

Darstellung und Bewertung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf (VEP) Nr. 68419/04, Arbeitstitel: "Goltsteinforum" in Köln-Bayenthal, eingegangenen planungsrelevanten Schreiben

1. Stellungnahme

- Zunahme der Abgas- und Feinstaubbelastung für Anwohner und Gäste der Außengastronomie
- Umweltbelastung und Überschreitung des Gesetzes "Begrenzung der CO₂-Werte"
- Lärmbelästigung
- Verunreinigung und erheblicher Schönheitsmakel der Grün-/Ruheoase im Wohnpark
- Gefährdung und Behinderung der im Wohnpark lebenden Kinder und auf Gehhilfen angewiesenen Mieter

1.a) wortgleiche Stellungnahme

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

Die angeführte Zunahme der **Abgas- und Feinstaubbelastung** für die Anwohner und die Gäste der Außengastronomie ist nicht nachvollziehbar. Das Vorhaben befindet sich im innerstädtischen Bereich der Stadt Köln, in dem bereits eine erhebliche Vorbelastung gegeben ist. Zur Klärung der Frage, ob Überschreitungen der Grenzwerte zu erwarten oder weitere Fachgutachten erforderlich sind, wurde frühzeitig das Umwelt- und Verbraucherschutzamt und weitere Fachdienststellen beteiligt. Da durch das Vorhaben nur geringfügige Veränderungen der Verkehrsmengen und Umweltbelastungen zu erwarten sind, werden die geltenden Grenz- und Richtwerte vollumfänglich eingehalten und neben den bereits angefertigten Gutachten sind keine weiteren gutachterlichen Bewertungen (z.B. Feinstaub, Luftschadstoffe) erforderlich.

Gleichfalls ist keine angeführte **"Umweltbelastung" und Überschreitung der CO₂ Werte** zu erwarten. Für das Vorhaben wurde 2007 eine verkehrstechnische Untersuchung durch ein anerkanntes Gutachterbüro angefertigt. Dieses Gutachten kommt auf S. 18 zu dem Ergebnis, dass "die Verkehrsbelastung im direkten Umfeld nur in geringem Maße verändert wird" und lediglich eine geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Die vorhandenen Straßen und Knotenpunkte sind leistungsfähig genug, diese zusätzlichen Verkehre aufzunehmen. Da für das Vorhaben lediglich 60 oberirdische Kurzzeit-Stellplätze geplant und bereits heute 67 oberirdische Stellplätze vorhanden sind, ist keine signifikante Zunahme der Belastungen zu erwarten. In der Bilanz tritt sogar insgesamt eine Verbesserung ein. Die nördlich angrenzenden vorhandenen 49 oberirdischen Mieterstellplätze werden in die Tiefgarage verlagert, 18 oberirdische Stellplätze am nördlichen Gebäude entfallen, in der Summe sind nach Realisierung der Planung somit 7 Stellplätze weniger vorhanden.

Auch die entstehenden zusätzlichen **Lärmbelastungen** sind gutachterlich überprüft worden mit dem Ergebnis, dass die geltenden Orientierungs- und Richtwerte eingehalten werden. Erhebliche Lärmbelästigungen durch die Stellplatzanlage für die Handelsnutzungen sind nicht zu erwarten. Hinsichtlich der Bedenken der Einwender ist anzumerken, dass sich die meisten Gebäude der Einwender in einem erheblichen Abstand von 80 - 120 m von der geplanten Stellplatzanlage befinden und durch das ein- bis zweigeschossige östliche Gebäude und teilweise durch das elfgeschossige

von der Stellplatzanlage abgeschirmt sind. Der Vorhabenträger beabsichtigt zudem, die private Stellplatzanlage durch Einschränkung der Parkzeiten (Parkscheibenregelung) lediglich während der Geschäftszeiten nutzen zu lassen.

Der vorgebrachte Einwand hinsichtlich **Verunreinigung und Schönheitsmakel der Grün- und Ruheoase im Wohnpark** kann nicht nachvollzogen werden. Das Vorhaben dient der Wiederbelebung eines vernachlässigten, seit geraumer Zeit leerstehenden Bürogebäudes und seiner Umnutzung zu Wohnzwecken. Die Umnutzung ist mit einer städtebaulichen Neuordnung und überwiegenden Neuanlage der Einzelhandelsnutzung in den Erdgeschossbereichen und einer aufwendigen Gestaltung der erweiterten ebenerdigen Freianlagen verbunden. Hierdurch sind eine deutliche gestalterische Aufwertung der Gesamtanlage und eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität in diesem Bereich zu erwarten. Durch die Wiedernutzung kann zudem die soziale Kontrolle in diesem Bereich wieder hergestellt werden und es entsteht mit den Laden- und Dienstleistungsnutzungen eine dauerhafte Interessengemeinschaft, welche ebenso wie die Bewohner hohes Interesse an der Sauberkeit und Pflege der Außenanlagen hat. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Die von den Einwendern erwähnte **Gefährdung und Behinderung der im Wohnpark wohnenden Kinder und Senioren** kann ebenfalls nicht nachvollzogen werden. Zu dem Vorhaben ist ein qualifizierter Freiflächenplan von einem renommierten Landschaftsarchitekturbüro aufgestellt worden, der zwischen den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen vermittelt und für alle Bewohner ausreichende Aufenthalts- und Bewegungsbereiche schafft. Kernstück dieses Entwurfs ist die Entwicklung eines Identität stiftenden Platzbereichs mit Wasserflächen, großformatigen Plattenbelägen und einer Außengastronomie an Stelle des vorhandenen eingeschossigen Dienstleistungsgebäudes. Die um diese Platzfläche angeordneten ca. 30 Stellplätze sind für den Betrieb der Einzelhandelseinrichtungen zwingend erforderlich. Die übersichtliche aber räumlich begrenzte Situation wird eine für diesen innerstädtischen Bereich sehr geringe Fahrgeschwindigkeit nach sich ziehen, so dass keine Gefährdungen von anderen Verkehrsteilnehmern zu erwarten sind und auch nur geringe Verkehrslärmemissionen entstehen. Durch das Vorhaben werden keine vorhandenen Spiel- und Aufenthaltsflächen für Kinder beeinträchtigt, die ausgedehnten Grünanlagen des Wohnparks werden von der Maßnahme nicht tangiert. Eine Gefährdung durch Fahrzeugverkehre ist nicht ersichtlich, auch nicht durch Anlieferverkehre, da diese fast ausschließlich über die Tiefgarage abgewickelt werden.

2. Stellungnahme

- Lärmbelästigung durch die 60 geplanten Stellplätze, Abweichung von der ursprünglichen Planung mit Wasserbecken, Baumpflanzungen und kleiner Gastronomie
- CO₂-Belastung durch den Park-Suchverkehr
- Verkehrszunahme durch das Vorhaben (prognostizierte Verkehrserzeugung von 1160 Fahrten in 24 Stunden)
- Zunahme des Verkehrslärms durch Öffnung der Goltsteinstraße für den Zweirichtungsverkehr
- Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden nicht aufgenommen

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

Lärmbelästigungen durch die Stellplatzanlage für die Handelsnutzungen sind nach Einschätzung der beauftragten Schallschutzgutachter für die Einwenderin nicht zu erwarten. Zudem befindet sich das Gebäude der Einwenderin in mehr als 60 m Entfernung von der geplanten Stellplatzanlage und ist durch die ein- bis zweigeschossigen Gebäude von der Stellplatzanlage abgeschirmt. Der Vorhabenträger beabsichtigt zudem, die private Stellplatzanlage durch Einschränkung der Parkzeiten (Parkscheibenregelung) lediglich während der Geschäftszeiten nutzen zu lassen.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt ein qualifizierter Freiflächenplan zu Grunde, dessen wesentliche Inhalte in den Durchführungsvertrag übernommen werden. Hierdurch kann die Erreichung der angestrebten hohen Aufenthalts- und Freiflächenqualität gesichert und zeitnah mit dem Vorhaben umgesetzt werden. Baumpflanzungen und Außengastronomie sind vorgesehen. Auf der neu entstehenden Freifläche werden lediglich 30 Stellplätze angelegt, die Summe der zukünftigen oberirdischen Stellplätze beträgt 60, die auf verschiedene Bereiche verteilt sind und liegt unter der heute vorhandenen Anzahl von 67 Stellplätzen.

Die zu erwartenden **Lärm- und Schadstoffemissionen** werden sich innerhalb der üblichen innerstädtischen Werte bewegen und stellen keine erhebliche Veränderung im Vergleich zu bereits vorhandenen Belastungen dar. Eine Überschreitung geltender Richt- und Orientierungswerte ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die Aufstellung weiterer Fachgutachten wurde vom Umwelt- und Verbraucherschutzamt und den beteiligten Fachdienststellen für nicht erforderlich gehalten. Gerade aus verkehrlicher Sicht ist die Nutzung innerstädtischer Wohnbaupotenziale vorteilhaft.

Die prognostizierte zusätzliche **Verkehrserzeugung** des Vorhabens von 1160 Fahrten/24 Std. wirkt sich auf die Goltsteinstraße nur teilweise aus, da durch weitere Maßnahmen im Umfeld wiederum Entlastungen eintreten. Prognostiziert wird in der Gesamtbetrachtung für die Goltsteinstraße eine Verkehrsentlastung nördlich der Tacitusstraße. Südlich der Tacitusstraße sind Mehrverkehre von 310-930 KFZ / 24h zu erwarten. Die Zunahme der Schallemissionen aus diesen Verkehrsmengen bewegt sich im Rahmen der üblichen Tagesschwankungen und Toleranzen und macht auf der Ebene der Bauleitplanung keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der geplanten **gegenläufigen Verkehrsführung auf der Goltsteinstraße** sind ebenfalls zurückzuweisen. Die Maßnahme wurde bereits 2007 vom Rat der Stadt Köln auf Grundlage ausführlicher Voruntersuchungen beschlossen und steht im Zusammenhang mit weiteren Veränderungen der Verkehrsführung in Bayenthal mit dem Ziel, die Verkehrsqualität insgesamt zu verbessern und die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes besser zu nutzen. Hierzu wurden in 2007 ausführliche verkehrstechnische Untersuchungen vorgenommen, die im Verkehrsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ebenfalls berücksichtigt wurden.

Die **Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung** wurden den gesetzlichen Vorschriften entsprechend behandelt und sind insoweit in die Planung eingeflossen.

3. Stellungnahme

- Planung (insbesondere Abbruch des Bauteils D, Schaffung des Platzes und Anlage von 60 oberirdischen Stellplätzen) stellt eine unzumutbare Immissionsbelastung dar (insbesondere Lärm und Feinstaubbelastung).
- Unzureichende Betrachtung des Gewerbelärms: Pegelüberschreitung am Pegel IP1, Belastung durch Parksuchverkehr und Einkaufswagen, zunehmender Einkaufsverkehr durch bauliche Entwicklungen im Umfeld, Nichtbetrachtung der Situation nach 22 Uhr (verlängerte Öffnungszeiten, Gastronomie). Befürchtung, dass die Anlieferung doch oberirdisch erfolgen wird.
- Weitere Zunahme der Belastung ist durch Öffnung der Goltsteinstraße für den Zweirichtungsverkehr und die geplante Bebauung des Grundstücks der Dombrauerei zu erwarten
- Zunehmender Lärm durch die Anlage öffentlicher Parkplätze an der Goltsteinstraße

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

Die vorgebrachten **Bedenken hinsichtlich der Planung** (zentrale Freifläche und geplante Stellplatzanlage) gehen von falschen Annahmen aus. Zu dem Vorhaben ist ein qualifizierter Freiflächenplan von einem renommierten Landschaftsarchitekturbüro aufgestellt worden, der zwischen den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen vermittelt und für alle Bewohner ausreichende Aufenthalts- und Bewegungsbereiche schafft. Die um diese Platzfläche angeordneten ca. 30 Stellplätze sind für den Betrieb der Einzelhandelseinrichtungen zwingend erforderlich. Die übersichtliche aber räumlich begrenzte Situation wird eine für diesen innerstädtischen Bereich sehr geringe Fahrgeschwindigkeit nach sich ziehen, so dass keine Gefährdungen von anderen Verkehrsteilnehmern zu erwarten sind und auch nur geringe zusätzliche Verkehrslärmemissionen entstehen. Eine durch das Vorhaben entstehende, besondere Zunahme der Staubbelastung ist ebenfalls nicht erkennbar, diese ist grundsätzlich im Zusammenhang mit der zentralen, innerstädtischen Lage und der allgemeinen Entwicklung der Stadt Köln zu sehen. Eine zusätzliche Beeinträchtigung der Wohnungen in den oberen Geschossen des Wohnparks ist nicht ersichtlich.

Die von der Einwanderin vorgebrachten **Anmerkungen zu den gewerblichen Geräuschemissionen** entsprechen bezüglich des angeführten Pegels IP 1 nicht mehr dem aktuellen Planungsstand. Der Passage in Abschnitt 3.4.3 der Begründung, nach der am Pegel IP 1 eine Überschreitung des Grenzwertes der TA Lärm um 1,5 dB(A) zu verzeichnen ist, liegt das Schallgutachten Stand 25.06.2007 zugrunde. Seinerzeit waren noch 74 oberirdische Parkplätze sowie ein oberirdischer Anlieferhof vorgesehen. Die Zahl der Parkplätze wurde zwischenzeitlich auf maximal 60 reduziert, der Anlieferhof entfällt. Das daraufhin überarbeitete Schallgutachten Stand 17.01.2008 kommt zu dem Ergebnis, dass der einwirkende Beurteilungspegel am Pegel IP 1 nunmehr bei 53,5 dB(A) liegt und der zulässige Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete gemäß TA-Lärm um 1,5 dB(A) unterschritten wird. Auch die Werte an den Pegeln IP 2 und IP 3, wo schon zuvor die Grenzwerte eingehalten wurden, reduzieren sich nochmals deutlich (am Pegel IP 3 durch den Wegfall des Anlieferhofs von 56,3 dB(A) auf 39,7 dB(A)). Aus diesem Grunde sind keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die entsprechende Passage in der Begründung wurden an den geänderten Planungsstand angepasst.

Die von der Einwanderin vorgebrachten weiteren Bedenken hinsichtlich der entstehenden besonderen Verkehrslärmsituation sind zurückzuweisen, da in dem Fachgutachten ausgeführt wird, dass zur Ermittlung der Geräuschemissionen die "Parkplatzlärmstudie" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz herangezogen wurde, die als geeignete Grundlage für derartige Nutzungen zu betrachten ist. Der Hinweis auf fehlende Aussagen zur Nachtzeit ist ebenfalls zurückzuweisen, da die anzuwendenden Richtwerte der TA Lärm den Beurteilungszeitraum "tags" bereits zwischen 6.00 und 22.00h ansetzen. Dieser Zeitraum entspricht der zu erwartenden maximalen Öffnungszeit der Ladengeschäfte und auch der Gastronomie, vereinzelt außerhalb dieser Zeiten an- oder abfahrende Kundenfahrzeuge können vernachlässigt werden. Da die geplante Anlieferung nahezu ausschließlich über die Tiefgarage erfolgt, sind auch keine relevanten nächtlichen Lärmemissionen durch Anlieferverkehre zu erwarten.

Die allgemeinen Ausführungen zu den Lärmemissionen aus gewerblicher Anlieferung sind ebenfalls zurückzuweisen. Dieser Aspekt ist in dem bereits genannten Schallschutzgutachten bereits hinreichend berücksichtigt worden mit dem Ergebnis, dass keine Überschreitungen der zulässigen Richt- und Orientierungswerte zu erwarten sind. Gegebenenfalls bereits heute vereinzelt auftretende Störungen werden im Hinblick auf die zentrale Lage des Plangebiets und die Erforderlichkeit einer der Allgemeinheit dienenden Nahversorgung als hinnehmbar bewertet. Im Übrigen bleibt es bei einer überwiegend unterirdischen Anlieferung.

Die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der geplanten **gegenläufigen Verkehrsführung auf der Goltsteinstraße** sind ebenfalls zurückzuweisen. Die Maßnahme wurde bereits 2007 vom Rat der Stadt Köln auf Grundlage ausführlicher Voruntersuchungen beschlossen und steht im Zusammenhang mit weiteren Veränderungen der Verkehrsführung in Bayenthal mit dem Ziel, die Verkehrsqualität insgesamt zu verbessern und die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes besser zu nutzen. Hierzu wurden in 2007 ausführliche verkehrstechnische Untersuchungen vorgenommen, die im Verkehrsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ebenfalls berücksichtigt wurden.

Nennenswerte zusätzliche Belastungen durch die Anlage von Parktaschen an der Goltsteinstraße sind ebenfalls nicht zu erwarten. Diese stehen auch in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Vorhaben, sondern sind Teil der vorgesehenen Umgestaltung des Straßenraums.

4. Stellungnahme

- Massierung von Discount-Läden und Planung von 60 Stellplätzen führt zu Lärm-, Feinstaub- und Abgasbelastungen. De facto Umwandlung des bisherigen Wohnparks in ein Gewerbegebiet
- Verschärfung der gesundheitsschädlichen Auswirkungen durch die Vielzahl der Baumfällungen und Beseitigung von Grünbeständen
- Vorschlag, die Zahl der oberirdischen Stellplätze auf 3-6 zu beschränken und Kundenparkplätze in der Tiefgarage anzubieten

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

Die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich einer **Massierung von Discount-Läden** können nicht geteilt werden. Neben dem bereits vorhandenen Vollsortimenter wird voraussichtlich ein weiterer Discount Markt eröffnen. Es ist nicht zu erwarten, dass sich weitere Discountmärkte ansiedeln. In den letzten Jahren ist eine deutliche Veränderung des Konsumverhaltens und Hinwendung zu Discountangeboten zu beobachten. Diese stellen heute eine wünschenswerte Ergänzung zu den Nahversorgungsangeboten der Vollsortimenter dar.

Die Ausführungen, dass durch die **Anlage der 60 Parkplätze** eine Umwandlung des Wohnparks zu einem Gewerbegebiet stattfinde entbehren jeglicher Grundlage. Die zu erwartenden Lärmbelastungen sind gutachterlich überprüft worden mit dem Ergebnis, dass sämtliche geltenden Richt- und Grenzwerte durch das Vorhaben eingehalten werden können. Die angeführte Zunahme der Abgas- und Feinstaubbelastung für die Anwohner und die Gäste der Außengastronomie ist nicht nachvollziehbar. Das Vorhaben befindet sich im innerstädtischen Bereich der Stadt Köln, in dem bereits eine erhebliche Vorbelastung gegeben ist. Zur Klärung der Frage, ob Überschreitungen der Grenzwerte zu erwarten oder weitere Fachgutachten erforderlich sind, wurde frühzeitig das Umwelt- und Verbraucherschutzamt und weitere Fachdienststellen beteiligt. Da durch das Vorhaben nur geringfügige Veränderungen der Verkehrsmengen und Umweltbelastungen zu erwarten sind, werden die geltenden Orientierungs- und Richtwerte vollumfänglich eingehalten und neben den bereits angefertigten Gutachten sind keine weiteren gutachterlichen Bewertungen (z.B. Feinstaub, Luftschadstoffe) erforderlich.

Die Bedenken hinsichtlich beabsichtigter **Fällungen alter Baum- und Grünbestände** sind haltlos. Zur Realisierung des Vorhabens werden lediglich wenige auf dem Dach der Tiefgarage angelegte Pflanzbeete und Einzelbäume entfernt. Der imposante Großbaumbestand im Bereich der Parkanlage auf der Ostseite des Vorhabengebiets wird nicht beeinträchtigt. Zudem wurde zu dem Vorhaben ein Freiflächengestaltungsplan angefertigt, dessen Inhalte im Durchführungsvertrag übernommen werden. Diesem Plan liegt ein weitgehender Erhalt des Baumbestands zugrunde und er sieht gleichzeitig im zentralen Platzbereich die Anpflanzung zweier zusätzlicher Baumreihen vor, so dass in der Bilanz eine Vergrößerung des Grünvolumens zu erwarten ist.

Der **Vorschlag, oberirdisch lediglich 3-6 Parkplätze für Anlieferung und Einsatzfahrzeuge vorzuhalten und die gesamten Kundenparkplätze in die Tiefgarage zu verlagern** kann leider nicht umgesetzt werden. Zum einen werden bereits die vorhandenen 49 oberirdischen Mieterstellplätze in die bestehende Tiefgarage verlagert und diese wird hierdurch ausgelastet, zum anderen kann aus vergleichbaren Vorhaben berichtet werden, dass erhebliche Bedenken hinsichtlich einer Mischung von Kunden- und privaten Tiefgaragenstellplätzen existieren und diese nicht angenommen werden. Dies hat einerseits mit psychologischen Faktoren bei den Kunden, der geringeren

sozialen Kontrolle und der weniger spontanen Anfahrbarkeit zu tun. Seitens der Nutzer der privaten Einstellplätze sind Sicherheitsbedenken und Komforteinbußen ausschlaggebend, so dass diese Lösung nicht realistisch ist.

5. Stellungnahme

- Entgegen dem Votum der überwältigenden Mehrheit der Anwohner Anlage von 60 Stellplätzen auf der Freifläche, die ursprünglich als ruhige Zone mit Baumpflanzungen, Café etc. vorgesehen war. Autolärm, Abgas- und Feinstaubbelastung zerstören die Aufenthaltsqualität der Freifläche
- Eigennutz geht vor Allgemeinnutz

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

Die vorgebrachten **Bedenken hinsichtlich der zentralen Freiflächen und der geplanten Stellplatzanlage** gehen von falschen Annahmen aus. Zu dem Vorhaben ist ein qualifizierter Freiflächenplan von einem renommierten Landschaftsarchitekturbüro aufgestellt worden, der zwischen den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen vermittelt und für alle Bewohner ausreichende Aufenthalts- und Bewegungsbereiche schafft. Kernstück dieses Entwurfs ist die Entwicklung eines Identität stiftenden Platzbereichs mit Wasserflächen, großformatigen Plattenbelägen und einer Außengastronomie an Stelle des vorhandenen eingeschossigen Dienstleistungsgebäudes. Die um diese Platzfläche angeordneten ca. 30 Stellplätze sind für den Betrieb der Einzelhandelseinrichtungen zwingend erforderlich. Die übersichtliche aber räumlich begrenzte Situation wird eine für diesen innerstädtischen Bereich sehr geringe Fahrgeschwindigkeit nach sich ziehen, so dass keine Gefährdungen von anderen Verkehrsteilnehmern zu erwarten sind und auch nur geringe zusätzliche Verkehrslärm- und Schadstoffemissionen entstehen.

Die Argumentation, **Eigennutz werde vor Allgemeinnutz** gestellt, ist ebenfalls abzulehnen. Aus vergleichbaren Vorhaben kann berichtet werden, dass für den Betrieb derartiger Nahversorgungszentren mit einem vielfältigen Warenangebot, das allen Bewohnern der Umgebung dient und den Zielen einer kleinteiligen Stadtstruktur mit kurzen Wegen entspricht, ein gewisser Anteil oberirdischer Stellplätze unabdingbar ist. Da für das Vorhaben lediglich 60 oberirdische Kurzzeit-Stellplätze geplant und bereits heute 67 oberirdische Stellplätze vorhanden sind, ist keine signifikante Zunahme der Belastungen zu erwarten. In der Bilanz tritt sogar insgesamt eine Verbesserung ein. Der Anteil von etwa 30 öffentlichen Parkplätzen im Umfeld des zentralen Platzbereichs wird im Hinblick auf die zentrale Lage und die urbane Gestaltung dieses Bereichs als akzeptabel bewertet. Eine Beeinträchtigung der Kommunikation zwischen unterschiedlichen Bewohnerschichten und Altersgruppen ist nicht erkennbar.

6. Stellungnahme

- Schaffung von 60 Kfz-Stellplätzen auf der entstehenden Freifläche, wodurch eine unzumutbare Lärmbelastung für die Anwohner unausweichlich wird. Höhere Abgas- und Feinstaubbelastung ist vorprogrammiert.
- Gegenüber der bisherigen Situation Zunahme von 1.160 Fahrten in 24 Stunden auf der Goltsteinstraße ausschließlich durch die Umgestaltung (gegenläufige Straßenführung) bis zur Tacitusstraße.
- Durch das Parken erzeugter Lärm und Abgase sowie erhöhte Beleuchtung und Reklamentransparenz wird die Wohnsituation erheblich verschlechtert.

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

Die vorgebrachten **Bedenken hinsichtlich der zentralen Freiflächen und der geplanten Stellplatzanlage** gehen von falschen Annahmen aus. Zu dem Vorhaben ist ein qualifizierter Freiflächenplan von einem renommierten Landschaftsarchitekturbüro aufgestellt worden, der zwischen den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen vermittelt und für alle Bewohner ausreichende Aufenthalts- und Bewegungsbereiche schafft. Kernstück dieses Entwurfs ist die Entwicklung eines identitäts stiftenden Platzbereichs mit Wasserflächen, großformatigen Plattenbelägen und einer Außengastronomie an Stelle des vorhandenen eingeschossigen Dienstleistungsgebäudes. Die um diese Platzfläche angeordneten ca. 30 Stellplätze sind für den Betrieb der Einzelhandelseinrichtungen zwingend erforderlich. Die übersichtliche aber räumlich begrenzte Situation wird eine für diesen innerstädtischen Bereich sehr geringe Fahrgeschwindigkeit nach sich ziehen, so dass keine Gefährdungen von anderen Verkehrsteilnehmern zu erwarten sind und auch nur geringe zusätzliche Verkehrslärmemissionen entstehen.

Die angeführte **Zunahme der Abgas- und Feinstaubbelastung** für die Anwohner und die Gäste der Außengastronomie ist nicht nachvollziehbar. Das Vorhaben befindet sich im innerstädtischen Bereich der Stadt Köln, in dem bereits eine erhebliche Vorbelastung gegeben ist. Zur Klärung der Frage, ob Überschreitungen der Grenzwerte zu erwarten oder weitere Fachgutachten erforderlich sind, wurde frühzeitig das Umwelt- und Verbraucherschutzamt und weitere Fachdienststellen beteiligt. Da durch das Vorhaben nur geringfügige Veränderungen der Verkehrsmengen und Umweltbelastungen zu erwarten sind, werden die geltenden Grenz- und Richtwerte vollumfänglich eingehalten und neben den bereits angefertigten Gutachten sind keine weiteren gutachterlichen Bewertungen (z.B. Feinstaub, Luftschadstoffe) erforderlich.

Die prognostizierte zusätzliche **Verkehrserzeugung** des Vorhabens von 1160 Fahrten/24 Std. wirkt sich auf die Goltsteinstraße nur teilweise aus, da durch weitere Maßnahmen im Umfeld wiederum Entlastungen eintreten. Prognostiziert wird in der Gesamtbetrachtung für die Goltsteinstraße eine Verkehrsentslastung nördlich der Tacitusstraße. Südlich der Tacitusstraße sind Mehrverkehre von 310-930 KFZ / 24h zu erwarten. Die Zunahme der Schallemissionen aus diesen Verkehrsmengen bewegt sich im Rahmen der üblichen Tagesschwankungen und Toleranzen und macht auf der Ebene der Bauleitplanung keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der geplanten **gegenläufigen Verkehrsführung auf der Goltsteinstraße** sind ebenfalls zurückzuweisen. Die Maßnahme wurde bereits 2007 vom Rat der Stadt Köln auf Grundlage ausführlicher Voruntersuchungen beschlossen und steht im Zusammenhang mit weiteren Veränderungen der Verkehrsführung in Bayenthal mit dem Ziel, die Verkehrsqualität insgesamt zu verbessern und die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes besser zu nutzen. Hierzu wurden in 2007 ausführliche verkehrstechnische Untersuchungen vorgenommen, die im Verkehrsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ebenfalls berücksichtigt wurden.

Eine **Verschlechterung der Wohnsituation und optische Belästigung der Einwohner durch Reklameschilder, Beleuchtung und Transparente** ist ebenfalls nicht erkennbar. Das Vorhaben befindet sich im innerstädtischen Bereich, der bereits heute eine hohe Nutzungsdichte und – Mischung aufweist. Leuchtreklame ist als typischer Bestandteil urbaner Lagen und insbesondere zentraler Versorgungsbereiche zu betrachten. Die Stadt Köln legt großen Wert auf eine angemessene Gestaltung des öffentlichen Raums und hat durch die bestehende Genehmigungspflicht für Werbeanlagen gem. § 13 BauO NRW auf der nachfolgenden Genehmigungsebene hinreichende Instrumente zur Steuerung der Gestaltung und Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Werbeanlagen zur Verfügung.

7. Stellungnahme

- Entgegen dem vielfachen Bitten und Bedenken der Anwohner, die Anlage von 60 Stellplätzen auf der Freifläche, die ursprünglich als ruhige Zone mit Baumpflanzungen, Café etc. vorgesehen war. Autolärm, Abgas- und Feinstaub stellen eine unzumutbare Belastung dar und zerstören die Aufenthaltsqualität der Freifläche.
- Stellplätze werden von Dauerparkern zweckentfremdet.
- Parkraum steht in der vorhandenen Tiefgarage zur Verfügung, durch die Umgestaltung der Goltsteinstraße können zusätzliche öffentliche Parkplätze angelegt werden.

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

Die vorgebrachten **Bedenken hinsichtlich der zentralen Freiflächen und der geplanten Stellplatzanlage** gehen von falschen Annahmen aus. Zu dem Vorhaben ist ein qualifizierter Freiflächenplan von einem renommierten Landschaftsarchitekturbüro aufgestellt worden, der zwischen den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen vermittelt und für alle Bewohner ausreichende Aufenthalts- und Bewegungsbereiche schafft. Kernstück dieses Entwurfs ist die Entwicklung eines identitäts stiftenden Platzbereichs mit Wasserflächen, großformatigen Plattenbelägen und einer Außengastronomie an Stelle des vorhandenen eingeschossigen Dienstleistungsgebäudes. Die um diese Platzfläche angeordneten ca. 30 Stellplätze sind für den Betrieb der Einzelhandelseinrichtungen zwingend erforderlich. Die übersichtliche aber räumlich begrenzte Situation wird eine für diesen innerstädtischen Bereich sehr geringe Fahrgeschwindigkeit nach sich ziehen, so dass keine Gefährdungen von anderen Verkehrsteilnehmern zu erwarten sind und auch nur geringe zusätzliche Verkehrslärmemissionen entstehen.

Die angeführte **Zunahme der Abgas- und Feinstaubbelastung für die Anwohner und die Gäste der Außengastronomie** ist nicht nachvollziehbar. Der Vorhabenträger beabsichtigt zudem, die private Stellplatzanlage durch Einschränkung der Parkzeiten (Parkscheibenregelung) lediglich während der Geschäftszeiten nutzen zu lassen. Das Vorhaben befindet sich im innerstädtischen Bereich der Stadt Köln, in dem bereits eine erhebliche Vorbelastung gegeben ist. Zur Klärung der Frage, ob Überschreitungen der Grenzwerte zu erwarten oder weitere Fachgutachten erforderlich sind, wurde frühzeitig das Umwelt- und Verbraucherschutzamt und weitere Fachdienststellen beteiligt. Da durch das Vorhaben nur geringfügige Veränderungen der Verkehrsmengen und Umweltbelastungen zu erwarten sind, werden die geltenden Grenz- und Richtwerte vollumfänglich eingehalten und neben den bereits angefertigten Gutachten sind keine weiteren gutachterlichen Bewertungen (z.B. Feinstaub, Luftschadstoffe) erforderlich.

Eine **Zweckentfremdung durch Dauerparker** ist nicht zu erwarten, da während der Geschäftszeiten eine Parkscheibenregelung gelten soll, wodurch Dauerparken unzulässig ist.

Der **Vorschlag, die gesamten Kundenparkplätze in die Tiefgarage zu verlagern**, kann leider nicht umgesetzt werden. Zum einen werden bereits die vorhandenen 49 oberirdischen Mieterstellplätze in die bestehende Tiefgarage verlagert und diese wird hierdurch ausgelastet, zum anderen kann aus vergleichbaren Vorhaben berichtet werden, dass erhebliche Bedenken hinsichtlich einer Mischung von Kunden- und privaten Tiefgaragenstellplätzen existieren und diese durchweg ablehnen. Dies hat einerseits mit psychologischen Faktoren bei den Kunden, der geringeren sozialen Kontrolle und der weniger spontanen Anfahrbareit zu tun. Seitens der Nutzer der privaten Einstellplätze sind Sicherheitsbedenken und Komforteinbußen ausschlaggebend, so dass diese Lösung nicht realistisch ist. Im Straßenraum der Goltsteinstraße können Stellplätze nicht in ausreichender Anzahl geschaffen werden.

8. Stellungnahme

- Geplante Parkplätze und die damit verbundene Verkehrsentwicklung führen zu einer Minderung der Wohnqualität (Unruhe, Lärmbelastung). Planung entspricht nicht mehr dem Charakter des privaten Wohnparks, da die Parkplätze öffentlich sein sollen.
- Lärmbelastung durch an- und abfahrende Fahrzeuge bis in die Nacht hinein

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

Die **Einwände gegen die Verkehrsentwicklung und die Parkplatzsituation** sind gegenstandslos. Für das Vorhaben wurde 2007 eine verkehrstechnische Untersuchung durch ein anerkanntes Gutachterbüro angefertigt. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass "die Verkehrsbelastung im direkten Umfeld nur in geringem Maße verändert wird" und lediglich eine geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Die vorhandenen Straßen und Knotenpunkte sind leistungsfähig genug, diese zusätzlichen Verkehre aufzunehmen. Da für das Vorhaben lediglich 60 oberirdische Kurzzeit-Stellplätze geplant und bereits heute 67 oberirdische Stellplätze vorhanden sind, ist keine signifikante Zunahme der Belastungen zu erwarten. In der Bilanz tritt sogar insgesamt eine Verbesserung ein. Die nördlich angrenzenden vorhandenen 49 oberirdischen Mieterstellplätze werden in die Tiefgarage verlagert, in der Summe sind nach Realisierung der Planung 7 Stellplätze weniger vorhanden.

Die Ausführungen zu den Qualitäten des vorhandenen Wohnparks werden nicht geteilt. Der Begriff eines Wohnparks ist in der Bauleitplanung nicht festgelegt. Eine Beeinträchtigung der privaten Wohnnutzung in der einige Hektar großen parkartigen Wohnanlage durch die geplanten 60 öffentlichen Stellplätze für die Handelseinrichtungen ist bereits aufgrund der unterschiedlichen Dimensionen nicht zu erwarten. Die um die zentrale Platzfläche angeordneten ca. 30 Stellplätze sind für den Betrieb der Einzelhandelseinrichtungen zwingend erforderlich. Die übersichtliche aber räumlich begrenzte Situation wird eine für diesen innerstädtischen Bereich sehr geringe Fahrgeschwindigkeit nach sich ziehen, so dass keine Gefährdungen von anderen Verkehrsteilnehmern zu erwarten sind und auch nur geringe zusätzliche Verkehrslärmemissionen entstehen.

Eine **Lärmbelastung bis in die Nacht hinein** ist aufgrund der Geschäftsnutzung (Ladenöffnungszeiten) nicht zu erwarten. Der Vorhabenträger beabsichtigt zudem, die private Stellplatzanlage durch Einschränkung der Parkzeiten (Parkscheibenregelung) lediglich während der Geschäftszeiten nutzen zu lassen.

9. Stellungnahme

- Geplante Parkplätze und die damit verbundene Verkehrsentwicklung führen zu einer Minderung der Wohnqualität (Unruhe, Lärmbelastung)

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

Die Einwände gegen die Verkehrsentwicklung und die Parkplatzsituation sind gegenstandslos. Für das Vorhaben wurde 2007 eine verkehrstechnische Untersuchung durch ein anerkanntes Gutachterbüro angefertigt. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass "die Verkehrsbelastung im direkten Umfeld nur in geringem Maße verändert wird" und lediglich eine geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Die vorhandenen Straßen und Knotenpunkte sind leistungsfähig genug, diese zusätzlichen Verkehre aufzunehmen. Da für das Vorhaben lediglich 60

oberirdische Kurzzeit-Stellplätze geplant und bereits heute 67 oberirdische Stellplätze vorhanden sind, ist keine signifikante Zunahme der Belastungen zu erwarten. In der Bilanz tritt sogar insgesamt eine Verbesserung ein. Die nördlich angrenzenden vorhandenen 49 oberirdischen Mieterstellplätze werden in die Tiefgarage verlagert, 18 oberirdische Stellplätze am nördlichen Gebäude entfallen, in der Summe sind nach Realisierung der Planung somit 7 Stellplätze weniger vorhanden.

Die Ausführungen zur Beeinträchtigung der Wohnqualität werden nicht geteilt. Eine Beeinträchtigung der privaten Wohnnutzung in der einige Hektar großen parkartigen Wohnanlage durch die geplanten 60 öffentlichen Stellplätze für die Handelseinrichtungen ist bereits aufgrund der unterschiedlichen Dimensionen nicht zu erwarten. Die um die zentrale Platzfläche angeordneten ca. 30 Stellplätze sind für den Betrieb der Einzelhandelseinrichtungen zwingend erforderlich. Die übersichtliche aber räumlich begrenzte Situation wird eine für diesen innerstädtischen Bereich sehr geringe Fahrgeschwindigkeit nach sich ziehen, so dass keine Gefährdungen von anderen Verkehrsteilnehmern zu erwarten sind und auch nur geringe zusätzliche Verkehrslärmemissionen entstehen. Der Vorhabenträger beabsichtigt zudem, die private Stellplatzanlage durch Einschränkung der Parkzeiten (Parkscheibenregelung) lediglich während der Geschäftszeiten nutzen zu lassen.

Mögliche Lärmbelastigungen durch die Stellplatzanlage für die Handelsnutzungen sind nach Einschätzung der beauftragten Schallschutzgutachter für die Einwenderin nicht zu erwarten. Zudem befindet sich das Gebäude der Einwenderin in mehr als 60 m Entfernung von der geplanten Stellplatzanlage und ist durch das ein- bis zweigeschossige Gebäude von der Stellplatzanlage abgeschirmt. Der Vorhabenträger beabsichtigt zudem, die private Stellplatzanlage durch Einschränkung der Parkzeiten (Parkscheibenregelung) lediglich während der Geschäftszeiten nutzen zu lassen. Die zu erwartenden Lärm- und Schadstoffemissionen werden sich innerhalb der üblichen innerstädtischen Werte bewegen und stellen keine erhebliche Veränderung im Vergleich zu bereits vorhandenen Belastungen dar. Eine Überschreitung geltender Richt- und Grenzwerte ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die Aufstellung weiterer Fachgutachten wurde vom Umwelt- und Verbraucherschutzamt und den beteiligten Fachdienststellen der Stadt Köln für nicht erforderlich gehalten.

10. Stellungnahme

- Schaffung von 60 neuen Stellplätzen für PKW auf der entstehenden Freifläche. Sie stellt eine unzumutbare Lärm-, Abgas- und Feinstaubbelastung dar. Ursprünglich war eine "ruhige Zone" mit Wasserbecken, Baumbepflanzung, Cafe etc. vorgesehen.
- Zuzüglich wird gegenüber der bisherigen Situation eine Zunahme von 1.160 Fahrten in 24 Stunden gerechnet, ausschließlich auf die Umgestaltung (gegenläufige Straßenführung bis zur Tacitusstraße) des Golsteinforums bezogen.
- Für die Anwohner ist mit einer starken Belästigung durch Lärm und Abgase und den zunehmenden Verkehr sowie das Parken/Beladen etc. zu rechnen. Hinzu kommt die optische Belästigung durch erhöhte Beleuchtung und Transparente.
- Die Qualität des "Wohnparks Bayenthal", für deren Pflege die Mieter aufkommen, wird durch die höhere Frequenz durch Besucher und Einkäufer bis in die späten Abendstunden, stark beeinträchtigt.

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

Die vorgebrachten **Bedenken hinsichtlich der zentralen Freiflächen und der geplanten Stellplatzanlage** gehen von falschen Annahmen aus. Zu dem Vorhaben ist ein qualifizierter Freiflächenplan von einem renommierten Landschaftsarchitekturbüro aufgestellt worden, der zwischen den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen vermittelt und für alle Bewohner ausreichende Aufenthalts- und Bewegungsbereiche schafft. Kernstück dieses Entwurfs ist die Entwicklung eines Identi-

tät stiftenden Platzbereichs mit Wasserflächen, großformatigen Plattenbelägen und einer Außengastronomie. Die um diese Platzfläche angeordneten ca. 30 Stellplätze sind für den Betrieb der Einzelhandelseinrichtungen zwingend erforderlich. Die übersichtliche aber räumlich begrenzte Situation wird eine für diesen innerstädtischen Bereich sehr geringe Fahrgeschwindigkeit nach sich ziehen, so dass keine Gefährdungen von anderen Verkehrsteilnehmern zu erwarten sind und auch nur geringe zusätzliche Verkehrslärmemissionen entstehen.

Die angeführte **Zunahme der Abgas- und Feinstaubbelastung für die Anwohner und die Gäste der Außengastronomie** ist nicht nachvollziehbar. Der Vorhabenträger beabsichtigt zudem, die private Stellplatzanlage durch Einschränkung der Parkzeiten (Parkscheibenregelung) lediglich während der Geschäftszeiten nutzen zu lassen. Das Vorhaben befindet sich im innerstädtischen Bereich der Stadt Köln, in dem bereits eine erhebliche Vorbelastung gegeben ist. Zur Klärung der Frage, ob Überschreitungen der Grenzwerte zu erwarten oder weitere Fachgutachten erforderlich sind, wurde frühzeitig das Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln und weitere Fachdienststellen beteiligt. Da durch das Vorhaben nur geringfügige Veränderungen der Verkehrsmengen und Umweltbelastungen zu erwarten sind, werden die geltenden Grenz- und Richtwerte vollumfänglich eingehalten und neben den bereits angefertigten Gutachten sind keine weiteren gutachterlichen Bewertungen (z.B. Feinstaub, Luftschadstoffe) erforderlich.

Die prognostizierte zusätzliche **Verkehrserzeugung** des Vorhabens von 1160 Fahrten/24 Std. wirkt sich auf die Goltsteinstraße nur teilweise aus, da durch weitere Maßnahmen im Umfeld wiederum Entlastungen eintreten. Prognostiziert wird in der Gesamtbetrachtung für die Goltsteinstraße eine Verkehrsentslastung nördlich der Tacitusstraße. Südlich der Tacitusstraße sind Mehrverkehre von 310-930 KFZ / 24h zu erwarten. Die Zunahme der Schallemissionen aus diesen Verkehrsmengen bewegt sich im Rahmen der üblichen Tagesschwankungen und Toleranzen und macht auf der Ebene der Bauleitplanung keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der geplanten **gegenläufigen Verkehrsführung auf der Goltsteinstraße** sind ebenfalls zurückzuweisen. Die Maßnahme wurde bereits 2007 vom Rat der Stadt Köln auf Grundlage ausführlicher Voruntersuchungen beschlossen und steht im Zusammenhang mit weiteren Veränderungen der Verkehrsführung in Bayenthal mit dem Ziel, die Verkehrsqualität insgesamt zu verbessern und die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes besser zu nutzen. Hierzu wurden in 2007 ausführliche verkehrstechnische Untersuchungen vorgenommen, die im Verkehrsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ebenfalls berücksichtigt wurden.

Mögliche **Lärmbelästigungen durch die Stellplatzanlage** für die Handelsnutzungen sind nach Einschätzung der beauftragten Schallschutzgutachter für die Einwender nicht zu erwarten. Zudem befindet sich das Gebäude der Einwenderin in mehr als 60 m Entfernung von der geplanten Stellplatzanlage und ist durch das ein- bis zweigeschossige Gebäude von der Stellplatzanlage abgeschirmt. Der Vorhabenträger beabsichtigt zudem, die private Stellplatzanlage durch Einschränkung der Parkzeiten (Parkscheibenregelung) lediglich während der Geschäftszeiten nutzen zu lassen. Die zu erwartenden Lärm- und Schadstoffemissionen werden sich innerhalb der üblichen innerstädtischen Werte bewegen und stellen keine erhebliche Veränderung im Vergleich zu bereits vorhandenen Belastungen dar. Eine Überschreitung geltender Richt- und Orientierungswerte ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die Aufstellung weiterer Fachgutachten wurde vom Umwelt- und Verbraucherschutzamt und den beteiligten Fachdienststellen der Stadt Köln für nicht erforderlich gehalten.

Eine **Verschlechterung der Wohnsituation und optische Belästigung der Einwender durch Reklameschilder, Beleuchtung und Transparente** ist ebenfalls nicht erkennbar. Das Vorhaben befindet sich im innerstädtischen Bereich der Stadt Köln, der bereits heute eine hohe Nutzungsdichte und –mischung aufweist. Leuchtreklame ist als typischer Bestandteil urbaner Lagen und insbesondere zentraler Versorgungsbereiche zu betrachten. Die Stadt Köln legt großen Wert auf eine angemessene Gestaltung des öffentlichen Raums und hat durch die bestehende Genehmigungspflicht für Werbeanlagen gem. § 13 BauO NRW auf der nachfolgenden Genehmigungsebene hinreichende Instrumente zur Steuerung der Gestaltung und Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Werbeanlagen zur Verfügung.

Die **Ausführungen zu den Beeinträchtigungen des vorhandenen Wohnparks** werden nicht geteilt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der privaten Wohnnutzung in der einige Hektar großen parkartigen Wohnanlage durch die geplanten Handelseinrichtungen ist nicht zu erwarten. Das Vorhaben dient der Wiederbelebung eines vernachlässigten, seit geraumer Zeit leerstehenden Bürogebäudes und seiner Umnutzung zu Wohnzwecken. Die Umnutzung ist mit einer städtebaulichen Neuordnung und überwiegenden Neuanlage der Einzelhandelsnutzung in den Erdgeschossbereichen und einer aufwendigen Gestaltung der erweiterten ebenerdigen Freianlagen verbunden. Hierdurch ist eine deutliche gestalterische Aufwertung der Gesamtanlage und eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität in diesem Bereich zu erwarten. Durch die Wiedernutzung kann zudem die soziale Kontrolle in diesem Bereich wieder hergestellt werden und es entsteht mit den Laden- und Dienstleistungsnutzungen eine dauerhafte Interessengemeinschaft, welche ebenso wie die Bewohner hohes Interesse an der Sauberkeit und Pflege der Außenanlagen hat. Dauerhafte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

11. Stellungnahme

- Es wird eine Beeinträchtigung der bisher als ruhig und angenehm zu bezeichnenden Wohnlage befürchtet.
- Ein viel höheres Verkehrsaufkommen auf Grund der ebenfalls geplanten gegenläufigen Verkehrsführung bis zur Tacitusstrasse ist zu erwarten.
- Ein beträchtlich gestiegenes Angebot an Parkplätzen ist bereits geplant.
- Die Steigerung von Lärm-, Schmutz- und Abgasbelastung ist vorprogrammiert.
- Dies verursacht nicht nur Komforteinbußen, sondern vielmehr bedenkliche Gesundheitsprobleme für die Anwohner
- Bitte, die am 28. November 2007 von vielen Anwohnern während der Informationsveranstaltung eingebrachten Bedenken zu berücksichtigen.

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

Eine Beeinträchtigung der Wohnqualität im angrenzenden Bereich ist nicht zu befürchten:

Die prognostizierte zusätzliche **Verkehrserzeugung** des Vorhabens von 1160 Fahrten/24 Std. wirkt sich auf die Goltsteinstraße nur teilweise aus, da durch weitere Maßnahmen im Umfeld wiederum Entlastungen eintreten. Prognostiziert wird in der Gesamtbetrachtung für die Goltsteinstraße eine Verkehrsentslastung nördlich der Tacitusstraße. Südlich der Tacitusstraße sind Mehrverkehre von 310-930 KFZ / 24h zu erwarten. Die Zunahme der Schallemissionen aus diesen Verkehrsmengen bewegt sich im Rahmen der üblichen Tagesschwankungen und Toleranzen und macht auf der Ebene der Bauleitplanung keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der geplanten **gegenläufigen Verkehrsführung auf der Goltsteinstraße** sind ebenfalls zurückzuweisen. Die Maßnahme wurde bereits 2007 vom Rat der Stadt Köln auf Grundlage ausführlicher Voruntersuchungen beschlossen und steht im Zusammenhang mit weiteren Veränderungen der Verkehrsführung in Bayenthal mit dem Ziel, die Verkehrsqualität insgesamt zu verbessern und die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes besser zu nutzen. Hierzu wurden in 2007 ausführliche verkehrstechnische Untersuchungen vorgenommen, die im Verkehrsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ebenfalls berücksichtigt wurden.

Eine **Steigerung des Parkplatzangebots** ist nicht geplant. Da für das Vorhaben lediglich 60 oberirdische Kurzzeit-Stellplätze geplant und bereits heute 67 oberirdische Stellplätze vorhanden sind, ist keine signifikante Zunahme der Belastungen zu erwarten. In der Bilanz tritt sogar insgesamt eine Verbesserung ein. Die nördlich angrenzenden vorhandenen 49 oberirdischen Mieterstellplätze werden in die Tiefgarage verlagert, in der Summe sind nach Realisierung der Planung somit 7 Stellplätze weniger vorhanden. Ein beträchtlich gestiegenes Stellplatzangebot ist nicht erkennbar.

Mögliche Lärmbelastigungen durch die Stellplatzanlage für die Handelsnutzungen sind nach Einschätzung der beauftragten Schallschutzgutachter für die Einwender nicht zu erwarten. Zudem befindet sich das Gebäude der Einwenderin in mehr als 60 m Entfernung von der geplanten Stellplatzanlage und ist durch das ein- bis zweigeschossige Gebäude von der Stellplatzanlage abgeschirmt. Der Vorhabenträger beabsichtigt zudem, die private Stellplatzanlage durch Einschränkung der Parkzeiten (Parkscheibenregelung) lediglich während der Geschäftszeiten nutzen zu lassen.

Die zu erwartenden **Lärm- und Schadstoffemissionen** werden sich innerhalb der üblichen innerstädtischen Werte bewegen und stellen keine erhebliche Veränderung im Vergleich zu bereits vorhandenen Belastungen dar. Eine Überschreitung geltender Richt- und Grenzwerte ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die Aufstellung weiterer Fachgutachten wurde vom Umwelt- und Verbraucherschutzamt und den beteiligten Fachdienststellen für nicht erforderlich gehalten.

Die angeführten **Komforteinbußen und bedenklichen Gesundheitsprobleme** für die Anwohner sind nicht ersichtlich. Das Vorhaben dient der Wiederbelebung eines vernachlässigten, seit geraumer Zeit leerstehenden Bürogebäudes und seiner Umnutzung zu Wohnzwecken. Die Umnutzung ist mit einer städtebaulichen Neuordnung und überwiegenden Neuanlage der Einzelhandelsnutzung in den Erdgeschossbereichen und einer aufwendigen Gestaltung der erweiterten ebenerdigen Freianlagen verbunden. Hierdurch ist eine deutliche gestalterische Aufwertung der Gesamtanlage und eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität in diesem Bereich zu erwarten. Durch die Wiedernutzung kann zudem die soziale Kontrolle in diesem Bereich wieder hergestellt werden und es entsteht mit den Laden- und Dienstleistungsnutzungen eine dauerhafte Interessengemeinschaft, welche ebenso wie die Bewohner hohes Interesse an der Sauberkeit und Pflege der Außenanlagen hat. Dauerhafte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Die **Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung** wurden den gesetzlichen Vorschriften entsprechend behandelt und sind insoweit in die Planung eingeflossen.

12. Stellungnahme

– Grünfestsetzungen

Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewährleisten keine Maßnahmen der Begrünung. Verweis auf den Durchführungsvertrag ist nicht ausreichend, da dieser jederzeit geändert werden kann. Daher sollte festgesetzt werden, dass auf der Fläche für Stellplätze für je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Zum Straßenraum ist die Pflanzung einer Baumreihe vorzusehen. Verweis auf Erhalt der Grünfläche im nordöstlichen Teil des Plangebiets ist nicht ausreichend, da diese laut Festsetzungen jederzeit versiegelt werden kann. Forderung, hier eine Grünfläche mit Bäumen festzusetzen. Verweis auf die Bäume, die wegen der geplanten Neubebauung südlich Tacitus-Carree entfallen.

– Verkehrserschließung

Ein- und Ausfahrt auf der Höhe der Kreuzung Goltsteinstraße/Cäsarstraße ist nicht möglich, da der geringste Rückstau die Verkehrsabläufe auf der Kreuzung stört. Kreuzung ist Teil des Schulwegs zur Grundschule in der Cäsarstraße und stark von Kindern frequentiert. Kreuzung wird zukünftig nur noch durch einen Zebrastreifen gesichert. Als Ein- und Ausfahrbereich kommt nur der Süden der Platzfläche in Frage.

– Lärm

Betrachtung nur zur Tagzeit ist nicht ausreichend (Öffnungszeiten REWE bis 22 Uhr, Cafébetrieb möglicherweise nach 22 Uhr). Gutachten ist zu ergänzen.

Aussage in der Begründung unter 3.4.4, Überschreitung des Grenzwertes am Pegel IP 1 im WA-Gebiet sei angesichts der vorhandenen Verkehrsbelastung hinnehmbar, ist unzulässig, da die einzelnen Lärmarten (Verkehr und Gewerbelärm) immer getrennt zu beurteilen sind.

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

Die Befürchtungen, die **Begrünung** im Plangebiet sei nicht ausreichend gesichert, ist unbegründet. Der Durchführungsvertrag kann nur mit Zustimmung der Stadt Köln geändert werden. Zudem verfügt die Stadt Köln im Rahmen des Vollzugs des Vorhabens über ausreichende Möglichkeiten die Einhaltung des Vertrages durchzusetzen. Der Freiflächengestaltungsplan, der Bestandteil des Durchführungsvertrages ist, sieht vor, dass im Platzbereich (ca. 34 Stellplätze) 19 Bäume anzupflanzen sind. Das sind mehr als ein Baum auf zwei Stellplätze. Hinzu kommen Bäume vor dem Hochhaus in Ergänzung zur vorhandenen großen Platane, die erhalten bleibt. Insgesamt ergibt sich ein Verhältnis Bäume/Stellplätze, das deutlich über dem angeregten Verhältnis 1:4 liegt.

Eine Versiegelung der Grünfläche im nordöstlichen Teil des Plangebiets ist entgegen der geäußerten Befürchtungen nicht möglich, da die Grundflächenzahl von 0,6 durch Nebenanlagen höchstens bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden darf (Textliche Festsetzung Nr. 4). Eine Vollversiegelung ist nur in dem mit MK(A) gekennzeichneten Bereich möglich und ist dort durch die Tiefgarage auch fast vollständig gegeben. Das bedeutet, 10% der Plangebietsfläche außerhalb des MK(A) müssen unversiegelt bleiben. Dies entspricht in etwa der rückwärtigen Grünfläche.

Die Neubebauung des Tacitus-Carrees ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Die **Verkehrerschließung** der oberirdischen Stellplätze ist wie folgt vorgesehen: Die Einfahrt erfolgt unmittelbar nördlich des Lebensmittel-Marktes. Die Ausfahrt erfolgt wahlweise gegenüber der Cäsarstraße oder im Bereich der Tiefgaragenausfahrt. Eine Ausfahrt gegenüber der Cäsarstraße ist unproblematisch, da ein Rückstau, sofern er entstünde, nicht den öffentlichen Straßenraum berührt.

Der Hinweis auf fehlende Aussagen zur Nachtzeit in der Lärmuntersuchung ist unbegründet, da die anzuwendenden Richtwerte der TA Lärm den Beurteilungszeitraum "tags" bereits zwischen 6.00 und 22.00h ansetzen. Dieser Zeitraum entspricht der zu erwartenden maximalen Öffnungszeit der Ladengeschäfte (REWE schließt um 22 Uhr) und auch der Gastronomie (Café). Vereinzelt außerhalb dieser Zeiten an- oder abfahrende Kundenfahrzeuge können vernachlässigt werden. Da die geplante Anlieferung nahezu ausschließlich über die Tiefgarage erfolgt, sind auch keine relevanten nächtlichen Lärmemissionen durch Anlieferverkehre zu erwarten.

Die vorgebrachten Anmerkungen bezüglich des angeführten Pegels IP 1 entsprechen nicht mehr dem aktuellen Planungsstand. Der Passage in Abschnitt 3.4.3 der Begründung, nach der am Pegel IP 1 eine Überschreitung des Grenzwertes der TA Lärm um 1,5 dB(A) zu verzeichnen ist, liegt das Schallgutachten Stand 25.06.2007 zugrunde. Seinerzeit waren noch 74 oberirdische Parkplätze sowie ein oberirdischer Anlieferhof vorgesehen. Die Zahl der Parkplätze wurde zwischenzeitlich auf maximal 60 reduziert, der Anlieferhof entfällt. Das daraufhin überarbeitete Schallgutachten, Stand 17.01.2008, kommt auf S. 18 zu dem Ergebnis, dass der einwirkende Beurteilungspegel am Pegel IP 1 nunmehr bei 53,5 dB(A) liegt und der zulässige Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete gemäß TA-Lärm um 1,5 dB(A) unterschritten wird. Auch die Werte an den Pegeln IP 2 und IP 3, wo schon zuvor die Grenzwerte eingehalten wurden, reduzieren sich nochmals deutlich (am Pegel IP 3 durch den Wegfall des Anlieferhofs von 56,3 dB(A) auf 39,7 dB(A)). Aus diesem Grunde sind keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die entsprechende Passage in der Begründung wird an den geänderten Planungsstand angepasst.

13. Stellungnahme

- Erhalt der Bäume und Freiflächen "Wohnpark" und damit Erhalt des parkartigen Charakters des Areals
- Ansprechende architektonische Gestaltung (z.B. an der Stelle der bisherigen Schwimm- bzw. Tennishalle) und Verzicht auf weitere (innerstädtische) Verdichtung
- Schutz vor Lärm, Abgasen und Staub durch zunehmenden Autoverkehr. Verzicht auf die oberirdischen Parkplätze im Geschäftszentrum des bisherigen Wohnparks.

Die **Anlage** bezieht sich in wesentlichen Teilen auf die geplante zusätzliche Wohnbebauung nördlich des Goltsteinforums, die nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist.

Zum Vorhaben werden Einwände gegen die Stellplätze auf der Platzfläche erhoben. Angeführt werden die Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität auf dem Platz (Parksuchverkehr, Probleme durch Rangieren, Behinderung von Fußgängern). Das Goltsteinforum liefe Gefahr, den Charakter eines Gewerbeparks anzunehmen. Oberirdische Parkplätze sollen sich auf Bedarf von Notfallfahrzeuge, Schwerbehinderten und Lieferanten beschränken. Kunden können in der vorhandenen Tiefgarage und auf beiden Seiten der Goltsteinstraße parken. Parkverkehr am Goltsteinforum behindert zudem den fließenden Verkehr auf der Goltsteinstraße.

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

Die **Bäume und Freiflächen** des Wohnparks befinden sich im Wesentlichen außerhalb des Plangebiets. Innerhalb des Plangebiets bleiben die Grünflächen im rückwärtigen Bereich weitgehend unverändert. Insgesamt 22 Bäume im Plangebiet werden gefällt, hierbei handelt es sich jedoch zumeist um Nadelgehölze (Kiefern) in Hochbeeten sowie einige Pappeln. Eine wesentlich größere Anzahl an Bäumen (ca. 47) wird neu gepflanzt, darunter 19 auf der Platzfläche und zwei weitere vor dem Hochhaus. Die Platane vor dem Hochhaus bleibt erhalten. Der parkartige Charakter des Gesamtensembles wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Das **architektonische Erscheinungsbild des Ensembles** wird sich durch die Modernisierung des Ensembles verbessert. Von einer Verdichtung kann angesichts des Entfalls des nördlichen Gebäudes innerhalb des Plangebiets nicht gesprochen werden. Der geplante Wohnungsbau außerhalb des Plangebiets, auf den sich diese Anregung offenbar ebenfalls bezieht, ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Die zu erwartenden **Lärmbelastungen** sind gutachterlich untersucht worden mit dem Ergebnis, dass sämtliche geltenden Richt- und Grenzwerte durch das Vorhaben eingehalten werden können. Die angeführte **Zunahme der Abgas- und Feinstaubbelastung** für die Anwohner und die Gäste der Außengastronomie ist nicht nachvollziehbar. Das Vorhaben befindet sich im innerstädtischen Bereich, in dem bereits eine erhebliche Vorbelastung gegeben ist. Zur Klärung der Frage, ob Überschreitungen der Grenzwerte zu erwarten oder weitere Fachgutachten erforderlich sind, wurde frühzeitig das Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln und weitere Fachdienststellen beteiligt. Da durch das Vorhaben nur geringfügige Veränderungen der Verkehrsmengen und Umweltbelastungen zu erwarten sind, werden die geltenden Grenz- und Richtwerte vollumfänglich eingehalten und neben den bereits angefertigten Gutachten sind keine weiteren gutachterlichen Bewertungen (z.B. Feinstaub, Luftschadstoffe) erforderlich.

Die **in der Anlage geäußerte Befürchtung einer verminderten Aufenthaltsqualität für Fußgänger auf dem Platz durch** die Parkplätze ist unbegründet. Die übersichtliche, aber räumlich begrenzte Situation auf der Platzfläche wird eine sehr geringe Fahrgeschwindigkeit nach sich ziehen, so dass keine Gefährdungen von anderen Verkehrsteilnehmern zu erwarten sind und auch nur geringe zusätzliche Verkehrslärmemissionen entstehen. Die Befürchtungen, dass durch die

Anlage der 60 Parkplätze die Lärm- und Abgasbelastung so zunimmt, dass eine Umwandlung des Wohnparks zu einem Gewerbegebiet stattfindet, sind unbegründet.

Der Vorschlag, oberirdisch lediglich 3-6 Parkplätze für Anlieferung und Einsatzfahrzeuge vorzuhalten und die gesamten Kundenparkplätze in die Tiefgarage zu verlagern, kann leider nicht umgesetzt werden. Zum einen werden bereits die vorhandenen 49 oberirdischen Mieterstellplätze in die bestehende Tiefgarage verlagert und diese wird hierdurch ausgelastet, zum anderen kann aus vergleichbaren Vorhaben berichtet werden, dass erhebliche Bedenken hinsichtlich einer Mischung von Kunden- und privaten Tiefgaragenstellplätzen existieren und diese nicht angenommen werden. Dies hat mit psychologischen Faktoren bei den Kunden, der geringeren sozialen Kontrolle und der weniger spontanen Anfahbarkeit zu tun. Seitens der Nutzer der privaten Einstellplätze sind Sicherheitsbedenken und Komforteinbußen ausschlaggebend, so dass diese Lösung nicht realistisch ist.

Eine nennenswerte Behinderung des fließenden Verkehrs auf der Goltsteinstraße durch die Ein- und Ausfahrt der oberirdischen Parkplätze ist nicht zu erwarten. Behinderungen ergeben sich in erster Linie durch Parkplätze im Straßenraum (z.B. durch rückwärts Einparken). Es handelt sich im Übrigen um einen innerstädtischen Bereich, wo gelegentliche Behinderungen durch parkende Fahrzeuge zum Alltag gehören und hinnehmbar sind.