

## **Darstellung der nach der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 67444/04; Arbeitstitel: "Im Weichserhof" in Köln-Altstadt/Süd**

---

Die nachfolgenden Änderungen des Planentwurfes wurden nach der ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vorgenommen und vom 03.04. bis 17.04.2008 nochmals offengelegt. Es wurde bestimmt, dass nur zu den geänderten Teilen Stellungnahmen vorgebracht werden können.

- 1. Im Mischgebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche > 800 m<sup>2</sup>) nicht zulässig.**

Diese Festsetzung erfolgt, um das vorhandene und funktionsfähige Bezirksteilzentrum "Severinstraße", das nur ca. 350 m vom Plangebiet entfernt ist, nicht zu beeinträchtigen, aber auch deshalb, weil im Hinblick auf das begrenzte Platzangebot innerhalb des Plangebietes der durch großflächige Einzelhandelsnutzungen ausgelöste Stellplatzbedarf nicht befriedigt werden könnte.

- 2. Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO ist die zulässige Geschossfläche im MI-Gebiet um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen. Als Höchstwert der Erhöhung ist für die Gemeinschaftstiefgarage im Planbereich nördlich des Katharinengrabens 2 400 m<sup>2</sup> und südlich des Katharinengrabens 1 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.**

**Wenn die vorgenannten Gemeinschaftstiefgaragen zu einer gemeinsamen Anlage mittels öffentlich-rechtlicher Baulast vereinigt werden, gilt als Höchstwert der Erhöhung für diese vereinigte Gemeinschaftstiefgarage im Planbereich 4 000 m<sup>2</sup> (mit beliebiger Aufteilung nördlich beziehungsweise südlich des Katharinengrabens).**

Mit der Ergänzung der textlichen Festsetzung um den zweiten Absatz wird bauplanungsrechtlich klargestellt, dass im Falle einer Vereinigung aller Baugrundstücke im Plangebiet die Aufteilung der festgesetzten Erhöhung südlich und nördlich des Katharinengrabens entfallen kann.

- 3. Die Tiefgaragengeschosse außerhalb der errichteten Gebäude sind mindestens zu 70 % mit einer mindestens 80 cm starken Erd- oder Substratschicht zu überdecken und mit Scherrasen (PA 122) bzw. Zierpflanzen (PA 15) zu bepflanzen.**

In der textlichen Festsetzung wurde die Stärke der Erd- oder Substratschicht von 40 cm auf 80 cm erhöht, um eine nachhaltige Bepflanzung zu gewährleisten.

- 4. Im Bereich der Mechtildisstraße (Parkstreifen) sind in Abständen von 8 bis 12 m Straßenbäume der Baumart BF 31/GH 741 zu pflanzen. Bei allen genannten Pflanzgebieten gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 29. November 2000 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 58 vom 18. Dezember 2000, S. 473).**

Diese Festsetzung dient der Aufwertung des Straßenraumes.

5. In der Planzeichnung werden den Geschosszahlen folgende Gebäudehöhen zugeordnet:

<b>IV-geschossig</b>	<b>14,00 m</b>
<b>V-geschossig</b>	<b>17,00 m</b>
<b>VI-geschossig</b>	<b>21,00 m</b>
<b>VII-geschossig</b>	<b>24,50 m</b>

Die Gebäudehöhen werden aus Gründen der Nachhaltigkeit der vorgesehenen Nutzungen erhöht.