

Tabellarische Darstellung und Bewertung des Abwägungsmaterials im Bebauungsplanverfahren (Stand 26.02.2015)

Darstellung und Bewertung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 67468/03 –Arbeitstitel: Konrad-Adenauer-Ufer/Wörthstraße 34 in Köln-Neustadt/Nord- eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 07.01.2015 bis zum 09.02.2015 durchgeführt. Es sind insgesamt 11 Stellungnahmen eingegangen, 2 Stellungnahmen (Nr. 5 und Nr. 11) wurden zurückgezogen.

Nachfolgend werden die eingegangenen Stellungnahmen fortlaufend nummeriert. Daran anschließend werden in Übereinstimmung mit der laufenden Nummerierung die Inhalte der Stellungnahmen sowie ihre Berücksichtigung im weiteren Verfahren dargestellt. Bei inhaltlich gleichen Stellungnahmen wird auf die jeweilige erste Stellungnahme der Verwaltung verwiesen.

Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung, des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates wird eine vollständige Übersicht der Absender der Stellungnahmen zur Verfügung gestellt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
1 1.1	<p>Maß der Nutzung – Geschossigkeit / Bauhöhe</p> <p>Die vorgesehene Neubebauung mit sechs Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss wirke durch ihre Höhe und Baumaße „erdrückend“. Sie übersteige das Maß der in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauung erheblich.</p> <p>Am Konrad-Adenauer-Ufer sei höhere Bestandsbebauung vorhanden. Für den zu der Straße „An der Münze“ gelegenen Teil gelte dies aber nicht. Hier wirke sich das Staffelgeschoss besonders störend aus, weil es nicht mittig auf den rheinwärts gerichteten Baukörper aufgesetzt, sondern nach hinten in Richtung „An der Münze“ versetzt sei.</p>	nein	<p>Der städtebauliche Entwurf sieht eine drei- bis sechsgeschossige Bebauung, zum Teil mit einem Staffelgeschoss (im Bereich des Neubaus) vor. Die Umgebung des Plangebietes ist bereits 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. Da der geplante Neubau zum Konrad-Adenauer-Ufer ausgerichtet ist, wurden dem entsprechend auch die vorhanden Höhen der Bebauung entlang des Konrad-Adenauer-Ufers aufgenommen. Zum Rhein hin soll eine stadträumliche Kante ausgebildet werden. Bereits heute sind dieser Bereich und die umliegenden prägenden städtebaulichen Achsen, wie auch die nördliche Raumkante vom Theodor-Heuss-Ring durch</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>größer maßstäbliche Gebäudeeinheiten geprägt. Diese vorhandenen Strukturen sollen aufgenommen und innerhalb des Plangebietes fortgeführt werden.</p> <p>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.</p> <p>Im rückwärtigen Bereich ist der Neubau mit Rücksprüngen mit differenzierten Geschosshöhen geplant. Durch diese Rücksprünge soll der Übergang zu der Bebauung im Bereich „An der Münze“, die eher durch niedrigere Geschossigkeiten geprägt ist, geschaffen werden. Durch diese Maßnahme ist nicht von einer „erdrückenden“ Wirkung des Vorhabens weder zum Konrad-Adenauer-Ufer noch im rückwärtigen Bereich zur Straße „An der Münze“ auszugehen.</p> <p>Die Grundstücke „An der Münze“ werden bis in die Tiefe des Grundstücks baulich genutzt und weisen teilweise auch Grenzbebauung auf. Insofern entsteht insgesamt eine verdichtete Situation im gesamten Quartier.</p> <p><i>Höhenkonzept der Stadt Köln:</i></p> <p>Das "Höhenkonzept für die linksrheinische Kölner Innenstadt", das vom Rat der Stadt Köln am 15.05.2007 beschlossen wurde, legt nach Höhen, Quartieren, Bautypen, Nutzungen und nach Wirkungsfeldern der stadtbildprägenden Baudenkmäler, insbesondere des Doms und der romanischen Kirchen, Höhenzonen für Baufelder fest. Oberstes Ziel des Höhenkonzeptes ist es, die Innenstadt in ihrer besonderen städtebaulichen und bauhistorischen Charakteristik zu bewahren, zu stärken und sie dabei in Einklang mit den Potentialen privaten Investments für die Zukunft weiter zu entwickeln. Gleichzeitig soll das Höhenkonzept für private Investitionen die „Sicherheit klarer Regeln, die für alle gelten“,</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>schaffen (vgl. Eckpunkte für ein Höhenkonzept Innenstadt).</p> <p>Das Höhenkonzept hat den Status eines Rahmenplans und ist daher zunächst ohne baurechtliche Relevanz. Diese kann nur durch Übernahme der städtebaulichen Gestaltungsvorgaben in Bebauungspläne oder andere Satzungen geschehen. Dies wurde mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Konrad-Adenauer-Ufer/Wörthstraße 34 in Köln-Neustadt/Nord,, umgesetzt.</p> <p>Die Höhenlage des Vorhabens (insbesondere des Neubaus) orientiert sich an dem Höhenkonzept der Stadt Köln. Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des städtischen linksrheinischen Höhenkonzeptes. Die Gesamtgebäudehöhe von 22,5 m des Höhenkonzeptes wurde eingehalten.</p> <p>Die umliegende Bebauung weist keine einheitliche Höhe auf. In der direkten Nachbarschaft sind auch einige Hochpunkte (wie Konrad-Adenauer-Ufer 79 bis 81 und Mevissenstraße 16 mit bis zu XV bzw. XXVII Geschossen) vorhanden, die in ihrer Höhenentwicklung deutlich über die Höhe des Vorhabens hinausragen.</p> <p><i>Ergebnisse der Verschattungsstudie:</i></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 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. Bei dieser Untersuchung wurden alle benachbarten Gebäude berücksichtigt.</p> <p>Bei der Grenzbebauung An der Münze 10 ist durch das geplante Vorhaben grundsätzlich mit einer Verschlechterung der Verschattungssituation zu rechnen. In einem Wohnraum im</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>1. OG wird das 4-Stunden-Kriterium (DIN 5034-1: Tageslicht in Innenräumen) mit bis zu 3,5 Stunden fast erreicht. Das Gebäude wurde als Grenzgebäude ohne Beachtung der Bauvorschriften für Abstandsflächen oder der Sicherung des Fensterrechts im Jahr 1949 auf Widerruf genehmigt und anschließend errichtet. Daher ist von einer geminderten Schutzwürdigkeit auszugehen und die zunehmende Verschattung ebenfalls als zumutbar einzustufen. Ferner hat die Sondereigentümerin der betroffenen Wohneinheit der Planung inzwischen zugestimmt. Bei dem Hauptgebäude an der Münze 10 ist mit einer Verbesserung der Besonnungssituation durch den Abbruch der Grenzgebäude auf dem Plangrundstück zu rechnen.</p> <p>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.</p> <p>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 Abstandsflächen für Mischgebiete nach BauO NW jedoch ein. Insofern werden die</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>Beeinträchtigungen als zumutbar eingestuft. Die Eigentümer des Grundstücks Wörthstraße 32 haben der Planung zugestimmt.</p> <p>Weiterhin wurde eine Nachbarvereinbarung mit dem Eigentümer der Münze 8 (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) abgeschlossen. Auch in diesem Fall wurde der Planung zugestimmt.</p> <p>Zusammenfassend kann gesagt werden, dass das geplante Vorhaben sich mit seiner Geschossigkeit und Gebäudehöhe an die umliegende Bebauung des Konrad-Adenauer-Ufers orientiert und die Vorgaben des städtischen Höhenkonzeptes einhält. Da das Gebäude zum Konrad-Adenauer-Ufer ausgerichtet ist, ist die Bebauung entlang dieser Straße auch maßgebend. Zum rückwärtigen Bereich wurde durch Rücksprünge der Gebäudeteile ein Übergang zu der niedrigeren Bebauung geschaffen. Die Belichtungs- und Verschattungssituation der Nachbarbebauung wurden gutachterlich untersucht. Damit wurde der Nachweis erbracht, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das geplante Vorhaben und die umliegende Nachbarschaft sichergestellt werden können.</p>
1.2	<p>Größe geplanter Büroflächen</p> <p>Nach dem Bebauungsplan solle ca. 8.000 qm Büroflächen „unter Einbindung des bestehenden historischen Denkmals“ errichtet werden. Nach dem vorgelegten Entwurf der Nachbarschaftsvereinbarung werde allerdings 9.500 qm geschaffen. Dies bedeute fast 20 % mehr Büroflächen. Der durch den im Bebauungsplan vorgesehene Rahmen werde durch die konkret vorgesehene Bebauung erheblich überschritten. Die vorgesehenen Baumassen würden mit der Erwägung gerechtfertigt, es solle eine Nachverdichtung stattfinden, um dem aktuellen Büroraumbedarf innerhalb der Stadt Köln gerecht zu werden. Diese Erwägung sei</p>	nein	<p>Geplant ist, auf dem Grundstück am Rheinufer insgesamt rund 8.400 m² Büroflächen (Nutzfläche Neubau inklusive Zwischenbau und Denkmal) zu errichten. Die Größe der Büroflächen wird im Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt und ergibt sich aus der zulässigen Kubatur der Gebäude (Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen).</p> <p>Im Entwurf der Nachbarvereinbarung von Oktober 2014 sind circa 9.500 m² an oberirdischen Bruttogeschosßflächen genannt. Diese Bruttogeschosßfläche entspricht etwa 8.000 m² vermarktbarer Bürofläche (Nutzfläche) und stimmt somit auch mit den Inhalten der Begründung des Bebauungsplanes</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>offensichtlich falsch, da in Köln ein Büroraumüberhang mit einer Leerstandsquote von 13 % bestehe.</p> <p>Das Bauvorhaben werde diese Situation verschärfen.</p>		<p>überein. Zum Abschluss der Nachbarvereinbarung ist es nicht gekommen.</p> <p>Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die GFZ von 1,9 festgesetzt. Dies entspricht bei einer Grundstücksgröße von circa 4.300 m² und den im Bebauungsplan festgesetzten Geschossen (III – VI) einer Größe der zulässigen Büroflächen von circa 8.400 m². Das Staffelgeschoss stellt nach der BauO NW kein Vollgeschoss dar und wurde dementsprechend bei der GFZ-Berechnung nicht berücksichtigt. Die Größe der Büroflächen bleibt jedoch bei circa 8.400 m².</p> <p>Die aktuelle Leerstandsquote für Büroflächen in Köln liegt bei 6,9 % (Stand 2014). Im Vergleich zum Vorjahr (2013 mit 7,4 %) bedeutet es eine Absenkung der Leerstandsquote um 0,5 %. Der seit 2010 zu beobachtende Leerstandsabbau setzt sich damit fort und nähert sich der benötigten Fluktuationsreserve, die auf dem Büromarkt bei rund 6 % liegt. Sollte sich dieser Abwärtstrend fortsetzen, werden Firmen Schwierigkeiten bekommen, adäquate Büroflächen für ihre Nutzungen in Köln zu finden (vgl. Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH, Büromarkt Köln, Oktober 2014).</p> <p>Trotz der derzeitigen Leerstandsquote (s. o.) für Büroflächen in Köln besteht weiterhin ein Bedarf an neuen Büroflächen. Die noch verfügbaren Gewerbeflächen sind für bestimmte Nutzungen entweder nicht geeignet oder befinden sich in nicht nachgefragten Lagen. Durch die geplante Nachverdichtung im Bestand soll eine Inanspruchnahme der Flächen im Außenbereich durch z. B. Neuausweisung an Bauflächen vermieden werden. Mit dem bestehenden Bebauungsplan soll die angesprochene Leerstandsquote nicht weiter verschärft werden, sondern dieser vielmehr entgegengewirkt werden. Die bestehende Bebauung auf dem Grundstück steht derzeit ebenfalls leer. Eine Nutzung der Gebäude ist nur mit einem erheblichen Sanierungsaufwand möglich. Für eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks unter</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>Berücksichtigung des Denkmalgebäudes ist ein kompletter Umbau bzw. Abriss und Neubau (sonstige Bauten außer Denkmal) erforderlich. Mit dem geplanten Bebauungsplan soll daher der Leerstand auf dem Grundstück behoben werden. Dies ist für die zentrale Lage des Grundstückes direkt an der Rheinpromenade von großer Bedeutung.</p> <p>Für den gesamten Gebäudekomplex ist als alleiniger Mieter die Bank für Sozialwirtschaft vorgesehen. Die Bank für Sozialwirtschaft plant an diesem Standort ihren bisherigen Hauptsitz zu erweitern und auch die Kölner Niederlassungen hier zu bündeln. Die räumliche Nähe zu dem bestehenden Standort (Wörthstrasse 15-17) spielt ebenfalls eine technisch wichtige Rolle für die Anbindung der IT-Infrastruktur zum sicheren Betrieb der Bank. Für den vorgesehenen Mieter bestehen innerhalb der Stadt Köln keine verfügbaren Immobilien, die den Anforderungen des Mieters entsprechen. Der Lage und der Größe der Immobilie wurde dabei ein besonderer Schwerpunkt beigemessen. Das geplante Vorhaben wurde gemeinsam mit dem zukünftigen Mieter geplant und berücksichtigt exakt die Bedürfnisse des Mieters. Der entsprechende Mietvertrag wurde nach erfolgtem Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren Juni 2014 unterzeichnet.</p> <p>Zusammenfassend ist klar zu stellen, dass eine Erhöhung der Größe der Büroflächen nicht vorgesehen ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes regeln den zulässigen Rahmen und entsprechen den im Rahmen der Offenlage vorgestellten Inhalten. Die Verschärfung der Leerstandssituation innerhalb der Stadt Köln kann mit dem geplanten Vorhaben nicht begründet werden, da dadurch der bestehende Leerstand auf dem Grundstück behoben werden soll.</p>
1.3	<p>Maß der Nutzung – GFZ/GRZ Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung von GFZ (1,9) und GRZ</p>	nein	Die Ausnutzung des Grundstückes (Grundflächenzahl [GRZ] und Geschossflächenzahl [GFZ]) soll im Bebauungsplan mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,9 festgesetzt werden.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	(0,5) übersteige das Maß der im Bestand vorhandenen Werte erheblich (1,29 bzw. 0,39; siehe Zif. 5.2 der Erläuterungen zum VEP).		<p>Damit orientiert sich die Dichte des Vorhabens an der umliegenden Bebauung des Plangebietes. Im Umfeld 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 Mevissenstraße 16 wurden bei dieser Betrachtung als Sonderbaukörper nicht berücksichtigt.</p> <p>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 des Grundstücks 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.</p> <p>Durch die im Bebauungsplan vorgesehene GRZ/GFZ-Regelung werden die derzeitigen Werte des Plangrundstückes zwar überschritten, jedoch an die Gesamtsituation in der Umgebung angepasst. Die direkt angrenzenden Grundstücke (Wörthstraße 32 und Konrad-Adenauer-Ufer 83) weisen sogar höhere Dichtewerte auf. Durch die geplanten Entsiegelungsmaßnahmen auf dem Grundstück sollen die Freiflächen auf dem Grundstück im Vergleich zur Bestandssituation aufgewertet werden.</p>
1.4	Abstände zu den Nachbargrundstücken / Abstandflächen	nein	<i>Abstände zu den Nachbargrundstücken:</i>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>Obwohl sich der VEP nicht im Kerngebiet befinde, würden die Abstandsflächen nach den Mindestabständen im Kerngebiet bemessen. Das führe dazu, dass das - einschließlich Staffelgeschoss von 3,20 m Höhe – 7 geschossige Gebäude in einem Abstand ca. 7 m von der grenzständigen Bebauung des benachbarten Grundstücks auftrage. Darin werde eine grobe Missachtung der Nachbarrechte zugunsten eines bevorzugten Investors gesehen. Die zu errichtenden Flächen und Volumina würden keine spürbare Beeinträchtigung erfahren, wenn der Baukörper um (z. B.) 1,5 m verkürzt würde.</p>		<p>Es wird aufgeführt, dass die Abstände zu der im rückwärtigen Bereich benachbarten Bebauung bei der geplanten Höhe von 22,5 m zu gering sind. Dabei wurde jedoch nicht berücksichtigt, dass das Grundstück derzeit eine grenzständige Bebauung in diesem Bereich aufweist. Diese Bebauung steht unmittelbar an der Grenze zu den im Westen angrenzenden Grundstücken. Im Rahmen des Vorhabens wird diese Grenzbebauung ersatzlos abgebrochen. Neue Baurechte sind in diesem Bereich ebenfalls nicht vorgesehen. Durch den Rückbau der Grenzbebauung wird daher der Abstand zwischen der Bestandsbebauung (Hauptgebäude an der Münze 10) und dem Neubau insgesamt vergrößert. Dieser Rückbau trägt zusätzlich zu mehr Freiraumqualität auf den benachbarten Grundstücken bei. Die Verschattung wird dadurch reduziert und die Belichtungssituation insgesamt sogar verbessert. Lediglich bei der Grenzbebauung (An der Münze 10) ist durch das geplante Vorhaben grundsätzlich mit einer Verschlechterung der Verschattungssituation zu rechnen. Das Gebäude wurde jedoch als Grenzgebäude ohne Beachtung der Bauvorschriften für Abstandsflächen im Jahr 1949 auf Widerruf genehmigt und anschließend errichtet. Daher ist von einer geminderten Schutzwürdigkeit auszugehen und die zunehmende Verschattung ebenfalls als zumutbar einzustufen. Die Eigentümerin der betroffenen Wohneinheit hat der Planung inzwischen zugestimmt.</p> <p>Der geplante Neubau rückt im rückwärtigen Bereich an die bestehende Grenzbebauung (An der Münze 10) heran. Durch die Rücksprünge der Geschosse des Neubaus soll ein Übergang zu der niedrigeren Bebauung in diesem Bereich geschaffen werden. Des Weiteren wird das Gesamtumfeld im rückwärtigen Bereich des Vorhabens durch die geplante Freiraumgestaltung verbessert. Die Freiflächen vor dem Grenzgebäude des Nachbarn sind im Bestand vollständig versiegelt und werden als Parkplatz- und Bewegungsflächen genutzt. Im Rahmen des Vorhabens werden diese Flächen</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>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. Die geplante Baumpflanzung trägt auch zur verminderten Einsehbarkeit des Wohnhauses bei. Durch diese Maßnahmen sollen die möglichen nachteiligen Auswirkungen des geplanten Vorhabens ausgeglichen werden.</p> <p><i>Abstandflächen:</i></p> <p>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 Neuinanspruchnahme 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</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Hiermit steigt die Bedeutung von Brachflächen, Baulücken und leerstehenden Gebäuden als Orte der Nachverdichtung.</p> <p>Im vorliegenden Fall wird das innenstädtische Grundstück am Rhein durch Umbau des bestehenden denkmalgeschütztes Gebäudes wieder nutzbar gemacht und durch den geplanten Neubau nachverdichtet. Es handelt sich dabei um einen verdichteten Bereich der Stadt Köln. Die GRZ der direkten Nachbarschaft liegen zwischen circa 0,4 und 0,8 und die GFZ zwischen circa 0,7 und 2,3. Das geplante Vorhaben mit der Festsetzung von GRZ 0,5 und GFZ 1,9 liegt innerhalb der bestehenden Dichtewerte der Umgebung. Im Zuge der Nachverdichtung ist jedoch die Einhaltung der einschlägigen Abstandflächenregelung der Landesbauordnung für die städtebaulich beabsichtigte 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.</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</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>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 bereits eingeleitet. Die Abstandflächen auf dem Grundstück Konrad-Adenauer-Ufer 83 wurden gemäß der Regelung für Kerngebiete nach Landesbauordnung ermittelt.</p> <p>Das Abstandflächengebot hat grundsätzlich nachbarschützenden Charakter und umfasst die Gewährleistung insbesondere einer ausreichenden Belichtung und Belüftung, die Vorbeugung gegen Brandübertragung sowie die Ermöglichung ungestörten Wohnens (Sozialabstand).</p> <p>Eine ausreichende Belichtungs- bzw. Besonnungssituation wurde im Rahmen einer Verschattungsstudie (iMA cologne, Juli 2014) untersucht. Es wurden insbesondere die Auswirkungen untersucht, die sich durch das Plangebäude auf die umliegende Bebauung ergeben. Die Ergebnisse der Verschattungsstudie wurden im Kap. 1. ausführlich beschrieben (siehe Stellungnahme 1.1, Ergebnisse Verschattungsstudie).</p> <p>Bezüglich der Belüftungssituation ist von keinen klimatischen Veränderungen auszugehen. Aufgrund der Lage des Plangebietes an der großen Frischluftschneise am Rhein ist grundsätzlich von einer günstigen Durchlüftungssituation auszugehen. Die Überprüfung der Belüftungssituation im Rahmen eines Gutachtens wurde daher nicht erforderlich. Innerhalb des Plangebietes wurde zu den umliegenden Grundstücken ein Grenzabstand eingehalten. Dieser wurde gegenüber des Grundstücks An der Münze 10 durch den Rückbau der Grenzbebauung sogar vergrößert.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>Die Brandschutzbestimmungen wurden im Rahmen eines Brandschutzkonzeptes berücksichtigt und entsprechen den allgemeinen Anforderungen für Bürogebäude. Das Brandschutzkonzept wurde mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Die Gefahren für die angrenzenden Gebäude können damit ausgeschlossen werden.</p> <p>Die im rückwärtigen Bereich angeordneten Grundstücke weisen teilweise Hinterlandbebauung bis an die Grundstücksgrenze des Plangebietes auf. Insgesamt ist dadurch ein verdichtetes Quartier entstanden. Diese Hinterlandbebauung der angrenzenden Bebauung hält zum Plangebiet keine ausreichenden Abstände ein. Auf dem Plangebiet sind keine Baulasten zur Sicherung der Abstandsflächen eingetragen. Daher ist hier der nachbarliche Belang weniger schutzwürdig. Zu den Hauptgebäuden An der Münze 8 und 10 wurde der Abstand durch den Rückbau der Grenzbebauung des Plangebietes sogar vergrößert. Im Süden grenzt eine gewerbliche Nutzung an das Plangebiet an (Konrad-Adenauer-Ufer 83). Das Bestandsgebäude hält zum Plangebiet nur die Abstandsflächen gemäß der Regelung für Kerngebiete ein. Der Sozialabstand wird hier daher als angemessen bewertet. Zu der nordwestlichen Wohnbebauung (Wörthstraße 32) werden die Abstandsflächen für Wohngebiete eingehalten.</p> <p>Zusammenfassend kann gesagt werden, dass eine abweichende Abstandsflächenregelung in diesem Bereich dem Grundsatz der Nachverdichtung im Bestand und der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient. Hinter diesen Belangen hat das Interesse der Nachbarn an größeren Abständen zurückzutreten. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Interesse der Nachbarn an größeren Abständen, deren Gebäude selbst mit geringeren Abständen errichtet sind, weniger schutzwürdig ist. Die Abstände zu den benachbarten Grundstücken werden zum Teil sogar vergrößert (durch den Rückbau der Grenzbebauung). Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung werden für die</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			rechtmäßig errichteten Gebäude entweder nachgewiesen oder aufgrund der oben aufgeführten Gegebenheiten als zumutbar eingestuft.
2 2.1	Siehe Stellungnahme 1.1	nein	Siehe Stellungnahme 1.1
2.2	Siehe Stellungnahme 1.2	nein	Siehe Stellungnahme 1.2
2.3	Siehe Stellungnahme 1.3	nein	Siehe Stellungnahme 1.3
2.4	Siehe Stellungnahme 1.4	nein	Siehe Stellungnahme 1.4
3 3.1	Siehe Stellungnahme 1.1	nein	Siehe Stellungnahme 1.1
3.2	Siehe Stellungnahme 1.2	nein	Siehe Stellungnahme 1.2
3.3	Siehe Stellungnahme 1.3	nein	Siehe Stellungnahme 1.3
3.4	Siehe Stellungnahme 1.4	nein	Siehe Stellungnahme 1.4
4 4.1	Siehe Stellungnahme 1.1	nein	Siehe Stellungnahme 1.1
4.2	Siehe Stellungnahme 1.2	nein	Siehe Stellungnahme 1.2
4.3	Siehe Stellungnahme 1.3	nein	Siehe Stellungnahme 1.3
4.4	Siehe Stellungnahme 1.4	nein	Siehe Stellungnahme 1.4
5*	-	-	-
6 6.1	Siehe Stellungnahme 1.1	nein	Siehe Stellungnahme 1.1

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
6.2	Siehe Stellungnahme 1.2	nein	Siehe Stellungnahme 1.2
6.3	Siehe Stellungnahme 1.3	nein	Siehe Stellungnahme 1.3
6.4	Siehe Stellungnahme 1.4	nein	Siehe Stellungnahme 1.4
7 7.1	Siehe Stellungnahme 1.1	nein	Siehe Stellungnahme 1.1
7.2	Siehe Stellungnahme 1.2	nein	Siehe Stellungnahme 1.2
7.3	Siehe Stellungnahme 1.3	nein	Siehe Stellungnahme 1.3
7.4	Siehe Stellungnahme 1.4	nein	Siehe Stellungnahme 1.4
8 8.1	Siehe Stellungnahme 1.1	nein	Siehe Stellungnahme 1.1
8.2	Siehe Stellungnahme 1.2	nein	Siehe Stellungnahme 1.2
8.3	Siehe Stellungnahme 1.3	nein	Siehe Stellungnahme 1.3
8.4	Siehe Stellungnahme 1.4	nein	Siehe Stellungnahme 1.4
9 9.1	Siehe Stellungnahme 1.1	nein	Siehe Stellungnahme 1.1
9.2	Siehe Stellungnahme 1.4	nein	Siehe Stellungnahme 1.4
9.3	Siehe Stellungnahme 1.2	nein	Siehe Stellungnahme 1.2
9.4	Siehe Stellungnahme 1.3	nein	Siehe Stellungnahme 1.3
10 10.1	Bauflucht Die in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 06.02.2014 vorgestellte Planung sei reduziert worden. Insbesondere sei nun die bestehende Planung der Bauflucht des Gebäudes Konrad-	teilweise	Für das Plangebiet und die angrenzende Bebauung besteht kein Bebauungsplan. Daher existiert auch keine Baulinienfestsetzung. Eine faktische Baulinie ist vor Ort ebenfalls nicht erkennbar. Der Baublock Konrad-Adenauer-Ufer 79 bis 85 ist durch unterschiedliche Baufluchten zum Rhein hin geprägt, dabei stellen die Obergeschosse die prägnanten

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>Adenauer-Ufer 83 im größeren Maße angepasst worden.</p> <p>Dennoch sei eine Überschreitung der Bauflucht gegeben. Um exakte Einhaltung der vorhandenen faktischen Baulinien wird gebeten. Dies sei schon aus diesem Grunde unumgänglich notwendig, da das Gebäude Konrad-Adenauer-Ufer 83 sowohl zum Nachbargrundstück, als auch zum Konrad-Adenauer-Ufer vollständig verlastet sei. Anders als noch in der Stellungnahme der Verwaltung betreffend der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragene Anregungen dargelegt, sei sehr wohl eine optische Wahrnehmbarkeit erkennbar. Zwangspunkte, die notwendigerweise die Positionierung des Baukörpers an dieser Stelle begründen, seien nicht erkennbar.</p>		<p>Baufluchten dar. Das derzeit auf dem Grundstück bestehende Gebäude hält weder die Bauflucht des südlichen Nachbarn noch des Denkmalgebäudes ein. Diese Tatsache spricht ebenfalls gegen eine „faktische“ Baulinie vor Ort.</p> <p>Die Einhaltung der Raumkanten zur Nachbarschaft stellte auch die politische Entscheidung im Rahmen des Einleitungsbeschlusses sowie die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates dar. Der Neubau des Vorhabens wurde daher überwiegend an die Bauflucht des Nachbargebäudes (Konrad-Adenauer-Ufer 83) angepasst. Es besteht lediglich eine geringfügige Winkelabweichung der Ausrichtung der Baugrenze, 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> <p>Daher ist nicht von nachteiligen Auswirkungen für das südliche Nachbargebäude auszugehen. Die verglaste Fassade wird dadurch ebenfalls nicht zusätzlich beeinträchtigt.</p>
10.2	<p>Maß der Nutzung – Geschossigkeit / Bauhöhe</p> <p>Die Höhe des geplanten Baukörpers, nämlich 4,40 m höher als das Bestandsgebäude Konrad-Adenauer-Ufer 83 stelle eine Nachbarrechtsverletzung dar.</p> <p>Das Bestandgebäude Konrad-Adenauer-Ufer 83 sei VI-geschossig und weise ein Flachdach auf. Das geplante Gebäude solle ebenso mit einer VI-Geschossigkeit gebaut werden. Auch hier sei ein Flachdach geplant. Hinzu käme aber noch ein Staffelgeschoss. Auch wenn das Staffelgeschoss im Vergleich zur ersten Planvorlage etwas reduziert wurde, sei durch die Errichtung eines geplanten Staffelgeschosses der geplante Baukörper 4,40 m höher als der Bestandsbaukörper (Konrad-Adenauer-Ufer 83).</p> <p>Ob das Höhenkonzept der Stadt Köln, das an dieser Stelle eine Gesamtgebäudehöhe von 22,5 m vorsehe, eingehalten gewesen oder</p>	nein	<p>Siehe Stellungnahme 1.1</p> <p>In der vorliegenden Konstellation (4,4 m höher als das südliche Bestandsgebäude) ist nicht von einer erdrückenden Wirkung auszugehen, da es sich um ein Staffelgeschoss mit deutlichen Rücksprüngen (zum Konrad-Adenauer-Ufer und zum südlichen Nachbargebäude) handelt. Das südlich angrenzende Bestandsgebäude Konrad-Adenauer-Ufer 83 hat zusätzlich Technikaufbauten auf dem Dach, daher beträgt der Höhenunterschied insgesamt weniger als 4,4 m. Das Staffelgeschoss wurde bereits in Folge der ersten politischen Beratungen umgeplant und somit in seiner Gesamtgröße reduziert. 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</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>nicht, möge für die Begründung nachbarlicher Rechte erst einmal unberücksichtigt bleiben. Entscheidend sei, dass die erhebliche über das Bestandsgebäude (Konrad-Adenauer-Ufer 83) hinausgehende Höhe hier nachbarliche Rechte verletze. Es sei richtig, dass in der benachbarten Bebauung keine ganz einheitliche Höhe vorhanden sei. Es gäbe aber auch Baukörper, die eine wesentlich geringere Bauhöhe aufwiesen.</p> <p>Eine sach- und fachgerechte Abwägung nachbarlicher Belange sei an dieser Stelle nicht erfolgt. Unter Berücksichtigung der Ausrichtung des Gebäudes seien hier noch höhere Forderungen an eine Abwägung betreffend der Verletzung nachbarlicher Belange zu setzen. Dies könne der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung von der Verwaltung abgegebenen Stellungnahme nicht entnommen werden. Auch sei aus der Begründung des Bebauungsplanes eine detaillierte Auseinandersetzung mit dieser Problematik nicht zu erkennen.</p> <p>Die noch im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung monierte fehlende Vergleichbarkeit der Höhenangaben sei verbessert worden.</p>		<p>Abstandflächenregelungen von 1-2 m vorgesehen. Insgesamt weist das Staffelgeschoss im rückwärtigen Bereich ebenfalls einen deutlichen Rücksprung im Vergleich zum Erdgeschoss um circa 3 bis zu 10 Meter auf.</p> <p>Soweit sich die einwendenden Nachbarn gegen die aus ihrer Sicht stärkere Verdichtung der Bebauung wenden, ist es im übrigen rechtlich anerkannt, dass es insoweit keinen Anspruch auf Beibehaltung einer bestimmten städtebaulichen Situation gibt, weil es in der Planungshoheit der jeweiligen Gemeinde liegt, welche Baugebiete mit welcher Bebauungsdichte sie auf ihrem Gebiet zulassen.</p>
10.3	<p>Abstandflächen</p> <p>Es sei auch bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung darauf hingewiesen worden, dass die Abstandsflächen für das geplante Vorhaben auf Grundlage des Gebietscharakters Kerngebiet berechnet wurden, obwohl es sich bei diesem Gebiet nicht um ein Kerngebiet handele. Die Stadt selbst räume ein, dass es sich bei dem Gebiet um ein Mischgebiet handele und nicht um ein Kerngebiet. Ausschließlich durch Anwendung der im Kerngebiet zulässigen Abstandsflächen wäre diese Planung hier möglich.</p> <p>Sowohl die Stadt als auch die Vorhabenträger seien selbst der Auffassung, dass hier nur deshalb die im Kerngebiet zulässigen Abstandsflächen angewendet würden, um sich vermeintlich an die benachbarte Situation anzupassen. Gemeint sei hier das</p>	nein	Siehe Stellungnahme 1.4

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>Bestandsgebäude Konrad-Adenauer-Ufer 83. Selbst bei dem Bestandsgebäude für den Konrad-Adenauer-Ufer zugewandten Teilbereich Abstandflächen entsprechend einer Kerngebietenutzung zugrunde gelegt wurde, heiÙe dies nicht, dass es zwingend auch in dem Plangebiet der Fall sein müsse. Es handele sich vorwiegend unstrittig um ein Mischgebiet für das dann die Abstandflächen eines Kerngebietes zugrunde gelegt würden.</p> <p>Offensichtlich sei die einzige Begründung der Stadt für die Anwendung der für das Kerngebiet zugrunde zu legenden Abstandflächen die Tatsache, dass für das Bauvorhaben Konrad-Adenauer-Ufer 83 angeblich für den Bereich am Konrad-Adenauer-Ufer auch 0,5 H (Kerngebiet) für zulässig erachtet wurde. Hierzu werde ausdrücklich Bezug genommen auf ein Schreiben des Bauaufsichtsamtes vom 02.12.1996 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Konrad-Adenauer-Ufer 83.</p> <p>Zum einen werde nicht berücksichtigt, dass nach eigener Aussage der Stadt aus dem Jahre 1996 für den anderen Bereich eine Abstandfläche von 0,8 H anzuwenden sei. Zum anderen müsse im Rahmen der Aufstellung eines Planes eine vollumfängliche Abwägung hinsichtlich der Frage der anzuwendenden Abstandflächen durchgeführt werden.</p> <p>Es gäbe naturgemäß die Möglichkeit, im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch andere Abstandflächen zugrunde zu legen, wenn alle Nachbarbe-lange mit berücksichtigt würden. Dies sei gerade hier im konkreten Fall eben nicht gegeben.</p> <p>Aufgrund besonderer Grundstückssituationen, gerade im Innenstadtbereich, gäbe es die Möglichkeit, die ansonsten einzuhaltenden Abstandflächen durch Festsetzungen in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "abzuändern". Hierfür müssten allerdings an anderer Stelle einige Parameter mit in den Plan aufgenommen werden, damit eine solche Festsetzung zulässig werde. Im Übrigen sei es in einem solchen Fall eine besonders intensive Auseinandersetzung nachbarlicher Belange notwendig. Dies sei den</p>		

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>im Rahmen der Offenlage vorgelegten Unterlagen nicht zu nehmen.</p> <p>Aus der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gehe ausschließlich hervor, dass die Stadt offensichtlich der Auffassung sei, dass durch die Genehmigung des Gebäudes Konrad-Adenauer-Ufer 83 die Entwicklung einer kerngebietstypischen Nutzung in diesem Bereich eingeleitet wurde. Daher seien die Abstandsflächen nach der Regelung für die Kerngebiete nach der Landesbauordnung ermittelt worden.</p> <p>Auch aus der Begründung des Bebauungsplanes sei eine solche Abwägung nicht zu entnehmen.</p> <p>Selbst wenn man der Auffassung wäre, dass aufgrund der Tatsache, dass an dem Bestandsobjekt Konrad-Adenauer-Ufer 83 teilweise Abstandsflächen angewandt wurden, so wie sie im Kerngebiet zulässig seien, heiße es nicht, dass die Stadt von der Durchführung der Abwägung befreit sei, nachbarschützende Belange zu beachten und auch zu bewerten.</p>		
10.4	<p>Verschattungssituation</p> <p>Hinsichtlich der für das Gebäude Konrad-Adenauer-Ufer 83 befürchteten Verschattung bzw. erheblichen Beeinträchtigung des Lichteinfalles sei im Rahmen der Begründung ausschließlich darauf hingewiesen worden, dass eine wesentliche Verschlechterung nicht durch die abweichende Regelung der Abstandsfläche zu begründen sei. Es liege in der eigenen Verantwortung der Eigentümer des Objektes Konrad-Adenauer-Ufer 83. Die Verschlechterung ergebe sich im Wesentlichen daraus, dass das Gebäude Konrad-Adenauer-Ufer 83 eine Nord-Ost- Ausrichtung habe. Eine solche vorhandene Situation erfordere eine ganz sensible Wertung der einzelnen Belange und eine Abwägung der nachbarlichen Belange, die nicht durchgeführt worden sei.</p> <p>Auch das im Rahmen der Offenlage einzusehende Gutachten zur potenziellen Besonnungsdauer vom 31.07.2014 weise darauf hin, dass durch den Neubau keine wesentliche Veränderung zu befürchten</p>		<p>Aufgrund der beengten Grundstücksgegebenheiten wurde die Verschattungs- und Besonnungssituation für das geplante Verwaltungsgebäude sowie die umliegende Wohn- und Bürobauung 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.</p> <p>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</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>sei. Dies werde aber nicht in Abrede gestellt, dass die Besonnungssituation ohnehin schwierig sei. Hier wäre eine detaillierte Abwägung notwendig und erforderlich gewesen. Die fehle bis dato.</p>		<p>Bestandsgebäude des Umfeldes heran zu ziehen. Gleichwohl lassen sich grundsätzliche Aussagen zur Veränderung der Besonnungssituation aufgrund des Vorhabens ableiten.</p> <p>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.</p> <p>Die Verschattungssituation zum südlichen Nachbar Konrad-Adenauer-Ufer 83 stellt sich wie folgt dar:</p> <p>4-Stunden-Kriterium der DIN 5034-1:</p> <p>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 zusätzlichen Verschattung am Stichtag von maximal etwa 30 Minuten bei gleichzeitiger Unterschreitung des DIN-Kriteriums.</p> <p>1-Stunde-Kriterium der DIN 5034-1:</p> <p>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.</p> <p>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</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>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.</p> <p>Weitere Ergebnisse der Verschattungsstudie wurden zu der Stellungnahme 1.1 ausführlich beschrieben (siehe Stellungnahme 1.1, Ergebnisse Verschattungsstudie).</p> <p>Da im Planfall nicht mit wesentlich negativen Auswirkungen bezüglich der Belichtung und Besonnung der Gebäude am Konrad-Adenauer-Ufer 83 zu rechnen ist, tritt dieser Belang hinter den für die Planung sprechenden Gründen, wie Nachverdichtung und Vermeidung der zusätzlichen Versiegelung im Außenbereich, Schaffung neuer Büroflächen und Renaturierung des denkmalgeschützten Gebäudes sowie die Anpassung an die zeitgemäße Büronutzung zurück.</p>
11*	-	-	-

* die Stellungnahme wurde zurückgezogen

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB (Stand 22.10.2014)

Verfasser	Wesentliche Inhalte	Bemerkungen
Amt 230/5 Amt für Liegenschaften 02.09.2014	– keine Bedenken	– entfällt
Amt 231/2 Amt für Liegenschaften Abteilung für Grundstückswert- ermittlung 17.09.2014	– Da das Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, entstehen keine Kosten für Ausgleichsmaßnahmen. – Mit Entschädigungsansprüchen ist nicht zu rechnen. – Kosten für Grunderwerb entstehen nicht.	– entfällt
Amt 233 Amt für Liegenschaften Vermessungsabteilung 03.09.2014	– keine Bedenken	– entfällt
Amt 234/1 Amt für Liegenschaften Abteilung für Bodenordnung und Ortsbaurecht 24.09.2014	– keine Bedenken – Aufstellungsbeschluss vom 03.04.2014 – Es bestehen keine Ortssatzungen gemäß BauGB oder BauO NRW. – Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich Flughafen Köln/Bonn und teilweise im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet. – Angrenzend besteht die Hochwasserschutzverordnung und das Sanierungsgebiet Rheinboulevard. – Die angrenzende Konrad-Adenauer-Straße ist eine klassifizierte Straße - Bundesstraße 51. – Zur Realisierung der Planung ist ein Bodenordnungsverfahren nicht erforderlich. – Im Kreuzungsbereich fehlt die Katastergrenze zwischen den Flurstücken 878/22 und 852/27; die Strichstärke der Flurstücksgrenzen ist zu dünn; es fehlen die Katasterbezeichnungen; die Geländehöhen sind wegen der Schriftgröße kaum lesbar.	– Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zum Teil (Bauschutzbereich, Überschwemmungsgebiet) in den Bebauungsplan aufgenommen. – Die Kartenrundlage wird entsprechend der Anregung überprüft.
Gebäudewirtschaft der Stadt Köln 10.09.2014	– keine Bedenken	– entfällt
Amt 48/2 Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege 15.09.2014	– Das Objekt Wörthstraße 34 ist in der Denkmalliste der Stadt Köln enthalten. – Weiter unter Schutz stehende Objekte der Umgebung sind: Wörthstr. o. Nr. (Allee), Konrad-Adenauer-Ufer o. Nr. (Allee) An	– Das Denkmal wurde in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. – In der Begründung wurde eine Ergänzung vorgenommen.

Verfasser	Wesentliche Inhalte	Bemerkungen
	der Münze 8. – Die Unterlagen entsprechen der abgestimmten Planung. – Dem Vorhaben wird aus denkmalpflegerischer Sicht zugestimmt.	
Amt 57 Umwelt- und Verbraucherschutzamt 29.09.2014	1.1 Verkehrslärmschutz – Eine Stellungnahme wird nach Prüfung des Gutachtens nachgereicht.	– Die Stellungnahme liegt nicht vor.
	1.2 Verkehrsbedingte Luftschadstoffe – Aufgrund der hohen Verkehrszahlen auf dem Konrad- Adenauer-Ufer ist von einer erheblichen Belastung durch Kfz-bedingte Luftschadstoffe auszugehen. Um gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, ist eine mechanische Lüftung mit Ansaugung der Außenluft vom rückwärtigen Bereich vertraglich sicherzustellen.	– Für den Neubau und den Bestandsbau ist eine mechanische Lüftungsanlage mit Außenluftansaugung im Bereich der Nord-West-Fassade des Bestandsbaus vorgesehen. Dies wird vertraglich geregelt.
	1.3 Natur und Landschaft – keine Bedenken – Die bestehenden Baumstandorte an der südlichen und östlichen Planungsgrenze sind zu erhalten. – Naturnahe Gestaltung des heute schon als Freifläche vorhandenen Bereichs nordöstlich des Verwaltungsgebäudes zur Erhöhung der Biodiversität ist vorzusehen. Eine solche Gestaltung würde sich auch positiv auf das Kleinklima auswirken. – Die vorgesehene Dachbegrünung wird begrüßt.	– Durch die geplante Baumaßnahme können die vorhandenen Bäume nicht erhalten werden. Zwei der erforderlichen Ersatzpflanzungen werden auf dem Grundstück umgesetzt. Sieben weitere Ersatzpflanzungen sollen nach Ausgleichszahlung möglichst ortsnah im Bereich der Wörthstraße im öffentlichen Raum umgesetzt werden. – Die Hinweise zur naturnahen Gestaltung werden zur Kenntnis genommen. Es soll eine abwechslungsreiche Grünanlage mit Großstrauchpflanzungen (Kupfer-Felsenbirne), Hecken- und Staudenpflanzungen sowie Rasenflächen geschaffen werden.
	1.4 Stadtklima / Anpassung an den Klimawandel – Die Stellungnahme vom 16.07.14 hat weiterhin Bestand. – Das belastete Innenstadtklima wird sich durch die Bebauung weiter verschlechtern. Die geplante Dachbegrünung des Neubaus mit einer Substratschicht von 10 cm und die Pflanzung von zwei großkronigen Bäumen reichen nicht aus, um die negativen Folgen auf das Stadtklima durch die Bebauung auszugleichen. Derzeit ist zumindest noch eine kleine Parkfläche mit einigen Bäumen vorhanden. Hier besteht ein Anschluss an gewachsenen Boden, was eine Verdunstungskühlung ermöglicht. – Unter Punkt 7.8 Klima wird ausgeführt, dass der Verzicht der Bebauung im Außenbereich das Klima schont. Diese Zielsetzung ist insgesamt zu begrüßen, allerdings sollten Minderungsmaßnahmen im Plangebiet durchgeführt werden.	– Im Bebauungsplan werden Pflanzmaßnahmen, wie die Begrünung der Tiefgarage und die Dachbegrünung für das Staffelgeschoss festgesetzt. – Die Dämmung von Gebäuden ist vorgesehen. Die Dämmung vom Denkmalgebäude erfolgt in Abstimmung mit der Denkmalbehörde. – Als Minderungsmaßnahmen werden zusätzlich eine

Verfasser	Wesentliche Inhalte	Bemerkungen
	<p>Maßnahmen könnten neben der Dämmung von Gebäuden auch die Schaffung von offenen Versickerungsmulden sein. Zudem sind die Zufahrten mit versickerungsfähigem Material zu pflastern.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Insbesondere die Pflanzung einer Baumallee mit Anschluss an gewachsenen Boden entlang der Straßenzüge ist klimatisch zu begrüßen. Hier werden Aufenthaltsräume geschaffen, die einen Aufenthalt im Schatten bei Hitzeereignissen ermöglichen. 	<p>Vielzahl an Großstrauchpflanzungen (Kupfer-Felsenbirne - Amelanchier lamarckii), Heckenpflanzungen, Rasenflächen, Feuerwehrezufahrt/optionale PKW-Außenstellplätze in Gestaltung als Schotterrasenfläche, Mauerbegrünung, begrünte Pergola über TG-Einfahrt, begrünte Mülleinhausung sowie begrünte Abdeckung der Bohrpfahlwand vorgesehen.</p>
	<p>1.5 Solarenergetische Optimierung / "städtebauliche Energieeffizienz"</p> <ul style="list-style-type: none"> – Eine Stellungnahme zur solarenergetischen Optimierung wird nachgereicht. 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Stellungnahme liegt nicht vor.
	<p>1.6 Elektromagnetische Felder</p> <ul style="list-style-type: none"> – Im Rahmen der Planung ist dafür Sorge zu tragen, dass über geeignete Abstände zu Trafostationen die Einhaltung des stadtinternen Vorsorgewertes für die magnetische Flussdichte von 1 µT sichergestellt werden kann. In Wohngebieten haben Trafostationen in der Regel Nennleistungen von 630 KVA. Hier reicht im Allgemeinen ein Abstand von 3-4 Metern aus. 	<ul style="list-style-type: none"> – Die erforderlichen Abstände werden eingehalten.
	<p>2.1 Untere Landschaftsbehörde (571)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gegen das beantragte Vorhaben bestehen entsprechend den vorgelegten Antragsunterlagen keine artenschutzrechtlichen Bedenken. – <i>Hinweise:</i> Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zu beachten. Hiernach ist es insbesondere verboten, Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Wohn, Brut- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	<p>2.2 Immissionsschutz, Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde (572) Immissionsschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die schalltechnische Prognose ist plausibel und lässt keine methodischen Mängel erkennen. Unter pessimistischen Annahmen kommt sie zu dem Ergebnis, dass die entsprechenden Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden können. Im weiteren Verfahren sind dennoch im Hinblick auf das Gebot der 	

Verfasser	Wesentliche Inhalte	Bemerkungen
	<p>Rücksichtnahme folgende Punkte zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ist eine andere Position der Lüftungsgitter der Netzersatzanlage (NEA) realisierbar bzw. ist ein 24h- Betrieb tatsächlich vorgesehen / notwendig? – Ist ein Betrieb der Kältemaschinen auch nachts notwendig bzw. sind sie regelbar? – Weiterhin sind die im Gutachten unter Punkt 8.6 genannten Schallschutzmaßnahmen zu beachten und umzusetzen. <p>Wasser- und Abfall:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Keine Bedenken. Detailliertere Auflagen werden im Bauantragsverfahren formuliert. 	<ul style="list-style-type: none"> – Eine andere Position der Lüftungsgitter der Netzersatzanlage (NEA) ist nicht realisierbar. Die NEA ist nur bei Netzausfall im Betrieb (betriebliches Notfallereignis) erforderlich. Von einem 24-h-Betrieb, wie im Gutachten beschrieben, ist nicht auszugehen. – Ein Betrieb der Kältemaschinen ist auch nachts zur Nachtauskühlung notwendig, allerdings betriebsweise in Teillast mit reduzierter Schalleistung. – Die Maßnahmen werden entsprechend umgesetzt. Die Sicherung der Umsetzung erfolgt entweder als Festsetzung im Bebauungsplan oder wird vertraglich geregelt. – entfällt
	<p>2.3 Vorsorgender Bodenschutz (574/2)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sind nicht betroffen. 	<ul style="list-style-type: none"> – entfällt
	<p>2.4 Boden- und Grundwasserschutz (573)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Im städtischen Altlastenkataster liegen keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen im Plangebiet vor. Die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
<p>Amt 61/21 Stadtplanungsamt 29.09.2014</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Ermächtigungsgrundlagen sind zu ergänzen. – Textliche Festsetzung 6.1: Vegetationstragschicht v. 1,2 m für Bäume und zzgl. Filter- und Drainschicht ist zu ergänzen. – Die Qualitätsstandards ergeben sich aus der § 135er Satzung. – Der Begriff „leichte Stahlkonstruktion“ ist unbestimmt. – Keine Festsetzung von Bäumen nach Baumschutzsatzung möglich. – Die Begründung Punkt 6.6 steht im Widerspruch zu der textlichen Festsetzung Nr. 6.2. 	<ul style="list-style-type: none"> – wurde ergänzt – Es sind keine Baumplantungen auf der Tiefgarage vorgesehen. – Ein Hinweis auf die Satzung wird in die textlichen Festsetzungen übernommen. – Die Festsetzung wird entsprechend einem anderen Beispiel aus der Stadt Köln umformuliert. – Die Begründung wird entsprechend ergänzt bzw. korrigiert. – Die festgesetzten Bäume (TF 6.2) sind außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen geplant. Auf der Tiefgarage sind jedoch keine Baumpflanzungen vorgesehen.

Verfasser	Wesentliche Inhalte	Bemerkungen
	<ul style="list-style-type: none"> – In einem § 13a Verfahren sind die zu erwartenden Eingriffe zu ermitteln, auch wenn keine Pflicht zum Ausgleich besteht. – Es sollte geprüft werden, ob alle Punkte, die unter Planverwirklichung genannt sind, zu regeln sind. 	<ul style="list-style-type: none"> – Die beabsichtigte Inanspruchnahme von Grünstrukturen wird verbal beschrieben. Eine Eingriffsermittlung wird nicht durchgeführt. – Die Regelungsinhalte werden erneut überprüft.
<p>Amt 611/3 Stadtplanungsamt 12.09.2014</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Textliche Festsetzung 6.1 (Mindestüberdeckung Tiefgarage): Eine mindestens 50%ige Begrünung der Tiefgarage soll sichergestellt werden; bei der Ermittlung sind alle nicht überbauten Flächen einschl. der Terrassenflächen in Ansatz zu bringen. – Die Vegetationstragschicht soll mind. 60 cm betragen; Filter- und Drainschichten sowie sonstiger technischer Aufbau erhöhen den Aufbau zusätzlich. – Bei der Anpflanzung von Bäumen ist die Substratstärke auf mind. 1,2 m zu erhöhen. 	<ul style="list-style-type: none"> – Eine Neuberechnung hat ergeben, dass circa 600 m² der unterbauten Flächen dauerhaft begrünt werden. Dies entspricht knapp 50 % der gesamten unterbauten Freiflächen. Die überbauten Flächen, wie das eigentliche Gebäude, die offene Tiefgarageneinfahrt, Fluchttreppen sowie Lüftungseinrichtungen wurden bei der Berechnung nicht berücksichtigt. An den Terrassenflächen wird weiterhin festgehalten, da die Reduzierung von Freiraumqualitäten für die künftigen Nutzer darstellen würde. – Die Vegetationstragschicht ist im Mittel mit 60 cm geplant, wobei eine Anhebung der Aufbaustärke bei Strauchpflanzungen auf 80 cm vorgesehen ist, während in anderen Bereichen aus entwässerungstechnischen Gründen der Aufbau etwas geringer als 60 cm ausfällt. Die Erhöhung der Aufbausicht ist aufgrund der bestehenden Bindungen aus dem Höhenkonzeptes und der Berücksichtigung des Denkmalschutzes nicht möglich. – Der prinzipielle Aufbau wurde dem zuständigen Fachamt 67 abgestimmt. – Eine Anhebung auf 1,2 m Substratstärke ist nicht erforderlich, da die Baumpflanzungen nur in dem nicht überbaubaren Bereich vorgesehen sind.
	<ul style="list-style-type: none"> – Textliche Festsetzung 6.2 (Anpflanzung von Einzelbäumen): Es sollten mehr als nur 2 Bäume auf dem Grundstück gepflanzt werden; es werden 8 Bäume angeregt. 	<ul style="list-style-type: none"> – Innerhalb des Plangebietes können, wie zuvor erwähnt, nur in den nicht über- bzw. unterbaubaren Bereichen Bäume gepflanzt werden. Aus denkmalpflegerischer Sicht sind keine weiteren Bäume auf der zum Konrad-Adenauer-Ufer zugewandten Seite möglich. In Abstimmung mit dem Amt für Landschaftspflege und Grünflächen sollen die weiteren Ersatzpflanzungen (weitere 7 Bäume) in der Wörthstraße und an anderer Stelle in der Nähe des Plangebietes vorgesehen werden.
	<ul style="list-style-type: none"> – Textliche Festsetzung 6.3 (Dachbegrünung): 	<ul style="list-style-type: none"> – Der Aufbau der Dachbegrünung ist in dieser Form

Verfasser	Wesentliche Inhalte	Bemerkungen
	Die Vegetationstragschicht soll mind. 10 cm zzgl. weiterer technischer erforderlicher Schichten betragen.	vorgesehen.
Amt 62 mit 66 Bauverwaltungsamt und Amt für Straßen und Verkehrstechnik 24.09.2014	<ul style="list-style-type: none"> – Die Verkehrsuntersuchung liegt zwischenzeitlich vor und es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die einstreifige Tiefgaragenzufahrt ist zu signalisieren. – Der geplanten Vorfahrt im Bereich des Konrad-Adenauer Ufers wird zugestimmt. – Es sind Abstellmöglichkeiten für Fahrräder gem. Richtzählliste vorzusehen. – Eine 30%ige Stellplatzreduzierung aufgrund des guten ÖPNV-Anschlusses wurde berücksichtigt. <p>Die Stellungnahme vom 17.07.2014 hat weiterhin Gültigkeit:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Erschließung ist über Konrad-Adenauer-Ufer (B51) und Wörthstraße gesichert. Diese Straßen unterliegen nicht der Erschließungsbeitragspflicht, da sie bereits vorhanden sind. – Kosten für erforderliche Anpassungen an den Bestandstraßen sind vom Vorhabenträger zu tragen. Der Stadt entsteht kein Erschließungsaufwand. 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Umsetzung der Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag. – entfällt – Mit der Baugenehmigungsplanung erfolgt der Nachweis der Fahrradabstellmöglichkeiten. – entfällt – Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. – Kosten für Anpassungen an die Erschließung werden vom Vorhabenträger getragen.
Amt 63 Bauaufsichtsamt 06.10.2014	<ul style="list-style-type: none"> – Das Amt 63 war in die Planungsgespräche eingebunden, daher werden nur zwei Anmerkungen gemacht: – die Begründung zur abweichenden Festsetzung von Abstandflächen ist nachvollziehbar. Der Hinweis auf die Bodenschutzklausel ist an diesem Standort zutreffend platziert. – Unter Punkt 2.3 der Textlichen Festsetzungen formulierte Regelung, wonach in einem bestimmten Bereich die Pergola die festgesetzte Höhe überschreiten darf, kann nur planungsrechtlich gewertet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass eine grenzständige Einfriedung über 2 m Höhe eine Abstandfläche auslöst, die auf das Nachbargrundstück fällt. 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. – Für die Pergola im Bereich der Tiefgaragenzufahrt wurde eine Ausnahmeregelung zur Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe festgesetzt. Die Grenzmauer der Pergola wurde über eine Baulinie in Verbindung mit einer zwingenden Wandhöhe festgesetzt und löst daher keine Abstandflächen aus. Der in diesem Bereich angrenzende Eigentümer hat der Planung bereits zugestimmt.

Verfasser	Wesentliche Inhalte	Bemerkungen
Amt 67 Amt für Landschaftspflege und Grünflächen 16.09.2014	<ul style="list-style-type: none"> – Die Bäume an der südlichen Grundstücksgrenze stellen eine Baumreihe dar und sind ebenfalls nach Baumschutzsatzung geschützt, wenn 3 Bäume einen Stammumfang von über 50 cm haben. – Die überplanten Bäume (Baumarten und Stammdurchmesser) sind in einem Lageplan einzutragen. 	<ul style="list-style-type: none"> – Im Plangebiet werden in Folge der Umsetzung der Planung acht Bäume gefällt, die unter die Regelungen der Baumschutzsatzung fallen. Es 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. Im Weiteren ist es mit dem Amt für Landschaftspflege und Grünflächen abgestimmt, dass sieben Bäume möglichst ortsnah im Bereich der Wörthstraße zu pflanzen sind. Die Umsetzung der Maßnahme wird durch Regelungen im Durchführungsvertrag sichergestellt. – Die überplanten Bäume (Baumarten und Stammdurchmesser) werden in einem Lageplan eingetragen.
Amt 80 Amt für Wirtschaftsförderung 19.09.2014	<ul style="list-style-type: none"> – keine Bedenken 	<ul style="list-style-type: none"> – entfällt
AWB 27.10.2014	<ul style="list-style-type: none"> – Bezüglich der Einrichtung der Zuwege sowie der Schleppkurven und Wendeanlagen für 3achsige Müllfahrzeuge wird auch die Einhaltung der RAST 06 hingewiesen. – Auf § 10 der Abfallsatzung der Stadt Köln wird verwiesen. 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Anforderungen der RAST 06 wurden bei der Planung berücksichtigt. – Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 22.5 Kampfmittelbeseitigungs- dienst (KBD) 03.09.2014	<ul style="list-style-type: none"> – Es gibt keine neuen Erkenntnisse zur Kampfmittelbelastung für den beantragten Bereich. – Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Blindgängerverdachtspunkt (2046). 	<ul style="list-style-type: none"> – Der Verdachtspunkt ist bekannt und wird im Vorfeld der Baumaßnahme durch den KBD untersucht. Ein entsprechender Hinweis wird im Anschluss an die textlichen Festsetzungen ergänzt.
Bezirksregierung Köln Dezernat 25 (Verkehr, IGVP, ÖPNV) 25.09.2014	<ul style="list-style-type: none"> – keine Bedenken 	<ul style="list-style-type: none"> – entfällt
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 02.09.2014	<ul style="list-style-type: none"> – keine Bedenken 	<ul style="list-style-type: none"> – entfällt

Verfasser	Wesentliche Inhalte	Bemerkungen
Bundesnetzagentur, 09.09.2014	<ul style="list-style-type: none"> – Im Bereich des Plangebietes befinden sich Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken sowie Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen. Die genannten Betreiber (e-plus Mobilfunk, REWE-Informationssysteme, Airdata und Vodafone) sind zu beteiligen und in die weiteren Planungen einzubeziehen. – Ob die notwendigen Schutzabstände zu vorhandenen funktechnischen Messeinrichtungen der BNetzA eingehalten werden, wird zurzeit noch geprüft. 	<ul style="list-style-type: none"> – Die genannten Betreiber werden im weiteren Verfahren beteiligt.
Deutsche Telekom Technik GmbH 16.09.2014/ 14.07.2014	<p>Die Stellungnahme vom 14.07.2014 gilt unverändert weiter:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Keine Einwände, jedoch folgende Hinweise: – Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom – z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. – Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen gewährleistet bleiben. – Über ggf. notwendigen Maßnahmen zur Sicherung Veränderung oder Verlegung könne erst Angaben gemacht werden, wenn die endgültigen Ausbaupläne vorliegen. – Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist das Merkblatt zu beachten. – Zur Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. – Der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen ist 6 Monaten vor Baubeginn anzuzeigen. – Es werden Hinweise zur Versorgung des Baugebietes gegeben. 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
IHK Industrie- und Handelskammer zu Köln 22.09.2014	<ul style="list-style-type: none"> – keine Anregungen 	<ul style="list-style-type: none"> – entfällt

Verfasser	Wesentliche Inhalte	Bemerkungen
LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland 10.07.2014/ 05.09.2014	– Aufgrund der unmittelbaren Verbindung des Neubauvorhabens mit dem Denkmal Wörthstraße 34 ist die vorgesehene Sechsgeschossigkeit mit einem zusätzlichen Technikgeschoss aus denkmalpflegerischer Sicht zu hoch. Angeregt wird, sich an den Traufhöhen des Denkmals zu orientieren.	– Der Neubau soll das bestehende Gebäude südwestlich des Denkmals ersetzen. Das Bestandgebäude hält die Firsthöhen des Denkmals ebenfalls nicht ein und ist ca. 1,15 m höher. Des Weiteren ist die direkte Umgebung des Vorhabens durch einige Hochhäuser geprägt. – Die Planung ist in enger Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde entstanden, die im Verfahren keine Bedenken bezüglich der geplanten Gebäudehöhe des Neubaus geäußert hat. – Die vorgesehenen baulichen Höhen entsprechen dem Höhenkonzept der Stadt Köln, das 2007 vom Rat der Stadt beschlossen wurde. – Aus diesen Gründen soll an den geplanten Gebäudehöhen weiterhin festgehalten werden.
Stadtentwässerungs- betriebe Köln, AöR 25.09.2014	– keine Bedenken	– entfällt
SWK Stadtwerke Köln GmbH i. A. von RheinEnergie AG, Rheinische NETZgesellschaft mbH, KVB AG 24.09.2014	– keine Bedenken	– entfällt