

Erläuterungstext

zum städtebaulichen Konzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Arbeitstitel: „Ehrenfeldgürtel 125 -Wohnen und Einzelhandel- in Köln-Ehrenfeld“

1. Anlass, Verfahren und Ziel der Planung

Die SAVVY 6 PropCo S.à r.l. hat das Plangebiet am Ehrenfeldgürtel 125 in Köln-Ehrenfeld von der Voreigentümerin übernommen und ist jetzt Eigentümerin des ca. 6.600 m² großen Grundstücks Ehrenfeldgürtel 125 in zentraler Lage im Stadtteil Ehrenfeld. Die Gesellschaft plant nun die Optimierung des Planstandortes und möchte auf dem Grundstück neben großflächigem Einzelhandel und Gastronomie im Erdgeschoss Wohnungen und untergeordnete Beherbergungsnutzungen in den Obergeschossen verwirklichen.

Vom ursprünglichen Konzept, das eine Hotel- und Büronutzung und nur untergeordnet Wohnnutzung vorsah, wurde Abstand genommen. Das ursprüngliche Bebauungsplanverfahren „Geschäfts- und Wohngebäude Ehrenfeldgürtel 125 in Köln-Ehrenfeld“ soll nicht weitergeführt werden. Der Einleitungsbeschluss vom 09.11.2017 soll aufgehoben und ein neues Verfahren eingeleitet werden. Der Einleitungsantrag der neuen Vorhabenträgerin liegt mit Datum vom 02.12.2021 vor.

Auf dem Grundstück befindet sich eine ehemals von der Deutschen Post AG genutzte Gewerbeimmobilie auf zwei bis vier Geschossen. Ein Großteil des Grundstücks wurde als Anlieferungshof für die Post und als privater Parkplatz genutzt. Es soll ein modernes Gebäude entstehen, das dem Gebäudekomplex durch seine Fassadengestaltung und durch die neuen Nutzungen ein vollständig neues Erscheinungsbild geben wird.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohn- und Einzelhandelsnutzung und untergeordnet Beherbergungsbetriebe zu schaffen. Der Bebauungsplan soll gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung der Planung verpflichtet.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Ehrenfeld, westlich des Ehrenfeldgürtels und nördlich der S-Bahntrasse. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Flurstück 532, Flur 71, Gemarkung Ehrenfeld und hat eine Größe von ca. 6.600 m². Die öffentlichen Verkehrsflächen vor dem Vorhabengrundstück, die im Zuge des Vorhabens umgestaltet und neu geordnet werden sollen, werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogen. Dadurch ergibt sich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Plangebietsgröße von ca. 8.000 m².

Im Nordosten wird das Grundstück durch das „Artheater“, im Nordwesten und Westen durch die vorhandenen Gewerbe- und Wohnnutzungen entlang der Schönsteinstraße, im Süden durch die Restauration Bumann & Sohn, die Bartholomäus-Schink-Straße sowie die dahinter

liegende S-Bahntrasse und im Südosten durch den Ehrenfeldgürtel begrenzt.

2.2 Vorhandene Baustruktur und Gebäudenutzung

Auf dem Grundstück befindet sich eine ehemals von der Deutschen Post AG genutzte Gewerbeimmobilie auf zwei bis vier Geschossen. Während im rückwärtigen Teil das Postverteilzentrum angesiedelt war, werden die Bürobereiche in den aufgehenden Geschossen des Hauptgebäudes seit längerem nur noch teilweise genutzt. Ein Großteil des Grundstücks wurde als Anlieferungshof für die Post und als privater Parkplatz genutzt.

Das unmittelbare Umfeld des Grundstücks ist geprägt durch den vierspurigen Ehrenfeldgürtel mit mittiger Stadtbahntrasse, durch den Bahnhof Ehrenfeld und die Bahnbögen, durch großformatige Einzelgebäude wie das Caritaszentrum, Seniorenheim, Krankenhaus, ein Theater und einen Kindergarten, ein Technikgebäude der Telekom und ein Café/Restaurant/Biergarten sowie durch die im Osten auf der gegenüberliegenden Straßenseite und im Norden anschließenden Blockstruktur von Köln-Ehrenfeld. Die beiden benachbarten Clubs Artheater und Bumann und Sohn erfahren durch die neue Planung keinerlei Einschränkungen.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist heute bereits vollständig erschlossen. Es ist über den Ehrenfeldgürtel und die Bartholomäus-Schink-Straße an das überörtliche Straßenverkehrsnetz und an das Fuß- und Radwegenetz angebunden.

Das Plangebiet liegt zwischen den Haltestellen für Stadtbahnen „Subbelrather Straße / Gürtel“ (Linien 5 und 13) und „Venloer Straße / Gürtel“ (Linien 3, 4 und 13), die jeweils in ca. 200 m fußläufig erreichbar sind. Die Haltestelle „Bahnhof Ehrenfeld“ der S- und Regionalbahnen (RB, RE, S 11, S 12, S 13 und S 19) befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet. Die Bushaltestelle „Bahnhof Ehrenfeld“ (Buslinien 141, 142 und 143) liegt direkt am Plangebiet auf dem Ehrenfeldgürtel.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung (Ver- und Entsorgung) des Plangebietes kann über die vorhandenen Netze sichergestellt werden. Im Plangebiet selbst sind diese Anlagen und die jeweiligen Hausanschlüsse durch die Vorhabenträgerin selbst bzw. in vertraglicher Vereinbarung mit den jeweils zuständigen Versorgungsträgern im Einzelfall durch diese teilweise auszubauen oder neu herzustellen.

Die im Plangebiet stehende Trafostation der Stadtwerke Köln wird im Zuge der Realisierung der Planung verlegt und in das Erdgeschoss des Neubaus integriert.

2.5 Grünsituation/Biotopstruktur

Große Teile des Plangebietes sind derzeit versiegelt. An den Grundstücksgrenzen im Westen und Norden wurden lineare Eingrünungen mit Gehölzpflanzungen vorgenommen. Unter den Gehölzen an der nördlichen Grundstücksgrenze befinden sich fünf Bäume (2 x Feldahorn, 2 x Spitzahorn, 1 x Götterbaum), die laut Baumschutzsatzung der Stadt Köln geschützt sind. Im Bereich der ehemaligen Packstation stehen zwei ca. 30-40-jährige Platanen, die ebenfalls laut Baumschutzsatzung geschützt sind. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 42 LNatSchG bzw. § 30 BNatSchG oder Biotope besonderer Wertigkeit sind nicht vorhanden, auch Hinweise auf in NRW gefährdeten Pflanzenarten ergaben sich nicht.

2.6 Schallimmissionen

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm des Ehrenfeldgürtels und durch

Schienenverkehrslärm der benachbarten S-Bahn- und Güterzugstrecke vorbelastet.

2.7 Alternativstandorte

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Besonderes Wohngebiet dargestellt. Die Entscheidung für die Nutzung dieses Standorts wurde somit bereits auf der höheren Planungsebene des Flächennutzungsplanes getroffen. Bei Nichtaufstellung des Bebauungsplanes könnte ein Vorhaben nach § 34 BauGB genehmigt werden, sofern es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt.

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, legt für das Plangebiet allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln stellt den von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffenen Bereich als Besonderes Wohngebiet (WB) dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, zu entsprechen, erfolgt derzeit die 233. Flächennutzungsplan-Änderung, bei der die bisher wirksam dargestellte Fläche eines besonderen Wohngebietes in die Darstellung einer gemischten Baufläche (M) geändert wird.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan 6446/02 „Ehrenfeldgürtel /nordöstlich Venloer Straße“ und die Fluchtlinienpläne 4107 und 154.

Der Bebauungsplan 6446/02 verfügt ausschließlich über eine textliche Festsetzung, die nach § 9 Abs. 2a BauGB Vergnügungsstätten – mit Ausnahme von Betrieben, die Musik- und Tanzveranstaltungen anbieten - ausschließt. Zudem werden Bordelle oder bordellartige Betriebe ausgeschlossen. In Ergänzung dieser Festsetzungen gilt das Plangebiet als Innenbereich nach § 34 BauGB. Vorhaben im Innenbereich sind demnach zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Aufgrund der Höhe und Ausdehnung des Vorhabens ist allerdings für die Realisierung des Bauvorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3.4 Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen)

In dem vom Rat der Stadt Köln am 11.02.2014 beschlossenen Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) ergibt sich im Betrachtungszeitraum 2010 bis 2029 ein zusätzlicher Bedarf von insgesamt rund 65.000 Wohneinheiten (WE). Stadtentwicklungspolitisches Ziel ist es daher, ein ausreichendes Wohnungsangebot –als Mietwohnung oder als Wohneigentum– bereit zu stellen.

3.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln, das am 17. Dezember 2013 durch den Rat der Stadt verabschiedet wurde, ist das Plangebiet Bestandteil des Nahversorgungszentrums Ehrenfeld-Ost, Subbelrather Straße. In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem das Bezirkszentrum Ehrenfeld, Venloer Straße sowie das Stadtteilzentrum Neuhrenfeld, Landmannstraße. Das Ziel, am Standort Ehrenfeldgürtel 125 einen neuen Einzelhandelsstandort mit ergänzenden gastronomischen Nutzungen zu installieren, entspricht somit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

3.6 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Köln macht keine Aussagen zum Plangebiet.

3.7 Denkmalschutz

Es gibt keine denkmalgeschützten Gebäude im Plangebiet. Im Plangebiet und dessen Umgebung haben bisher keine archäologischen Untersuchungen bzw. Vorermittlungen stattgefunden. Es liegen somit keine Erkenntnisse zu archäologischen Bodendenkmälern oder Fundstellen vor. Sollten im Zuge der Neubebauung archäologische Funde und Befunde zutage kommen, sind die §§ 15 und 16 DSchG NW zu beachten.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich zwei Baudenkmäler, die gemäß Denkmalschutzgesetz NRW auch in ihrem Wirkungsraum geschützt sind. Es handelt sich um das Wohn- und Geschäftshaus Ehrenfeldgürtel 104 sowie die Bahnhochtrasse mit gemauerten Bögen entlang der Bartholomäus-Schink-Straße. Aus denkmalfachlicher Sicht sind durch das geplante Vorhaben keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da die baulichen Veränderungen in Bezug auf Höhe und Kubatur im Vergleich zur aktuellen Situation unerheblich sind und die geplante Klinkerfassade einen Bezug zu den ziegelsichtigen Bahnbögen herstellt.

Innerhalb des Plangebietes und in seiner näheren Umgebung sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt.

3.8 Altlasten

Das Plangebiet ist Teil des Altlaststandortes 401461 und liegt innerhalb von Altlaststandort-Rechercheflächen. Auf Kapitel 5.6 wird verwiesen.

3.9 Kooperatives Baulandmodell

Das Kooperative Baulandmodell Köln definiert Rahmenbedingungen zur Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum sowie zur Förderung einer sozialgerechten Bodennutzung. In diesem Zusammenhang verpflichtet es Bauherrinnen und Bauherren, Investorinnen und Investoren sowie Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträger bei Planvorhaben, die eine Bebauungsplanung benötigen, 30 Prozent der GF Wohnfläche als öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten, sowie sich an den ursächlichen Folgekosten ihrer Vorhaben (z.B. Kindertagesstätten, Grünflächen, Spielplätze) zu beteiligen. Für das Vorhaben kommt das kooperative Baulandmodell Köln (KoopBLM) – Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren in der Fassung vom 10.05.2017 –zur Anwendung. Die Anwendungszustimmung wurde von der Vorhabenträgerin am 02.12.2021 unterzeichnet.

4. Planungs- und Nutzungskonzept

Auf dem Grundstück Ehrenfeldgürtel 125 soll ein attraktives, multifunktionales neues Gebäude entstehen. Nach bereits erfolgten Studien zum einfachen Umbau, zur Sanierung und Aufwertung des Gebäudes, hatte die Voreigentümerin sich nach eingehender Wirtschaftlichkeitsanalyse im Jahr 2015 dazu entschieden, das Architekturbüro ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH damit zu beauftragen, eine weitergehende städtebaulich-architektonische Planungsstudie durchzuführen, die eine deutlich höhere Ausnutzung des Grundstücks vorsieht und sich gleichzeitig in das städtebauliche Gefüge der Umgebung eingliedert. Das Planungsergebnis der Studie bildete die Grundlage für die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Einleitungsbeschluss wurde am 09.11.2017 vom Stadtentwicklungsausschuss gefasst.

Im Januar 2021 wurde das Grundstück an die SAVVY 6 PropCo S.à r.l. Group verkauft und

mit demselben Architekturbüro ein neues Planungskonzept erarbeitet. Von Hotel- und Büronutzung wurde Abstand genommen. Das überarbeitete städtebauliche Konzept sieht vor, das bestehende Gebäude niederzulegen und durch einen zeitgemäßen Neubau zu ersetzen. Die Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen im Erdgeschoss bilden die Grundlage für die Konzeptentwicklung. Wohnnutzungen und untergeordnete Beherbergungsnutzungen werden in den Obergeschossen angeordnet. Es entsteht eine städtebauliche Gesamtkonfiguration, die aus dem vormaligen Winkelgebäude einen differenzierten Baublock ausbildet. Durch die Erweiterung wächst das Volumen des Gebäudes oberirdisch von ca. 4.300 m² Bruttogeschossfläche (BGF oberirdisch) auf ca. 16.708 m² BGF, was einer Geschossenflächenzahl (GFZ) von ca. 2,53 entspricht. Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt mit 0,62 im Rahmen des bisherigen Konzeptes.

Das aktuelle Konzept sieht eine flächige Ausdehnung des Erdgeschosses für Einzelhandel und Gastronomie sowie die Zugangsbereiche für die in den Obergeschossen liegenden Wohn- und Beherbergungsnutzungen vor. Insgesamt kommt die Planung auf ca. 280 Wohneinheiten, bestehend aus ca. 265 1-Zimmer Wohnungen, ca. vier 2-Zimmer Wohnungen, ca. neun 3-Zimmer Wohnungen und ca. zwei 4-Zimmer Wohnungen.

Die verschiedenen oben genannten Nutzungen verteilen sich wie folgt auf den fünfgeschossigen Baukörper (5 Vollgeschosse plus 1 Nicht-Vollgeschoss):

Im Erdgeschoss, mit einer BGF von 4.088 m², befinden sich Einzelhandel und Gastronomie (die Verkaufsfläche des Einzelhandels beträgt nach aktueller Planung ca. 1.800 m²). Der Beherbergungsbetrieb liegt im 1. OG mit ca. 1.672 m² Geschossfläche und im 5. OG (Staffelgeschoss) mit ca. 114 m² Geschossfläche. Das frei finanzierte Wohnen findet vom 2. bis zum 4. Obergeschoss statt (ca. 6.662 m²) und im 5. OG (Staffelgeschoss) mit 1.316 m² Geschossfläche. Im 1. und 2. Obergeschoss liegt schließlich der geförderte Wohnungsanteil bei ca. 2.855 m² Geschossfläche. Nach aktuellem „Kooperativem Baulandmodell der Stadt Köln“ berechnet sich die Fläche aus 30% der Geschossfläche Wohnen (1. Obergeschoss bis 4. Obergeschoss, ohne Staffelgeschoss, abzüglich der Fläche des Beherbergungsbetriebs).

Die Gebäudehöhe verändert sich im Vergleich zur Planung des alten VEP-Verfahrens nicht und wird weiterhin bei max. 69 m NHN (19,67 m) liegen.

Eine Tiefgarage mit ca. 90 Stellplätzen und zusätzlich ca. 10 oberirdische Stellplätze stellen ausreichend Parkmöglichkeiten bereit, die in erster Linie für die Einzelhandelnutzungen und das Wohnen benötigt werden. Insgesamt werden ausreichend Stellplätze für das Objekt bereitgestellt. Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt im Norden über die Vorfahrt im Osten am Ehrenfeldgürtel, die Ausfahrt aus der Tiefgarage über den Grundstücksstreifen nach Südwesten zur Bartholomäus-Schink-Straße. Zudem werden ausreichend Fahrradstellplätze im 1. und 2. Untergeschoss sowie ebenerdig in den Freiflächen sichergestellt.

Der eingeschossige Blockinnenbereich soll begrünt werden, so dass sich eine deutliche Verbesserung der Gestaltung und des Grünanteils gegenüber dem Bestandes darstellt, in dem fast das komplette Grundstück versiegelt und als Parkplatzfläche genutzt wurde. Drei nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume müssen für die Anlieferung und für die Zufahrt zur Tiefgarage weichen, werden aber an anderer Stelle im Plangebiet ersetzt. Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze werden die bestehenden Grünstrukturen erhalten und durch neu zu pflanzende Bäume ergänzt. Weitere nicht geschützte Bäume im nördlichen Plangebiet müssen ebenfalls gefällt werden. Die straßenbildprägenden Platanen am Ehrenfeldgürtel, die im öffentlichen Straßenraum stehen, werden erhalten.

Laut der Berechnung des Fachamts für Integrierte Jugendhilfe- und Schulentwicklungsplanung entsteht durch das Vorhaben ein Bedarf für ca. 17 Plätze im Bereich Kindertagesstätte. Dieser ermittelte ursächliche Mehrbedarf liegt unterhalb des maßgeblichen Schwellenwerts gemäß den Vorgaben des Kooperativen Baulandmodells.

Der Bedarf an einer öffentlichen Grünfläche und einem Spielplatz nach Kooperativem Baulandmodell liegt unterhalb der Herstellungsgrenze. Die aktuelle Planung kommt auf eine Geschossfläche Wohnen (ohne Beherbergungsbetrieb und Staffelgeschoss) von ca. 9.517 m².

Daraus ergibt sich eine geforderte Fläche eines öffentlichen Spielplatzes von 486 m², was unter der Herstellungsgrenze von 500 m² liegt. Die rechnerisch ermittelte Fläche von 2.432 m² für eine öffentliche Grünfläche liegt unter der Herstellungsgrenze von 5.000 m².

Der Straßenraum südöstlich des Plangebietes (Parallelfahrbahn Ehrenfeldgürtel) soll im Zuge der Planung umgestaltet werden. Die Straßenplanung sieht die Neuordnung der Verkehre mit einem Radweg, einer Vorfahrt (Taxi und Drop Off) und Fahrradstellplätzen vor.

5. Auswirkungen der Planung / Umweltbelange

Da sich mit dem überarbeiteten Konzept die Ziele der Planung verändert haben, sind alle bereits erarbeiteten Gutachten zu überprüfen und ggf. zu überarbeiten. Auch der Umweltbericht (UB) für den Bebauungsplan ist im weiteren Verfahren an die geänderte Planung und aktualisierten Gutachten anzupassen.

5.1 Verkehr

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung im Rahmen des vorhergehenden Bebauungsplanverfahrens „Geschäfts- und Wohngebäude Ehrenfeldgürtel 125“ (Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Ehrenfeldgürtel 125 in Köln brenner BERNARD ingenieure GmbH, Köln, Juni 2020) wurden die verkehrliche Abwicklung der plangebietsbedingten Verkehre aufgrund der geplanten Nutzungen überprüft und mögliche Erschließungsvarianten qualitativ bewertet. Daraus wurde eine Variante entwickelt, die für Lkws eine Zufahrt für die Anlieferung vom Ehrenfeldgürtel aus und für Pkws eine Zufahrt ebenfalls über den Ehrenfeldgürtel sowie eine Abfahrt für Lkw und Pkw über die Bartholomäus-Schink-Straße vorsieht. Es wurden Planungsparameter abgefragt, Verkehrszählungsdaten übernommen und Prognoseannahmen insbesondere der zu berücksichtigten städtebaulichen Aufsiedlungen abgestimmt. Auf Grundlage der Planungsparameter wurde das plangebietsbedingte Verkehrsaufkommen für die geplanten Nutzungen im Prognose-Planfall und im Prognose-Nullfall abgeschätzt.

Da die Verkehrszählung, auf deren Daten die Verkehrsuntersuchung beruht, aus dem Jahr 2015 ist, muss zunächst an einem neuralgischen Knotenpunkt neu gezählt werden, um zu überprüfen, ob die damalige Zählung noch aktuell ist. Darüber hinaus sind die Verkehrsdaten inzwischen nicht mehr nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS) 90, sondern nach RLS 19 zu erheben. Ebenso sind weitere Aufsiedlungen im Umfeld zu berücksichtigen, sodass im weiteren Verfahren eine Überarbeitung des Verkehrsgutachtens erforderlich ist und somit auch die Erschließungsvarianten überprüft werden.

5.2 Einzelhandel

Im Rahmen des vorhergehenden Bebauungsplanverfahrens „Geschäfts- und Wohngebäude Ehrenfeldgürtel 125“ hat die CIMA Beratung + Management GmbH eine „Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie weiterer Einzelhandelsnutzungen am Ehrenfeldgürtel 125 in Köln“, Juni 2019 und April 2020, durchgeführt. Die CIMA kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten Einzelhandelsnutzungen im Einklang mit den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für das Nahversorgungszentrum stehen. Die Voraussetzungen für eine städtebauliche Integration des Vorhabens an den geplanten Standort sind aus gutachterlicher Sicht gegeben. Im Rahmen einer Einzelfallprüfung wurde darüber hinaus der Nachweis erbracht, dass durch das Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Da auch in dem überarbeiteten Konzept ein großflächiger Nahversorger im Erdgeschoss geplant ist, sind auch hier Auswirkungen im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO durch das

Vorhaben nicht zu erwarten. Eine Überarbeitung der Verträglichkeitsuntersuchung ist somit voraussichtlich nicht erforderlich.

5.3 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits eine Artenschutzprüfung für das Plangebiet durchgeführt (Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Geschäfts- und Wohngebäude Ehrenfeldgürtel 125 in Köln-Ehrenfeld“ - Ergebnisse der faunistischen Potenzialanalyse, artenschutz-rechtliche Kurzeinschätzung und Protokollbögen zu geschützten Arten, Naturgutachten Oliver Tillmanns, Grevenbroich, Februar 2018). Diese ergab, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.

Aufgrund des für viele dem speziellen Artenschutz unterstehenden Arten nicht gegebenen Lebensraumpotenzials, und da eine Nutzung als Brutplatz planungsrelevanter Vogelarten ausgeschlossen werden kann, sind für die wildlebenden Vogelarten bzgl. der Zerstörung oder Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und bezüglich erheblicher Störungen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Um zu vermeiden, dass durch die Tötung von Tieren oder die Zerstörung von Eiern ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgelöst wird, ist zu empfehlen, die erforderlichen zu entfernenden Vegetationsbestände außerhalb der Hauptbrutzeiten vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres der im Plangebiet brütenden Vogelarten auszuführen. Dem zu Folge sollte die Vegetationsinanspruchnahme zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Sollte eine Beanspruchung der Gehölze z.B. aus Gründen des Baufortschritts außerhalb dieses Zeitraums notwendig werden, wäre diese nur möglich, wenn eine Begutachtung durch einen Fachmann zum Ergebnis führt, dass die Sträucher und Bäume frei von aktuellen Bruten sind.

Ferner ist die Baufeldräumung zur Vermeidung baubedingter Tötung von Brutvögeln und der Zerstörung deren Nester beziehungsweise Gelege außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres durchzuführen.

5.4 Lärmschutz

Für das geplante Vorhaben wird ein Schutzanspruch eines Mischgebietes festgelegt. Der Vorhaben und –Erschließungsplan verzichtet auf die Ausweisung von Gebietstypen gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zunächst wäre für die geplante Wohnnutzung ein Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zu wählen. Aufgrund der geplanten Nutzungsmischung innerhalb des Vorhabens und der vorhandenen Lärmvorbelastung insbesondere aus dem Verkehrslärm kann hier der um 5 d(A) niedrigere Schutzanspruch eines Mischgebietes herangezogen werden.

Im Rahmen des bisherigen Bebauungsplanverfahrens wurde auf Grundlage der damaligen Planung eine ausführliche schalltechnische Untersuchung (Bericht F 7831-4.1 vom 22.06.2020 mit Druckdatum vom 04.01.2021) mit Betrachtung der Verkehrslärmimmissionen am Plangebäude sowie der Gewerbelärmsituation im Umfeld sowie am Plangebäude erstellt. Zu diesem Zeitpunkt waren in dem geplanten Gebäudekomplex ein Lebensmittel- und Getränkemarkt, ein Gastronomiebereich, eine Hotelnutzung, Büroflächen und Wohnnutzungen geplant. Zwischenzeitlich wurden die Planungen abgeändert, so dass nun die ehemals geplante Hotel- und Büronutzung durch Wohnnutzungen und untergeordnete Beherbergungsnutzungen ersetzt wird.

Aufgrund dieser Nutzungsänderungen hat der Gutachter in einer ersten Stellungnahme bezüglich Verkehrs- und Gewerbelärm dargestellt, unter welchen Bedingungen eine Wohnnutzung möglich ist bzw. welche Auswirkungen die geänderte Planung auf die bisherige

Beurteilung hat. Detaillierte Berechnungen unter Berücksichtigung der aktuellen Planung sowie aktualisierter Berechnungsgrundlagen werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens in einem ausführlichen (überarbeiteten) schalltechnischen Gutachten dargestellt.

Verkehrslärm:

Die bisherigen Berechnungen zum Verkehrslärm zeigten, dass der zum Tageszeitraum in einem Mischgebiet (MI) zulässige schalltechnische Orientierungswert von 60 dB(A) an der Nord-, Süd- und Ostfassade bei Beurteilungspegeln von bis zu 73 dB(A) um bis zu 13 dB(A) überschritten wird. Der zum Nachtzeitraum zulässige schalltechnische Orientierungswert für ein Mischgebiet (MI) von 50 dB(A) wird bei Beurteilungspegeln von bis zu 68 dB(A) um bis zu 18 dB(A) überschritten. Aufgrund zu aktualisierender Verkehrsdaten (aktuelles Verkehrsgutachten, Bahndaten mit Prognosehorizont 2030, veränderte Taktung Stadtbahnlinien 13 und 5) und Berechnungsvorschriften (RLS-19) kann es bei den Berechnungsergebnissen aber noch zu Änderungen kommen.

Insbesondere für Wohnnutzungen mit Fenstern an den stark lärmbelasteten Süd- und Ostfassaden (bisher geplant: Büronutzung) bedeutet dies, dass dort Maßnahmen zu ergreifen sein werden, die trotz hoher Verkehrslärmpegel gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Dies kann z.B. durch Prallscheiben oder den Einbau mechanischer Lüftungen in Verbindung mit hochwertigen Schallschutzfenstern geschehen.

Sofern an den lärmbelasteten Fassaden Außenwohnbereiche wie Balkone oder Loggien errichtet werden sollen, ist dabei zu beachten, dass dort im Tageszeitraum üblicherweise Beurteilungspegel von 62 dB(A) nicht überschritten werden sollten. Hierzu sind gegebenenfalls schallabschirmende, bis zu geschosshohe Bauteile wie z.B. Schallschutzelemente aus Glas an der Außenkante des Balkons / der Loggia einzuplanen.

Gewerbelärm:

Nach Bewertung der Genehmigungslage der ‚Event- und Musikgaststätten‘ kommt es gemäß der schalltechnischen Untersuchung F 7831-4.1 von Januar 2021 auch inklusive der zu dem Zeitpunkt noch geplanten Hotel- und Büronutzung zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte - weder im Tag- noch im Nachtzeitraum. Da es keine relevanten Änderungen an der Gebäudeplanung gibt und auch in der bestehenden Untersuchung bereits unabhängig von der konkreten Raumnutzung alle Fassaden betrachtet wurden, werden sich diesbezüglich auch mit der neuen Planung voraussichtlich keine Konflikte ergeben. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich südwestlich des Plangebietes genehmigten Außengastronomie. Diese wird in der noch zu aktualisierenden schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Vorausgesetzt sind die zu Grunde liegenden Mischgebietswerte als Zielgröße für das Plangebiet.

Des Weiteren besteht im Bestand sowie auch zukünftig ein vergleichsweise hoher Schutzanspruch für das bestehende Seniorenwohnheim der Caritas. Die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte richten sich gemäß Abstimmung mit der Stadt Köln nach den Vorgaben eines besonderen Wohngebietes und liegen nachts unter denen des Mischgebiets. Hieraus ergeben sich für die Eventbetriebe speziell im Nachtzeitraum bereits im Bestand Zwangspunkte mit strengeren Immissionsrichtwerten als für das Planvorhaben.

Aufgrund der entfallenden gewerblichen Nutzungen (Hotel, Büro) verringern sich die vom Plangebiet verursachten Emissionen, so dass in der Gesamtbetrachtung zum Gewerbelärm sogar etwas geringere Beurteilungspegel im Vergleich zur bisherigen Untersuchung zu erwarten sind. Voraussichtlich ist auch ein aktiver Lärmschutz (Lärmschutzwand) zur angrenzenden Wohnnutzung, wie er bisher angedacht war, entbehrlich, hier steht die Prüfung noch aus. Ähnliches gilt für die bisher angenommene Nutzungsbeschränkung der Tiefgarage.

Die Planung führt zu keinen Einschränkungen der bestehenden Clubs Artheater und Bumann und Sohn. Die Clubs müssen bereits jetzt zum benachbarten Seniorenwohnheim der Caritas die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete einhalten, sodass sichergestellt ist, dass die (höheren) Richtwerte für Mischgebiete im Plangebiet sicher eingehalten werden.

5.5 Luftqualität

Aufgrund der Lage an der Verkehrsachse Ehrenfeldgürtel wurde ein Luftschadstoffgutachten (Peutz Consult GmbH) bereits erarbeitet. Der Ehrenfeldgürtel wird mit über 20.000 Fahrzeugen befahren und ist dazu noch eng bebaut. Der Einfahrtsbereich des zum Ehrenfeldgürtel rückversetzten Gebäudes ist eine gute „Pufferzone“. Wenn sich aus dem überarbeiteten Verkehrsgutachten Änderungen an den Verkehrszahlen ergeben, muss auch das Luftschadstoffgutachten angepasst werden, da dies auf Zahlen der Verkehrsuntersuchung beruht. Durch die geplante Nutzung wird keine Änderung erwartet.

5.6 Altlasten

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Auskunft aus dem Kataster der Altablagerungen und Altstandorte vom Mai 2011 auf einer Altablagerung, welche mit 2 bis 5 m mächtigen Boden-Bauschuttmaterialien verfüllt wurde. Zudem liegt das Plangebiet im Bereich eines Altstandorts mit der Registrierungsnummer 401461. Die Einstufung als Altstandort erfolgte aufgrund der gewerblichen Nutzung zwischen 1870 und 1940 als Glasfabrik. Zwischen 1950 und 1970 wurde auf dem Plangebiet eine Küferei betrieben. Ab 1981 befand sich bis zum Bau der bestehenden Gebäude eine Druckerei auf dem Grundstück.

In einem „Gutachten zur Baugrundsituation inkl. Abfalltechnischer Deklaration und orientierende Erstbewertung“ (Althoff & Lang GbR, März 2018) wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Die Bodenuntersuchung bestätigt weitgehend die bisherigen Ergebnisse zur Erkundung der Altablagerung aus dem Jahr 2008. So wurden lokal begrenzte Bodenbereiche mit olfaktorischen Auffälligkeiten in verschiedenen Erkundungstiefen ebenso angetroffen wie eine stark heterogene Boden-Bauschuttverteilung innerhalb der Auffüllungsmaterialien. Mit einem Abstand bei höchstem Grundwasserstand zur Auffüllungsbasis von > 1 m ist der direkte Kontakt zwischen den Auffüllungsmaterialien und dem Grundwasser ausgeschlossen. Eine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers ist aus gutachterlicher Sicht daher nicht zu besorgen.

Die aktuelle Planung sieht eine großflächige Versiegelung mit einer nahezu vollständigen Unterkellerung durch den Bau einer Tiefgarage und den Bau von Zufahrtswegen vor. Damit verbunden ist der Ausbau der potenziell belasteten Boden- Bauschuttmaterialien bis zur Gründungssohle und die Abfuhr von belasteten Auffüllungsmaterialien vom Grundstück. Die verbleibende Restmenge an anthropogenen Auffüllungsmaterialien reduziert sich damit in der Planfläche wesentlich. Mögliche Schadstoffmengen verringern sich entsprechend und bleiben nur punktuell erhalten. Die nahezu vollständige Versiegelung des Plangebietes mit einer dauerhaft wasserundurchlässigen Oberflächenbefestigung bzw. einer Überbauung der Fläche verhindert nachhaltig die Versickerung von Niederschlagswasser durch die Auffüllungsmaterialien, sodass eine potenzielle Auswaschung von Schadstoffen aus den verbleibenden Auffüllungsmaterialien unterbunden wird. Damit wird die Situation für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nochmals deutlich verbessert. Für den Wirkungspfad Boden-Mensch konnten keine auffälligen Schadstoffgehalte festgestellt werden, sodass selbst für die sensible Wohnnutzung keine Einschränkungen ausgesprochen wurden.

Eine Sanierung des Bodens ist aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Ebenso sind aus gutachterlicher Sicht weitergehende altlastentechnische Untersuchungen nicht erforderlich. Es wird jedoch empfohlen, die geplanten Aushubarbeiten gutachterlich begleiten zu lassen und

die auf dem Grundstück verbleibenden Auffüllungsmassen in einem Abschlussbericht zu dokumentieren.

6.8 Boden

Das Plangebiet ist bereits im Bestand bebaut und versiegelt. Bereits mit der Umsetzung des aktuellen Baurechts erfolgt ein Eingriff in den Boden. Durch den Bebauungsplan werden darüber hinaus keine weiteren technischen Eingriffe in den Boden vorbereitet.

6. Planverwirklichung

Das Planungsrecht wird in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB geschaffen. Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan zieht darüber hinaus gemäß § 12 Abs. 4 BauGB öffentliche Flächen als Verkehrsflächen in den Geltungsbereich mit ein. Zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin wird ein städtebaulicher Vertrag als Durchführungsvertrag abgeschlossen, der die Realisierung des geplanten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sichert. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Planungs- und Erschließungskosten von der Vorhabenträgerin übernommen. Der Stadt Köln entstehen durch die die Planung keine Kosten. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist eine kurzfristige Umsetzung der Planung vorgesehen.