Bauvorhaben stimmt auf der Südseite mit dem Höhenkonzept überein, auf der Nordseite entlang der Magnusstraße wird die vorgegebene Höhe um circa 1,3 m überschritten. Diese geringfügige Überschreitung ist jedoch aus stadtplanerischer Sicht vertretbar, da die östlich und westlich angrenzenden Baublöcke eine deutlich höhere Traufhöhe haben und sich das neugestaltete Gebäude in die Umgebung einfügt. Das Gebäude westlich vom Plangebiet hat eine Traufhöhe von 23,75 m, das Gebäude östlich des Plangebietes hat eine Traufhöhe von 26,94 m und das Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite hat eine Traufhöhe von 19,49 m.

2.3 Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfüllt als Maßnahme der Innenentwicklung die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren des § 13a Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch (weniger als 20 000 m² Grundfläche). Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Auch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b Baugesetzbuch genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

3. Planinhalte

Im Plangebiet soll das Parkhaus in Teilbereichen ab dem 3. Obergeschoss abgebrochen und durch eine Wohnbebauung mit circa 18 Wohneinheiten aufgestockt werden. Dabei werden im nördlichen Bereich zwei neue Geschosse beziehungsweise im südlichen Bereich ein neues Geschoss und je eine Staffelgeschossebene entstehen. Das verbleibende Parkhaus soll saniert und die Nutzung als öffentlich zugängliches und öffentlich nutzbares Parkhaus weiterhin beibehalten werden. Insbesondere werden die Fassaden entlang der Magnusstraße und der Alten Wallgasse sowie die übrigen Fassaden instandgesetzt, die unter anderem auch Teile der neuen Wohnbebauung verkleiden.

Zur Qualitätssicherung des Gebäudes an dieser so wichtigen Stelle im Stadtraum an einer Hauptverkehrsstraße soll für die Fassadengestaltung eine Mehrfachbeauftragung mit fünf Architekturbüros durchgeführt werden. An der Jursitzung sollen auch Mitglieder der Bezirksvertretung Innenstadt teilnehmen.

Bei dem geplanten Gebäude handelt es sich um ein voll unterkellertes Gebäude mit aufgesetzten Wohnungen/Maisonettwohnungen in Massivbauweise mit der Wohnfläche je Wohneinheit von circa 60 m² bis circa 140 m². Das Gebäude hat eine Flächengröße von mehr als 75 m Breite und einer Tiefe zwischen circa 25 m im Osten bis circa 30 m im Westen des Plangebietes. Die Gesamthöhe des Gebäudes beträgt circa 15 m auf der Südseite und circa 16,30 m auf der Nordseite, jeweils zuzüglich des Staffelgeschosses. Die lichten Raumhöhen der Wohnungen liegen zwischen 2,60 m und 3,40 m. Die innere Struktur stellt eine aufgelockerte Wohnbebauung mit privaten Rückzugsräumen wie Terrasse und Patio dar. Anteilig sind auch barrierefreie Wohnungstypen vorgesehen.

4. Erschließung

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Zufahrten des Parkhauses an der Alten Wallgasse und der Magnusstraße erschlossen. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt ebenfalls über die Magnusstraße und über die Alte Wallgasse. Der Stellplatzbedarf wird in den unter den Wohnungen befindlichen Parkebenen abgedeckt. Da das Plangebiet sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen ist, kann die Zahl der notwendigen Stellplätze entsprechend reduziert werden. Die Gebäudeversorgungsanschlüsse sind ebenfalls vorhanden.

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über einen separaten Erschließungsturm mit Treppe und Aufzug in die Wohnebene 1 und mündet in einem internen nicht überdachten Weg, der so genannten Passerelle. Von dort werden die Wohnungen direkt oder über die weiteren Treppen erschlossen.

Für die Grundstücke innerhalb des Plangebietes liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor. Allerdings wird das angrenzende Flurstück 720/70, Wallgasse 27 - 29, über die Flurstücke 574 und 583 erschlossen, Miet-/Pachtverträge hierfür liegen nicht vor.

5. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Das Plangebiet ist vollständig versiegelt und wird durch die Neubebauung versiegelt bleiben. Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Auf dem Grundstück befand sich im Bereich des Erschließungsturms eine Tankstelle. Dem Antragsteller ist darüber hinaus bekannt, dass bereits Untersuchungen des Bodens hinsichtlich etwaiger Altlasten vorgenommen wurden. Für den Fall, dass ergänzende Untersuchungen notwendig werden, wird der Antragsteller diese Analysen mit einem hierfür anerkannten und akkreditierten Labor seiner Wahl vornehmen. Eine sich hieraus eventuell ergebende und erforderliche Bodensanierung wird parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Zum Bauleitplanverfahren wird eine Lärmuntersuchung durchgeführt, die die Auswirkungen des Straßenlärms analysiert und bewerten wird. Weitere Gutachten, zum Beispiel im Hinblick auf Kfz-bedingte Luftschadstoffe und eine ausreichende Besonnung, werden gegebenenfalls ergänzend erstellt.

6. Planverwirklichung

Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag als Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser stellt sicher, dass es zur Realisierung des Vorhabens kommen wird. Anfallende Kosten werden von dem Vorhabenträger übernommen.