

Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf 67468/03

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 einer Tiefgarage unter Einbindung des bestehenden historischen Denkmals zu errichten. Als alleiniger Mieter des geplanten Bürokomplexes ist die Bank für Sozialwirtschaft vorgesehen. Der entsprechende Mietvertrag wurde nach erfolgtem Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren im Juni 2014 unterzeichnet.

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 in einem Neubau 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

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 03.04.2014 auf Antrag der Vorhabenträgerin den Beschluss zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens (Vorhaben- und Erschließungsplan) gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) –Arbeitstitel: Konrad-Adenauer-Ufer/Wörthstraße 34 in Köln-Neustadt/Nord– gefasst.

Die Empfehlungen der Bezirksvertretung Innenstadt und des Gestaltungsbeirates im Rahmen des Einleitungsbeschlusses wurden bei der Weiterentwicklung des Konzeptes berücksichtigt. Die Lage des südlichen Plangebäudes wurde an der Fluchtlinie des südlich angrenzenden Bestandsgebäudes (Konrad-Adenauer-Ufer 83) orientiert. Das Staffelgeschoss des südlichen Plangebäudes wurde von der zum Konrad-Adenauer-Ufer orientierten Gebäudekante um insgesamt circa 6,5 Meter zurückgesetzt. Die Technik wird überwiegend im Untergeschoss und zum Teil innerhalb des Staffelgeschosses untergebracht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Absatz 3 Nummer 2 BauGB wurde in der Zeit vom 05.06. bis 20.06.2014 auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Planungskonzeptes durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in Juni /Juli 2014 statt. Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergab sich kein Änderungsbedarf für die Planung.

2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

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

Da die Voraussetzungen des § 13 a 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 83 und im Nordwesten von der Bebauung der Wörthstraße 32 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 4 300 m². Eine genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

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 (Veranstaltungsräume). 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

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Konrad-Adenauer-Ufer (B 51) und über die Wörthstraße. Über diese beiden Straßen ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die derzeitige Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist zur Wörthstraße ausgerichtet.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)-Netz

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

Wasser-/Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme, Wasser und Strom ist über das vorhandene Leitungsnetz in der Wörthstraße und im Konrad-Adenauer-Ufer gesichert.

Abwasserentsorgung

In der Wörthstraße und im Konrad-Adenauer-Ufer befinden sich Mischwasserkanäle, die das anfallende Schmutzwasser und das Niederschlagswasser des Plangebietes aufnehmen. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Großklärwerks Köln-Stammheim.

3.4 Alternativstandorte

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer geschlossenen Siedlungsbebauung, im zentralen Bereich der Stadt Köln und wird bereits baulich genutzt. Mit dem Vorhaben soll das bestehende Denkmalgebäude umgebaut und wieder einer Nutzung zugeführt werden sowie das angrenzende leerstehende Gebäude durch einen Neubau ersetzt werden. Durch die Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung im Bestand wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen und es werden keine weiteren Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Insofern verfolgt die Stadt Köln mit diesem Bebauungsplan eine Innenentwicklung. Eine Alternativstandortsuche zur Reduzierung der Engriffe ist daher nicht erforderlich.

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 und heterogene Baufelder fest.

Gemäß 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.

In der engeren Umgebung sind die Allee der Wörthstraße, die Allee des Konrad-Adenauer-Ufers sowie das Gebäude An der Münze 8 in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen und stehen somit unter Denkmalschutz.

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. Die Höhenlage des Plangebietes beträgt circa 45,9 m über Normalhöhennull (ü. NHN) Der mittlere Wasserstand beträgt in diesem Bereich 37,94 m ü. NHN und entspricht 3,21 m des Kölner Pegels.

Das Grundstück ist nach Angaben der Stadtentwässerungsbetriebe (StEB) durch die Hochwasserschutzanlagen (Stahlbetonmauer) der Stadt Köln gegen Hochwasser bis zu einem Stand von 11,9 m Kölner Pegel = 46,63 m ü. NHN (200-jähriges Hochwasser, BHW 200) geschützt. Ein absoluter Schutz vor Hochwasser kann jedoch nicht gewährleistet werden.

Das Gebäude und das Grundstück sind nicht mit zusätzlichen Schutzmaßnahmen gegen Hochwasser, insbesondere nicht gegen solche Pegelstände ausgestattet, die die Schutzhöhe BHW 200 übersteigen.

Der im vorigen Jahrhundert (1926 und 1995) gemessener Höchstwasserstand beträgt 10,69 m Kölner Pegels, dies entspricht einer topographischen Höhe von 45,42 m ü. NHN im Bereich des Plangebietes.

Aufgrund der Nähe zum Rhein können im oben genannten Bereich auch höhere Grundwasserstände auftreten. Der höchste bisher gemessene Grundwasserstand betrug im April 1988 circa 43,0 m ü. NHN. Bei einem Bemessungshochwasser von 11,9 m Kölner Pegel kann der Grundwasserpegel eine Höhe von 45,75 m ü. NHN erreichen.

4.7 Richtzahlenliste für Pkw-Stellplätze

Die Richtzahlenliste für Pkw-Stellplätze der Stadt Köln "Mögliche Stellplatzreduktion in Bereichen mit hoher ÖPNV-Erschließung" im Sinne des § 51 BauO NRW sieht für das Plangebiet einen Reduktionsfaktor von 30 % vor.

5. Städtebauliches Konzept

Geplant ist, auf dem Grundstück am Rheinufer insgesamt rund 8 400 m² Büroflächen (Nutzfläche Neubau inklusive Zwischenbau und Denkmal) 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 6.1 Art der baulichen Nutzung / 6.2 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 zwei Untergeschossen, sechs oberirdischen Vollgeschossen sowie einem zurückspringenden 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.

Im Bereich des Neubaus ist eine Tiefgarage mit circa 71 Stellplätzen und direkter Anbindung an die Treppenträume und Aufzuganlagen vorgesehen. Die Erschließung der Garage soll über die Wörthstraße erfolgen. Oberirdisch sind weitere vier Stellplätze parallel zur Tiefgaragenzufahrt geplant.

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. Die Technikanlagen sollen überwiegend im Untergeschoss sowie untergeordnet in einem Teilbereich 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 Nordwestfassade in Form von drei verglasten Bereichen geplant. Die Dachform des Denkmals wird beibehalten, es sind keine Dachaufbauten vorgesehen. 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.

6. Begründung der Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Verwaltungsgebäude" festgesetzt werden. Im Plangebiet sind demnach Verwaltungsgebäude zulässig. Damit wird das dem vorhabenbezogenen Planungskonzept zugrunde liegende Vorhaben eindeutig definiert. Mit der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung wird der bisherige Charakter des Gebietes aufgenommen und an die vorhandenen Nutzungen der Umgebung angepasst.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Grund- und Geschossflächenzahl

Die Ausnutzung des Grundstückes (Grundflächenzahl [GRZ] und Geschossflächenzahl [GFZ]) orientiert sich an der bestehenden Bebauung der Umgebung und soll mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,9 festgesetzt werden. Im Umfeld des Plangebietes sind zum Teil noch höhere Dichtewerte vertreten. Das nordwestlich angrenzende Grundstück (Wörthstraße 32) weist eine GRZ von 0,6 und eine 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 eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,3 auf. Im Südwesten (An der Münze 8 und 10) grenzen zwei weitere Grundstücke mit den Werten einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 beziehungsweise einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,6 an. Die beiden bestehenden Hochpunkte Konrad-Adenauer-Ufer 79 bis 81 und Mevisenstraße 16 wurden bei dieser Betrachtung als Sonderbaukörper nicht berücksichtigt.

Die Werte im Bestand (derzeitige Situation innerhalb des Plangebietes) liegen bei einer GRZ von 0,37 und einer GFZ von 1,29. Die rückwärtigen Bereiche sind heute überwiegend versiegelt und werden als Parkplatz- und Bewegungsflächen genutzt. Grundsätzlich wird eine Entsiegelung der Freiflächen gegenüber der bestehenden Situation vorgenommen. Hierfür wurde ein Freiraumkonzept erarbeitet. Die Freibereiche sollen dabei überwiegend autofrei gestaltet werden. Es sind lediglich 4 oberirdische Stellplätze parallel zu der Tiefgaragenzufahrt geplant. Weitere Freiflächen oberhalb der Tiefgarage sollen zu einem bestimmten Anteil begrünt werden.

Für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen und unterirdische Bauteile ist gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 möglich. Die GRZ nach § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO wird im Plangebiet gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten. Diese Überschreitung ist

durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb einer Tiefgarage zu begründen. Die oberirdischen Flächen sollen dagegen von den oberirdischen Stellplätzen überwiegend freigehalten werden. Es sind lediglich 4 oberirdische Stellplätze entlang der Tiefgaragenzufahrt vorgesehen. Diese liegen jedoch im rückwärtigen Bereich des Vorhabens und beeinflussen nicht das Erscheinungsbild des Vorhabens zum Konrad-Adenauer-Ufer hin. Die Allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes werden durch die festgesetzte Überschreitung der GRZ nicht erheblich beeinträchtigt. Dies wurde im Rahmen der durchgeführten Gutachten (wie Verschattungsstudie) nachgewiesen (siehe Kapitel 7.6). Unter anderem wurde für das gesamte Plangebiet ein Freiflächenkonzept erarbeitet, das sich in den Festsetzungen wiederfindet.

Zahl der Vollgeschosse

Der städtebauliche Entwurf sieht eine drei- bis sechsgeschossige Bebauung, zum Teil mit einem Staffelgeschoss (im Bereich des Neubaus) vor. Das Bestandsgebäude (Denkmal) wird in seiner Form und Größe beibehalten. Hier werden drei Geschosse festgesetzt.

Der Neubau ist im rückwärtigen Bereich durch Rücksprünge mit differenzierten Geschosshöhen geprägt. Hier werden drei, vier und sechs Geschosse festgesetzt, die jeweils mit einer maximalen Attikahöhe kombiniert werden. Der Zwischenbau ist als dreigeschossiges Verbindungselement zwischen dem Neubau und dem Denkmal geplant.

Die Umgebung des Plangebietes ist von unterschiedlichen Geschossigkeiten der Gebäude geprägt. Die Wohnbebauung an der Wörthstraße (26 - 32) weist insgesamt VI Geschosse und das Bürogebäude am Konrad-Adenauer-Ufer 83 VI und IV Geschosse auf. In den rückwärtigen Bereichen sind auch niedrigere Gebäude mit I-III Geschossen vorhanden. Die beiden bestehenden Hochpunkte Konrad-Adenauer-Ufer 79 bis 81 und Mevissenstraße 16 haben bis zu XV beziehungsweise XXVII Geschosse. Die geplante Geschossigkeit des Vorhabens fügt sich somit in die Umgebung des Plangebietes ein und nimmt die vorhandene Geschossigkeit auf. Die beiden Hochhäuser wurden bei dieser Betrachtung nicht berücksichtigt, da sie eher eine Ausnahme im Stadtbild darstellen.

Gebäude-, Attika-, Wand- und Firsthöhe

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

- Höhe (maximale Traufhöhe) von 22,5 m (3,75 m x 6 Geschosse),
- zuzüglich Staffelgeschoss von 3,2 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 Gesamthöhe (22,5 m) an dem Höhenkonzept der Stadt Köln und hat folgende geringfügige Abweichung:

- Das Staffelgeschoss springt zum Konrad-Adenauer-Ufer und im Kopfbereich des Geschosses zum südwestlichen Nachbarn jeweils um circa 6,5 m zurück. Zu den anderen Seiten ist ein Rücksprung gemäß der Staffelgeschoss- und der Abstandflächenregelungen von 1-2 m vorgesehen.

Die erforderlichen Technikanlagen werden innerhalb der Gebäudekubatur, im Untergeschoss und zum Teil innerhalb des Staffelgeschosses untergebracht.

Das Maß der Nutzung wurde durch die Festsetzung von Attikahöhen (AH) sowie Gebäudehöhen (GH) für Neubauten und der Firsthöhe (FH) für das Denkmalgebäude bestimmt.

Die geplanten Attikahöhen der Neubauten und die bestehende Firsthöhe des Denkmals werden über den Bezugspunkt (BP = 45,9 m über NHN) und ergänzend über NHN festgesetzt. Der Bezugspunkt wurde innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche des Konrad-Adenauer-Ufers gewählt. Durch die Höhenfestsetzung wird die Höhe der Gebäude entlang des Konrad-Adenauer-Ufers aufgenommen. Die Attika- und Firsthöhen sollen wie folgt festgesetzt werden:

- Neubau maximal 25,7 m über BP / 71,6 m über NHN
- Zwischenbau maximal 11,8 m über BP / 57,7 m über NHN
- Denkmal bestehende FH von 65,3 m über NHN, entspricht 19,4 m über BP

Im Bereich des Neu- und des Zwischenbaus werden für die unterschiedlichen Geschosse die jeweiligen Höhen über Bezugspunkt und über NHN festgesetzt. Da die meisten Dachflächen des Neubaus (außer Dachfläche Staffelgeschoss) und des Zwischenbaus als Dachterrassen genutzt werden sollen, wird im III., IV. und VI. Obergeschoss eine Überschreitung der Attikahöhen durch die Dachterrassenumwehungen geregelt.

Gebäudehöhen (GH) werden für die überbaubaren Flächen der Gebäudeteile "Technik im Untergeschoss", für die Terrasse am Denkmal zur Wörthstraße hin sowie für die Tiefgarage festgesetzt. Diese Gebäudeteile weisen keine Attikahöhe auf und werden über maximale Gebäudehöhe definiert. Bei dem Gebäudeteil, das mit Technik im Untergeschoss gekennzeichnet ist, entspricht die maximale Gebäudehöhe dem Geländeniveau. Bei der Höhenfestsetzung für die Terrasse am Denkmalgebäude wurden auch die erforderlichen Höhen für die Umwehungen berücksichtigt.

Da das Vorhaben die maximalen Vorgaben des Höhenkonzeptes der Stadt ausschöpft, sind für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile keine Ausnahmen von der Höhenfestsetzung möglich. Lagerflächen, Technik- und Nebenräume werden zum Teil in dem Kellergeschoss, bzw. in der Tiefgarage oder innerhalb des Staffelgeschosses untergebracht.

Die Tiefgaragenzufahrt soll mit einer Pergola gestaltet werden. Dafür ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen erforderlich, die als Ausnahmeregelung formuliert wurde. Mit dieser Regelung wird gesichert, dass in diesem Bereich eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe nur für die geplante Pergola mit hierfür erforderlichen baulichen Elementen (wie Mauer) bis zu einer Höhe von 48,5 m über NHN (entspricht einer Höhe von 2,6 m über dem geplanten Geländeniveau von 45,9 m über NNH) zulässig ist.

Die Tiefgarage und Grenzmauern sollen in den Grenzbereichen (außer zu öffentlichen Verkehrsflächen) über Baulinien geregelt werden (siehe auch Kapitel 6.3). Die Baulinien werden in Verbindung mit einer maximalen oder zwingenden Wandhöhe festgesetzt. Die festgesetzten Wandhöhen entsprechen dem geplanten Vorhaben. Die Grenzmauer zum Grundstück Wörthstraße 32 hat eine Höhe von 48,2 m über NHN, dies entspricht einer Höhe von circa 1 m über dem Geländeniveau des Grundstückes (Wörthstraße 32). Im Bereich der Pergola (Tiefgaragenzufahrt) wird die Baulinie mit einer zwingenden Wandhöhe von 48,4 m über NHN festgesetzt, um dadurch die Höhe und die Lage der Pergola eindeutig zu definieren. Die Höhe der Pergola entspricht somit circa 1,2 m über dem Geländeniveau des Nachbargrundstückes. Die Grenzmauer zum Grundstück An der Münze 10 (circa 1 m Abstand zur Grundstücksgrenze) hat eine Höhe von 49,1 m über NHN (inklusive dem Geländer als Absturzsicherung von circa 0,9 m). An der Münze 8 ist die Grenzmauer (circa 1 m Abstand zur Grundstücksgrenze) mit der maximalen Wandhöhe von 49,8 über NHN (inklusive Geländer von circa 0,9 m) festgesetzt. Dies entspricht somit einer Höhe von circa 1 m (inklusive Geländer) über dem Geländeniveau der beiden Nachbargrundstücke. Die Grenzmauer zum Konrad-Adenauer-Ufer 83 (bereits im Bestand vorhanden) wurde mit einer Höhe von 48,2 m festgesetzt, das einer Höhe von circa 1,5 m über dem Geländeniveau des Nachbargrundstückes entspricht.

Die durchschnittliche Geländehöhe beträgt circa 47 - 49 m über NHN. Aufgrund der fast vollständigen Unterbauung des Grundstückes ist das natürliche Gelände vor Ort nicht mehr ablesbar.

Die geplanten Höhen orientieren sich an den vorhandenen Gebäudehöhen in der Umgebung und halten die Vorgaben des Höhenkonzeptes der Stadt Köln ein.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf wurden konkrete Festsetzungen zur räumlichen Anordnung der Gebäude getroffen. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien definiert.

In der Gestalt der Baugrenzen spiegelt sich die vorgesehene Gliederung des Verwaltungsgebäudes durch die Abstufung der Gebäudehöhen wider und berücksichtigt geringfügige Spielräume. Die Festsetzung von Baulinien ist zur Umsetzung der geplanten Tiefgarage erforderlich.

Es wird geregelt, dass die Baugrenzen durch Terrassen in gekennzeichneten Bereichen überschritten werden dürfen. Durch diese Regelung wird das geplante Vorhaben eindeutig definiert und die Umsetzung des vorgesehenen Freiraumkonzeptes berücksichtigt.

Zu den benachbarten Grundstücken (Konrad-Adenauer-Ufer 83, An der Münze 8 und 10 sowie Wörthstraße 32) sind an den jeweiligen Grenzen Stützmauern als Bestandteil der Tiefgarage geplant. Gemäß der Regelung des § 1 NachbG NRW müssen die Außenwände von Gebäuden einen Mindestabstand von zwei Metern und mit nicht zum Betreten bestimmten oberirdischen Gebäudeteilen einen Mindestabstand von einem Meter zur Grenze eingehalten werden. Anders als die Regelungen über das Abstandflächenrecht gilt diese Regelung zu Außenwänden auch für unterirdische Bauteile wie zum Beispiel Tiefgaragen.

Die Tiefgarage ist überwiegend direkt an der Grenze zu den umliegenden Nachbarn geplant. Die Lage der Tiefgarage kann nicht verändert werden, da sich auf dem Grundstück ein Denkmalgebäude befindet. Die Unterbauung des Denkmals durch eine Tiefgarage ist nicht möglich. Dadurch ergeben sich nur beschränkte Möglichkeiten zur Anordnung der Tiefgarage auf dem Restgrundstück. Die Größe der Tiefgarage kann aufgrund der Forderung der Politik zum vollständigen Stellplatznachweis innerhalb des Plangebietes nicht reduziert werden. Eine zweigeschossige Tiefgarage scheidet aufgrund der Hochwasserschutzbelange ebenfalls aus.

Die Lage der Tiefgarage wird aus oben genannten Gründen durch die Baulinien in Verbindung mit der Regelung der maximalen und zwingenden Wandhöhe und zum Teil durch Baugrenzen (mit der Regelung der maximalen Gebäudehöhe) geregelt. Die festgesetzten maximalen Wandhöhen und die zwingende Wandhöhe für die Pergola entsprechen der tatsächlichen Planung des Vorhabens.

6.4 Abstandflächen

Der Gesetzgeber hat mit der EAG Bau Novelle 2004 die sogenannte "Bodenschutzklausel" mit der Regelung in § 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB weiter konkretisiert. Dem sparenden Umgang mit Grund und Boden wurde damit für städtebauliche Planungen eine besondere Bedeutung beigemessen. Die Bodenschutzklausel soll den Plangeber dazu anhalten, zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen nachhaltig die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen, zur Innenentwicklung zu nutzen. Diese Richtung soll im Rahmen der planerischen Abwägung ein besonderes Gewicht bekommen. Eine Neuin-

spruchnahme von Flächen soll erst dann möglich sein, wenn die innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten umfassend ausgeschöpft sind. Bei der BauGB-Novelle 2013 stand die Stärkung der Innenentwicklung im Vordergrund. In § 1 Absatz 5 BauGB ist ein Satz eingefügt worden, der im Grunde ein städtebauliches Leitbild definiert, das an die Ziele der Bauleitplanung nach § 1 Absatz 5 Satz 1 BauGB ("nachhaltige städtebauliche Entwicklung") und § 1 Absatz 5 Satz 2 BauGB ("unter anderem soziale Ziele, Umwelt, Klimaschutz und Klimaanpassung, Baukultur") anschließt. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Hiermit steigt die Bedeutung von Brachflächen, Baulücken und leerstehenden Gebäuden als Orte der Nachverdichtung.

Im vorliegenden Fall wird das innenstädtische Grundstück am Rhein in einem relativ verdichteten Bereich durch Umbau des bestehenden denkmalgeschützten 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 Abstandflächenregelung 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 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.

Mit der Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nummer 2a BauGB besteht im Einzelfall die Möglichkeit von den Landesvorschriften abweichende Regelungen für bestimmte Baugebiete oder bestimmte Teile des Bebauungsplanes zu treffen. Im Bebauungsplan können abweichende Abstandflächentiefen festgesetzt werden, mit denen dann nach der in der Landesbauordnung vorgesehenen Berechnungsmethode die jeweilige Abstandfläche zu ermitteln ist. Es wird geregelt, dass innerhalb des Plangebietes das Maß der Tiefe der Abstandfläche 0,5 der jeweiligen Wandhöhe (sowie 0,25 für Wandseiten oder Teilen der Wandseiten unter 16 m Länge) beträgt. Diese Regelung entspricht der Bemessungsmethode der BauO NRW für Kerngebiete. Im Standardfall beziehungsweise ohne gesonderte Festsetzungen würde das Maß der Tiefe der Abstandflächen in diesem Bereich 0,8 H betragen.

Seitens der Stadt Köln wird angestrebt, zum Rhein hin eine stadträumliche Kante mit entsprechenden tertiären Nutzungen, wie sie zum Beispiel 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 im Hinblick auf Nutzungen und Maßstäblichkeit soll 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.

Da die getroffene Festsetzung zum Maß der Tiefe der Abstandflächen der Regelung für Kerngebiete gemäß BauO NRW entspricht, sind daher die Aspekte der bloßen Gefahrenabwehr berücksichtigt.

Bauordnungsrechtlich relevante Aspekte wie Sicherung einer ausreichenden Belichtung und die Berücksichtigung von Brandschutzanforderungen wurden ebenfalls durch eine Verschattungsstudie sowie im Rahmen des Brandschutzkonzeptes geprüft und berücksichtigt.

Die Beeinträchtigung der gesunden Arbeitsverhältnisse bzw. eine unzureichende Besonnung, Belichtung oder Belüftung für das geplante Vorhaben ist nicht zu erwarten. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rheinufer ist keine direkte Nachbarschaft im Osten vorhanden, die das Grundstück verschatten könnte. Durch großzügige Freiflächen der Uferpromenade können die evtl. geringen Beeinträchtigungen der Arbeitsstätten in den nach Norden ausgerichteten Bereichen ausgeglichen werden. Die gesunden Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes können daher nachgewiesen werden.

Im Rahmen einer Verschattungsstudie (von IMA cologne, Juli 2014) wurden auch die Auswirkungen untersucht, die sich durch das Plangebäude auf die umliegende Bebauung ergeben. Diese werden im Kapitel 7.6 ausführlich beschrieben. Im Folgenden werden die wichtigsten Aussagen kurz zusammengefasst.

Konrad-Adenauer-Ufer 83:

Im Rahmen dieser Studie wurde festgestellt, dass aufgrund der abweichenden Regelung der Abstandflächen nicht mit einer wesentlichen Verschlechterung zu rechnen ist. Die Belichtung dieses Gebäudes ist bereits im Nullfall eingeschränkt. Der wesentliche Effekt ist die Eigenverschattung, die sich aus der Nordost-Ausrichtung des Gebäudes ergibt.

An der Münze 10:

Das Grenzgebäude (im rückwärtigen Bereich des Neubaus) wird als Einfamilienhaus mit einer Wohneinheit genutzt. Grundsätzlich ist für das Wohngebäude mit einer Verschlechterung der Verschattungssituation verursacht durch das geplante Vorhaben zu rechnen. In einem Wohnraum im 1. OG wird das 4-Stunden-Kriterium mit bis zu 3,5 Stunden fast erreicht. Gemäß der DIN 5034-1 gilt eine Wohnung als ausreichend besonnt, wenn mindestens ein Wohnraum ausreichend besonnt ist.

Für diese Grenzbebauung sind keine Baulasten zum Nachweis der Abstandflächen eingetragen. Es besteht keine Baulinienregelung, da dieser Bereich dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen ist. Aus der Bauarchivakte ergibt sich, dass die grenzständige Hinterlandbebauung mit den Fensteröffnungen unter Verstoß gegen die Bestimmungen des § 8 E Ziffer 1 Absatz 2 der Bauordnung von 26.05.1929/ 28.05.1941 im Jahr 1949 formell (auf Widerruf) genehmigt wurde. Der Anbau war also bereits bei seiner Errichtung materiell-rechtlich nicht genehmigungsfähig und wäre auch nach den heutigen gesetzlichen Vorschriften nicht mehr genehmigungsfähig. Insofern wird im Hinblick auf die Belange Belichtung und Besonnung von einer geminderten Schutzwürdigkeit ausgegangen. Die zunehmende Verschattung ist daher als zumutbar einzustufen.

Die Verschlechterung der Verschattungssituation soll allgemein durch eine Verbesserung des Gesamtumfeldes ausgeglichen werden. Die Freiflächen vor dem Gebäude sind im Bestand vollständig versiegelt und werden als Parkplatz- und Bewegungsflächen genutzt. Im Rahmen des Vorhabens werden diese Flächen entsiegelt und begrünt. Hierzu wurde ein Freiraumkonzept erarbeitet. Durch den Rückbau der bestehenden, hochliegenden Tiefgarage und den niveaugleichen Anschluss des geplanten Geländes an die Straßenhöhe am Konrad-Adenauer-Ufer wird die Geländehöhe gegenüber dem Wohnhaus um ca. 2,8 m abgesenkt, das ebenfalls zu einer Verbesserung (unter anderem auch Sicherheitsaspekt und Einsehbarkeit) beiträgt.

Für Teilbereiche des Hauptgebäudes an der Münze 10 ist mit einer Verbesserung der Verschattungssituation durch den Abbruch der Grenzgebäude im Plangebiet zu rechnen.

Wörthstraße 32:

Zu der Wörthstraße 32 werden die Abstandflächen gemäß der einschlägigen Regelung der Landesbauordnung (0,8 H) eingehalten. Die eingeschränkte Besonnungssituation ist hier durch die beengten Grundstücksverhältnisse der innenstädtischen Lage zu begründen. Die Ausnut-

zung des Grundstückes in diesem Bereich bewegt sich im Rahmen der bestehenden Baurechte der beiden Eigentümer. Die Besonnungssituation ist daher als zumutbar einzustufen.

Durch die abweichende Regelung der Abstandflächen werden auch in der Umgebung die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die rechtmäßig errichteten Gebäude entweder nachgewiesen oder als zumutbar eingestuft.

6.5 Erschließung und ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist über die Straßen Konrad-Adenauer-Ufer und Wörthstraße erschlossen. Die Zufahrt zur Tiefgarage und den 4 oberirdischen Stellplätzen erfolgt von der Wörthstraße unmittelbar an der nordwestlichen Plangebietsgrenze. Vom Konrad-Adenauer-Ufer ist vor dem Haupteingang eine Vorfahrt geplant.

Anzahl der Stellplätze

Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes insgesamt 56 Stellplätze für die bestehenden Gebäude, davon sind 45 Stellplätze unterirdisch in der Tiefgarage und 11 Stellplätze oberirdisch auf der Hoffläche untergebracht.

Der durch das Vorhaben mit circa 8 400 m² Büroflächen (Nutzfläche Neubau inklusive Zwischenbau und Denkmal) ausgelöste nach der BauO NRW erforderliche Stellplatzbedarf soll überwiegend innerhalb der Tiefgarage im Untergeschoss nachgewiesen werden. Resultierend aus der Größe der geplanten Hauptnutzfläche des Vorhabens sind voraussichtlich circa 107 Stellplätze erforderlich. Es sind 71 Stellplätze innerhalb der Tiefgarage und optional 4 oberirdische Stellplätze vorgesehen. 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 32 verringert werden. Demnach sind im Plangebiet 75 Stellplätze erforderlich. Mit den geplanten 75 Stellplätzen wird der erforderliche Stellplatzbedarf innerhalb des Plangebietes nachgewiesen.

Tiefgarage

Die Tiefgaragenzufahrt soll über eine einspurige Rampe erfolgen, damit die Belange des Denkmalschutzes angemessen berücksichtigt werden können. Die Tiefgaragenzufahrt liegt an der Wörthstraße in einer Entfernung von circa 40 m von der Haltelinie der Signalanlage Konrad-Adenauer-Ufer/Wörthstraße. Auf dem Grundstück ist eine Warteposition für ein Fahrzeug, vor der Tiefgaragenzufahrt vorgesehen. Die Umsetzung der einstreifigen Rampe wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens untersucht. Es wurde nachgewiesen, dass dadurch keine verkehrlichen Probleme zu erwarten sind. Die Wahrscheinlichkeit, dass während der Ausfahrt eines Fahrzeuges gleichzeitig mehr als ein Fahrzeug anfährt, ist sehr gering (circa 3,9%). Für den Fall, dass ein einfahrendes Fahrzeug warten muss, ist ein Rückstaubereich in der Länge von 6-7 Fahrzeuglängen bis zum Konrad-Adenauer-Ufer vorhanden. Die Notwendigkeit, dass ein Rückstauraum dieser Länge erforderlich ist, wird durch die Betrachtung der Wahrscheinlichkeit widerlegt. Die Analyse der räumlichen Verteilung mit Hilfe des Umlegungsmodells der Stadt Köln zeigt, dass über das Konrad-Adenauer-Ufer von Norden lediglich 20-25 % des Zielverkehrs erwartet wird. Für den Großteil des Zielverkehrs wird erwartet, dass er von Westen über die Wörthstraße die Tiefgaragenzufahrt anfährt. In dieser Fahrtrichtung ist ein Rückstau unkritisch. Im Zufahrtbereich lassen die örtlichen Gegebenheiten auch für die Zukunft vermuten, dass aufgrund der zur Verfügung stehenden Flächen zwischen Fahrbahn und Grundstücksgrenze ein Begegnen zweier Fahrzeuge mit langsamer Geschwindigkeit möglich ist, so dass die Rückstauwahrscheinlichkeit nochmals sinkt. Die Tiefgaragenzufahrt liegt somit nicht im Rückstaubereich der Lichtsignalanlage.

Bei der Umsetzung sollte berücksichtigt werden, dass die einstreifige Zufahrt signalisiert ist und der einfahrende Verkehr gegenüber dem ausfahrenden Verkehr bevorrechtigt wird. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt.

6.6 Natur und Landschaft

Das im Bestand bereits überwiegend versiegelte oder durch Untergeschosse unterbaute Grundstück weist keine hochwertigen Grünstrukturen auf. Einfache Rasenflächen, vernachlässigte Strauchpflanzungen sowie einzelne Baumpflanzungen (südwestliche Plangebietsgrenze) bilden diese Strukturen. Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Köln sind acht Bestandsbäume geschützt (sieben davon stehen als eine Baumreihe unter Schutz), von denen ein Großteil von der bestehenden Tiefgarage unterbaut ist. Eine Nutzung dieser bestehenden Tiefgarage in Verbindung mit einem Neubau, bei dem ein Erhalt der Bestandsbäume möglich wäre, ist nicht umsetzbar. Im Zuge des Tiefgaragenneubaus wird es also nötig die Bäume zu fällen. Die städtebauliche Situation mit dem bestehenden Baudenkmal lässt eine alternative Bebauung nicht zu.

Freiraumkonzept

Es ist geplant, die vorhandenen Strukturen, wie das denkmalgeschützte Gebäude mit dem geplanten Neubau über die Freiraumgestaltung zu verknüpfen und eine attraktive Adresse zu schaffen.

Das Freiraumkonzept verknüpft die historische Formsprache des denkmalgeschützten Altbaus mit dem Neubau. Die künftige Nutzung des Freiraums soll sowohl repräsentativen Ansprüchen gerecht werden, als auch Möglichkeiten zum Rückzug und Aufenthalt bieten. Als übergeordnetes Gestaltungselement wurden wellenförmige Bänder entwickelt, die sich in unterschiedlicher Ausprägung auf dem Grundstück wiederfinden. Bestehende Wege-, Treppen- und Mauerstrukturen des Bestandsgebäudes werden in die Gestaltung integriert.

Im Plangebiet soll eine qualitätvolle Freianlage geschaffen werden. Es entsteht eine abwechslungsreiche Grünanlage mit Großstrauchpflanzungen, Hecken- und Staudenpflanzungen sowie Rasenflächen.

Baumpflanzungen

Im Plangebiet werden in Folge der Umsetzung der Planung insgesamt acht Bäume gefällt, die unter die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Köln fallen. Ein Baum im Süden des Konrad-Adenauer-Ufers ist als Einzelbaum nach § 2 Absatz 2 der Baumschutzsatzung (BsSchS) der Stadt Köln (Stammumfang circa 1,1 m in 1 m Höhe über dem Erdboden) geschützt. Weitere sieben Bäume entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze stehen als Baumreihe gemäß § 2 Absatz 3 BsSchS der Stadt Köln unter Schutz. Der Stammumfang der einzelnen Bäume innerhalb der Baumreihe beträgt zwischen 0,6 und 0,8 m in 1 m Höhe über dem Erdboden.

Als Ersatz für den Einzelbaum sollen zwei neue Bäume auf dem Grundstück im Bereich der nicht durch die Tiefgarage unterbauten Freifläche gepflanzt werden. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass innerhalb der nicht überbaubaren Flächen auf der zum Konrad-Adenauer-Ufer zugewandten Grünfläche mindestens zwei Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Diese Bäume werden auf die Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung angerechnet.

Der Ersatz der sieben Bäume der geschützten Baumreihe soll durch Ausgleichszahlung erfolgen. Ersatzpflanzungen werden durch die Stadt Köln möglichst ortsnah, im Bereich der Wörthstraße, im öffentlichen Raum umgesetzt.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch eine vertragliche Regelung sichergestellt. Von der zuständigen Fachbehörde wurde bereits die Fällgenehmigung erteilt.

Mindestüberdeckung von unterbauten Freiflächen

Es wird geregelt, dass die unterbauten Freiflächen zu 600 m² zu begrünen sind, dadurch soll das geplante Freiraumkonzept umgesetzt und damit eine hohe Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden. Die festgesetzte Begrünung entspricht einem Anteil von circa 48 % der gesamten unterbauten Freiflächen. Die überbauten Flächen, wie das eigentliche Gebäude, die offene Tiefgarageneinfahrt, Fluchttreppen sowie Lüftungseinrichtungen wurden bei der Berechnung nicht berücksichtigt. Des Weiteren wird die Überdeckung der unterbauten Freiflächen für oberirdische Pflanzmaßnahmen geregelt. Abweichend von der Standardregelung der Stadt Köln wird die Vegetationsschicht von 60 cm einschließlich (statt zuzüglich) Filter- und Drainschicht festgesetzt. Diese Regelung wurde aufgrund der bestehenden Bindungen aus dem Höhenkonzept und der Berücksichtigung des Denkmalschutzes erforderlich. Sie ist mit dem Amt für Landschaftspflege und Grünflächen abgestimmt. Da es sich um innenstädtische Fläche mit beengter Grundstückssituation handelt, können keine größeren Bäume (weder Bäume 1. noch 2. Ordnung) gepflanzt werden. Durch die Vermeidung von größeren Baumarten auf unterbauten Flächen soll auch die zusätzliche Verschattung des Verwaltungsgebäudes und der Nachbarbebauung reduziert werden.

Innerhalb der nicht unterbauten Flächen werden dagegen Baumpflanzungen vorgesehen, die entsprechend festgesetzt werden. Die nicht unterbauten Grundstücksflächen sind für die Baumpflanzungen besser geeignet.

Dachbegrünung

Zur Durchgrünung des Plangebietes sowie auch zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation wird eine Dachbegrünung des obersten Geschosses des Neubaus festgesetzt. Für andere Dachflächen ist keine Dachbegrünung möglich, da diese für eine Nutzung als Dachterrassen vorgesehen sind. Für das Denkmal wird die Dachform – Walmdach beibehalten. Dem entsprechend ist hier ebenfalls keine Dachbegrünung möglich.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da das Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt wird.

6.7 Immissionsschutz

Die Lärmsituation im Plangebiet wird durch den Straßenverkehrs- und Gewerbelärm bestimmt. Die Ein- und Auswirkungen der unterschiedlichen Lärmquellen wurden im Rahmen einer Schalluntersuchung ermittelt und bewertet. Daraufhin wurden die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen festgelegt und im Bebauungsplan verbindlich geregelt.

Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für den auf die Planung einwirkenden Verkehrslärm stellen die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" dar. Bei Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen.

Gebietsbezeichnung	TA Lärm Immissionsrichtwerte		DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 Orientierungswerte In Klammern: Gilt für Gewerbelärm	
	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
Allgemeine Wohngebiete	55	40	55	45 (40)
Mischgebiete	60	45	60	50 (45)
Gewerbegebiete	65	50	65	55 (50)

Tabelle 1: Immissionsrichtwerte TA Lärm, Orientierungswerte DIN 18005

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt kein Baugebiet nach BauNVO, sondern nur die Nutzung "Verwaltungsgebäude" fest, daher erfolgt die Einstufung des Plangebietes in die Kategorien der maßgeblichen Beurteilungsgrundlagen anhand der Umgebungsbebauung und der geplanten Nutzung. Die Nachbarschaft ist durch ein gemischtes Umfeld, wie Banken, Versicherungen, Wohngebäuden und der Bastei geprägt. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Im Plangebiet ist eine Büronutzung vorgesehen, die den gemischten Charakter des Umfeldes ergänzt.

Das Plangebiet ist nach der Art der geplanten Nutzung mit der Festsetzung "Verwaltungsgebäude" als Mischgebiet einzustufen. Daher sind die Werte der maßgeblichen Beurteilungsgrundlagen für Mischgebiete bei der Bewertung der geplanten Bebauung einschlägig.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung werden im Kapitel 7.5 beschrieben.

Verkehrslärm

Die Geräuschsituation innerhalb des Plangebietes wird im Wesentlichen geprägt durch den Straßenverkehr auf der östlich tangierenden B51 Konrad-Adenauer-Ufer. Im Vergleich hierzu sind die weiteren tangierenden Straßenzüge im schalltechnischen Sinne als untergeordnet zu bezeichnen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für die Gebietseinstufung Mischgebiet im Bereich der Gebäude Nordost, Ost und teilweise Südwestfassade (im Plangebiet) überschritten werden. Die höchste Überschreitung liegt im Bereich der Gebäude Südostfassade des geplanten Neubaus, wobei hier ca. 73 dB(A) festzustellen sind, das heißt eine Überschreitung von mehr als 13 dB zu verzeichnen ist. Die rückwärtigen Fassadenseiten werden jedoch durch das Planvorhaben abgeschirmt, so dass in diesen Bereichen die Orientierungswerte im Wesentlichen eingehalten werden.

Aufgrund dieser Ergebnisse wurden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche dargestellt und entsprechende Maßnahmen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989) festgesetzt. Mit diesen Maßnahmen können gesunde Arbeitsverhältnisse (in den Räumen) im Plangebiet sichergestellt werden.

Lärmpegelbereiche

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes kommen für die geplanten Verwaltungsgebäude passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 in Betracht, die den erforderlichen Schallschutz in den Gebäuden in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer) schutzbedürftiger Nutzungen sicherstellen.

Mit der Regelung zu den passiven Schallschutzmaßnahmen für Außenbauteile werden die Innenräume des Verwaltungsgebäudes geschützt. Dabei wurden die Emissionen des Gesamtverkehrs berücksichtigt.

Grundsätzlich stehen für Schallminderungsmaßnahmen folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

- Das Einhalten von Mindestabständen,
- die differenzierte Ausweisung von Baugebieten,
- die Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen und
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen.

Das Einhalten von Mindestabständen scheidet aufgrund der vorliegenden räumlichen Situation aus, da dies bedeuten würde, dass ein Verwaltungsgebäude an dieser Stelle nicht umsetzbar wäre. Da die Nutzung als Verwaltungsgebäude an diesem Standort aufgrund eines hohen Bedarfes an innenstädtischen Büroflächen innerhalb der Stadt Köln angestrebt wird, ist eine differenzierte Gebietsausweisung nicht vorgesehen. Die Gebietsausweisung "Verwaltungsgebäude" entspricht zudem der gemischten Nutzung der näheren Umgebung.

Aufgrund der räumlich engeren Zuordnung zwischen Emittenten und Immissionsorten stellen aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden keine geeignete Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte dar, da sie die Bebauung des Plangebietes von der umgebenden Struktur abschotten und zudem das Quartiersbild stark beeinträchtigen würden. Außerdem ist der erforderliche Platz für die aktiven Maßnahmen nicht gegeben. Aus diesen städtebaulichen Gründen werden aktive Schallschutzmaßnahmen gegen Straßenverkehrslärm als Schallminderungsmaßnahme nicht ergriffen.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes kommen passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 in Betracht, die den erforderlichen Schallschutz in den Gebäuden in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebaute Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen sicherstellen. Die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden im Bebauungsplan zeichnerisch als Lärmpegelbereiche III - VI gekennzeichnet. Textlich wird festgesetzt, dass entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu treffen sind. Anhand dieser im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche können im konkreten Einzelfall (zum Beispiel Baugenehmigungsverfahren) gemäß DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämmmaß von verschiedenen Wand/Fensterkombinationen ermittelt werden.

Ergänzend wurde textlich festgesetzt, dass die Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse im Einzelfall unterschritten werden können, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

Die Lärmpegelbereiche wurden fassadenbezogen unter der Annahme der vollständigen Realisierung des Planvorhabens festgesetzt, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, dessen Realisierung in einem bestimmten Zeitraum über den Durchführungsvertrag gesichert ist. Bei den geringfügigen Abweichungen zwischen den Baugrenzen und den eigentlichen Gebäuden beziehungsweise Gebäudeteilen ergeben sich keine Änderungen der Lärmpegelbereiche.

6.8 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.

Niederschlagswasserversickerung

Für das Plangebiet besteht keine Versickerungspflicht gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG), da das Plangebiet bereits vor dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt und an die

öffentliche Kanalisation angeschlossen wurde. Das Niederschlagswasser wird in den Mischwasserkanal des Konrad-Adenauer-Ufers eingeleitet. Eine Versickerung vor Ort ist aufgrund des Versiegelungsgrades des Grundstückes auch nicht sinnvoll.

Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz ist die Berücksichtigung des Grundhochwasserschutzes von Bedeutung. In Verbindung mit Hochwasserereignissen ist auch mit dem Anstieg des Grundwasserpegels zu rechnen. Ein steigendes Grundwasser (Grundhochwasser) kann ebenfalls zu Überflutungen führen.

Es wurde ein Hochwasser- und Grundwasserschutzkonzept erarbeitet. Zum Schutz gegen das Grundhochwasser wurden konstruktive Schutzmaßnahmen sowie im und am Gebäude bei Hochwasserereignissen die notwendigen Maßnahmen getroffen. Dabei wurde zwischen Tiefgarage bzw. Untergeschoss Neubau und denkmalgeschütztem Altbau unterschieden.

Konstruktiver Grundhochwasserschutz Untergeschoss Neubau und Altbau:

- Die Konstruktion der Tiefgarage im Neubau erfolgt als wasserundurchlässige Konstruktion in Form einer "weißen Wanne", sodass eine Dichtigkeit gegenüber dem Bemessungshochwasser (Grundhochwasser) von 45,79 m NHN als Schutzziel gegeben ist. Zuluftschächte und Bauwerksöffnungen orientieren sich an diesem Schutzziel. Die Einfahrt der Tiefgaragenrampe liegt mit circa 46 m über NHN oberhalb des Bemessungshochwasserstandes (Grundwasser) mit 45,79 m über NHN und ist durch die seitlichen Umfassungswände mit wasserundurchlässigem Beton bis zu diesem Hochwasserstand geschützt.
- Der Zugang aus dem Untergeschoss des Altbaus zur Tiefgarage wird mit Hochwasserschutzmaßnahmen abgeschottet.
- Aufgrund der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz (zum Beispiel Bodenplatte und Außenwände) kann keine absolute Dichtigkeit des Untergeschosses im Altbau gewährleistet werden. Im Kellergeschoss des Bestandsgebäudes werden in ausreichender Anzahl Pumpenschächte für den Einsatz von mobilen Tauchpumpen vorgesehen.

6.9 Gestalterische Festsetzungen

Dachformen

Als Dachform ist ein Flachdach (FD) für den Neubau inklusive Zwischenbau festgesetzt. Diese Regelung orientiert sich an der Umgebung. Durch diese Festsetzung soll ein harmonisches Ortsbild in einer wichtigen Lage am Rheinufer angestrebt werden. Bei dem denkmalgeschützten Gebäude wird die Dachform, wie bereits im Bestand vorhanden, beibehalten. Dies entspricht auch der Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde.

Dachaufbauten

Die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen schöpft die Vorgaben des Höhenkonzeptes des Stadt Köln aus. Eine Überschreitung dieser Höhe ist nicht zulässig. Daher wird festgesetzt, dass alle Dachaufbauten (wie technische Einrichtungen, Aufzüge oder Be- und Entlüftungsanlagen, Antennen und Satellitenanlagen und so weiter) im Staffelgeschoss zu integrieren sind. Dadurch soll eine einheitliche Gestaltung sowie keine Störung des Erscheinungsbildes durch technische Anlagen erreicht werden.

Innerhalb des Staffelgeschosses werden Büroflächen (zum Konrad-Adenauer-Ufer hin) und Technikanlagen (im rückwärtigen Bereich) untergebracht.

Umwehungen

Die Dachflächen der einzelnen Geschosse sollen als Dachterrassen genutzt werden. Durch die hierfür erforderlichen Umwehungen werden die festgesetzten Höhen überschritten. Damit diese

Überschreitungen nicht zur optischen Erhöhung des Gebäudes führen, wird eine Regelung zur Ausgestaltung der Umwehrungen getroffen. Diese können zum Beispiel als leichte Stahlkonstruktion oder aus farblosem Glas errichtet werden. Dabei sollen sie eine Lichtdurchlässigkeit von mindestens 70% erreichen, um eine ausreichend transparente Wirkung zu entfalten.

Werbeanlagen

Neben dem Erscheinungsbild von Gebäuden beeinflussen Werbeanlagen das Ortsbild, weil sie im Hinblick auf eine starke Auffälligkeit gestaltet werden. Um das heute harmonische Ortsbild nicht durch Werbeanlagen übermäßig zu beeinflussen, werden im Bebauungsplan Regelungen getroffen, die einen Rahmen zur Vermeidung negativer stadtgestalterischer Einflüsse festlegen, aber gleichzeitig den Erfordernissen der Bürogebäude zur Außendarstellung Rechnung tragen.

6.10 Nachrichtliche Übernahme

Das nach dem Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchGNW) unter Schutz gestellte Bürogebäude, Wörthstraße 34 (Nummer 3446 der Denkmalliste der Stadt Köln) wurde in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

7. Auswirkungen der Planung / Umweltbelange

Im Rahmen der Anwendung des § 13a BauGB ist eine förmliche Umweltprüfung nicht erforderlich. Entsprechend der Vorschrift des § 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB bedarf es im Verfahren gemäß § 13a BauGB keines Umweltberichtes im Sinne des § 2a BauGB. Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen, bleibt davon unberührt.

7.1 Artenschutz

Das Grundstück des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist bereits im Bestand durch zwei Bürogebäude bebaut und ist darüber hinaus überwiegend versiegelt, beziehungsweise durch Untergeschosse unterbaut.

Für die (potenziell) vorkommenden und damit im vorliegenden Fachgutachten beschriebenen Vogel- und Fledermausarten kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit insbesondere auch unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen kann ausgeschlossen werden. Auch die im Umfeld des Vorhabenbereichs (potenziell) auftretenden Arten sind nicht betroffen, da sie eine geringe Fluchtdistanz besitzen und wenig störungssensibel sind.

Demzufolge treten für keine der (potenziell) im Vorhabenbereich auftretenden Vogelarten und Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Nummer 1 bis 4 BNatSchG ein. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist die geplante Bebauung somit zulässig.

Für die verglasten Fassaden (Zwischenbau) sowie für größere Fensterbereiche (Neubau) wurde eine Stellungnahme zum Vogelschlagrisiko durch die geplante Bebauung erarbeitet (Kölner Büro für Faunistik, Köln 2014). Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass weder der geplante Neubau noch das zu erhaltene Denkmal über großflächig durchgehende, transparente Glasfassaden verfügen werden. Die Ausgestaltung entspricht der bestehenden Bebauung in der Umgebung des Plangebietes. Großflächigere Glasfassaden sind nur im Bereich der Verbindungsbaus zu erwarten. Dieser liegt aber zurückgesetzt und wenig exponiert, so dass kein größeres Risiko des Anflugs durch Vögel zu erwarten ist. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes zeichnet

sich zudem nicht durch für Vögel besonders attraktive Lebensräume aus, die sich in den entstehenden Fassaden spiegeln könnten. Ein Lebensrisiko für Vögel, das über das allgemeine Lebensrisiko in Siedlungsräumen hinausgeht, ist nicht zu erkennen. Eine Notwendigkeit zur Ergreifung von Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung des Auftretens von Schlagopfern bei den Vögeln ist nicht ersichtlich.

7.2 Boden

Das Plangebiet wurde bereits in der Vergangenheit baulich genutzt. Derzeit ist das Grundstück mit zwei Bürogebäuden (mit einem Verbindungsbau) und einer Tiefgarage bebaut. Aus diesen Gründen liegen im Plangebiet keine natürlichen Bodenverhältnisse vor.

Im städtischen Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Köln liegen keine Erkenntnisse für das Plangebiet vor.

Das Grundstück liegt außerhalb der römischen und mittelalterlichen Stadt. Durch die Planung werden keine archäologischen Bodendenkmäler und Fundstellen berührt.

7.3 Luftschadstoffe

Aufgrund der guten Durchlüftung am Rheinufer sind keine negativen Auswirkungen der durch die Kfz- und Schiffsverkehre des Konrad-Adenauer-Ufers verursachten Emissionen zu erwarten. Dennoch soll in den Bürogebäuden eine gute Durchlüftung der Arbeitsräume gewährleistet werden. Daher ist eine mechanische Lüftung mit Ansaugung der Außenluft vom rückwärtigen Bereich geplant. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt. Die gesunden Arbeitsverhältnisse (in Räumen) können dadurch sichergestellt werden.

7.4 Natur und Landschaft, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Bei Verfahren gemäß § 13 a BauGB besteht keine Verpflichtung, Eingriffe in Natur und Landschaft nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auszugleichen. Dennoch wird der zu erwartende Eingriff verbal-argumentativ ermittelt und dargestellt. Um die Eingriffe möglichst gering zu halten, werden die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffsfolgen vorgesehen. Die Baumschutzsatzung der Stadt Köln wurde dabei entsprechend berücksichtigt.

Das im Bestand bereits überwiegend versiegelte oder durch Untergeschosse unterbaute Grundstück weist keine besonders hochwertigen Grünstrukturen auf. Einfache Rasenflächen, vernachlässigte Strauchpflanzungen sowie einzelne Baumpflanzungen (insbesondere südwestliche Baumreihe) bilden diese Strukturen. Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Köln stehen acht Bestandsbäume im Plangebiet unter Schutz. Ein Großteil dieser Bäume ist von der bestehenden Tiefgarage unterbaut. Eine Nutzung dieser bestehenden Tiefgarage in Verbindung mit einem Neubau, bei dem ein Erhalt der Bestandsbäume möglich wäre, ist nicht umsetzbar. Im Zuge des Tiefgaragenneubaus wird es also nötig diese Bäume zu fällen. Die städtebauliche Situation mit dem bestehenden Baudenkmal lässt eine alternative Bebauung nicht zu.

Insgesamt stehen innerhalb des Plangebietes acht Bäume gemäß der Baumschutzsatzung unter Schutz, ein Einzelbaum (Stammumfang circa 1,1 m) und eine Baumreihe aus sieben Bäumen (Stammumfang der Einzelbäume zwischen circa 0,6 und 0,8 m). Der Einzelbaum wird durch Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Der Ausgleich der geschützten Baumreihe erfolgt außerhalb des Plangebietes, jedoch möglichst ortsnah, im öffentlichen Raum. Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse, der geplanten Unterbauung durch die Tiefgarage und um das Denkmalgebäude nicht zusätzlich zu verdecken ist der vollständige Baumausgleich innerhalb des Plangebietes nicht möglich.

Neben dem Ausgleich resultierend aus der Umsetzung von Ersatzpflanzungen entsprechend der Baumschutzsatzung werden die Eingriffsfolgen durch die Schaffung einer qualitätvollen Freianlage gemindert. Es wurde ein detailliertes Freiraumgestaltungskonzept erarbeitet, das sich in den Festsetzungen zum Bebauungsplan wiederfindet. Darüber hinaus ist das Freiraumkonzept ein Bestandteil des Durchführungsvertrages und ist insofern umzusetzen. Im Plangebiet entsteht eine abwechslungsreiche Grünanlage mit Großstrauchpflanzungen, Hecken- und Staudenpflanzungen sowie Rasenflächen.

Insgesamt wird durch die Entwicklung des Plangebietes nach Umsetzung der Planung eine Entsiegelung befestigter Flächen durchgeführt und der Versiegelungsgrad insgesamt reduziert, so dass neue Flächen für eine Begrünung bereitgestellt werden.

7.5 Schallschutz

Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung war auch die Ermittlung und Beurteilung der Lärmemissionen aus dem Plangebiet auf die schutzwürdigen Nutzungen der näheren Umgebung (Auswirkungen), wie die haustechnischen Anlagen und die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt.

Grundsätzlich wird durch das geplante Vorhaben eine abschirmende Wirkung der aus dem Verkehrslärm resultierenden Emissionen für die im Westen angrenzende Bebauung erreicht.

Im Rahmen der Untersuchungen wurden die nächstliegenden schutzbedürftigen Bereiche als Immissionspunkte berücksichtigt:

- IP1: Wörthstraße 32
- IP2: An der Münze 10
- IP3: An der Münze 8
- IP4: Konrad-Adenauer-Ufer 83
- IP5: Mevissenstraße 16
- (IP6: im geplanten Neubau)
- (IP7: im geplanten Neubau)
- IP8: Wörthstraße 30a
- IP9: Wörthstraße 32
- IP10: An der Münze 6

Gewerbelärmimmissionen

Die durch die zukünftige Nutzung der Verwaltungsgebäude verursachten Geräuschemissionen in der Nachbarschaft wurden nach den Bestimmungen der TA Lärm untersucht und bewertet. Dabei werden die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen im Zusammenhang mit der Nutzung der Tiefgarage sowie der 4 Außenstellplätze untersucht, als auch die Geräuscheinwirkungen durch den Betrieb der geplanten haustechnischen Anlagen.

Für die umliegende Bebauung existiert kein Bebauungsplan. Aufgrund der vorhandenen Nutzung (zum Beispiel Wohnen, Verwaltung, Banken, Versicherungen, Hotel) ist das Umfeld als Mischgebiet einzustufen.

Die Berechnung der in der Nachbarschaft zu erwartenden Geräuscheinwirkungen durch die haustechnischen Anlagen sowie die Benutzung der Tiefgarage und oberirdische Pkw-Stellplätze zeigen, dass an den nächstliegenden schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für ein Mischgebiet sowohl tagsüber als auch nachts deutlich unterschritten, also eingehalten werden. Die Unterschreitung beträgt ≥ 6 dB(A). Eine separate Ermittlung der bestehenden Vorbelastung ist daher nicht erforderlich. Die zulässigen Maximalpegel gemäß TA Lärm werden ebenfalls unterschritten.

Immissionspunkt	Beurteilungspegel L _r in dB(A)		zulässiger Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm in dB(A)		Differenz L _r - IRW in dB	
	Tag (6.00- 22.00 Uhr)	Nacht (22.00- 6.00 Uhr)	Tag (6.00- 22.00 Uhr)	Nacht (22.00- 6.00 Uhr)	Tag (6.00- 22.00 Uhr)	Nacht (22.00- 6.00 Uhr)
IP1	53,1	32,9	60	45	-6,9	-12,1
IP2	33,8	33,3	60	45	-26,2	-11,7
IP3	30,8	30,4	60	45	-29,2	-14,6
IP4	30,8	30,7	60	45	-29,2	-14,3
IP5	39,5	32,2	60	45	-20,5	-12,8
IP6	38,7	38,6	60	-*	-21,3	-*
IP7	36,2	36,1	60	-*	-23,8	-*
IP8	50,4	33,3	60	45	-9,6	-11,7
IP9	43,4	28,6	60	45	-16,6	-16,4
IP10	24,7	24,2	60	45	-35,3	-20,8

Tabelle 2: Beurteilungspegel gemäß TA Lärm
(* für Büronutzungen besteht kein separater Schutzanspruch nachts)

Verkehrslärm

Für die im Zusammenhang mit den durch das Planvorhaben neu induzierten Verkehrsmengen auf den öffentlichen Straßen zu erwartenden Geräuscheinwirkungen an den bestehenden Gebäuden in der Nachbarschaft sind weitergehende Einzelpunktberechnungen an exemplarischen Gebäuden durchgeführt worden (Immissionspunkte IP5, IP9 und IP10). Für diese Punkte wurden für die zwei untersuchten Szenarien Bestand und Planfall die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen ermittelt. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass lediglich am IP10 (1. OG) eine Zunahme der Lärmbelastung (tags) von 60,3 dB(A) bis auf 60,5 dB(A), also um 0,2 dB(A) im Planfall zu erwarten ist. An anderen Immissionspunkten sind keine Änderungen zu verzeichnen.

Wie die Berechnungsergebnisse im Planfall zeigen, erhöhen sich die Verkehrslärmeinwirkungen durch den planinduzierten Mehrverkehr um 0,2 dB(A). Diese geringfügige Erhöhung ist nach den allgemeinen Erkenntnissen der Akustik als nicht wahrnehmbar zu bezeichnen und entspricht der täglichen Schwankungsbreite. Zusammenfassend ergibt sich somit die Feststellung, dass durch den planinduzierten Mehrverkehr auf den öffentlichen Straßen keine unzumutbaren Mehrbelastungen an den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten sind.

7.6 Verschattung

Aufgrund der beengten Grundstücksgegebenheiten wurde die Verschattungs- und Besonnungssituation für das geplante Verwaltungsgebäude sowie die umliegende Wohn- und Bürobebauung untersucht. Die Verschattungs-/ potenzielle Besonnungszeiten wurden für den Zustand nach der Realisierung der Planung und Abriss von vorhandenen Gebäuden ("Planfall") und im Vergleich zu der Nullfall-Situation ohne Realisierung einer Planbebauung und derzeitiger Bestandssituation im Plangebiet ("Nullfall") untersucht.

Derzeit bestehen keine Rechtsnormen oder Richtlinien, die eine Bewertung der Belichtungssituation auf einer objektiven Grundlage ermöglichen. Als Orientierungshilfe wurde die DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen) als Bewertungsmaßstab herangezogen. Diese DIN-Norm ist bei Neubauvorhaben in Bezug auf die Besonnung zu beachten. Sie trifft weder Aussagen beziehungsweise Bewertungsmaßstäbe zur Belichtung, noch ist sie verbindlich in Bezug auf Bestandsgebäude des Umfeldes heran zu ziehen. Gleichwohl lassen sich grundsätzliche Aussagen zur Veränderung der Besonnungssituation aufgrund des Vorhabens ableiten.

Die DIN 5034-1 gibt Empfehlungen für die Mindestanforderungen an die Besonnungsdauer von Wohnräumen. Die potenzielle Besonnungsdauer sollte der DIN 5034-1 nach in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche (20./21. März beziehungsweise 22./23. September) mindestens vier Stunden betragen. Des Weiteren sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens eine Stunde betragen. Eine Wohnung gilt als ausreichend besonnt, wenn mindestens ein Wohnraum ausreichend besonnt ist. Für die Arbeitsräume werden in der DIN 5034-1 keine Anforderungen formuliert.

Auswirkungen auf die Planung

4-Stunden-Kriterium der DIN 5034-1:

Im Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss (OG) des Vorhabens liegen alle nach Nordwesten und Nordosten ausgerichteten Fassadenabschnitte des Denkmals und des Neubaus unterhalb des 4-Stunden-Kriteriums. An den nach Südosten ausgerichteten Fassaden des Denkmals und des Neubaus sowie an einem Teilbereich der südwestlichen Fassade des Neubaus wird das 4-Stunden-Kriterium weitgehend eingehalten. An der Südwest-Fassade des geplanten Neubaus wird das Kriterium aufgrund der Verschattung durch das südlich liegende Bestandsgebäude (Konrad-Adenauer-Ufer 83) unterschritten. Im 3., 4., 5. und 6. OG wird das 4-Stunden-Kriterium entlang der nördlichen Fassaden des Neubaus und des Denkmals (soweit betroffen) unterschritten. An allen übrigen Fassadenabschnitten wird das Kriterium eingehalten.

1-Stunde-Kriterium der DIN 5034-1:

Im Erdgeschoss, 1. und 2. OG liegen alle nach Nordwesten und Nordosten ausgerichteten Fassadenabschnitte des Neubaus und des Denkmals unterhalb des 1-Stunde-Kriteriums. An den nach Südosten und -westen ausgerichteten Fassaden des Denkmals und des Neubaus ist das 1-Stunde-Kriterium weitgehend eingehalten. Im 3. und 4. OG wird das 1-Stunde-Kriterium entlang der nach Norden ausgerichteten Fassaden des Neubaus und des Denkmals zum Teil unterschritten. Im 5. und 6. OG wird das 1-Stunde-Kriterium nur noch an den nördlichen Fassaden des Neubaus nicht erreicht.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um ein Verwaltungsgebäude handelt, wurden die Empfehlungen der DIN-5034-1 nur als Orientierung herangezogen. Die stärker verschatteten Bereiche des Vorhabens, insbesondere Gebäudeteile mit Nordausrichtung, werden durch die offene Lage zum Rhein hin ausgeglichen. Bei den Büroräumen ist allgemein auf eine ausreichende Belichtung zu achten. Diese kann auch durch eine künstliche Beleuchtung erreicht werden. Die natürliche Beleuchtung von Arbeitsräumen kann planerisch durch ausreichend große Tageslichtöffnungen mit geeigneten Verglasungseinheiten positiv beeinflusst werden. Dies wurde bei dem geplanten Vorhaben bereits berücksichtigt. Dadurch können innerhalb des Plangebietes gesunde Arbeitsverhältnisse nachgewiesen werden.

Auswirkungen der Planung auf die umliegende Bebauung

Die umliegende Bebauung wurde auf die Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf die Belichtungs- und Besonnungssituation untersucht. Insbesondere sind folgende Bestandsfassaden in der unmittelbaren Umgebung von der Planung betroffen:

- Wörthstraße 32 (Neubau Wohnen)
- An der Münze 10 (Grenzbebauung zum Plangebiet, Wohnen)
- Konrad-Adenauer-Ufer 83 (Bürogebäude)

Im Einzelnen ergeben sich aufgeschlüsselt nach Geschossen folgende Situationen an relevanten Bestandsfassaden:

- Wörthstraße 32:

4-Stunden-Kriterium der DIN 5034-1:

Die südliche Hälfte der südöstlichen Fassade des dreigeschossigen Hauses weist im Erdgeschoss 1,5 – 2,5 Stunden potenzieller Besonnung im Planfall auf, während im Nullfall das Kriterium eingehalten wird. Im 1. OG der südlichen Hälfte der südöstlichen Fassade werden 2,5 – 4 Stunden potenzieller Besonnung im Planfall erreicht, während im Nullfall das Kriterium mit über 4 Stunden eingehalten wird. Im 2. OG, beziehungsweise südliches Sechstel (auf einer Breite von ca. 5 m) der südöstlichen Fassade werden 2,5 – 4 Stunden potenzieller Besonnung im Planfall erreicht, während im Nullfall das Kriterium mit über 5 Stunden eingehalten wird.

1-Stunde-Kriterium der DIN 5034-1:

Im Erdgeschoss der südöstlichen Fassade wird sowohl im Null- als auch Planfall das 1-Stunden-Kriterium der DIN 5034-1 an der gesamten Fassade mit < 1 Stunde potentieller Besonnung unterschritten. Im 1. OG der südlichen Hälfte der südöstlichen Fassade weist < 1 Stunde potenzieller Besonnung im Planfall auf, während im Nullfall das Kriterium mit 1 – 1,5 Stunden eingehalten wird. Im 2. OG der nördlichen Hälfte der südöstlichen Fassade wird < 1 Stunde potenzieller Besonnung im Planfall erreicht, während im Nullfall das Kriterium mit 1 – 3 Stunden eingehalten wird.

Die durch das Vorhaben resultierende Verschattungssituation des Wohngebäudes Wörthstraße 32 ist insbesondere durch die innenstädtische Lage zu begründen. Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse und der geplanten Nachverdichtung auf beiden Grundstücken können die Empfehlungen der DIN 5034-1 für Wohnräume insbesondere im Erdgeschoss und 2.OG nicht eingehalten werden. Das geplante Vorhaben hält zu dieser Grundstücksgrenze die Abstandflächen für Mischgebiete nach BauO NW jedoch ein. Insofern werden die Beeinträchtigungen als zumutbar eingestuft.

- An der Münze 10:

4-Stunden-Kriterium der DIN 5034-1:

Die südöstliche Fassade des zweigeschossigen Grenzgebäudes weist im Erdgeschoss im Planfall eine potenzielle Besonnung von 0 – 3 Stunden auf, während im Nullfall das Kriterium eingehalten wird. Im 1. OG der südöstlichen Fassade wird 2,5 – 3,5 Stunden potenzieller Besonnung im Planfall erreicht, während im Nullfall das Kriterium dort mit über 5 Stunden eingehalten wird.

1-Stunde-Kriterium der DIN 5034-1:

Im Erdgeschoss der südöstlichen Fassade wird sowohl im Null- als auch Planfall das Kriterium an der gesamten Fassade mit < 1 Stunde potenzieller Besonnung unterschritten. Die südöstliche Fassade im 1. OG weist < 0,5 Stunden potenzieller Besonnung im Planfall auf, während im Nullfall das Kriterium dort mit 1 – 2 Stunden eingehalten wird.

Der Abbruch der Bestandsgebäude (Grenzbebauung) im südwestlichen Bereich des Plangebietes im Planfall führt an der unmittelbar nordwestlich gegenüberliegenden Bestandsfassade An der Münze 10 (Hauptgebäude) zu einer im Planfall geringfügig längeren potenziellen Besonnung (geringere Verschattung) in den Geschossen bis zum 2. Obergeschoss.

Bei der Grenzbebauung An der Münze 10 ist durch das geplante Vorhaben grundsätzlich mit einer Verschlechterung der Verschattungssituation zu rechnen. Das Gebäude wird als Einfamilienhaus mit einer Wohneinheit genutzt. In einem Wohnraum im 1. OG wird das 4-Stunden-Kriterium mit bis zu 3,5 Stunden fast erreicht. Das Gebäude wurde als Grenzgebäude ohne Beachtung der Bauvorschriften für Abstandflächen im Jahr 1949 auf Widerruf genehmigt und anschließend errichtet. Daher ist von einer geminderten Schutzwürdigkeit auszugehen und die zunehmende Verschattung ebenfalls als zumutbar einzustufen. Bei dem Hauptgebäude an der Münze 10 ist jedoch mit einer Verbesserung der Besonnungssituation durch den Abbruch der Grenzgebäude auf dem Plangrundstück zu rechnen.

- Konrad-Adenauer-Ufer 83:

4-Stunden-Kriterium der DIN 5034-1:

Die nordöstliche Fassade des Hauses Konrad-Adenauer-Ufer 83 liegt bereits im Nullfall aufgrund der Eigenverschattung mit 1 – 4 Stunden potenzieller Besonnung unterhalb des 4-Stunden-Kriteriums der DIN 5034-1. Diese Situation ändert sich im Planfall durch den zusätzlichen Einfluss der Planung nicht. Die Planung führt hier zu einer Verschattung am Stichtag von maximal etwa 30 Minuten bei gleichzeitiger Unterschreitung des DIN-Kriteriums.

1-Stunde-Kriterium der DIN 5034-1:

An der nordöstlichen Fassade wird sowohl im Null- als auch Planfall das 1-Stunden-Kriterium an der gesamten Fassade mit < 1 Stunde potenzieller Besonnung unterschritten.

Das Gebäude am Konrad-Adenauer-Ufer 83 wird als Bürogebäude genutzt. Für die Arbeitsräume werden in der DIN 5034-1 keine Anforderungen für die Besonnungssituation definiert. Die Besonnung dieses Gebäudes entlang der nordöstlichen Fassade ist bereits im Nullfall eingeschränkt. Der wesentliche Effekt ist die Eigenverschattung, die sich aus der Ausrichtung des Gebäudes ergibt. Durch das geplante Vorhaben wird diese Situation nicht wesentlich beeinflusst. Durch eine ausreichende Besonnung des Gebäudes von der Ostseite, die durch die offene Lage zum Rhein hin begründet wird, können die stärker verschatteten Bereiche innerhalb des Gebäudes ausgeglichen werden. Daher ist in diesem Fall von gesunden Arbeitsverhältnissen auszugehen.

7.7 Verkehr

Die bestehende Belastung auf dem Konrad-Adenauer-Ufer beträgt 28.290 Kfz/24 h im nördlichen Querschnitt (nördlich der Wörthstraße) und 28.610 Kfz/24 h im südlichen Querschnitt (südlich der Wörthstraße) als DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke). In der Wörthstraße werden 1.350 Kfz/24 h für den DTV ermittelt.

Im Planfall wird der DTV für den nördlichen Querschnitt am Konrad-Adenauer-Ufer mit 28.370 Kfz/24 h ermittelt. Am südlichen Querschnitt sind es 28.680 Kfz/24 h. In der Wörthstraße wird eine Querschnittsbelastung von 1.450 Kfz/24 h im Querschnitt westlich des Konrad-Adenauer-Ufers (und östlich der Plangebietszufahrt) ermittelt. Gegenüber dem Bestand ist eine Veränderung der Tag-Nachtverteilung am nördlichen Querschnitt des Konrad-Adenauer-Ufers von 91% tags bzw. 9% nachts auf 92% (tags) bzw. 8% (nachts) zu erwarten. Der Schwerverkehrsanteil an der Wörthstraße im Tageszeitraum verringert sich um circa 1% (von 8% im Bestand auf 7% im Planfall). Andere Werte (wie südlicher bzw. nördlicher Querschnitt des Konrad-Adenauer-Ufers sowie die jeweiligen Schwerverkehranteile) bleiben im Bestand und Planfall unverändert.

Somit ist durch die Planung lediglich mit geringfügigen Veränderungen im Straßenverkehr zu rechnen. Negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

7.8 Klima

Im Plangebiet herrscht ein stark anthropogen beeinflusstes städtisches Klima, das dem Klimatotyp "Stadtklima III" entspricht. Zusätzliche Baumaßnahmen in diesem Gebiet können zu einer Verstärkung der klimatischen Belastung führen.

Durch die Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung im Bestand soll schonend mit Grund und Boden umgegangen und keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. In der zukünftigen Ausgestaltung wird durch festgesetzte Begrünungsmaßnahmen einer Verschlechterung der mikroklimatischen Verhältnisse entgegen gewirkt. Mit den Festsetzungen zur Flächenversiegelung und der Regelung der Begrünung der Tiefgarage sowie der Dachbegrünung

wird der Anpassung an den Klimawandel Rechnung getragen.

Weitere Minderungsmaßnahmen sind die Dämmung der Gebäude sowie die Bestandteile des differenzierten Begrünungskonzeptes. Neben zwei Baumpflanzungen sind unter anderem Grünstrukturen wie Rasenflächen, Schotterrasenflächen (als befahrbare Flächen für PKW-Stellplätze und die Zufahrt der Feuerwehr), Kletterpflanzen (an Einfassungsmauern, Pergola und Mülleinhausung), Heckenpflanzungen im Wechsel mit Staudenpflanzungen sowie eine Vielzahl von Großstrauchpflanzungen vorgesehen.

8. Planverwirklichung

Hinweise Fachplanungen

Die Belange des Denkmalschutzes wurden mit den zuständigen Dienststellen abgestimmt und bei der Planung entsprechend berücksichtigt.

Der Ausgleich der entfallenen Bäume erfolgt durch zwei Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebietes und durch Ausgleichszahlungen, die für eine Pflanzung von Bäumen in der Wörthstraße verwendet werden sollen.

Umsetzung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

Durchführungsvertrag

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB geschaffen werden.

Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser stellt die Realisierung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sicher. Zusätzliche Regelungsinhalte des Durchführungsvertrages sind insbesondere:

- Anpassungen an die Erschließung,
- Anforderungen Lüftungsanlagen,
- Regelungen zu der Tiefgarage,
- Umsetzung der grünplanerischen Maßnahmen,

Kosten für die Stadt Köln

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

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.11.2014 beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nummer 67468/03 gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB mit dieser Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen.

Köln, den

Vorsitzende