

Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 67440/07, Arbeitstitel: "Altes Polizeipräsidium" in Köln-Altstadt/Süd, im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen

I. Allgemeines

Der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 67440/07 hat in der Zeit vom 08.05. bis 09.06.2008 beim Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegen. Innerhalb der Auslegungsfrist wurden in zwei Stellungnahmen Bedenken und Anregungen vorgetragen, die in die Abwägung einzustellen sind.

Die Stellungnahmen werden in Kapitel II. in zusammenfassender Form dargestellt. Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Entsprechend der Nummerierung wurde eine "Entschlüsselungstabelle" erstellt, die zugeordnet die Namen und Adressen enthält. Diese Tabelle wird den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung und des Rates zur Verfügung gestellt.

II. Eingegangene Stellungnahmen

Stellungnahme lfd. Nr. 1

- a) Die Lage der Grundstücks-/Tiefgaragenzufahrt an der Tel-Aviv-Straße (Nord-Süd-Fahrt) würde aus verkehrstechnischen Gründen kritisch angesehen. Die Zufahrt befindet sich im Verflechtungsbereich der Verkehrsströme aus Richtung Kleine Spitzengasse, Abfahrt Severinsbrücke und der zweistreifigen Hauptfahrbahn der Tel-Aviv-Straße aus Richtung Ulrichgasse. Diese Zufahrt ist außerdem nur aus südlicher Richtung anfahrbar. Dadurch würden Wendefahrten bzw. Blockumfahrten erforderlich. Auch die geplante Hotelvorfahrt und die Anlieferung für einen Supermarkt würden kritisch angesehen. Die Hotelvorfahrt sei im unmittelbaren Stauraum vor der Lichtzeichenanlage (LZA) angeordnet. Aufgrund der beengten örtlichen Verhältnisse im Bereich der Supermarktanlieferung wäre zu erwarten, dass sich Ladetätigkeiten in den Fahrbahnbereich der Tel-Aviv-Straße verlagern würden. Jegliche Anlieferung sollte so angelegt sein, dass Rangierfahrten, insbesondere ein Zurücksetzen vermieden wird.
- b) Die Grundstückszufahrt am Blaubach (Tiefgaragenzufahrt) würde unmittelbar östlich des Kreuzungsbereiches Blaubach/Neuköllner Straße/Tel-Aviv-Straße liegen. Hier seien Konfliktsituationen vorhersehbar, da sowohl von der Neuköllner Straße als auch vom Blaubach aus Richtung Barbarossaplatz zweistreifig eingefahren wird.
- c) Die Verkehre zur Ver- und Entsorgung des Gebietes und die innere Erschließung würden aus den Unterlagen nicht zu erkennen sein. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei einer uneingeschränkten und unkontrollierten Nutzung des Blockinnenraums um sog. "tatsächlich öffentlichen Verkehrsraum" handeln würde, der den Regelungen der StVO unterläge.
- d) Angeregt wird, die Erschließung des Plangebietes vom Waidmarkt aus vorzusehen. Das Plangebiet sollte über die vorhandene Nebenfahrbahn der Straße Waidmarkt erfolgen. Dies erscheint verkehrstechnisch problemlos möglich zu sein. Beschränkungen könnten sich ggf. aus einer möglichen Umwidmung dieses Bereiches zur Fußgängerzone ergeben.

- e) Angeregt wird auch, die Eingriffe in den Verkehrsraum während der Bauphase zu begrenzen. Die dargestellte komplexe Bebauung in Verbindung mit den Umgrenzungen von Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen wird nicht ohne wesentliche Eingriffe über längere Zeiträume in den vorhandenen öffentlichen Verkehrsraum zu realisieren sein. Diese Eingriffe sollten sowohl zeitlich als auch räumlich minimiert werden.
- f) Der Kreuzungsbereich Blaubach/Hohe Pforte/Mühlenbach/Waidmarkt sei in der Vergangenheit wiederholt als unfallauffälliger Bereich gemeldet worden.
- g) Aus den Planunterlagen sei zu entnehmen, dass der Parkstreifen entlang der Straße Blaubach zukünftig ersatzlos entfallen wird. Diese Parkmöglichkeiten dienen derzeit den Bewohnern der umliegenden Wohngebäude, die nur in einem begrenzten Umfang über eigene Stellplätze verfügen.

Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Der Anregung, das Plangebiet ausschließlich vom Waidmarkt aus zu erschließen, kann nicht gefolgt werden. Die Anregung, die Eingriffe in den öffentlichen Straßenraum während der Bauphase zu begrenzen, wird im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Begründung:

Zu a):

Das Erschließungskonzept wurde im Bereich der Grundstückszufahrt an der Tel-Aviv-Straße verändert. Stark frequentierte Tiefgaragenzufahrten sind nicht zuletzt wegen der beschriebenen verkehrstechnischen Schwierigkeiten an der Tel-Aviv-Straße nicht mehr vorgesehen. In der Planzeichnung ist an der genannten Stelle ein Zufahrtsbereich 1 festgesetzt mit der Zweckbestimmung: "Anlieferung, Vorfahrt" (z. B. für ein geplantes Hotel). Das Verkehrskonzept, das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet wurde, weist nach, dass die geplanten weniger stark frequentierten Grundstückszufahrten (Anlieferung, Hotelvorfahrt) keine schädlichen Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit haben werden.

Die Anlieferung des geplanten Lebensmittelmarktes an der Tel-Aviv-Straße erfolgt außerhalb der Berufsspitzen, dabei ist von wenigen Bewegungen pro Tag auszugehen. Das Anlieferfahrzeug bewegt sich zudem auf privaten Grundstücksflächen, der Gehweg wird lediglich überfahren, nicht dauerhaft zugestellt. An dieser Stelle ist nicht mit einem erheblichen Fußgängeraufkommen zu rechnen. Die geplante Vorsignalisierung an der Tel-Aviv-Straße entspannt die Anliefersituation zusätzlich.

Zu b):

Die Tiefgaragenzufahrten für die Blockrandbebauung am Blaubach sind nachweislich verkehrssicher angelegt. Die ausfahrenden PKW stehen waagrecht, bevor sie sich in den Verkehr einordnen, die Absturzsicherung an der Tiefgaragenausfahrt (Geländer) wird transparent ausgeführt, damit der ausfahrende PKW ausreichende Sicht nach hinten hat. Durch den geplanten Mehrzweck-/Sicherheitsstreifen direkt am Straßenrand wird der Geradeausverkehr zudem weiter von der Tiefgaragenausfahrt weggeleitet. Auf diese Weise entsteht ein zusätzlicher Puffer. Das Verkehrskonzept, das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet wurde, weist nach, dass die geplanten Tiefgaragenein- und -ausfahrten verkehrssicher benutzt werden können.

Zu c):

Das städtebauliche Konzept sieht einen zurückgezogenen privaten Blockinnenraum vor, der nur von Fußgängern bzw. Radfahrern benutzt werden wird. Ein öffentliches Gehrecht sichert dabei die Zugänglichkeit des geplanten Spielplatzes (private Grünfläche) vom Waidmarkt aus. Für Rettungs-

und Feuerwehrfahrzeuge stehen ausreichend Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung. Der Blockinnenraum muss nicht von der Müllabfuhr befahren werden. Sämtliche Stellplätze befinden sich in einer Tiefgarage. Die Anlieferung der gewerblichen Nutzungen in der Blockrandbebauung erfolgt aus den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen heraus. Im Blockinnenraum sind bis auf den geplanten Supermarkt im MK4 nur Wohnungen vorgesehen.

Zu d):

Eine Bündelung des Ziel- und Quellverkehrs am Waidmarkt ist angesichts der zu erwartenden Verkehrsmengen aus verkehrstechnischen Gründen nicht realisierbar. Neben der begrenzten Kapazität der Kreuzung Blaubach/Hohe Pforte/Mühlenbach/Waidmarkt sind insbesondere die schädlichen Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit und die Aufenthaltsqualität im Straßenzug Waidmarkt/Severinstraße (Bezirkszentrum) zu bedenken. Eine weitere Verschärfung der Unfallsituation an der genannten Kreuzung wäre zu befürchten. Daneben stehen Fragen des Immissionsschutzes einer solchen Lösung entgegen (östlich des Waidmarktes befindet sich ein Reines Wohngebiet nach BauNVO). Eine alternative Anlieferung des Supermarktes vom Waidmarkt wurde nicht zuletzt aufgrund erheblicher Sicherheitsbedenken von Seiten des Friedrich-Wilhelm-Gymnasiums an die Tel-Aviv-Straße verlegt (Gefährdung der Schüler durch den Anlieferverkehr).

Zu e):

Die Art und Weise der Eingriffe in den Verkehrsraum während der Bauphase können nicht planungsrechtlich geregelt werden. Die Einzelheiten der Realisierung können im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung finden.

Zu f):

Die Umgestaltung des Einmündungsbereiches an der Kreuzung Blaubach/Hohe Pforte/Mühlenbach/Waidmarkt erfolgt u. a. mit dem Ziel, die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Das hier zu diskutierende städtebauliche Konzept unterstützt diese Bemühungen, indem es den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr auf mehrere Grundstückszufahrten verteilt und dadurch das zusätzliche Verkehrsaufkommen am Waidmarkt begrenzt.

Zu g):

Die Anordnung von Parkstreifen innerhalb der Verkehrsfläche der Straße Blaubach ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die straßenbaulichen Einzelheiten der Erschließungs- und Straßenausbauplanung werden im Zuge der Realisierung des Vorhabens bestimmt.

Stellungnahme lfd. Nr. 2

- a) Angeregt wird, die Gebäudetiefe an der Tel-Aviv-Straße um 1,3 m zu vergrößern. Die ursprüngliche Tiefe der geplanten Blockrandbebauung von 15,2 m schränkt die Nutzungsmöglichkeiten für ein geplantes Hotel zu sehr ein. Im Zuge der Vermarktungsüberlegungen wurde deutlich, dass viele Betreiber von einer etwas größeren Grundstückstiefe (16,5 m) ausgehen. Die innenliegende Gebäudekante bleibt dabei unverändert, lediglich die Außenkante des mehrgeschossigen Hauptbaukörpers soll um 1,3 m nach Westen, d. h. zu Lasten der geplanten zweigeschossigen Ausbauzone verlegt werden. Die öffentlichen Straßenflächen an der Tel-Aviv-Straße bleiben unverändert.
- b) Angeregt wird auch, das Foyer am bestehenden Hochhaus nach Süden in die Verkehrsfläche (Platzfläche) zu vergrößern. Im Zuge der Sanierungsplanung für das bestehende Bürohochhaus am Waidmarkt (MK1) wurde deutlich, dass der Eingangsbereich des ehemaligen Polizeipräsidiums heutigen Anforderungen an ein funktionsfähiges Foyer nicht mehr gerecht wird. Zukünftig soll sich die Eingangssituation großzügiger darstellen. Die innere Organisation des Erdgeschosses legt in diesem Fall eine Erweiterungsmöglichkeit nach Süden nahe. Auch aus städtebaulicher Sicht ist eine Erweiterung des Gebäudes an dieser

Stelle verträglich. Der Bewegungsraum für die Fußgänger wird nicht eingeengt, die großzügige Platzfläche am Waidmarkt bietet weiterhin ausreichende Aufenthaltsmöglichkeiten. Eine bestehende Fernwärmeleitung (Hausanschluss), die von der Baumaßnahme betroffen wäre, wird im Zuge der Abbruchmaßnahmen entfernt. Es wird angeregt, eine ca. 110 m² große überbaubare Grundstücksfläche südlich des Hochhauses vorzusehen, die mit einem max. 5,2 m hohen Eingangsbauwerk bebaut werden sollte.

- c) Angeregt wird ferner, die zulässige Gebäudehöhe an dem geplanten Zwischenbaukörper unmittelbar westlich des Hochhauses (MK1) von 5,0 m auf 5,2 m zu erhöhen. Im Interesse bautechnischer Anforderungen muss die geplante Gebäudehöhe um 0,2 m angehoben werden.
- d) Angeregt wird schließlich noch, die zulässige Gebäudehöhe an dem bestehenden Hochhaus (MK1) von 48,80 m auf 49,22 m zu erhöhen. Aufgrund bautechnischer Anforderungen (Anpassung der vorhandenen Konstruktion) muss die geplante Gebäudehöhe um 0,42 m angehoben werden.

Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird hinsichtlich der Anregungen a), c) und d) berücksichtigt.

Begründung:

Zu a) bis d):

Durch die geringfügigen Veränderungen gemäß den Anregungen a), c) und d) sind keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen verbunden. Nachbarliche Belange sind nicht erkennbar betroffen. Über die Anregung zu b) – Foyer am Hochhaus – ist nicht mehr zu entscheiden, da diese ersatzlos zurückgezogen wurde.