

Darstellung und Bewertung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nummer 67468/03 „Konrad-Adenauer-Ufer/Wörthstraße 34“ in Köln-Neustadt/Nord eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Lfd. Nr.	Eingabesteller	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
1 1.1	N. N.	27.06.2014/ ?	<p>Bauflucht Die faktisch bestehende Baulinie der Bauflucht wird überschritten. Angeregt wird, dass sich das Bauvorhaben exakt an die vorhandene Baulinie orientiert. Das bestehende denkmalgeschützte Gebäude springt ohnehin noch weiter von der Straße Konrad-Adenauer-Ufer zurück.</p>	teilw.	<p>Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Zulässigkeit der Vorhaben erfolgt gemäß § 34 BauGB. Daher besteht für das Plangebiet auch keine zwingende Baulinienfestsetzung. Die angesprochene, faktische Baulinie ist vor Ort ebenfalls nicht erkennbar. Der Baublock Konrad-Adenauer-Ufer 79 bis 85 ist durch unterschiedliche Baufluchten zum Rhein hin geprägt. Bei der derzeit bestehenden Bebauung ist auch keine Orientierung an dem denkmalgeschützten Gebäude (Wörthstraße 34) erkennbar. Der Neubau des Vorhabens wurde überwiegend an die Bauflucht des Nachbargebäudes (Konrad-Adenauer-Ufer 83) angepasst. Es besteht lediglich eine geringfügige Winkelabweichung, die optisch nicht wahrnehmbar ist. Eine exakte Einhaltung der Bauflucht ist aufgrund des Grundstückszuschnitts und der Zwangspunkte zum Anbau an das Denkmal nicht möglich.</p>
1.2			<p>Bauhöhe Der geplante Neubau soll zusätzlich zu der 6-geschossigen Bebauung noch ein Staffelgeschoss aufweisen. Dadurch wird der Baukörper 4,4 m höher als das Bestandsgebäude des Eingabestellers.</p>	nein	<p>Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des städtischen linksrheinischen Höhenkonzeptes. Das geplante Vorhaben orientiert sich mit seiner Gesamtgebäudehöhe (22,5 m) an den Vorgaben des Höhenkonzeptes. Die umliegende Bebauung weist keine einheitliche Höhe auf. In der direkten Nachbarschaft sind auch einige Hochpunkte vorhanden, die in ihrer Höhenentwicklung deutlich über die Höhe des Vorhabens hinausragen.</p>

Lfd. Nr.	Eingabesteller	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
					<p>In der vorliegenden Konstellation (4,4 m höheres Staffelgeschoss) ist nicht von einer erdrückenden Wirkung auszugehen, da es sich um ein Staffelgeschoss mit deutlichen Rücksprüngen handelt.</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Verschattungsstudie erstellt, die sich mit der Besonnungssituation für das Vorhaben und für die umliegende Bebauung beschäftigt. Die Belichtung der Einwanderin ist bereits im Nullfall eingeschränkt. Der wesentliche Effekt für die Eingabestellerin ist die Eigenverschattung, die durch die Nordost-Ausrichtung des Gebäudes entsteht.</p>
1.3			<p>Abstandsflächen Das geplante Gebäude rückt näher an die Grundstücksgrenze, so dass sich hinsichtlich des bestehenden Gebäudes der Eingabestellerin eine erhebliche Beeinträchtigung der Belichtung ergibt. Dadurch ist eine wesentliche Verschlechterung zu erwarten. Die Abstandsflächen wurden auf Grundlage eines Kerngebietes berechnet, obwohl es sich beim Plangebiet nicht um ein Kerngebiet handelt. Die tatsächlich erforderlichen Abstandsflächen sind entsprechend dem eigentlichen Gebietscharakter einzuhalten. Die geltenden Vorschriften zur Einhaltung der Abstandsflächen werden missachtet.</p>	nein	<p>Mit der Neufassung des § 1a Absatz 2 BauGB vom 11.06.2013 wurde der Innenentwicklung zum Beispiel durch Nachverdichtung ein höherer Stellenwert zugeordnet. Im vorliegenden Fall wird das innenstädtische Grundstück am Rhein in einem relativ verdichteten Bereich durch Umbau des bestehenden denkmalgeschütztes Gebäudes wieder nutzbar gemacht und durch den geplanten Neubau nachverdichtet. Damit entspricht das Vorhaben der Zielsetzung des Gesetzgebers. Im Zuge der Nachverdichtung ist jedoch die Einhaltung der einschlägigen Abstandsflächenregelung der Landesbauordnung für eine sinnvolle Nutzung des Grundstückes kaum möglich. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude, das in seiner bestehenden Ausprägung keiner sinnvollen und wirtschaftlich tragfähigen Nachnutzung zugeführt werden kann, weil u. a. das vorhandene Flächenangebot zu gering ist und auch die erforderlichen Stellplätze nicht untergebracht werden können. Zur Berücksichtigung der Denkmalschutzbelange wurde das Gebäude in seiner</p>

Lfd. Nr.	Eingabesteller	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
					<p>ursprünglichen Ausdehnung beibehalten. Auch die Einsehbarkeit des Gebäudes und der Umgebungsschutz des Denkmals darf nicht beeinträchtigt werden. Dadurch ergeben sich nur eingeschränkte Möglichkeiten für die Nutzung des Restgrundstückes.</p> <p>Seitens der Stadt Köln wird angestrebt, zum Rhein hin eine stadträumliche Kante mit entsprechenden tertiären Nutzungen, wie sie z. B. auch in Kerngebieten zulässig sind, auszubilden. Bereits heute sind in diesem Bereich beziehungsweise entlang der prägenden städtebaulichen Achsen, wie die nördliche Raumkante vom Theodor-Heuss-Ring und die westliche Flanke vom Konrad-Adenauer-Ufer, Büros und Verwaltungsgebäude angeordnet. Diese vorhandene Entwicklung soll im Hinblick auf Nutzungen und Maßstäblichkeit aufgenommen und innerhalb des Plangebietes fortgeführt werden. Die vorhandenen städtebaulichen Dominanten bleiben bei dieser Betrachtung unberücksichtigt. Die gewählte Regelung der Abstandflächen für eine kerngebietstypische Nutzung entspricht dem grundsätzlichen Ziel der Entwicklung für diesen Bereich.</p> <p>Mit der Genehmigung des Gebäudes am Konrad-Adenauer-Ufer 83 wurde die Entwicklung einer kerngebietstypischen Nutzung in diesem Bereich eingeleitet. Die Abstandflächen der Eingabestellerin wurden gemäß der Regelung für Kerngebiete nach Landesbauordnung ermittelt.</p> <p>Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden u. a. im Rahmen einer Verschattungsanalyse untersucht. Im Rahmen dieser Studie wurde festgestellt, dass aufgrund der</p>

Lfd. Nr.	Eingabesteller	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
					<p>abweichenden Regelung der Abstandflächen nicht mit einer Verschlechterung für die Eingabestellerin zu rechnen ist. Die Belichtung des Einwenders ist bereits im Nullfall eingeschränkt. Der wesentliche Effekt für die Eingabestellerin ist die Eigenverschattung, die durch die Nordost-Ausrichtung des Gebäudes entsteht.</p>
1.4			<p>Nachbarschützende Belange Nachbarschützende Rechte sind zu beachten. Diese werden durch die Lage und die Höhe des geplanten Baukörpers verletzt. Durch die zusätzlichen Flächen können ca. 320 qm an zusätzlicher Wohnfläche entwickelt werden. Die Beeinträchtigungen des Nachbars sind erheblich. Es ist mit Mietminderungen zu rechnen.</p>	teilw./ nein	<p>siehe hierzu 1.1, 1.2 und 1.3 Daher ist keine unzumutbare Beeinträchtigung zu erwarten.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes ist keine Wohnnutzung vorgesehen.</p> <p>Fragestellung der Mietminderung ist nicht Gegenstand des Verfahrens.</p>
1.5			<p>Planunterlagen Die Planunterlagen sind zum Teil nicht schlüssig. Direkte Vergleichbarkeit der Höhenangaben ist schwierig oder nicht möglich. Die Angabe der Firsthöhe des Denkmals ist zu überprüfen.</p>	ja	<p>Zur besseren Vergleichbarkeit werden die Höhenangaben im Bebauungsplan in maximalen Gebäudehöhen (bzw. Attika- und Firsthöhen) über Bezugspunkt und über NHN festgesetzt. Die Firsthöhe des Denkmals wurde überprüft und beträgt 65,2 m über NHN bzw. 19,4 m über BP (BP = 45,91 m über NHN, innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche des Konrad-Adenauer-Ufers).</p>