

Erläuterungen

zum vorhabenbezogenen Planungskonzept

Arbeitstitel: Konrad-Adenauer-Ufer/Wörthstraße 34 in Köln-Neustadt/Nord

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Die KAU Projekt GmbH & Co KG in Köln (Vorhabenträgerin) beabsichtigt, in direkter Rheinuferlage am Konrad-Adenauer-Ufer in Köln-Neustadt/Nord eine drei- bis sechsgeschossige Bürobebauung mit circa 8 000 m² Bürofläche und einer Tiefgarage unter Einbindung des bestehenden historischen Denkmals zu errichten. Als Ankermieter des geplanten Bürokomplexes ist die Bank für Sozialwirtschaft vorgesehen. Der entsprechende Mietvertrag wurde Ende 2013 ratifiziert.

Für die Realisierung dieses städtebaulichen Konzeptes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit seitens der Vorhabenträgerin soll der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Der Antrag auf die Einleitung des Verfahrens wurde am 31.10.2013 gestellt.

1.2 Ziel der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planerischen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung des östlichen Bereiches des Baublockes am Rheinufer nördlich der Bastei, der durch die Straßen An der Münze, Wörthstraße und Konrad-Adenauer-Ufer abgegrenzt ist, geschaffen werden. Ziel der Planung ist es, nach dem Abbruch des vorhandenen Gebäudes und der dazugehörigen Garagenanlage im südlichen Bereich durch Nachverdichtung eine drei- bis sechsgeschossige Büronutzung zu ermöglichen, um dem aktuellen Büroraumbedarf innerhalb der Stadt Köln gerecht zu werden. Das denkmalgeschützte Gebäude im nordöstlichen Bereich des Plangebietes soll revitalisiert und an eine zeitgemäße moderne Büronutzung angepasst werden.

2. Verfahren

Da es sich um einen Bebauungsplan zur Nachverdichtung einer bebauten innerstädtischen Fläche, das heißt um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB, handelt, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird bei einer Plangebietsgröße von circa 4 350 m² weniger als 20 000 m² betragen und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB. Dabei werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wäre.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Planungskonzept wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen. Zudem ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter - Gebiete von gemein-

schaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes - nicht zu erwarten.

Da die Voraussetzungen des § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB vorliegen, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan –Arbeitstitel: Konrad-Adenauer-Ufer/Wörthstraße 34 in Köln-Neustadt/Nord– im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dabei können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 BauGB wird abgesehen; § 4 c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

3. Erläuterungen zum Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtteils Neustadt/Nord des Stadtbezirkes Innenstadt unmittelbar an dem Konrad-Adenauer-Ufer in direkter Rheinuferlage.

3.1 Abgrenzung des Plangebiets

Im Nordosten grenzt das Plangebiet an die Wörthstraße, im Südosten wird das Plangebiet von dem Konrad-Adenauer-Ufer, im Südwesten von der bestehenden Bebauung des Konrad-Adenauer-Ufers und im Nordwesten von der Bebauung der Wörthstraße begrenzt. Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch eine gemischte Nutzung (Büro und Wohnen) geprägt.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Planungskonzeptes erstreckt sich über die Flurstücke 206 und 207 der Gemarkung Köln, Flur 38, und beträgt circa 4 350 m². Eine genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2 Vorhandene Struktur

Das Plangebiet befindet sich in einer zentralen Lage Kölns in direkter Nachbarschaft zu einem gemischten Umfeld, wie Banken, Versicherungen, Wohngebäuden und der Bastei. Die Umgebung des Plangebietes ist durch Jugendstilhäuser, Hochhäuser und Gebäude aus den 1950er Jahren sowie der Moderne gekennzeichnet.

Im nordöstlichen Bereich befindet sich ein dreigeschossiges Denkmal aus dem Jahr 1936. Im Südwesten liegt ein viergeschossiges Gebäude, das durch einen zweigeschossigen Anbau mit dem Denkmalgebäude verbunden ist. Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes beziehungsweise im Westen wurden weitere ein- bis zweigeschossige Grenzgebäude errichtet.

3.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Konrad-Adenauer-Ufer und über die Wörthstraße. Über diese beiden Straßen ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Ein- und Ausfahrt der gemeinsamen Tiefgarage ist zur Wörthstraße ausgerichtet.

Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr - das Stadtbahnliniennetz - bestehen über die Haltestellen "Ebertplatz" (Linien 12, 15, 16 und 18) sowie "Reichenspergerplatz" (Linie 16 und 18) in einer Entfernung von circa 500 m. Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle "Reichenspergerplatz" der Buslinien 127 und 140 sowie der Halteselle "Bastei" der Buslinie SB 40 an das Busnetz angeschlossen.

4. Planungsvorgaben

4.1 Flächennutzungsplan

Der vorhandene Flächennutzungsplan der Stadt Köln stellt für den Bereich des Plangebietes "Besonderes Wohngebiet (WB)" dar. Das vorhabenbezogene Planungskonzept ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

4.2 Bestehendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich besteht kein Bebauungsplan. Das Plangebiet ist dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Köln stellt das Plangebiet als Innenbereich dar und trifft keine Aussagen.

4.4 Höhenkonzept der Stadt Köln

Das "Höhenkonzept für die linksrheinische Kölner Innenstadt", das vom Rat der Stadt Köln am 15.05.2007 beschlossen wurde, legt auf der Grundlage einer Bestandaufnahme der Innenstadt nach Höhen, Quartieren, Bautypen, Nutzungen und nach Wirkungsfeldern der stadtbildprägenden Baudenkmäler, insbesondere des Doms und der romanischen Kirchen, Höhenzonen für homogene Baufelder fest.

Nach dem Höhenkonzept liegt das Plangebiet innerhalb eines heterogenen Baufeldes im Bereich der maximalen Gebäudehöhe von 22,50 m (zuzüglich Technikgeschoss bei den Bürogebäuden), außerhalb des Wirkungsfeldes des Doms und der Wirkungsfelder der Romanischen Kirchen und stadtbildprägenden Baudenkmäler.

4.5 Denkmalschutz

Das nördliche Gebäude des Plangebietes mit der Adresse Wörthstraße 34 steht unter Denkmalschutz. Es handelt sich um ein Baudenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG), das am 19.02.1986 unter der Nummer 3446 in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen und damit unter Schutz gestellt wurde. Das Gebäude wurde 1936 als Verwaltungsgebäude der Sachtleben AG auf einem ehemaligen alten Parkgelände errichtet und gilt als typisches Beispiel im Baustil der 1930er Jahre. Es stellt ein Zeugnis der Orts-, Siedlungs- und Baugeschichte der Stadt Köln dar.

4.6 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich circa 100 m vom Rhein im überschwemmungsgefährdeten Gebiet des Rheines in Höhe des Rhein-Strom-Kilometers 689,6. Es liegt jedoch nicht im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheines. Der mittlere Wasserstand beträgt in diesem Bereich 37,90 m über Normal-Null (ü. NN) und entspricht 3,21 m des Kölner Pegels.

Aufgrund der Geländehöhe kann das Grundstück Wörthstraße 34 ab circa 11,90 m Kölner Pegel ohne ober- und unterirdische Hochwasserschutzmaßnahmen angeflutet werden.

Der im vorigen Jahrhundert (1926 und 1995) gemessener Höchstwasserstand beträgt 10,69 m Kölner Pegels, dies entspricht einer topographischen Höhe von 45,38 m ü. NN im Bereich des Plangebietes.

Im Rahmen des Hochwasserschutzkonzeptes der Stadt Köln ist die Schutzhöhe durchgängig auf 11,90 m Kölner Pegel erhöht worden.

Aufgrund der Nähe zum Rhein können im oben genannten Bereich auch höhere Grundwasserstände auftreten. Der höchste bisher gemessene Grundwasserstand betrug im April 1988 circa 43,00 m ü. NN. Bei einem Bemessungshochwasser von 11,90 m Kölner Pegel kann der Grundwasserpegel eine Höhe von 45,75 m ü. NN erreichen.

4.7 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet liegt im Bereich der ÖPNV-Regelung "Mögliche Stellplatzreduktion in Bereichen mit hoher ÖPNV-Erschließung" entsprechend § 51 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) (Stadtentwicklungsausschuss vom 18.09.2003). Der Reduktionsfaktor für das Plangebiet beträgt 30 %.

5. Planinhalte

5.1 Städtebauliches Konzept

Geplant ist, auf dem Grundstück am Rheinufer insgesamt rund 8 000 m² Büroflächen (einschließlich Untergeschoss und Dachterrassen) mit der Adresse Konrad-Adenauer-Ufer/Wörthstraße 34 zu errichten. Die geplante Dichte des Plangebietes orientiert sich an den Dichten in der Umgebung (siehe Kapitel 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung).

Das geplante Gebäudeensemble besteht aus einem Neubau und einem revitalisierten, denkmalgeschützten Bestandsgebäude. Die in den 1980er Jahren an das Denkmal angebauten Gebäude werden vollständig, inklusive der Tiefgarage zurückgebaut.

Der Neubau ist mit einem Untergeschoss, sechs oberirdischen Vollgeschossen sowie einem zurückspringendem Staffelgeschoss geplant. Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude weist ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss, zwei Obergeschosse sowie ein Dachgeschoss auf.

Zwischen den beiden Gebäudeabschnitten spannt sich ein großzügig verglaster, dreigeschossiger Baukörper, der im Erdgeschoss das neue Foyer und den neuen Haupteingang aufnehmen wird. Von dieser zentralen Halle werden die sich auf unterschiedlichen Niveaus befindlichen Geschossebenen im Alt- und Neubau erschlossen.

Es ist eine Tiefgarage mit circa 70 Stellplätzen und direkter Anbindung an die Treppenträume und Aufzuganlagen vorgesehen. Die Erschließung der Garage soll über die Wörthstraße erfolgen.

Neben dem repräsentativen Eingang im Neubaubereich mit einer Vorfahrt vom Konrad-Adenauer-Ufer aus, soll auch der bestehende, historische Eingang im Altbau zur Erschließung des Gebäudeensembles genutzt werden. Im Hinblick auf die geplante Büronutzung besteht sowohl im Erdgeschoss als auch in den Obergeschossen die Möglichkeit, sowohl Einzel- oder Kombibüros als auch Gruppenbüros anzuordnen. Die Kernzonen im Neubau werden für Nebenraumflächen wie zum Beispiel Teeküchen, WCs, Lager und IT-Server genutzt. Die Technikanlagen sollen überwiegend im Untergeschoss beziehungsweise falls technisch notwendig innerhalb des Staffelgeschosses untergebracht werden.

Mit dem Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege der Stadt Köln wurden die geplanten Umbaumaßnahmen des Gebäudes sowie die vorgesehenen Anbauten an das Gebäude im Vorfeld abgestimmt. Gemeinsam wurde ein Konzept erarbeitet, das die Ansprüche der Denkmalpflege umfassend berücksichtigt.

Das Denkmal soll dabei weitestgehend in seiner Form beibehalten werden, es sind Änderungen an den Fassaden insbesondere an der Westfassade in Form von drei vorgelagerten verglasten Bereichen geplant. Die Dachform des Denkmals wird beibehalten, es sind keine Dachaufbauten oder Dachgauben geplant. Der dreigeschossige Zwischenbau (zwischen Neubau und Denkmal) ist in

seiner Lage auf die Öffnungen der Südfassade des Denkmals abgestimmt. Der Zwischenbau ist ohne beeinträchtigende Dachaufbauten oder Fahrstuhlüberfahrten geplant.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bürogebäude" festgesetzt werden. Damit wird das dem vorhabenbezogenen Planungskonzept zugrunde liegende Vorhaben eindeutig definiert.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine drei- bis sechsgeschossige Bebauung, zum Teil mit einem Staffelgeschoss vor. Die Ausnutzung des Grundstückes (Grundflächenzahl [GRZ] und Geschossflächenzahl [GFZ]) orientiert sich an der bestehenden Bebauung der Umgebung und soll mit GRZ von 0,5 und GFZ von 1,9 festgesetzt werden. Im Umfeld des Plangebietes sind zum Teil noch höhere Dichtewerte vertreten. Das westlich angrenzende Grundstück (Wörthstraße 32) weist eine GRZ von 0,6 und GFZ von 2,12 auf; diese Werte berücksichtigen die bereits genehmigten und in Bau befindlichen Maßnahmen auf dem Grundstück. Das südlich angrenzende Grundstück (Konrad-Adenauer-Ufer 83) weist die GRZ von 0,8 und GFZ von 2,3 auf. Im Südwesten (An der Münze 8 und 10) grenzen zwei weitere Grundstücke mit den Werten von GRZ von 0,4 und GFZ von 0,7 beziehungsweise GRZ von 0,4 und GFZ von 1,6 an. Die Dichtewerte des Umfeldes können auch dem Lageplan entnommen werden. Die beiden bestehenden Hochpunkte Konrad-Adenauer-Ufer 79 bis 81 und Mevissenstraße 16 wurden bei dieser Betrachtung als Sonderbaukörper nicht berücksichtigt.

Die Werte im Bestand (derzeitige Situation innerhalb des Plangebietes) liegen bei GRZ von 0,39 und GFZ von 1,29.

Grundsätzlich wird eine Entsiegelung der Flächen gegenüber der bestehenden Situation vorgesehen.

Höhenkonzept

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des städtischen linksrheinischen Höhenkonzeptes. Für diesen Abschnitt sieht das Höhenkonzept für Bürogebäude folgende Regelungen:

- Höhe (maximale Traufhöhe) von 22,50 m (3,75 m x 6 Geschosse)
- zuzüglich Staffelgeschoss von 3,20 m Höhe, das jeweils um 2 m von der Traufkante zurückspringt. Die erforderlichen Technikanlagen müssen innerhalb der Gebäudekubatur untergebracht werden.

Das geplante Vorhaben orientiert sich in seiner Gesamtgebäudehöhe (22,50 m) an dem Höhenkonzept der Stadt Köln und hat folgende geringfügige Abweichungen:

- Die Traufkante des Staffelgeschosses liegt 3,35 m über der Gebäudehöhe von 22,50 m und weicht somit um 0,15 m von der festgelegten Höhe des Höhenkonzeptes ab.
- Das Staffelgeschoss springt zum Konrad-Adenauer-Ufer und im Kopfbereich des Geschosses zum südwestlichen Nachbarn jeweils um 2 m zurück. Zu den anderen Seiten ist ein Rücksprung gemäß der Staffelgeschoss- und der Abstandflächenregelungen von 1 m vorgesehen.

Die erforderlichen Technikanlagen werden innerhalb der Gebäudekubatur, voraussichtlich im Untergeschoss untergebracht.

Die geplanten Gebäudehöhen (GH), im Lageplan als Wandhöhen (WH) gekennzeichnet sollen über den Bezugspunkt (BP =45,90 m ü. NN) festgesetzt werden. Dadurch wird die Höhe der Straße Konrad-Adenauer-Ufer aufgenommen. Die Gebäudehöhen sollen wie folgt festgesetzt werden:

- Neubau 25,85 m über BP
- Zwischenbau 11,8 m ü BP
- Denkmal bestehende GH von 65,20 m ü NN, entspricht 19,3 m ü BP

Die Umgebung des Plangebietes ist über unterschiedliche Gebäudehöhen (unter anderem auch Hochhäuser) gekennzeichnet. Die Gebäudehöhen des Bestandes und der Planung sind im Lageplan als Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) entsprechend eingetragen.

5.3 Abstandflächen

Beim Plangebiet handelt es sich nicht um ein Kerngebiet (MK). Die Bebauung der direkt angrenzenden Nachbarschaft wurde dennoch auf Grundlage einer Abstandflächenregelung für ein MK-Gebiet bebaut. Daher sollen für das Plangebiet ebenfalls kerngebietsorientierte Festsetzungen getroffen werden.

5.4 Erschließung und ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist über die Straßen Konrad-Adenauer-Ufer und Wörthstraße erschlossen. Die Zufahrt zu der Tiefgarage erfolgt über eine einspurige signalisierte Zufahrt von der Wörthstraße unmittelbar an der nördlichen Plangebietsgrenze.

Der durch das Vorhaben mit circa 8 000 m² Büroflächen ausgelöste nach der BauO NRW erforderliche Stellplatzbedarf soll innerhalb der Tiefgarage im Untergeschoss nachgewiesen werden. Resultierend aus der Größe der geplanten Hauptnutzfläche des Vorhabens sind voraussichtlich circa 110 Stellplätze erforderlich. Derzeit sind circa 70 Stellplätze innerhalb der Tiefgarage geplant. Eine genaue Anzahl der Stellplätze kann erst nach der Durchführung der technischen Ausbauplanung ermittelt werden, die im weiteren Verfahren erfolgt. Aufgrund einer guten ÖPNV-Anbindung kann gemäß der Regelung der Stadt Köln "Mögliche Stellplatzreduktion in Bereichen mit hoher ÖPNV-Erschließung" entsprechend § 51 BauO NRW der erforderliche Stellplatzbedarf um 30 % reduziert werden. Im vorliegenden Fall kann die Anzahl der Stellplätze demnach um circa 33 reduziert werden. Dadurch entsteht eine Unterdeckung von circa 10 Stellplätzen. Eine Vergrößerung der Tiefgarage beziehungsweise eine zweigeschossige Tiefgarage kann zum einem aufgrund der Lage des Denkmals und zum anderen aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht vorgesehen werden. Es ist im Baugenehmigungsverfahren eine Regelung zu den fehlenden Stellplätzen zu treffen.

5.4.1 Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Fernwärme ist über das vorhandene Leitungsnetz der umliegenden Straßen (Konrad-Adenauer-Ufer und Wörthstraße) gesichert.

5.4.2 Hochwasserschutzmaßnahmen

Im weiteren Verfahren werden Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser festgelegt. Das Untergeschoss des Neubaus soll dabei als wasserundurchlässige Konstruktion ausgebildet werden. Für die Bauphase wird ein Flutungskonzept erarbeitet.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Artenschutz

Auf Grundlage der Darstellung nachgewiesener oder potenzieller Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten und der Darstellung der vorhabenbedingten Wirkungen wird im weiteren Verfahren eine gutachterliche Untersuchung der Betroffenheit dieser Arten und falls ja, welche Maßnahmen zu deren Schutz notwendig werden, erarbeitet.

6.2 Klima

Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche Maßnahmen festgesetzt werden können, um dem Klimawandel entgegenzuwirken oder um der Anpassung an den Klimawandel zu dienen. Der Vorhabenträger strebt eine Zertifizierung für den Neubau an.

6.3 Schallschutz

Die Auswirkungen der Planung, insbesondere der geplanten Tiefgarage auf die umliegende schutzwürdige Bebauung, werden im weiteren Verfahren geprüft und gegebenenfalls erforderliche Lärmschutzmaßnahmen festgelegt.

7. Umweltbelange

Gemäß § 13 a Absatz 2 Nummer 1 beziehungsweise § 13 Absatz 3 BauGB kann auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt werden, um gegebenenfalls geeignete Schallschutzmaßnahmen für die schutzbedürftigen Nutzungen treffen zu können.

Es wird die Artenschutzprüfung 1. Stufe durchgeführt.

Das weitere Gutachtenerfordernis wird im Verfahren geprüft.

8. Planverwirklichung

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB geschaffen werden. Die Aufstellung erfolgt auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser stellt die Realisierung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sicher.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Planungs- und Erschließungskosten von der Vorhabenträgerin übernommen. Kosten für die Stadt Köln entstehen nicht.