

## **Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

zum Bebauungsplan Nr. 67440/07;

Arbeitstitel: "Altes Polizeipräsidium" in Köln-Altstadt/Süd

---

### **1. Anlass und Ziel der Planung, Innenentwicklung**

Das städtebaulich exponierte Gelände des ehemaligen Polizeipräsidiums Köln liegt seit der Verlagerung der Behörde im Jahre 2000 nach Köln-Kalk brach. Die Gebäude stehen leer. Die Stadt Köln hat in enger Abstimmung mit dem Eigentümer der Flächen Überlegungen zur Nachnutzung bzw. zur städtebaulichen Neuordnung des Geländes angestellt. Im Jahre 2006 wurde ein begrenzter Architektenwettbewerb durchgeführt, aus dem der Bebauungsvorschlag des Architekturbüros Bieling und Bieling aus Kassel als erster Preisträger hervorging. Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Wettbewerbsergebnis planungsrechtlich zu sichern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung im Innenbereich und erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche). Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, wie das Ergebnis einer Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) hinsichtlich der geplanten Hotelnutzung und des geplanten großflächigen Einzelhandels ergab. Auch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

### **2. Bestand**

#### **2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet liegt im Süden der Kölner Altstadt. Es ist umgrenzt von der Tel-Aviv-Straße (Nord-Süd-Fahrt), dem Blaubach (Zufahrt zur Deutzer Brücke) und dem Waidmarkt bzw. der Severinstraße. Südlich schließt sich das Friedrich-Wilhelm-Gymnasium an.

#### **2.2 Städtebauliche Situation im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung**

##### Die Einordnung in den Stadtraum

Das Plangebiet liegt am Schnittpunkt der Severinstraße mit der Begrenzung der römischen Stadt im Verlauf der ehemaligen Bäche. Im heutigen Stadtgefüge bildet das Grundstück ein städtebauliches Bindeglied zwischen der City (Hohe Straße, Hohe Pforte) und dem südlich angrenzenden Severinsviertel. Der Straßenzug entlang der ehemaligen Bäche dient heute ebenso wie die westlich angrenzende Tel-Aviv-Straße (Nord-Süd-Fahrt) als überörtliche Hauptverkehrsstraße.

##### Das Gelände des ehemaligen Polizeipräsidiums

Das Plangebiet ist mit einem vierzehngeschossigen Bürohochhaus (ca. 48 m hoch) an der Einmündung Blaubach - Waidmarkt sowie mit vier- bis fünfgeschossigen Bürogebäuden (ca. 20 m hoch) am Waidmarkt und im Blockinnenraum bebaut. In den Gebäuden waren

überwiegend Büros, aber auch eine Kantine, Labore, Werkstätten, Garagen und eine Eigenverbrauchstankstelle untergebracht. Die Gebäude stehen leer.

An der südlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein gemischt genutztes Gebäude, das im Erdgeschoss (= Straßenniveau Severinstraße) als Turnhalle für das angrenzende Friedrich-Wilhelm-Gymnasium genutzt wird (keine Fenster zum Plangebiet, lediglich Glasbausteine). Das Untergeschoss ist nach Norden hin - d. h. zum tiefer liegenden Betriebsgelände des ehemaligen Polizeipräsidiums - geöffnet (Stützen, Hallentore). Hier wurden zuletzt Dienstfahrzeuge der Polizei abgestellt.

Das Gelände ist weitgehend versiegelt (Stellplätze, Garagenhof). An den Rändern des Betriebsgeländes stehen markante Einzelbäume. Neben der Hauptzufahrt am Waidmarkt (Gebäudedurchfahrt) ist das Gelände noch im Südosten (neben dem Gymnasium) und im Norden (westlich des Hochhauses) an das umliegende Straßennetz angeschlossen.

### Die öffentlichen Straßenräume

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt auch Teile der angrenzenden Straßenräume mit ein, da diese im Zuge der Neubaumaßnahmen verändert werden müssen. An der östlichen Grenze des ehemaligen Polizeipräsidiums schließt sich gegenwärtig ein Gehweg an. Die sonstigen Verkehrsflächen im westlichen Teil des Waidmarktes dienen gegenwärtig als Baustelleneinrichtung für die U-Bahnbaustelle der Nord-Süd-Stadtbahn (Gleiswechsel, Notaufgang). Nach aktueller Planung der KVB sollen die Platzflächen bis Ende 2008 wieder hergestellt werden.

Im Norden grenzen ein Gehweg sowie ein Längsparkstreifen unmittelbar an das ehemalige Polizeipräsidium. Die Parkplätze werden bewirtschaftet. Im Bereich des Gehweges befinden sich auch Wertstoffsammelcontainer, Werbeanlagen sowie verschiedene stadtechnische Anlagen (u.a. eine Grundwassermessstelle).

An der Tel-Aviv-Straße wird das Betriebsgelände lediglich von einem Gehweg begleitet. Ein Parkstreifen ist in diesem stark frequentierten Bereich nicht vorhanden. Zwischen dem Zaun des ehemaligen Polizeipräsidiums und dem vorhandenen Gehweg an der Tel-Aviv-Straße sowie auf einer Fußgängerfurt im Kreuzungsbereich stehen insgesamt zwölf größere Laubbäume mit Stammdurchmessern von 1,2 m - 2,3 m auf Rasenflächen.

### Die unmittelbare Umgebung

Nördlich und östlich des Plangebietes schließt sich eine kleinteilig gegliederte, vier- bis fünfgeschossige geschlossene Blockrandbebauung mit überwiegend gewerblich genutzter Erdgeschosszone an (Einzelhandel, Dienstleistung, Vergnügungsstätten, Sex-Shop, Theater, Gastronomie, Bar, Ärzte, Apotheke). In den Obergeschossen wird i. d. R. gewohnt. Vereinzelt finden sich auch Hotels und größere Büro- und Verwaltungsgebäude (z. B. Stadtarchiv, Rheinisch-Westfälischer Genossenschaftsverband, Hotel Reservation Service). Jenseits der Tel-Aviv-Straße liegt das Finanzamt Köln Mitte.

Im Süden grenzt das zwei- bis viergeschossige Friedrich-Wilhelm-Gymnasium mit seinem Sportplatz (Tartanbahn) an das Plangebiet. Fünf große Laubbäume stehen unmittelbar an der Turnhalle. Am Waidmarkt befindet sich unmittelbar an der Grenze zum Plangebiet die Feuerwehrezufahrt zum Schulgelände. Der historische Portikus eines Vorgängerbaus aus dem 19. Jahrhundert (ehem. preußisches Wachtgebäude) liegt ca. 15 m weiter südlich.

Unmittelbar gegenüber des ehemaligen Polizeipräsidiums, an der Ostseite des Waidmarktes, verleiht das Ensemble der St. Georg Kirche mit dem Hermann-Joseph-Brunnen dem Stadtraum ein besonderes Erscheinungsbild.

## **2.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

### Öffentlicher Personennahverkehr

Am Waidmarkt halten die Busse der Linie 132 und 133 (Meschenich/Zollstock - Dom-Hbf). Am Hermann-Joseph-Brunnen ist ein Taxistand angeordnet. Die Haltestelle der Stadtbahnlinien 3 und 4 "Severinstraße" befindet sich wenige hundert Meter südlich des Plangebietes. Das Plangebiet ist hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

### Motorisierter Individualverkehr

Die bis zu sechsspurigen Hauptverkehrsstraßen Tel-Aviv-Straße und Blaubach weisen ein sehr hohes Verkehrsaufkommen zwischen ca. 19 000 Kfz DTV (Blaubach) und ca. 45 000 Kfz DTV (Tel-Aviv-Straße) auf. Die Lkw-Anteile erreichen in den Hauptverkehrsstraßen Werte von 10 % sowohl tags als auch nachts. Der Knotenpunkt Neuköllner Straße/Blaubach/Tel-Aviv-Straße ist sehr stark belastet. Das Verkehrsaufkommen in der Severinstraße beträgt ca. 7 200 Kfz DTV. Gegenwärtig gehen erhebliche Störungen des Verkehrsablaufes mit der Stadtbahnbaustelle einher. Der Lkw-Anteil beträgt am Waidmarkt tags ca. 10 %, im Nachtzeitraum ca. 3 %.

### Ver- und Entsorgung, vorhandene Leitungstrassen

Das Plangebiet ist an die bestehende Mischkanalisation angeschlossen. In den umgebenden Straßenräumen sind alle erforderlichen Medien vorhanden (Gas, Wasser, elektrische Energie, Telekom). Insbesondere bei den geplanten Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenland am Blaubach und an der Tel-Aviv-Straße müssen die zahlreichen vorhandenen Leitungstrassen beachtet werden (u.a. Fernwärme, Telekom).

## **3. Übergeordnete Planungen, bestehendes Planungsrecht, sonstige Fachplanungen**

### Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan – GEP)

Im GEP für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die geplante Nord-Süd-Stadtbahn im Verlauf der Severinstraße ist als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

### Flächennutzungsplan - FNP

Das Plangebiet ist im wirksamen FNP der Stadt Köln als Besonderes Wohngebiet (WB) dargestellt. Hier soll im Interesse einer Belebung der Innenstadt ein angemessen verdichtetes und kleinteilig durchmischtes Stadtgefüge gesichert und schrittweise weiterentwickelt werden. Das Betriebsgelände des ehemaligen Polizeipräsidiums ist innerhalb des besonderen Wohngebietes als Standort für ein größeres öffentliches Verwaltungsgebäude gekennzeichnet. Das südlich angrenzende Gelände des Friedrich-Wilhelm-Gymnasiums ist als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" und "Sportanlage" dargestellt.

Die Tel-Aviv-Straße ist aufgrund ihrer gesamtstädtischen Verkehrsbedeutung (Nord-Süd-Fahrt) als Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt.

Das Plangebiet ist nicht von aktuellen Änderungen des Flächennutzungsplanes betroffen.

Der Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Der FNP wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

### Entwicklungskonzept Innenstadt

Das Entwicklungskonzept Innenstadt sieht das Plangebiet als mögliche Reservefläche für größere Büronutzungen vor.

### Nahversorgungskonzept und Zentrenkonzeption Köln

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der Kölner City (Hohe Straße, Hohe Pforte) bzw. unmittelbar nördlich des Bezirksteilzentrums Severinstraße/Bonner Straße, das südlich der Löwengasse beginnt. Bezirksteilzentren übernehmen auch die Versorgung der ansässigen Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs und tragen durch ihr charakteristisches Erscheinungsbild zu Stadtteilidentität bei. Sie übernehmen Mittelpunktfunktion.

### Bebauungspläne im Geltungsbereich und in der Umgebung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des als Bebauungsplan übergeleiteten Durchführungsplanes A, C und D - Nr. 66440/05 aus dem Jahre 1958, auf dessen Grundlage ein weitläufiges Gebiet südlich des Blaubachs in der Nachkriegszeit städtebaulich neu geordnet wurde (u.a. Neubau der im Zusammenhang mit der Severinsbrücke vorgesehenen Straßenführungen bzw. Brückenauf- und -abfahrten). Der Plan setzt für das Betriebsgelände des ehemaligen Polizeipräsidiums eine "Fläche für öffentliche Gebäude" (drei- bis vierzehn Geschosse) und für das angrenzende Friedrich-Wilhelm-Gymnasium ein "Schulgrundstück" (zwei bis vier Geschosse) fest.

Östlich des Plangebietes setzt der als Bebauungsplan übergeleitete Durchführungsplan A, C und D - Nr. 66443/03 aus dem Jahre 1959 ein "Reines Wohngebiet" mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung fest (u. a. Wiederaufbau der Kirche St. Georg).

Nördlich der Straße Blaubach setzt der als Bebauungsplan übergeleitete Durchführungsplan A, C und D - Nr. 66445/06 aus dem Jahre 1959 für den Baublock zwischen dem Krumpfen Büchel und der Hohen Pforte ein fünfgeschossiges "Gemischtes Gebiet" fest. Daran schließt sich im Westen, zwischen dem Krumpfen Büchel und der Neuköllner Straße ein Mischgebiet nach Bundesbaugesetz an (Bebauungsplan Nr. 67445/11 aus dem Jahre 1976, drei - fünfgeschossige Blockrandbebauung, erhöhte GFZ = 1,5 > 1,2).

### Sonstige Satzungen, Baulasten

Im Plangebiet liegen keine weiteren Ortssatzungen nach BauO NRW oder BauGB vor. Im Plangebiet sind keine Baulasten eingetragen.

### Planfeststellungsverfahren für die Nord-Süd-Stadtbahn

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen am Waidmarkt befinden sich im Bereich der geplanten und im Bau befindlichen unterirdischen Nord-Süd-Stadtbahn. Am nördlichen Beginn der Severinstraße, in Höhe des ehemaligen Polizeipräsidiums, wird für die erste Baustufe der Nord-Süd-Stadtbahn ein Schacht zwischen den beiden Tunnelröhren für einen unterirdischen Gleiswechsel und einen Notausstieg hergestellt. Durch das Planfeststellungsverfahren wurden die öffentlichen Platzflächen als Baustelleneinrichtung festgeschrieben. Der Bau der Nord-Süd-Stadtbahn soll bis zum Jahre 2011 abgeschlossen sein.

## **4. Planinhalte**

Das städtebauliche Konzept basiert auf einem preisgekrönten Wettbewerbsbeitrag des Architekturbüros Bieling und Bieling (Kassel) aus dem Jahre 2006, der in enger Abstimmung mit der Stadt Köln weiterentwickelt wurde.

Eine überwiegend sechsgeschossige geschlossene Blockrandbebauung entlang der stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen Tel-Aviv-Straße und Blaubach fasst den bis zu 50 m brei-

ten Straßenraum und schirmt das dahinterliegende Quartier vom Straßenlärm ab. Der Bebauungsvorschlag sieht in Übereinstimmung mit dem Wettbewerbsergebnis eine städtebauliche Betonung der Blockecke an der Kreuzung Blaubach/Tel-Aviv-Straße vor.

Das stadtbildprägende Hochhaus gegenüber der Straße Hohe Pforte soll saniert und erhalten werden.

Drei fünfgeschossige Einzelbaukörper mit markanten Zwischenräumen knüpfen an die historische Platzbegrenzung des Waidmarkts an und formulieren eine maßstäblich angepasste Raumbegrenzung gegenüber der romanischen Kirche St. Georg. Drei weitere vier- bis siebengeschossige Punkthäuser gruppieren sich um einen internen Platz. Sie orientieren sich mit ihren Begrenzungslinien an den Blickbezügen innerhalb des Blocks.

Bis auf das Hochhaus wird die gesamte vorhandene Bebauung des Areals abgebrochen. Im Bereich des Waidmarktes muss das öffentliche Wege- und Platzgefüge an die neue Bebauung angepasst werden. Die Schließung der Platzkante gegenüber St. Georg wird dabei zur Verbesserung der Situation in gestalterischer und verkehrsorganisatorischer Hinsicht beitragen.

Entsprechend der Lagegunst des innerstädtischen Geländes ist eine Nutzungsmischung aus Büros, Hotel, Einzelhandel und Wohnen vorgesehen.

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

##### Kerngebiet nach § 7 BauNVO

Zur Umsetzung des preisgekrönten Wettbewerbserwurfes ist die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) nach § 7 Baunutzungsverordnung aufgrund der geplanten Nutzung und der geplanten Dichte zwingend erforderlich.

- die Baugebietskategorie MK-Gebiet entspricht der Lage und der Zentralität des Ortes.

Das Plangebiet liegt am Schnittpunkt wichtiger innerstädtischer Hauptverkehrsstraßen mit dem historischen Rückgrat der südlichen Innenstadt, der Severinstraße. Die Severinstraße übernimmt wichtige zentrale Funktionen für die angrenzenden Stadtquartiere, hier konzentrieren sich der Handel und die Gastronomie. Schulen und verschiedene kirchliche, soziale und kulturelle Einrichtungen sind hier zu finden. Wenige hundert Meter weiter nördlich beginnt die Kölner City, auch das Finanzamt Köln Mitte befindet sich in der Umgebung.

Der Standort ist städtebaulich integriert. Mit dem Ausbau der Nord-Süd-Stadtbahn wird die Bedeutung des Straßenzuges innerhalb des Kölner Stadtgefüges weiter zunehmen. Das geplante Kerngebiet (z. B. Hotels, Einzelhandel, Büros, Wohnen) trägt zur Stärkung dieser für die südliche Kölner Innenstadt wichtigen Entwicklungsachse bei und leistet einen Beitrag zur Aufwertung der Innenstadt.

- die Konzentration von Wohnungen, Versorgungseinrichtungen und Arbeitsplätzen entlang der Haltepunkte des ÖPNV ermöglicht es den zukünftigen Nutzern, auf den alltäglichen Wegen in zunehmenden Maß auf den PKW zu verzichten.
- der geplante Nutzungsmix entspricht der allgemeinen Zweckbestimmung eines Kerngebietes innerhalb einer polizentrischen Großstadt. Anders als in kleineren Städten kann allein die Unterbringung von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur nicht als einziges Beurteilungskriterium für die Zulässigkeit eines Kerngebietes herangezogen werden.
- großflächiger Einzelhandel ist grundsätzlich nur in Kerngebieten bzw. in Sondergebieten planungsrechtlich zulässig. Auch der relativ geringe Anteil der Wohnnutzung (ca.

10 500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) von insgesamt ca. 42 000 m<sup>2</sup> BGF) kann als kerngebietstypisch angesehen werden.

Das Bauvorhaben bietet die Möglichkeit, im Schwerpunkt der südlichen Innenstadt auf einer zusammenhängenden Fläche Impulse zur Stärkung des Wohnstandortes, zur Sicherung der Nahversorgung und zur Ergänzung des örtlichen Arbeitsplatzangebotes zu geben. Die angestrebte Verbesserung der wirtschaftlichen Situation und der Entwicklungsfähigkeit des Stadtteils erfordert eine angemessene Wohn- und Arbeitsplatzdichte.

#### Genereller Ausschluss unzulässiger Nutzungen im Kerngebiet

Im gesamten Kerngebiet wurden die Vergnügungsstätten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Störungen der Wohnruhe vor allem im Nachtzeitraum ausgeschlossen.

Tankstellen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO wurden im Kerngebiet ausgeschlossen, da sie dem vorhandenen und zu entwickelnden Gebietscharakter nicht entsprechen. Eine Ansiedlung derart großflächiger Betriebe ist nirgends im Plangebiet realisierbar, ohne dass funktionale und gestalterische Beeinträchtigungen zu befürchten wären.

#### Gliederung des Kerngebietes durch Nutzungsfestlegungen für einzelne bauliche Anlagen

- a) Im **MK1** werden Wohnungen aufgrund der starken Lärm- und Luftschadstoffbelastung an der Tel-Aviv-Straße und am Blaubach ausgeschlossen. Gesunde Wohnverhältnisse lassen sich hier nicht mit vertretbarem Aufwand herstellen. Im Interesse einer innenstadttypischen Funktionsmischung soll in den übrigen Baugebieten ein angemessener Wohnanteil innerhalb des Kerngebiets ermöglicht werden.

Einzelhandel bis zu einer Größe der Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> wird ausnahmsweise zugelassen, um im Erdgeschoss z. B. kleinere Läden im Zusammenhang mit einer möglichen Hotelnutzung zu ermöglichen (Zeitschriften, Blumen, Geschenke etc.).

- b) Im **MK2** sind aufgrund der abgeschirmten ruhigen Lage des Blockinnenraums ausschließlich Wohnungen zulässig. Gewerbliche Nutzungen werden generell ausgeschlossen, um die Wohnruhe nicht zu beeinträchtigen.
- c) Im **MK3** werden Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe der Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zugelassen. Aus städtebaulicher Sicht ist es wünschenswert, dass sich verträgliche gewerbliche Nutzungen entlang der neu geschaffenen Platzbegrenzung am Waidmarkt ansiedeln, um den Stadtraum zu beleben und das kleinteilige Handels- und Dienstleistungsangebot im Umfeld zu ergänzen. Im Übrigen liegt der Waidmarkt in einer radialen Straßenachse (Hohe Pforte/Severinstraße), die schon aufgrund ihrer innerstädtischen hoch verdichteten Lage für Mischnutzung und für Einzelhandelsbetriebe unterschiedlicher Größe geeignet ist. Die Obergeschosse sind zur langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung des Wohnquartiers Severinsviertel der Wohnnutzung vorbehalten.
- d) Im **MK4** sind entsprechend der Lagegunst der beiden Baukörper inmitten eines vom Straßenlärm abgeschirmten Baublocks in den Obergeschossen ausschließlich Wohnnutzungen zulässig. Die Planung des Investors sieht in dem eingeschossigen Sockelbauteil einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Lebensmittelbereich vor (Supermarkt im Vollsortimentbereich). Daneben sind im MK4 (wie auch im MK3) im Erdgeschoss grundsätzlich auch andere kerngebietstypische Nutzungen zulässig (z. B. Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe etc.).

- e) Der an das Friedrich-Wilhelm-Gymnasium angrenzende Baukörper mit der Bezeichnung **MK5** ist dafür ausgelegt, in den Obergeschossen zusätzliche Flächen für die seit langem geplante Schulerweiterung zu ermöglichen (Gebäudetiefe, Geschosshöhen, Anschluss an die bestehende Turnhalle). Da aber die Schulerweiterung nicht zwingend festgesetzt ist, sind in den Obergeschossen alternativ auch gewerbliche Nutzungen (Praxen und Büros) oder Wohnungen zulässig. Das Erdgeschoss ist als Teilfläche für den geplanten großflächigen Einzelhandel (MK4) vorgesehen.

Durch die verbindliche Gliederung der Nutzungen im Bebauungsplan wird ausschließlich im MK4 und MK5 ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Geschossfläche von insgesamt ca. 1 800 m<sup>2</sup> zulässig sein.

#### Fläche für Gemeinbedarf, Schule, Vorbau in MK4

Die Abgrenzung des Baugebietes berücksichtigt den vorhandenen Gebäudebestand. Die Turnhalle soll weiterhin dem Schulsport zur Verfügung stehen. Im Untergeschoss, in der ehemaligen Kraftfahrzeughalle der Polizei, sind gegenwärtig keine konkreten Nutzungen vorgesehen. An der Nordfassade der Turnhalle ragt ein ca. 3 m tiefer Vorbau (Erker) der Turnhalle auf einer Länge von ca. 30 m über die zukünftige nördliche Grenze des Schulgrundstückes hinaus. Dieser Gebäudeteil wird weiterhin für die Nutzung der Turnhalle benötigt und wird entsprechend planungsrechtlich im Bestand gesichert.

Unmittelbar östlich der Turnhalle ist ein ein- bis zweigeschossiger Ergänzungsbau für ein Treppenhaus vorgesehen, damit auch in Zukunft die Turnhalle unmittelbar vom Schulhof erreicht werden kann.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der GRZ = 1,0 für die Kerngebiete orientiert sich an der Obergrenze der Baunutzungsverordnung. Angesichts der geplanten Bau- und Nutzungsdichte ist es erforderlich, Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen unterzubringen. Schon allein dadurch kommt es zu einer nahezu vollständigen Unterbauung des Grundstücks. Die Festsetzung der GRZ = 1,0 trägt dieser Notwendigkeit Rechnung und vermittelt ein realistisches Bild der geplanten Grundstücksausnutzung. Betrachtet man nur die überbaubaren Grundstücksflächen im Kerngebiet, so wäre mit einer GRZ von ca. 0,7 zu rechnen.

Trotz der starken Inanspruchnahme des Bodens sind schädliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt nicht zu erwarten. Durch die bereits heute nahezu vollständige Versiegelung des Plangebietes erfüllt der anstehende Boden keine der im Bundesbodenschutzgesetz genannten natürlichen Funktionen. Die natürliche Leistungsfähigkeit des Bodens, die eine belebte Bodenschicht und uneingeschränkten Luft- und Feuchtigkeitsaustausch voraussetzt, ist seit Jahrzehnten nicht mehr gegeben. Der Eingriff ist bereits vollzogen. Angesichts der Nähe zum Rhein spielt die Grundwasserneubildung keine Rolle. Durch die vom Investor geplante Begrünung des Quartiers (Bäume, Sträucher, Vegetationsflächen, Dachbegrünung) wird ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld geschaffen und ein Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Quartier geleistet.

Die Fläche für Gemeinbedarf im Süden des Plangebietes umfasst bis auf ca. 25 m<sup>2</sup> Erweiterungsfläche für ein geplantes Treppenhaus lediglich bereits bebaute Bereiche (Turnhalle). Die festgesetzte GRZ = 1,0 trägt diesem Umstand Rechnung (Bestandsdarstellung).

### Geschossflächenzahl (GFZ), Anrechnung der Tiefgaragenflächen

Die Festsetzung der GFZ = 3,0 orientiert sich an der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Kerngebiete. Zur Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche und zur verträglichen

Nachverdichtung im Schwerpunkt innerstädtischer Quartiere mit hervorragendem Anschluss an den ÖPNV ist eine dem Ort angemessene Verdichtung anzustreben. Schädliche Auswirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen sind mit der geplanten Verdichtung nicht verbunden. Die umliegenden Straßenräume sind in der Lage, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eröffnen gegenüber dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept geringfügige zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten, um auf die wechselnden Anforderungen der späteren Nutzer angemessen reagieren zu können, ohne dadurch stadträumliche oder funktionale Einbußen befürchten zu müssen. So sieht der Bebauungsplan z. B. am Blaubach eine zweigeschossige Ausbauzone vor, die nach Maßgabe der Hotelbetreiber z. B. als Lobby-, Konferenz- oder Gastronomiebereich genutzt werden kann.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen inkl. aller Reserveflächen bei maximaler Ausnutzung insgesamt ca. 43 700 m<sup>2</sup> BGF (Größe MK: ca. 12 500 m<sup>2</sup>). Das Bauvorhaben des Investors geht von einer tatsächlich realisierbaren BGF von ca. 42 000 m<sup>2</sup> aus.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Erhöhung der zulässigen Geschossfläche um 4 500 m<sup>2</sup> durch Anrechnung eines Teils der Tiefgaragenfläche (§ 21a Baunutzungsverordnung) liegt die erreichbare GFZ bei ca. 3,0.

Die Planungen des Investors sehen gegenwärtig ca. 80 Wohneinheiten im gesamten Kerngebiet vor.

#### Höhe baulicher Anlagen

Das städtebauliche Planungskonzept orientiert sich bei der geplanten Höhenentwicklung an den Vorgaben der Stadt Köln (Höhenkonzept), wonach grundsätzlich Regelbaukörper nicht höher als 22,50 m über dem Straßenniveau errichtet werden sollen. Der Bebauungsplan weicht lediglich an zwei Stellen aus städtebaulichen Gründen von dieser Vorgabe ab.

- das ca. 48 m hohe Hochhaus am Waidmarkt soll erhalten werden,
- der Bebauungsplan sieht in Übereinstimmung mit dem Wettbewerbsergebnis eine städtebauliche Betonung der Blockecke an der Kreuzung Blaubach/Tel-Aviv-Straße vor (ca. 26,50 m Höhe über dem Straßenniveau). Bei dem geplanten Hotel soll an dieser Stelle ein siebtes Geschoss vorgesehen werden, um dem Gebäude zusätzliches Gewicht innerhalb des weitläufigen Verkehrsraums zu verleihen. Die größere Gebäudehöhe trägt darüber hinaus zu einer Verringerung der Lärmbelastung im Blockinnenraum bei (abschirmende Wirkung in den oberen Geschossen). Ein Verzicht auf diese Eckbetonung hätte zur Folge, dass entlang der Hauptverkehrsstraßen eine gleichförmige, vertikal ungegliederte Großform entstehen würde.

#### Zwingende Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der Gebäude wurde entsprechend der gestalterischen Zielvorstellung des zugrundeliegenden Wettbewerbsergebnisses zwingend festgesetzt, wo dies zur Durchsetzung stadträumlicher Absichten erforderlich ist. Die nur mit wenigen Spielräumen festgesetzte Höhenentwicklung am Waidmarkt ermöglicht eine einheitlich gestaltete Platzwand am Waidmarkt und respektiert die kleinteiligere Baustruktur rund um die romanische Kirche St. Georg. Eine gestalterische Beeinträchtigung der romanischen Kirche ist nicht zu befürchten.

### 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen - Blockrandbebauung und Immissionsschutz -

#### Geschlossene Bauweise

An den stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen soll durch eine geschlossene Bebauung eine möglichst weitgehende Abschirmung des Blockinnenraums vom Straßenverkehrslärm erreicht werden.

#### Baulinien und Baugrenzen

Ähnlich wie die Formulierung eng begrenzter Spielräume bei der Höhe baulicher Anlagen ist auch die präzise Festsetzung der horizontalen Lage der geplanten Baukörper Ausdruck stadträumlichen und architektonischen Gestaltungswillens. Die zwingende Festsetzung zur Lage der geplanten Punkthäuser im Blockinnenraum soll - zusammen mit den zwingenden Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen - eine kontrollierte und aufeinander abgestimmte Kubatur der Baukörper sicherstellen, um als einheitliches Ensemble wahrgenommen zu werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden dagegen lediglich mit Baugrenzen in der Lage konkretisiert, wo es darum ging, größeren Spielraum bei der baukörperlichen Durchformung der Gebäude zuzulassen, ohne stadträumliche Ziele in Frage zu stellen oder nachbarliche Belange zu gefährden.

#### Städtebauliche Auswirkung der Blockrandbebauung an der Tel-Aviv-Straße und am Blaubach (Immissionsschutz, Baumschutz)

Durch die geplante geschlossene sechsgeschossige Blockrandbebauung an der Tel-Aviv-Straße und am Blaubach werden diese Straßenräume auf ein liches Raumprofil von ca. 50 m (Tel-Aviv-Straße) und ca. 30 m (Blaubach) begrenzt. Dadurch verändern sich die Ausbreitungsbedingungen der Luftschadstoffe und des Lärms. Bereits heute werden Grenzwerte der 22. BImSchV für die Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM10) entlang der Hauptverkehrsstraßen überschritten (siehe auch Kapitel 5.1, Bestehende Umweltsituation). Durch die mit der Bebauungsplanung verbundene Einengung der Straßenräume nimmt die Luftschadstoffbelastung in dem betrachteten Raum geringfügig zu. Auch die zu erwartende geringfügige Erhöhung der Schallpegel um ca. 0,8 dB(A) geht in erster Linie auf die reflektierenden Wirkungen der geplanten Blockrandbebauung und nur zu einem geringen Teil auf die planbedingte Erhöhung der Verkehrsmengen zurück. Die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 werden bereits heute deutlich überschritten. Die Planung führt in einem bereits erheblich vorbelasteten Stadtquartier zu einer weiteren geringfügigen Verschlechterung der Immissionssituation.

Darüber hinaus muss der gestalterisch wirksame Baumbestand an der Tel-Aviv-Straße wegen der geplanten Blockrandbebauung vollständig entfernt werden. Westlich des sechsgeschossigen Hauptbaukörpers wird eine vorgelagerte zweigeschossig zu überbauende Sockelzone für eine Hotelnutzung vorgesehen, die größere zusammenhängende Raumtiefen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss ermöglichen soll (z. B. Hotellobby, Tagungsbereich). Auch die privaten Erschließungsmaßnahmen in diesem Bereich (Hotelvorfahrt, Anlieferung) machen eine Rodung des Baumbestandes erforderlich.

Mit der geplanten geschlossenen Blockrandbebauung wird die stadträumliche Absicht verfolgt, die weitläufigen Straßenräume städtebaulich zu fassen und den Blockinnenraum vom Straßenlärm abzuschirmen. Diese neue Raumkante ist wesentlicher Bestandteil des preisgekrönten Wettbewerbsergebnisses.

Der Bebauungsplan stellt durch geeignete immissionswirksame Festsetzungen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicher (geschlossene Bauweise, Ausschluss von Wohnnutzungen entlang der stark befahrenen Straßen, Einsatz künstlicher Lüftung, erhöhte Anforderungen an den baulichen Lärmschutz etc.). Die Zunahme der Lärmbelastung an den gegenüberliegenden Gebäuden ist als geringfügig anzusehen.

Durch die schrittweise Umsetzung des Luftreinhalteplans wird sich die Luftschadstoffsituation in dem betrachteten Raum insgesamt verbessern. Durch den Bebauungsplan werden keine Zustände geschaffen, die es für die Luftreinhalteplanung unmöglich machen, die zukünftige Einhaltung der 22. BImSchV sicherzustellen. Der Vegetationsverlust wird durch die Festsetzung von Dachbegrünung, durch die geplanten Straßenbäume und durch die erforderlichen Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung teilweise ausgeglichen. Unter Würdigung der vorgenannten Belange wird die geplante Blockrandbebauung festgesetzt.

#### **4.4 Unterbringung der Stellplätze in einer Gemeinschaftstiefgarage**

Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden, um die oberirdischen Freiflächen auf den Baugrundstücken von der Stellplatz- und Garagennutzung möglichst zu entlasten und als Grün- und Erholungsbereiche zu erhalten (Wohnumfeldqualität). Daneben wird die Luftschadstoff- und Lärmbelastung im Blockinnenraum vermindert. Teile der geplanten Tiefgarage befinden sich innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen am Blaubach. Dort müssen vorhandene Leitungen verlegt werden.

Der Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit, nahezu das gesamte Baugebiet mit einer Tiefgarage (auch in mehreren Ebenen) zu bebauen. Die Planungen des Investors sehen zwei Untergeschosse vor. Das erste Untergeschoss wird ca. 260 unterirdische Stellplätze sowie Keller-, Lager- und Haustechnikräume aufnehmen. Im zweiten Untergeschoss sind noch einmal ca. 280 unterirdische Stellplätze vorgesehen. Die aktuelle Hochbauplanung sieht folgende grobe Zuordnung der Stellplätze vor: Ca. 100 Stellplätze für die Wohnungen, 90 Stellplätze für den Einzelhandel und ca. 350 Stellplätze für die sonstigen gewerblichen Nutzungen (Hotel, Büro).

#### **4.5 Erschließung**

##### Orientierung des Einzelhandels und der Wohnungen zum Waidmarkt

Der geplante Einzelhandel (Läden und Supermarkt) ist im Alltag eng mit der Severinstraße und dem umgebenden Stadtquartier verwoben. Hier befinden sich die Versorgungseinrichtungen, wenige hundert Meter entfernt liegen die Haltestellen des ÖPNV, auch die City und das Rheinufer können von hier aus bequem mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreicht werden. Die innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen Blaubach und Tel-Aviv-Straße eignen sich aufgrund ihres unwirtlichen Erscheinungsbildes und dem enormen Verkehrsaufkommen nicht als Aufenthaltsraum. Die Adresse des Quartiers liegt am Waidmarkt.

Der geplante Supermarkt im MK4/MK5 wird schon aufgrund seiner für innerstädtische Dimensionen geringen Größe in erster Linie Kunden im Nahbereich, d. h. in einem Umkreis von ca. 700 m ansprechen. Ein großer Teil dieser Kunden wird den Markt im Rahmen alltäglicher Versorgungswege oder auf dem Weg von/zur Arbeit ansteuern, die sich wiederum entlang der Hauptachse des Viertels, der Severinstraße, abspielen werden. Der Markt orientiert sich zur Adresse des Quartiers, die Anlieferung ist von der Tel-Aviv-Straße aus vorgesehen (kombiniert mit der Anlieferung des geplanten Hotels).

Obwohl der geplante Markt sehr gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden kann, werden voraussichtlich viele Kunden den Pkw zum Einkaufen nutzen. Deswegen soll der Markt auch aus der Mitte des Quartiers ohne unverhältnismäßige Umwege mit dem Fahrzeug erreicht werden können. Ein stadtverträgliches moderates Verkehrsaufkommen auch im Schwerpunkt des Severinsviertels trägt erkennbar zur Lebendigkeit und Attraktivität des öffentlichen Raumes bei.

### Orientierung der sonstigen gewerblichen Nutzung (Büro, Hotel) zu den umliegenden Hauptverkehrsstraßen

Das geplante Hotel und die geplanten Büros in MK1 haben überwiegend gesamtstädtischen bzw. überregionalen Bezug. Ihre "Vorderseiten" - und somit auch ihre Tiefgaragenzufahrten - befinden sich an den leistungsfähigen Hauptverkehrsstraßen am Rande des Quartiers.

### Planbedingter Zusatzverkehr

Der planbedingte Zusatzverkehr wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens für die maßgebenden Spitzenstunden bewertet. Danach kann der Verkehrsablauf im Untersuchungsgebiet mit zufriedenstellender Qualität abgewickelt werden, wenn die aus den Randbedingungen erforderlichen signaltechnischen Änderungen umgesetzt und hinsichtlich der Zusatzverkehre optimiert werden. Die Optimierung erfordert lediglich eine Anpassung der Freigabezeit für den aus dem Waidmarkt ausfahrenden Linksabbiegestrom, die ohne nennenswerte Einbußen der Leistungsfähigkeit oder der Koordinierung auf dem Blaubach eingerichtet werden kann. Die Zunahme des Verkehrs im Einzelnen:

- Waidmarkt: heute ca. 7 200 Kfz DTV zukünftig ca. 8 300 Kfz DTV
- Blaubach: heute ca. 19 000 Kfz DTV zukünftig ca. 19 910 Kfz DTV
- Tel-Aviv-Straße: heute ca. 45 000 Kfz DTV zukünftig ca. 45 644 Kfz DTV

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen für die Tel-Aviv-Straße kann vernachlässigt werden. Am Blaubach führt die Erhöhung der Verkehrsmengen zusammen mit der Verengung des Straßenraumprofils zu einer erkennbaren Veränderung der Immissionssituation. Am Waidmarkt wird sich die Erhöhung der Verkehrsmenge spürbar auswirken, ohne jedoch die Funktionsfähigkeit dieses Straßenzuges in Frage zu stellen.

### Verteilung des projektbedingten Zusatzverkehrs, Verkehrslenkung, Signalisierung

Angesichts der komplexen innerstädtischen Randbedingungen ist eine der grundlegenden Voraussetzungen für eine funktionsfähige Erschließung die Verteilung der Ziel- und Quellverkehre auf mehrere Tiefgaragenzufahrten. Dies erfolgt nicht zuletzt deshalb, um die stark befahrene Hauptverkehrsachse Tel-Aviv-Straße/Neuköllner Straße sowie den Knotenpunkt mit dem Blaubach nicht mit unnötigen Zusatzverkehren und Wendefahrten zu belasten.

Das Verkehrskonzept sieht vor, die Zufahrten zur Tel-Aviv-Straße von der Severinsbrücke und der Ulrichgasse kommend zu signalisieren (südlich des Plangebietes, Nord-Süd-Fahrt). Dadurch soll die Einfahrt in den vorhandenen Verflechtungsbereich leistungsfähig und verkehrssicher gestaltet werden. Die Maßnahme wird u. a. erforderlich, weil der heute vorhandene freie Rechtsabbieger an der Einmündung Tel-Aviv-Straße/Blaubach künftig entfallen muss. Der Rechtsabbieger wird in die Signalisierung des Knotens aufgenommen.

### Festsetzung der Zufahrtsbereiche zu den Tiefgaragen

Angesichts des hohen Verkehrsaufkommens in der Tel-Aviv-Straße (Nord-Süd-Fahrt) und am Blaubach ist es erforderlich, geeignete Bereiche verbindlich festzulegen, die zur Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke genutzt werden können, ohne dass es dadurch zu einer Störung des Verkehrs auf den innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen kommt.

In einem festgesetzten Zufahrtsbereich an der Tel-Aviv-Straße sind lediglich eine Vorfahrt und die Anlieferung für das geplante Hotel, sowie eine rückwärtige Anlieferung für den geplanten Supermarkt am Waidmarkt vorgesehen. Die Fahrzeuge verlassen dazu den öffentlichen Straßenraum. Die Abwicklung der Lieferverkehre an der Tel-Aviv-Straße erfolgt vollständig auf privatem Grundstück, so dass keine Rangiervorgänge im öffentlichen Straßenraum zu befürchten sind. Auch Fußgänger auf dem wenig frequentierten Gehweg östlich

der Tel-Aviv-Straße werden dadurch nicht gefährdet. Die vorgenannte Signalisierung ermöglicht dabei ein sicheres Anfahren der Hotelvorfahrt bzw. der Anlieferzone. Tiefgaragenzufahrten sind aufgrund der starken Verkehrsbelastung und der komplexen Verkehrsbeziehungen an dieser Stelle nicht zulässig.

Am Blaubach und mit ausreichendem Abstand zum Kreuzungsbereich mit der Tel-Aviv-Straße ist die zentrale Tiefgaragenzufahrt für das geplante Hotel bzw. das geplante Bürogebäude festgesetzt. Die Fahrzeuge verlassen zügig die Geradeauspur und erreichen die Tiefgarage über eine Rampe parallel zur Fahrbahn. Die Schrankenanlage für die Tiefgarage ist im Untergeschoss vorgesehen, um einen möglichst langen Stauraum zu erreichen. Eine Beeinträchtigung der Hauptverkehrsstraße Blaubach durch rückstauende Fahrzeuge kann dadurch vermieden werden. Die dazugehörige zentrale Tiefgaragenausfahrt für die gewerblich genutzte Tiefgarage (MK 1) wird etwa 50 m von der Kreuzung Waidmarkt/Blaubach entfernt festgesetzt. Durch geeignete bautechnische Maßnahmen im Bereich der Tiefgaragenausfahrt wird ein verkehrssicheres Einfädeln der ausfahrenden Pkw in den fließenden Verkehr ermöglicht (z. B. ebene Aufstell-/Wartefläche, transparente Geländer). Durch den geplanten Sicherheits-/Mehrzweckstreifen unmittelbar am rechten Fahrbahnrand wird zusätzlicher Raum zur Orientierung gewonnen. Auf Grundstückszufahrten entlang der Hauptverkehrsstraßen grundsätzlich zu verzichten und die Zufahrten am Waidmarkt zu bündeln (lediglich Nebenausfahrt am Blaubach während evtl. Karnevalsumzüge am Waidmarkt), kann nicht in Erwägung gezogen werden. Angesichts des zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrs wäre eine solche Konzentration der Grundstückszufahrten aus verkehrstechnischen und immissionsrechtlichen Gründen nicht zu vertreten. Das Verkehrsgutachten, welches im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet wurde, weist nach, dass die geplanten Grundstückszufahrten am Blaubach und an der Tel-Aviv-Straße verkehrssicher angeordnet werden können. Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Eine Beeinträchtigung des Verkehrsablaufes kann demnach ausgeschlossen werden.

Insgesamt kann am Blaubach auf einer Länge von ca. 90 m zusätzlicher oberirdischer Anlieferverkehr z. B. zwischen den Tiefgaragenrampen stattfinden.

Um den besonders hohen Schutzansprüchen des Reinen Wohngebietes östlich des Waidmarktes gerecht zu werden (Bereich um St. Georg), sind Tiefgaragenzufahrten am Waidmarkt ausschließlich in dem festgesetzten Bereich am Friedrich-Wilhelm-Gymnasium zulässig. Die Anlieferung für die geplanten Läden in MK3 erfolgt über den Waidmarkt.

#### Neuordnung des öffentlichen Straßenraums, Unterbauung

Die durch Änderungen und Anpassungen der öffentlichen Verkehrsflächen und -anlagen entstehenden Kosten sind gemäß § 16 des Straßen- und Wegegesetzes NRW von dem jeweiligen Bauherren als Veranlasser zu tragen. Dies gilt auch für die Kosten notwendiger Leitungsverlegungen. Die Maßnahmen im Einzelnen:

Teile der Verkehrsflächen an der Einmündung Tel-Aviv-Straße/Blaubach sollen entwidmet und in das Baugrundstück einbezogen werden. Der heute dort vorhandene freie Rechtsabbieger wird dementsprechend entfallen. Die Rechtsabbieger werden künftig in die vorhandene Signalisierung integriert. Hierfür muss ein Wegeeinzugsverfahren nach § 7 des Straßen- und Wegegesetzes NRW durchgeführt werden. Anschließend ist die betreffende Fläche an den künftigen Eigentümer zu veräußern.

Der Bebauungsplan sieht am Blaubach auf einer Länge von ca. 90 m eine Unterbauung öffentlicher Verkehrsflächen durch Teile der geplanten Tiefgarage vor. Im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens wird zwischen dem Investor und der Stadt Köln ein Gestattungsvertrag geschlossen, der u. a. auch das Nutzungsentgelt festsetzt.

Die Planung berücksichtigt zudem die geplanten Neuordnungsabsichten im Bereich Waidmarkt/Severinstraße. Neben verkehrsberuhigenden Elementen in der Severinstraße beinhaltet die Planung vor allem eine Umgestaltung im Bereich Waidmarkt, die eine neue Fahr-

streifenaufteilung, eine veränderte Anordnung der Taxistellplätze sowie die Einbindung der Rechtsabbieger vom Blaubach in den Waidmarkt in die Signalisierung zur Folge hat.

#### Nord-Süd-Stadtbahn, Baustelleneinrichtung am Waidmarkt

Unmittelbar östlich der geplanten Blockrandbebauung am Waidmarkt befindet sich die Baustelle der Nord-Süd-Stadtbahn. In dem hierfür durchgeführten Planfeststellungsverfahren wurden große Teile der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich Severinstraße/Waidmarkt/Blaubach als Baustelleneinrichtung festgeschrieben und müssen dementsprechend freigehalten werden. Im Verlauf der Baumaßnahme wird die Verkehrsführung in diesem Bereich mehrmals geändert werden. Der Bau der Nord-Süd-Stadtbahn soll bis zum Jahre 2011 abgeschlossen sein.

Am nördlichen Ende der Severinstraße befindet sich ein Schacht zwischen den beiden Tunnelröhren, der für den Gleiswechsel und für den Notausstieg in diesem Bereich errichtet wurde. Der Notausstieg ist zu jeder Zeit und mit allen notwendigen Sicherheitsabständen freizuhalten.

#### **4.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die Festsetzungen zum Lärmschutz (erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz, Einsatz von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, künstliche Belüftung) dienen unmittelbar dem Schutz der Bevölkerung vor Verkehrslärm bzw. vor den schädlichen Auswirkungen der Luftschadstoffbelastung. Darüber hinaus wirken sich auch andere planerische Maßnahmen positiv auf das Immissionsgeschehen im Plangebiet aus (z. B. geschlossene Blockrandbebauung, zwingende Höhe der geplanten Gebäude, Ausschluss von Wohnnutzung entlang der Hauptverkehrsstraßen).

Angesichts des hohen Verkehrsaufkommens müssen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, um gesunde Arbeitsverhältnisse in den geplanten Büros bzw. dem geplanten Hotel in MK1 sicherzustellen. Angesichts der beengten innerstädtischen Verhältnisse und wegen der gestalterischen und funktionalen Beeinträchtigungen scheidet der Einsatz von aktiven Lärmschutzmaßnahmen wie z. B. Lärmschutzwällen bzw. -wänden in diesem Falle aus. Auch würden durch diese Maßnahmen nicht alle Geschosse der geplanten Blockrandbebauung geschützt werden. An den besonders hoch belasteten Fassaden zum Blaubach bzw. zur Tel-Aviv-Straße sind keine schützenswerten Außenbereiche vorgesehen.

Die Außenwohnbereiche im Blockinneren (Balkone, Terrassen, Wohngärten) sind uneingeschränkt nutzbar. Hier werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

Bei den geplanten Wohnnutzungen am Waidmarkt (MK3, MK5) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 geringfügig überschritten. Um auch angesichts der vorhandenen Verkehrsbelastung nachts einen ungestörten Schlaf zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan fest, dass am Blockrand zum Waidmarkt schallgedämmte Lüftungsanlagen vorgesehen werden müssen.

#### **4.7 Bepflanzung und Naturschutz**

##### Dachbegrünung

Die Festsetzung zur Dachbegrünung dient im gleichen Maße der Weiterentwicklung des bioklimatisch wirksamen Vegetationsbestandes, der Regenwasserrückhaltung und der Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes. Durch sie werden die nachteiligen ökologischen Auswirkungen, die mit der vollständigen Unterbauung durch eine Tiefgarage einhergehen, teilweise ausgeglichen (verzögerter Abfluss des Oberflächenwassers, Förderung der Verdunstung, Verringerung des Staubgehaltes in der Luft etc.).

Darüber hinaus leisten die geplanten Grünflächen einen Beitrag zum Artenschutz, indem sie als zusätzliche Nahrungsquelle für innerstädtische Vogelarten dienen (z. B. Haussperling, Hausrotschwanz, Bachstelze, Gebirgsstelze, Mauersegler).

Für die überwiegend gewerblich genutzten Gebäude (MK1, Hochhaus) wurde auf eine Dachbegrünung verzichtet, da dies mit den zu erwartenden bautechnischen Anforderungen an das oberste Geschoss nicht zu vereinbaren wäre (Lüftung und Klimatechnik auf dem Dach, Wartungs- und Fluchtwege, Lichtkuppeln) und der erzielbare (Rest-) Vegetationsanteil in keinem vernünftigen Verhältnis zum ökologischen Nutzen stünde.

#### Zu erhaltender Einzelbaum

Der Bebauungsplan sichert den vorhandenen Baum westlich des Hochhauses wegen seiner stadtbildprägenden Wirkung.

#### Straßenbäume am Waidmarkt

Im Rahmen der Umgestaltung des Waidmarktes sollen nach Abschluss der Baumaßnahmen zur Nord-Süd-Stadtbahn innerhalb des Geltungsbereiches - ergänzend zu den bereits vorhandenen acht Straßenbäumen - insgesamt sechs zusätzliche großkronige Straßenbäume gepflanzt werden. Die Maßnahme dient der Stadtgestaltung. Die Bäume leisten im ausgewachsenen Zustand einen erkennbaren Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas auf der Platzfläche (Schattenspender, Luftfeuchtigkeit etc.).

#### Ersatzpflanzungen im Rahmen der Baumschutzsatzung

Sechs weitere Straßenbäume sind auf der östlichen Seite des Waidmarktes im öffentlichen Straßenland zur Anpflanzung vorgesehen. Im Blockinnenraum ist vorgesehen, unter Berücksichtigung der statischen Anforderungen der Tiefgarage und der erforderlichen Bewegungsflächen für die Feuerwehr drei weitere Einzelbäume anzupflanzen.

### **4.8 Private Grünfläche, Spielplatzbedarf**

Durch den Bebauungsplan wird ein Bedarf an Kinderspielflächen ausgelöst. Gemäß der Satzung der Stadt Köln für private Spielflächen für Kleinkinder ist im Plangebiet eine gestaltbare private Spielfläche für Kleinkinder von mindestens 420 m<sup>2</sup> erforderlich. Durch die zusätzliche Wohnbebauung wird gemäß Jugendhilfeplan zudem eine Fläche von ca. 1 000 m<sup>2</sup> brutto für einen öffentlichen Spielplatz benötigt.

Allein im nordwestlichen Plangebiet, zwischen dem gewerblich genutzten Blockrand an der Tel-Aviv-Straße bzw. am Blaubach (MK 1) und der Wohnbebauung im Innern (MK 2), kann ein ca. 500 m<sup>2</sup> großer öffentlicher Kinderspielplatz entstehen. Wegen mangelnder Pflegekapazitäten der Stadt Köln und der Absicht des Grundstückseigentümers, die Gestaltungsqualität und die Unterhaltung des Spielplatzes sicherzustellen, wird die Spielplatzfläche im Plangebiet als "Private Grünfläche" mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Damit sind sowohl die öffentlichen Belange der Nutzungssicherung und allgemeinen Zugänglichkeit wie auch die privaten Belange des Eigentumsschutzes und der Eigentümerbefugnisse hinsichtlich der Spielplatzfläche gerecht zum Ausgleich gebracht.

Innerhalb dieser festgesetzten "Privaten Grünfläche" steht aufgrund der notwendigen Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr lediglich ein Kernbereich von ca. 250 m<sup>2</sup> Größe zur Anordnung von Sandkästen, Sitzgelegenheiten oder Spielgeräten zur Verfügung. Die Details der Spielplatzgestaltung werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Investor geregelt.

In dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept sind weitere Spielplatzflächen aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse an keiner Stelle im Blockinnenraum realisierbar. Die wenigen Freiflächen innerhalb des Blockes dienen in erster Linie als Bewegungs-

und Aufstellflächen für die Feuerwehr oder stehen dem Fußgänger (Anwohner) zur Verfügung. Lediglich untergeordnete Flächen am Fuße der geplanten Gebäude können als Wohngärten oder für kleinere Zierpflanzungen genutzt werden.

Aufgrund überwiegender städtebaulicher Belange wird deshalb auf die Festsetzung darüber hinausgehender Spiel- und Aufenthaltsflächen für Kinder im Bebauungsplan verzichtet. Es besteht die Absicht, im Umkreis von ca. 200 m zum Plangebiet neue Kinderspielflächen planungsrechtlich zu sichern, so dass mittelfristig ein deutlich verbessertes Spielplatzangebot im Georgsviertel zur Verfügung stehen wird.

## **5. Umweltbelange**

### Allgemeines zur Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange

Die Bebauungsplanung erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB und wird daher im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Auf die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes kann verzichtet werden. Der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft (Verlust der Vegetation, zusätzliche Versiegelung) ist nach § 13a Abs. 2 BauGB nicht auszugleichen.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde anhand konkreter Nutzungsüberlegungen (Hotel, Einzelhandel) deutlich, dass die im UVPG genannten Prüfwerte für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erreicht werden (vgl. Nr. 18.8 der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben). Die Vorprüfung hat ergeben, dass von dem Projekt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist demnach nicht erforderlich.

Die Ermittlung der Umweltbelange stützte sich insbesondere auf unterschiedliche Fachgutachten (Boden, Lärm, Luftschadstoffe, Verkehr) sowie Abstimmungen mit den Fachbehörden.

### **5.1 Bestehende Umweltsituation**

#### Vegetation, Lebensräume

Die Freiflächen sind nahezu vollständig versiegelt (Asphalt, Kleinpflaster, Gehwegplatten) und werden gegenwärtig als Parkplatz für Mitarbeiter benachbarter Polizeidienststellen genutzt. Im südlichen Teil des Betriebsgeländes wurde das Geländeniveau um ca. 2,5 m abgesenkt, um die Garagen und Werkstätten im Untergeschoss anfahren zu können. Das Gelände ist umzäunt und abgeschlossen.

Da das Grundstück seit 6 Jahren nur noch in Teilen genutzt wird, hat sich am Fuße der Gebäude, entlang von Zäunen und Böschungen, auf Schotterflächen sowie an schadhafte Stellen im Bodenbelag eine spärliche Spontanvegetation aus Gräsern, Stauden und kleineren Gehölzen eingestellt. Innerhalb des Betriebsgeländes befinden sich außerdem neun größere Laubbäume mit Stammumfang von 1 m bis 3 m. Üppiger Gehölzbewuchs findet sich lediglich an der Böschung im Westen des Plangebietes (Baumgruppe, geschlossene Pflanzkulisse) sowie im Bereich der Pflanzbeete (Hecken, Bodendecker).

#### Boden, Wasser, Altlasten

Das vorhandene Gelände weist einen Höhenversprung aus. Das südliche Plangebiet liegt mit durchschnittlich 45,6 m üNN etwa 2,5 m unterhalb des umgebenden Straßenniveaus (48,3 m üNN an der Tel-Aviv-Straße). Dieser abgesenkte Wirtschaftshof ist über asphaltierte Rampen und Treppen mit dem übrigen Betriebsgelände und der Severinstraße verbunden.

Im Rahmen einer Bodenuntersuchung wurden unter einer Oberflächenbefestigung aus Asphalt, Beton oder Kopfsteinpflaster zunächst Auffüllungen aus Schluffen, Sanden und Kiesen mit Beimengungen von Schlacken, Aschen, Ziegelbruch, Glas, Beton- und Mörtelresten gefunden (Schutt). Diese oberste Schicht ist an den verschiedenen Bohrpunkten ca. 2,9 - 6,5 m dick. Darunter finden sich Hochflutsedimente (toniger und tonig feinsandiger Schluff) und Terrassensedimente (Kiese). Der anstehende Boden kann aufgrund der jahrzehntelangen Überformung und Versiegelung nahezu keine natürlichen Bodenfunktionen mehr übernehmen (z. B. Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Anreicherung des Grundwassers etc.).

Unmittelbar westlich des Hochhauses befindet sich eine Grundwassermessstelle. Der Grundwasserstand liegt in Abhängigkeit vom Wasserstand des Rheins zwischen 36,5 und 42 m üNN. Der Flurabstand beträgt damit grundsätzlich 6,5 - 12 m. Der Mittelwasserstand liegt bei ca. 39 m üNN (Flurabstand ca. 9,5 m). Bei den o.g. Untersuchungen im Jahre 2007 wurde Grundwasser bis in eine Tiefe von 40,1 m üNN nicht angetroffen. Aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung und der bisher ausgeübten Nutzung ist das flächenhafte Eindringen von Schadstoffen und damit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten. Es gibt Hinweise auf das Vorhandensein von unterirdischen Tanks, bzw. sonstige Behälter mit Schmier- und Treibstoffen (Eigenverbrauchstankstelle). Auch ist davon auszugehen, dass ein kriminaltechnisches Labor im Gebäude vorhanden war. Entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen liegen vor.

Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone und befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebiets des Rheins.

Es liegen konkrete Hinweise auf altlastrelevante Vornutzungen (Eigenbedarfstankstelle, Kfz-Werkstatt) sowie auf Auffüllungen aus Bodenaushub, Ziegelbruch, Asche und Schlacke vor. Hinweise auf Fundamentreste einer Altbebauung sind vorhanden. Die Fläche wurde in das Altlastenkataster unter der Nr. 101121 aufgenommen. Im weiteren Verfahren muss ein nutzungs- und planungsorientiertes Gutachten erarbeitet werden, das eine Risikoabschätzung hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser beinhaltet.

#### Luft und Klima, Kfz-bedingte Luftschadstoffe

Das Plangebiet ist klimatisch vorbelastet (Stadtklima III – hoher Belastungsgrad, starke Veränderung aller Klimaelemente, Windfeldstörung, intensive Wärmeinsel, problematischer Luftaustausch, zeitweise hohe Schadstoffbelastung). Eine gewisse klimaausgleichende Wirkung geht von dem Altbaumbestand aus. Besonders schädlich auf das Lokalklima wirken sich die ausgedehnten asphaltierten Flächen aus.

Die allgemeine Luftqualität im Plangebiet entspricht dem städtischen Hintergrund (mittlere Luftgüte, Luftgüteindex 1,6). Die höchsten Luftschadstoffbelastungen treten im Bereich der Fahrspuren an der Tel-Aviv-Straße, Neuköllner Straße sowie am Blaubach auf. Mit zunehmendem Abstand zu den Fahrspuren gehen die Immissionskonzentrationen zurück. Die Hauptwindrichtung ist Südost. Ein weiteres, schwächer ausgeprägtes Maximum existiert bei Richtungen um Westsüdwest. Winde aus dem Nordwest- und Nordost-Sektor sind dagegen selten. Im Rahmen einer Luftschadstoffprognose wurden in Anlehnung an die 22. BImSchV die maßgeblichen Schadstoffe Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>), Feinstaub (PM<sub>10</sub>) und Benzol näher untersucht.

Die Ergebnisse im Einzelnen:

<b>Bestand (Prognose-Nullfall 2010)</b>						
Immissionsort / Aufpunkt im EG Höhe ca. 1,5 m über Gelände	NO <sub>2</sub> µg/m <sup>3</sup> Jahresmittel	NO <sub>2</sub> Ü- berschrei- tungs- häufigkeit	PM <sub>10</sub> µg/m <sup>3</sup> Jahresmittel	PM <sub>10</sub> Ü- berschrei- tungs- häufigkeit	Benzol µg/m <sup>3</sup> Jahresmittel	
AP01 Nördlicher Rand des Betriebsgeländes am Blaubach	37,6	5	26,4	33	1,89	
AP02 Westlicher Rand des Betriebsgeländes an der Tel-Aviv-Straße	37,3	5	26,3	33	1,85	
AP03 Hochhaus am Waidmarkt	34,6	4	25,1	29	1,69	
AP04 Östlicher Rand des Betriebsgeländes am Waidmarkt	33,4	4	24,8	28	1,59	
AP05 Südostecke des Betriebsgeländes am Waidmarkt (Friedrich-Wilhelm-Gymnasium)	33,0	4	24,6	27	1,56	
AP06 Bürogebäude Neuköllner Straße 2	<b>43,7</b>	8	29,6	<b>45</b>	2,27	
AP07 Wohn- und Geschäftshaus Blaubach 26	<b>40,0</b>	6	27,3	<b>36</b>	2,08	
AP08 Wohn- und Geschäftshaus Blaubach 6	<b>41,9</b>	7	28,4	<b>40</b>	2,17	
AP09 Wohn- und Geschäftshaus Mühlenbach 2, Apotheke	<b>42,9</b>	7	29,1	<b>43</b>	2,24	
AP 10 Wohn- und Geschäftshaus Krummer Büchel 2, Eckhaus, Gastronomie	35,5	4	25,7	31	1,70	
Angenommene Hintergrundbelastung für 2010 (Prognose-Nullfall)	28,7	3	24,1	23	1,31	
Maßgeblicher Beurteilungswert – Grenzwert nach 22. BImSchV	<b>40</b>	<b>18</b>	<b>40</b>	<b>35</b>	<b>5,00</b>	
Zielwert gemäß Länderausschuss für Immissionschutz, LAI	-		-	-	2,50	

Die Grenzwerte der 22. BImSchV werden von den Jahresmittelwerten PM<sub>10</sub> und Benzol eingehalten.

Feinstaub (PM10): Maximalwert bei AP06: 29,6 (Grenzwert: 40 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel),  
Benzol: Maximalwert bei AP06: 2,27 (Grenzwert: 5,0 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel).

Die Grenzwerte des Jahresmittelwertes von Stickstoffdioxid sowie der Überschreitungshäufigkeit (Kurzzeitwert) bei Feinstaub werden am Rande der stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen bereits im Bestand erkennbar überschritten. Die stärksten Belastungen treten dabei am Bürogebäude Neuköllner Straße 2, an der Kreuzung der Nord-Süd-Fahrt mit dem Blaubach auf.

Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>): Maximalwert bei AP06: 43,7 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel (Grenzwert: 40 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel),  
PM<sub>10</sub> (Überschreitungshäufigkeit): Maximalwert bei AP06: 45 Tage (Grenzwert: 35 Tage)

Der Luftreinhalteplan der Bezirksregierung Köln für das Stadtgebiet Köln sieht verschiedene verkehrsbeschränkende Maßnahmen für die stark belastete Innenstadt vor, um dadurch bis zum Jahre 2010 die Luftschadstoffbelastung erkennbar zu vermindern (z. B. Einführung der Umweltzone). Das Plangebiet liegt außerhalb der förmlich festgelegten Belastungsschwerpunkte im Kölner Stadtgebiet (sog. Hotspots).

#### Gewerbelärm, Straßenverkehrslärm

Eine gewerbliche Vorbelastung ist aufgrund der Nutzung in der Umgebung nicht erkennbar.

Das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung sind einer starken Lärmbelastung durch den Straßenverkehr von den stark befahrenen innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen ausgesetzt. Die jeweiligen Orientierungswerte der einschlägigen Regelwerke werden an allen Immissionsorten deutlich überschritten. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die bestehenden Lärmbelastungen für den Bestand (= Prognose-Nullfall 2010) ermittelt.

Die Ergebnisse im Einzelnen:

#### Blaubach - Bestand

Immissionsort	maximaler Tag/Nachtwert in dB(A) L <sub>R</sub> ungerundet	Orientierungswert der DIN 18005 in dB(A)
IO 03, Blaubach 30a	71,0/63,6	60/50 MI
IO 04, Blaubach 18-22	71,1/63,7	60/50
IO 05, Krummer Büchel 2, Eckhaus	73,0/65,6	60/50
IO 06, Blaubach 2	73,8/66,1	60/50

#### Tel-Aviv-Straße - Bestand

Immissionsort	maximaler Tag/Nachtwert in dB(A) ) L <sub>R</sub> ungerundet	Orientierungswert der DIN 18005 in dB(A)
IO 01, Finanzamt Köln Mitte, Tel-Aviv-Straße 1	71,5/64,1	60/50 MI
IO 02, Blaubach 34, Eckhaus	74,1/66,7	60/50

#### Waidmarkt - Bestand

Immissionsort	maximaler Tag/Nachtwert in dB(A) ) L <sub>R</sub> ungerundet	Orientierungswert der DIN 18005 in dB(A)
IO 07, Mühlenbach 2, Apotheke, Eckhaus	72,2/64,1	60/45 WB
IO 08, Waidmarkt 14	67,2/57,9	60/45
IO 09, Waidmarkt, Wohnhaus neben St. Georg	67,1/56,9	50/40 WR
IO 10, Waidmarkt 2, Gaststätte an St. Georg	69,5/59,3	50/40
IO 11, Waidmarkt 2, Gaststätte an St. Georg	67,8/57,6	50/40
IO 12, Severinstraße 232	66,6/56,5	60(45) WB
IO 13, Severinstraße 241	63,6/53,8	60/45

Bereits am Waidmarkt und in der Severinstraße, mit der hier deutlich geringeren Verkehrsbelastung erreichen die Schallpegel bis zu 69,5 dB(A) am Tage und bis zu 59,3 dB(A) in der Nacht (Gasthaus an der Ecke Georgsplatz /Severinstraße, Immissionsort IO 10). Der Baublock zwischen dem Waidmarkt, dem Georgsplatz und der Georgstraße ist gemäß den Festsetzungen des als Bebauungsplan übergeleiteten Durchführungsplanes A, C und D - Nr. 66443/03 aus dem Jahre 1959 als "Reines Wohngebiet" anzusehen.

#### Immissionen und Erschütterung durch die geplante Stadtbahn

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für den Bau der Stadtbahn wurden auch die Auswirkungen von Lärm und Erschütterungen infolge des künftigen Stadtbahnbetriebs untersucht. Dabei hat sich gezeigt, dass die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und Richtlinien eingehalten werden.

#### Archäologische Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der römischen Kolonie (CCAA) und westlich der antiken Fernstraße Richtung Süden sowie innerhalb der von Wohn- und Gewerbebauten geprägten südlichen römischen Vorstädte des ersten bis dritten Jahrhunderts n. Chr. mit zugehörigen Gräberbezirken. Die Vorstadt wurde um 300 n. Chr. aufgegeben. Das Ruinengelände wurde anschließend als Friedhof genutzt. Seit dem ersten Jahrhundert wurde das Gebiet wieder überbaut und im Jahr 1106 durch Wall und Graben im Rahmen der ersten mittelalterlichen Stadterweiterung befestigt.

Eine Unterschutzstellung des Plangebietes nach § 2 Denkmalschutzgesetz NW und Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Köln ist in Vorbereitung. Im Rahmen der geplanten Neubebauung sind bauvorgreifende archäologische Ausgrabungen des Römisch-Germanischen Museums/Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln von bis zu 20 Wochen Dauer einzuplanen. Östlich des Plangebietes grenzt ein Bodendenkmal an (Flurstück 412, Waidmarkt).

### Kampfmittelsituation

Wie im gesamten Innenstadtbereich muss im Plangebiet mit Blindgängern und Fundmunition gerechnet werden, da der Bereich in einem ehemaligen Bombenabwurf-/Kampfgebiet liegt. Eine abschließende Aussage über eine mögliche Kampfmittelbelastung kann gegenwärtig nicht gemacht werden (Ergebnis einer ersten Gefährdungsabschätzung). Mindestens drei Monate vor Baubeginn muss der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf erneut beteiligt werden.

### Denkmalschutz

Das südlich an das ehemalige Polizeipräsidium angrenzende Friedrich-Wilhelm-Gymnasium aus dem Jahre 1957 steht unter Denkmalschutz (Nr. 5006, Severinstraße 241, mehrflügeliger, um zwei Höfe gruppierter Komplex, Architekt Ernst Nolte). Insbesondere bei der geplanten Neuordnung im Bereich der bestehenden Turnhalle sind die Belange der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Das ehemalige Polizeipräsidium selbst wurde nicht in die Denkmalliste eingetragen. Die Baudenkmale in der Umgebung werden durch die Planung nicht berührt.

### Zusammenfassende Bewertung der bestehenden Umweltsituation

Das bislang gewerblich genutzte, weitgehend versiegelte Gelände hat aus ökologischer Sicht nicht zuletzt aufgrund der Vorbelastung durch die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen nur eine geringe Bedeutung für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Schutzgüter. Besondere Aufmerksamkeit erfordern die Belange der Bodendenkmalpflege und die enorme Vorbelastung durch den Straßenverkehr. Aus stadtgestalterischer Sicht kommt dem Altbaumbestand eine gewisse Bedeutung zu.

## **5.2 Maßgebliche Umweltauswirkungen**

Im Folgenden werden ausschließlich diejenigen Schutzgüter näher betrachtet, die durch die Planung berührt sind.

### Vegetation, Lebensräume

Wegen der geplanten Blockrandbebauung an der Tel-Aviv-Straße und am Waidmarkt sowie aufgrund der nahezu vollständigen Unterbauung des Plangebietes mit einer Tiefgarage der Altbaumbestand nahezu komplett entfernt werden (21 erhaltenswerte Bäume nach Baumschutzsatzung). Zusätzlich werden untergeordnete Gehölze und verwilderte Zierpflanzungen im Inneren des Plangebietes in Anspruch genommen.

Für die gefälltten Bäume sind nach Maßgabe der Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Ein stadtbildprägender Einzelbaum westlich des Hochhauses wird erhalten, die Dachflächen der gemischt genutzten Gebäude im MK2 bis MK5 werden mit einer Dachbegrünung versehen.

### Luft und Klima, Kfz-bedingte Luftschadstoffe

Durch die geplante Blockrandbebauung an der Tel-Aviv-Straße und am Blaubach verändern sich die lokalen Strömungsverhältnisse und damit die Ausbreitungsbedingungen für Luftschadstoffe. Die Straßenräume werden enger. Insbesondere an den bestehenden Gebäuden nördlich des Blaubachs kann dieser "Straßenschlucht-Effekt" zu einer Zunahme der Luftschadstoffemissionen um ca. 10 % führen.

Die nachweisbaren Auswirkungen des zusätzlichen Quell- und Zielverkehrs beschränken sich im Wesentlichen auf den Straßenraum der Severinstraße und auf den Waidmarkt. Im Kreuzungsbereich der Nord-Süd-Fahrt mit dem Blaubach treten aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens die höchsten Belastungen auf. Im Planfall wird dort bodennah der

Grenzwert für den Jahresmittelwert NO<sub>2</sub> mit 114 % und für die Überschreitungshäufigkeit der Tagesmittelwerte mit 132 % deutlich überschritten.

Die Ergebnisse im Einzelnen:

Planung (Prognose-Planfall 2010)		NO <sub>2</sub> µg/m <sup>3</sup> Jahresmittel	NO <sub>2</sub> Ü- berschrei- tungs- häufigkeit	PM <sub>10</sub> µg/m <sup>3</sup> Jahresmittel	PM <sub>10</sub> Ü- berschrei- tungs- häufigkeit	Benzol µg/m <sup>3</sup> Jahresmittel
Immissionsort / Aufpunkt im EG Höhe ca. 1,5 m über Gelände						
AP01	Nördlicher Rand des Betriebsgeländes am Blaubach	45,0	8	29,9	46	2,55
AP02	Westlicher Rand des Betriebsgeländes an der Tel-Aviv-Straße	41,7	7	28,3	40	2,18
AP03	Hochhaus am Waidmarkt	36,5	5	25,9	31	1,82
AP04	Östlicher Rand des Betriebsgeländes am Waidmarkt	34,4	4	25,2	29	1,65
AP05	Südostecke des Betriebsgeländes am Waidmarkt (Friedrich-Wilhelm-Gymnasium)	34,3	4	25,2	29	1,63
AP06	Bürogebäude Neuköllner Straße 2	<b>45,7</b>	9	30,7	<b>50</b>	2,46
AP07	Wohn- und Geschäftshaus Blaubach 26	<b>44,0</b>	8	29,3	<b>44</b>	2,42
AP08	Wohn- und Geschäftshaus Blaubach 6	<b>43,7</b>	8	29,4	<b>44</b>	2,32
AP09	Wohn- und Geschäftshaus Mühlenbach 2, Apotheke	<b>44,5</b>	8	29,9	<b>46</b>	2,38
AP 10	Wohn- und Geschäftshaus Krummer Büchel 2, Eckhaus, Gastronomie	36,5	5	26,1	32	1,76
Angenommene Hintergrundbelastung für 2010 (Prognose-Nullfall)		28,7	3	23,0	23	1,31
Maßgeblicher Beurteilungswert – Grenzwert nach 22. BImSchV		<b>40</b>	<b>18</b>	<b>40</b>	<b>35</b>	<b>5,00</b>
Zielwert gemäß Länderausschuss für Immissionsschutz. LAI		-	-	-	-	2,50

Auch an den Fassaden der geplanten Gebäude zu den stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen treten hohe Luftschadstoffbelastungen auf. Der Gutachter empfiehlt, diese Bereiche mit einer künstlichen Belüftung zu versehen und dabei Außenluft aus dem Blockinnenbereich in möglichst großer Höhe anzusaugen, da hier aufgrund der Nähe zur freien Luftströmung und der Hauptwindrichtung Südost die geringsten Luftschadstoffkonzentrationen zu erwarten sind. Der Bebauungsplan - Entwurf - sieht eine entsprechende textliche Festsetzung vor.

Der Luftreinhalteplan der Bezirksregierung Köln für das Stadtgebiet Köln sieht verschiedene verkehrsbeschränkende Maßnahmen für die stark belastete Innenstadt vor, um dadurch bis zum Jahre 2010 die Luftschadstoffbelastung erkennbar zu vermindern (z. B. Einführung der Umweltzone). Der Luftreinhalteplan wird zu gegebener Zeit fortgeschrieben um z. B. zusätzliche Maßnahmen zur Luftreinhaltung vorzusehen, wenn sich herausstellen sollte, dass die bisherigen Maßnahmen nicht den gewünschten Effekt zeigen. Durch den Bebauungsplan werden keine Zustände geschaffen oder verstärkt, die es für die Luftreinhalteplanung unmöglich machen, zukünftig die Grenzwerte der 22. BImSchV einzuhalten.

### Straßenverkehrslärm

Es kann festgestellt werden, dass an den Fassaden, die den stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen zugewandt sind, Beurteilungspegel von 75 - 80 dB(A) und an den Fassaden der geplanten gemischt genutzten Gebäuden am Waidmarkt Beurteilungspegel von 70 - 75 dB(A) erreicht werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden hier bereits im Bestand erheblich überschritten.

Dies ist im Wesentlichen auf die vorhandene Verkehrsbelastung der stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen zurückzuführen. Durch die Planung kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lärmbelastung an den umliegenden Bestandsgebäuden um maximal 0,8 dB (IO 03, Blaubach 30a). Die Erhöhung geht dabei im Wesentlichen auf die reflektierende

Wirkung der geplanten Gebäude zurück. Der Anteil des zusätzlichen planbedingten Verkehrsaufkommens ist dabei auf etwa 0,2 dB begrenzt.

Im geschützten Blockinnenraum, d.h. auch in den schutzwürdigen Außenwohnbereichen (Spielplatz, Terrassen, Wohngärten, Balkone etc.), werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tags als auch nachts deutlich unterschritten. Dies gilt auch für die höher liegenden Geschosse. An den straßenseitigen Fassaden der gemischt genutzten Gebäude am Waidmarkt (Wohnen, Einzelhandel, Schule) ist mit Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 1,4 dB zu rechnen.

Die Ergebnisse im Einzelnen:

#### Blaubach - Planung (Prognose Planfall 2010)

Immissionsort	maximaler Tag/Nachtwert in dB(A) $L_R$ ungerundet	Orientierungswert der DIN 18005 in dB(A)
IO 03, Blaubach 30a	71,6/64,2	60/50 MI
IO 04, Blaubach 18-22	71,6/64,3	60/50
IO 05, Krummer Büchel 2, Eckhaus	73,4/66,0	60/50
IO 06, Blaubach 2	74,1/66,3	60/50

#### Tel-Aviv-Straße - Planung (Prognose Planfall 2010)

Immissionsort	maximaler Tag/Nachtwert in dB(A) $L_R$ ungerundet	Orientierungswert der DIN 18005 in dB(A)
IO 01, Finanzamt Köln Mitte, Tel-Aviv-Straße 1	72,0/64,6	60/50 MI
IO 02, Blaubach 34, Eckhaus	74,3/66,9	60/50

#### Waidmarkt - Planung (Prognose Planfall 2010)

Immissionsort	maximaler Tag/Nachtwert in dB(A) $L_R$ ungerundet	Orientierungswert der DIN 18005 in dB(A)
IO 07, Mühlenbach 2, Apotheke, Eckhaus	72,5/64,5	60/45 WB
IO 08, Waidmarkt 14	67,7/58,3	60/45
IO 09, Waidmarkt, Wohnhaus neben St. Georg	67,7/57,2	50/40 WR
IO 10, Waidmarkt 2, Gaststätte an St. Georg	70,2/60,0	50/40
IO 11, Waidmarkt 2, Gaststätte an St. Georg	68,4/58,3	50/40
IO 12, Severinstraße 232	66,8/56,6	60/45 WB
IO 13, Severinstraße 241	63,8/54,0	60/45

Der Bebauungsplan formuliert erhöhte Anforderungen an den baulichen Lärmschutz (passive Schallschutzmaßnahmen), die die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den geplanten Gebäuden sicherstellen. Besonders schützenswerte Außenanlagen wie z. B. Wohngärten/Vorgärten sind an den Blockaußenseiten nicht vorgesehen.

#### Gewerbelärm

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm können an allen Immissionsorten eingehalten werden. Die schalltechnische Untersuchung bezieht dabei die gewerblich genutzten Tiefgaragen, mögliche Anliefervorgänge und die geplanten haustechnischen Anlagen in ihre Betrachtung mit ein.

#### Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Planung führt in einem bereits erheblich vorbelasteten Stadtquartier zu einer weiteren (geringfügigen) Verschlechterung der Immissionssituation. Zum einen wird die Überschreitung der Grenzwerte der 22. BImSchV (Luftschadstoffe) noch verstärkt, zum anderen werden aufgrund der massiven Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 umfangreiche Maßnahmen zum passiven Schallschutz erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Die o. g. Umweltauswirkungen werden durch immissionswirksame Festsetzungen im Plangebiet vermindert (geschlossene Blockrandbebauung und zwingende Gebäudehöhe an den Hauptverkehrsstraßen, Ausschluss von Wohnnutzungen, erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz, schallgedämmte Lüftungsanlagen, künstliche Lüftung etc).

Die geringfügige Verschlechterung der Immissionssituation in der Nachbarschaft wird nach umfassender Prüfung aller maßgeblichen Belange in Kauf genommen und zugunsten stadträumlicher/stadtgestalterischer Ziele zurückgestellt. Durch die schrittweise Umsetzung und Fortschreibung des Luftreinhalteplans ist zu erwarten, dass sich die Luftschadstoffbelastung im betrachteten Raum verringert.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b Baugesetzbuch genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

## 6. Nachrichtliche Übernahme

Die denkmalgeschützte Bausubstanz im Plangebiet wird in der Planzeichnung kenntlich gemacht (Turnhalle des Friedrich Wilhelm Gymnasiums).

## 7. Kosten

Für die Stadt Köln entstehen mit der Realisierung der Planung keine Kosten.

Der Bauherr trägt die Kosten für die städtebauliche Planung, die Gutachten sowie das Planverfahren.

Bei Durchführung des Bebauungsplanes ist aus gesamtstädtischer Sicht, d. h. für das allgemeine Grundvermögen und das Sondervermögen, voraussichtlich mit folgenden Grunderwerbskosten zu rechnen:

1.	Verkehrsflächen aus Privatbesitz	ca. 330.000 €
2.	Gemeinbedarfsflächen (Schule) aus Privatbesitz	<u>ca. 280.000 €</u> ca. 610.000 €

Einnahmen aus Rückerlös:

Teile der Verkehrsflächen an der Einmündung Tel-Aviv-Straße/Blaubach sollen entwidmet und als private Bauflächen festgesetzt werden. Der heute dort vorhandene freie Rechtsabbieger wird entfallen. Eine ca. 370 m<sup>2</sup> große bisherige Straßenlandfläche soll zur Arrondierung des Baugrundstücks verkauft werden. Im Bereich Waidmarkt ist eine Umgestaltung der Fahrstreifen und Taxistellplätze geplant. Dadurch wird zukünftig ein schmaler Streifen von ca. 110 m<sup>2</sup> entlang des Waidmarktes nicht mehr als öffentliches Straßenland genutzt und soll ebenfalls zur Arrondierung des Baugrundstücks verkauft werden.

Bei einem Verkauf der überplanten städtischen Verkehrsflächen kann mit einem **Rückerlös** in Höhe von **ca. 720.000 €** gerechnet werden.

Die durch die Änderungen und Anpassungen der öffentlichen Verkehrsflächen und -anlagen entstehenden Kosten sind gemäß § 16 des Straßen- und Wegegesetzes NRW vom jeweiligen Bauherren als Veranlasser zu tragen. Dies gilt auch für die Kosten notwendiger Leitungsverlegungen.

Darüber hinaus ist für den Straßenzug Severinstraße - Waidmarkt im Laufe der nächsten Jahre mit einer straßenbaulichen Maßnahme zu rechnen, die als Erneuerung und/oder Verbesserung öffentlicher Erschließungsanlagen voraussichtlich eine Beitragspflicht nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW auslösen wird. Dies betrifft dann auch die Grundstücke im Plangebiet.