

Zusammenfassende Darstellung und Bewertung der wesentlichen Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von 2015 zum Bebauungsplan-Vorentwurf 68454/04 Arbeitstitel: Südlich Ottoplatz in Köln-Deutz

Die Durchführung des Wettbewerbsverfahrens 2016 stellte in der Planung eine inhaltliche Zäsur dar, die zu einem neuen Planungsentwurf führte. Vor diesem Hintergrund wird für die vorgenannten Beteiligungsverfahren auf die sonst üblichen Tabellarischen Darstellungen verzichtet und die Ergebnisse in zusammenfassender Form dargestellt.

1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a BauGB

Im Rahmen der Informationsveranstaltung beziehungsweise der Möglichkeit zur Einreichung von schriftlichen Stellungnahmen gemäß § 13a Absatz 3 Nummer 2 BauGB wurden insbesondere die nachstehenden wesentlichen Anregungen vorgetragen. Die nachstehenden Punkte beinhalten demnach nicht jede Stellungnahme im Detail, sondern berücksichtigen nur die wesentlichen aus der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen.

Ein Hauptkritikpunkt aus der Öffentlichkeit war, dass der Wettbewerb zunächst nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorgesehen war und dieser dann zu wenige Gestaltungsspielräume aufgewiesen hätte. Der Anregung, den Wettbewerb vor dem Satzungsbeschluss durchzuführen und die Ergebnisse des Wettbewerbes für die Aufstellung des Bebauungsplanes heranzuziehen wurde gefolgt (entspricht dem Beschluss des StEA vom 23.06.2015).

Generell wurden durch die Öffentlichkeit die geplante Dichte, die geplanten Höhen sowie die Abstände zu den Nachbarbebauungen kritisiert. An der für den LVR notwendigen Geschossfläche von 38.000 m² wurde festgehalten. Der Flächenbedarf des LVR-Gebäudes ergibt sich aus einer notwendigen Zentrierung der auf mehrere Standorte verteilten Abteilungen. Bei der Ermittlung der Geschossfläche wurde eine detaillierte Kalkulation der notwendigen Flächen vorgenommen. Eine Verringerung dieser Flächen war vor dem Hintergrund der Aufgaben des LVR nicht möglich.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie von 2015 wurde für das Hochhaus eine vertretbare Höhe bis 73,0 m ermittelt. Das nun geplante Hochhaus sieht eine geringere Höhe von 69,5 m über Gelände vor (hält die Höhenbeschränkung auf 70 m gemäß dem Beschluss des StEA vom 23.06.2015 ein). Ebenso wurden die Höhen im Bereich der Mantelbebauung angepasst, da diese von der Öffentlichkeit ebenfalls kritisiert worden sind. Die Machbarkeitsstudie sah zum Ottoplatz sowie zum nördlichen Teil der Neuhöfferstraße bis zu VII Vollgeschosse vor. Der nun vorliegende Bebauungsplan sieht hier nur eine sechsgeschossige Bebauung vor. Für den Bereich der südlichen Neuhöfferstraße sowie der Siegesstraße sah die Machbarkeitsstudie V Geschosse vor, welche sich zu den genannten Straßen auf III Geschosse reduzieren sollte. Der Siegerentwurf des Wettbewerbs verzichtete zuerst auf den Rücksprung und sah hier generell V Vollgeschosse vor. Aufgrund der Stellungnahmen wurde bei der Überarbeitung des Entwurfes jedoch größere Abstände gewählt, sodass sind nun ein angemessener Raum zwischen Bestandsbebauung und Neubebauung ergeben werden.

Im Zuge der Höhendiskussion wurde auch die Verschattung von Balkonen der angrenzenden Bebauung befürchtet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zur Klärung ein Verschattungsgutachten erstellt.

Ergänzend zu den Gebäudehöhen wurde auch nachgefragt, ob Technikaufbauten, Sendemaste oder Windräder auf den Dächern vorgesehen seien. Der Siegerentwurf des Wettbewerbs sieht

Windräder oder Sendemasten nicht vor. Im Bebauungsplan werden Regelungen zu den zulässigen Dachaufbauten getroffen werden, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden.

Seitens der Öffentlichkeit wurde des Weiteren angeregt, keine Raumkante direkt am Ottoplatz vorzusehen, sondern hier größere Abstände zu schaffen. Der Siegerentwurf des Wettbewerbs sieht bis auf einen Teilbereich des Hochhauses einen deutlich größeren Abstand zum Ottoplatz vor und schafft trotzdem eine Raumkante am Ottoplatz.

Des Weiteren wurden Befürchtungen geäußert, dass neben dem LVR noch andere Nutzer und Fremdnutzungen im Plangebiet untergebracht beziehungsweise zugelassen würden. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die beschränkt die Unterbringung sonstiger Nutzungen im Erdgeschossbereich, wie beispielsweise einen Kiosk, kulturelle Einrichtung oder eine Gastronomie im Erdgeschossbereich am Ottoplatz ermöglichen. Fremdvermietungen von Büroflächen oder weitere externe Nutzungen sind jedoch nicht Teil des Nutzungskonzeptes des LVR.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde kritisiert, dass die Bürgersteige im Bereich der Neuhöfferstraße und der Siegesstraße zu schmal seien. Der bestehende Bürgersteig in der Siegesstraße würde eine Breite von 1,40 bis 1,55 m aufweisen. Direkt angrenzend besteht eine Mauer. Die Machbarkeitsstudie, welche zum Zeitpunkt der Unterrichtung der Öffentlichkeit vorlag, sah angrenzend an den Gehweg einen Abstand des Gebäudes von 1,80 m vor, sodass die Freibereiche hier bereits mehr als verdoppelt worden sind. Der aus dem Wettbewerb hervorgegangene Bebauungsentwurf sowie der darauf aufbauende Bebauungsplan sehen nun einen Freibereich in einer Breite von mindestens 4,50 m zwischen dem Gehweg und dem geplanten Gebäude vor, sodass sich der Freibereich nochmal um 2,70 m verbreitet hat. Auch im Bereich der Neuhöfferstraße wurde der geplante Abstand des Gebäudes von 1,30 m (zum Zeitpunkt der Unterrichtung der Öffentlichkeit) auf 3,00 m vergrößert.

Im Zusammenhang mit den Fußwegbreiten im Bereich der genannten Straße wurde auch bemängelt, dass es an der Ecke Neuhöfferstraße / Siegesstraße insbesondere durch Falschparker zu Problemen mit Reisebussen kommt und dieses zu einem Verkehrsstau führt. Im Zuge der geplanten Bebauung auf dem LVR-Grundstück sind keine Änderungen an den Verkehrsflächen vorgesehen. Falschparker sind im Übrigen eine ordnungsrechtliche Angelegenheit.

Der Anregung der Schaffung einer Durchwegung für Fußgänger von der Siegesstraße zum Bahnhof der DB wird nicht gefolgt. Derzeit besteht über das LVR-Grundstück keine Fußverbindung zwischen der Siegesstraße und dem Bahnhof Köln Messe/Deutz. Auch zukünftig wird das Grundstück fast vollständig bebaut sein. Eine Fußverbindung kann daher nicht vorgesehen werden. Über die Neuhöfferstraße, Mindener Straße und den bestehenden Fußweg zwischen den Grundstücken des Finanzamtes und der Jugendherberge sind gute fußläufige Verbindungen zum Bahnhof Köln Messe/Deutz bereits heute vorhanden.

In Bezug auf den Verkehr wird befürchtet, dass die zukünftigen Verkehrsmengen zu einer Überlastung auf der Opladener Straße und der Mindener Straße sowie am Knotenpunkt Siegesstraße / Mindener Straße führen würden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass es möglich ist, die Verkehre ordnungsgemäß abzuwickeln.

Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Tiefgarageneinfahrt und -ausfahrt an der Opladener Straße angeregt. Aufgrund der starken Belastung der Opladener Straße kann diesem Vorschlag nicht zugestimmt werden. Die Tiefgarageneinfahrt und -ausfahrt ist daher im Bereich der Neuhöfferstraße vorgesehen. Da die Ausfahrt der Tiefgarage jedoch nicht mehr über die Siegesstraße geführt wird, kann in dieser Straße der Verkehr des LVR deutlich reduziert werden. Dort soll nur noch die Ausfahrt der Anlieferung erfolgen.

Ein weiteres großes Thema im Zuge der frühzeitigen Beteiligung stellte die zukünftige Begrünung des Areals dar. Der Anregung, die bestehende Platane in der Neuhöfferstraße zu erhalten, konnte

gefolgt werden. Der geforderte Erhalt sämtlicher Bäume im Umfeld der geplanten Baumaßnahmen war jedoch nicht möglich.

In der unmittelbaren Umgebung des Grundstücks des Vorhabenträgers waren zu Beginn des Planverfahrens 2015 insgesamt 22 schützenswerte Einzelbäume vorhanden, für die eine direkte Betroffenheit durch die geplanten Baumaßnahmen festgestellt worden war. Von diesen 22 Einzelbäumen befindet sich lediglich die vorgenannte Platane an der Neuhöfferstraße im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Fällungen dieser 21 Bäume erfolgten zwischenzeitlich und waren in Zusammenhang mit den bereits laufenden Abbruchmaßnahmen des Bestandsgebäudes erforderlich. Im Rahmen der vorgenannten Verfahren zur Entfernung der geschützten Bäume wurden entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Köln für die 19 Bäume auf privaten Grund 22 Ersatzpflanzungen beziehungsweise für die beiden städtischen Bäume Ersatzzahlungen festgelegt.

Zusätzlich wurde vorgeschlagen acht weitere Baumpflanzungen festzusetzen, welche jedoch nicht bodenständig sein müssen und sich beispielsweise auf dem Dach der Mantelbebauung oder der Tiefgarage befinden sollen. Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens erfolgte die weitere Abstimmung, dass einerseits 4 Straßenbäume im Bereich der Siegesstraße zu pflanzen sind und andererseits auch eine intensive Dachbegrünung auf dem Mantelgebäude vorzusehen ist. Entsprechende verbindliche Regelungen wurden getroffen.

Weiterhin wurde das Thema Hochwasser angesprochen, welches insbesondere durch die geplante Tiefgarage betroffen sein könnte. Diesbezüglich ist jedoch anzumerken, dass das zweite Untergeschoss der Bestandstiefgarage vergleichbar ist mit der geplanten Tiefgarage, sodass sich keine grundlegenden Änderungen in Bezug auf das Hochwasser ergeben.

Auch die Starkregenthematik wurde angesprochen. Im Zuge der Umsetzung der Planung sind demnach zur Berücksichtigung des Starkregens geeignete Maßnahmen zur Risikovorsorge vorzusehen. Hierzu zählt insbesondere die geplante intensive Dachbegrünung, welche im Starkregenfall deutlich mehr Wasser zwischenspeichern kann, als die bestehende Situation.

Des Weiteren wurden Bedenken geäußert, dass das denkmalgeschützte Eckhaus Neuhöfferstraße 32 durch das Bauvorhaben seinen denkmalgeschützten Charakter sowie seinen Verkehrswert verlieren würde. Eine Beeinträchtigung dieses denkmalgeschützten Gebäudes ist durch die geplante Bebauung jedoch nicht zu erwarten, da das Gebäude vom Ottoplatz gut einsehbar bleibt.

Die Stellung der Gebäude des nun vorliegenden Entwurfes führt dazu, dass die Einsehbarkeit des Gebäudes vom Ottoplatz nahezu unverändert bleibt, sodass dies einen weiteren Vorteil der Neuplanung darstellt.

2. Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB wurden Bedenken gegen die vorliegende Sichtfeldstudie vorgetragen. Die Sichtfeldstudie wurde entsprechend den vorgetragenen Anregungen im Vorfeld des Wettbewerbes angepasst. Des Weiteren wurde zur besseren Bestimmung der Kubatur und Setzung des Hochhauses ein Wettbewerb gefordert, welcher durchgeführt wurde. Der Wettbewerb führte dazu, dass sich die Lage des Hochhauses noch einmal geringfügig verschoben hat (ist aber im Nordwesten des Grundstückes verblieben), sodass die Aussagen der Sichtfeldstudie weiterhin Gültigkeit besitzen.

Des Weiteren wurde gefordert, dass die geplante Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage nicht zusätzlich durch das Wohngebiet geführt werden soll. Der Wettbewerbsentwurf sah zuerst eine Einfahrt über die Neuhöfferstraße und eine Ausfahrt der Tiefgarage über die Siegesstraße vor, sodass Großteile der Verkehre in das gesamte Plangebiet geführt worden wären. Im Zuge der Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs liegt die Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt nun ausschließlich in der

Neuhöfferstraße. Nur die Ausfahrt der Anlieferung befindet sich in der Siegesstraße, da ansonsten diese Fahrzeuge rückwärts zur Neuhöfferstraße hätten ausfahren müssen. Mit der Umplanung des Wettbewerbsergebnisses wurde jedoch erreicht, dass die überwiegenden Teile der Verkehre nicht durch das gesamte Umfeld des Plangebietes geführt werden. Der auch im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB vorgebrachten Anregung, die Ein- und Ausfahrt im Bereich der Opladener Straße anzusiedeln, um die Bedenken gegen eine Tiefgarageneinfahrt und -ausfahrt direkt gegenüber einer Wohnbebauung entgegenzuwirken, konnte wie erläutert nicht gefolgt werden.

Gemäß den bereits vorliegenden ersten Lärm-Untersuchungsergebnissen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgebenden Immissionsorten bei der angrenzenden Wohnbebauung eingehalten, sodass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin sichergestellt sind.

Allgemein wurden Untersuchungen zum Thema Begrünung, Lärm, Luftschadstoffe und Starkregen gefordert. Generell wurden sämtliche geforderten bzw. erforderlichen Gutachten im Bebauungsplanverfahren erstellt beziehungsweise überarbeitet.

Darüber hinaus wurden Hinweise zu den Themen Anlagenschutzbereich / Bauschutzbereich, Altlastenstandorten, archäologischen Fundgebiet, ehemaligen preußischen Festungsanlagen, bestehenden unterirdischen Bahnlinien, Kampfmittel und Baulasten vorgetragen, welche im Planungsverfahren geprüft und berücksichtigt wurden.