

Begründung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan-Änderungsentwurf Nr. 67470/03-00-02;

Arbeitstitel: 2. Änderung Stadtautobahn/Innere Kanalstraße in Köln-Neustadt/Nord

1. Planungsanlass und Planungsziel

Der Rat hat in seiner Sitzung am 29.08.2006 u. a. beschlossen, zur Realisierung eines "Eislauf-, Spiel- und Naturbadesees-Angebotes mit Saunalandschaft", das Eis- und Schwimmstadion Lentstraße mit den dazugehörigen Liegenschaften in die KölnBäder GmbH einzubringen. Zusätzlich zu den genannten Liegenschaften soll das bereits als Parkplatz genutzte, westlich gelegene Grundstück mit übertragen werden, um der KölnBäder GmbH eine kundenfreundliche Anbindung und den erforderlichen Stellplatznachweis zu ermöglichen.

Der angesprochenen Übertragung des Parkplatz-Grundstückes stehen gegenwärtig Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67470/03 (6646 ND/03) entgegen, da diese Fläche als öffentliche Verkehrsfläche mit dem Signet "Parkplatz" festgesetzt ist.

Darüber hinaus steht der Übertragung des Parkplatzes an die KölnBäder GmbH auch die Widmung dieser Fläche nach dem Straßen- und Wegegesetz NW entgegen. Zur Durchführung des Einziehungsverfahrens ist zwingend der rechtsverbindliche Abschluss der vorgenannten Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel der Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes ist es, die bestehenden Festsetzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche Lentstraße/Innere Kanalstraße und der angrenzenden öffentlichen Grünfläche an die örtlichen Erfordernisse beziehungsweise Gegebenheiten anzupassen, damit die notwendige private Parkplatzfläche errichtet werden kann.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67470/03 ist als Maßnahme der Innenentwicklung städtebaulich einzuordnen und erfüllt somit die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (weniger als 20 000 m² Grundfläche). Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. 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. Erläuterungen zum Plangebiet

Lage und Nutzungen

Westlich der Lentstraße und südlich der Inneren Kanalstraße ist heute ein ca. 5 600 m² großer öffentlicher Parkplatz vorhanden. Die Anlage war insbesondere durch das ehemalige Eis- und Schwimmstadion erforderlich gewesen.

Verkehr

Die Parkplatzfläche ist ausschließlich von der Lentstraße, einer reinen Erschließungsstraße, zu erreichen. Die Innere Kanalstraße ist aufgrund ihrer Funktion als örtlicher Hauptverkehrszug von der Lentstraße getrennt.

3. Planungsvorgaben

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet überwiegend als Grünfläche dargestellt. Die Innere Kanalstraße ist als örtlicher Hauptverkehrszug und das östlich angrenzende Eis- und Schwimmstadion als Sonderbaufläche mit dem Signet "Bad" dargestellt.

Das Entwicklungskonzept Innenstadt vom 19.12.1989 stellt das Gebiet überwiegend als öffentliche beziehungsweise zweckgebundene Grünfläche dar.

4. Planinhalte

Städtebauliche Konzeption

Das Nutzungskonzept der KölnBäder GmbH für das Eis- und Schwimmstadion an der Lentstraße sieht die Neuerrichtung einer modernen Freizeit- und Sportanlage vor, die den vielfältigen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechen soll.

Zum einen sollen die bestehenden Nutzungen mit Eissportaktivitäten sowie dem Freibadbetrieb fortgeführt werden, zum anderen werden durch zusätzliche Angebote wie der Saunalandschaft und der Schwimmhalle die ganzjährige Nutzung intensiviert und damit die Wirtschaftlichkeit der Anlage gesteigert.

Die Planungen sehen nach dem Abriss des Eisstadions den Neubau eines den heutigen Anforderungen entsprechenden multifunktionalen Gebäudekomplexes vor. Das Gebäude soll sowohl die sportlichen Belange der Schulen und Vereine berücksichtigen als auch dem geänderten Freizeitverhalten der Bevölkerung Rechnung tragen.

Für die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist auch der Nachweis über das Vorhandensein der erforderlichen Stellplätze zu führen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes in der aufgezeigten Weise werden hierzu die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird die Festsetzung Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentlicher Parkplatz" ersetzt durch die Festsetzung eines Sondergebiets (SO) gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Parkplatz". Diese Gebietsausweisung ist nicht isoliert zu sehen, sondern steht in Verbindung mit dem bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Sondergebiet für das Eis- und Schwimmstadion östlich der Lentstraße. Bei Inanspruchnahme des festgesetzten SO-Gebiets entsprechend dem Nutzungskonzept ermittelt sich nach der Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Landesbauordnung ein Stellplatzbedarf von ca. 124 Plätzen. Diese Anzahl berücksichtigt bereits den dreißigprozentigen Abschlag wegen des sehr guten ÖPNV-Anschlusses des Änderungsbereichs.

Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan-Änderungsentwurf soll das Maß der baulichen Nutzung für das SO-Gebiet bestimmt werden durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß der Mindestanforderung nach § 16 Abs. 3 BauNVO. Nach den Bestimmungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich eine GRZ von 0,8. Sonstige Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich, da außer dem Parkplatz mit seinen Anlagen keine sonstigen baulichen Anlagen zulässig sind.

Grünfläche, Bepflanzungen

Ausgehend von der Anordnung der vorgesehenen Parkplätze und der Erschließungswege ergeben sich geringfügige Änderungen gegenüber der Abgrenzung zur öffentlichen Grünfläche gemäß dem

Bebauungsplan Nr. 67470/03. Bereits der heute vorhandene Parkplatz entspricht nicht genau den Vorgaben des Bebauungsplanes, so dass im Änderungsentwurf der südwestliche Bereich angepasst wird und die Abgrenzung zur öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Erholungsanlage" neu festgesetzt wird. Auf der Grundlage dieser Anpassung und im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 67470/03 ergibt sich eine geringfügige Vergrößerung des Parkplatzes und dementsprechend eine Verkleinerung der Grünfläche um ca. 280 m². Auf der Grundlage der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen fehlen die Voraussetzungen für eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (vgl. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Der heutige Parkplatz ist gegenüber der Inneren Kanalstraße und Lentstraße mit Pflanzstreifen abgetrennt, die erhalten bleiben sollen. Entsprechend werden diese Fläche im Änderungsentwurf mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Auch die vorhandenen Einzelbäume auf der Parkplatzfläche werden als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Verkehrsflächen und verkehrliche Erschließung

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) im Bebauungsplan-Änderungsentwurf orientiert sich an den heute vorhandenen Gegebenheiten. Insbesondere erfolgt im Bereich der Westseite der Lentstraße eine Anpassung gegenüber der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 67470/03. Unmittelbar an der Lentstraße befinden sich ca. 10 Kfz-Stellplätze, die als öffentliche Parkplätze erhalten bleiben sollen.

Die von der Lentstraße durch Bepflanzung abgegrenzte öffentliche Parkplatzfläche, die von der Stadt Köln bewirtschaftet wird, ist wegen der Schließung des Eis- und Schwimmstadions gegenwärtig nur sehr wenig genutzt. Nennenswerte Verkehrsströme (Ziel- und Quellverkehre) sind heute nicht festzustellen.

Die ÖPNV-Anbindung ist in der Hauptsache über die U-Bahn-Haltestelle Reichenspergerplatz mit den Linien 5, 16 und 17 sichergestellt. Von dort ist in etwa fünf Gehminuten das Eis- und Schwimmstadion zu erreichen. Auch Radfahrer finden eine gute Anbindung an den Standort vor, da die Lentstraße in das städtische Radwegenetz eingebunden ist.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, um die verkehrlichen Auswirkungen dieses Vorhabens aufzuzeigen. Dabei wurde die zukünftige Situation ausgehend von der heutigen auch mit derjenigen des Jahres 2006, als das alte Eis- und Schwimmstadion noch in Betrieb war, verglichen. Es wurde untersucht, ob und inwieweit sich eine höhere Verkehrsbelastung für das Agnesviertel einstellt und ob sich mit einer neuen Erschließung (Anschluss der Lentstraße direkt an die Innere Kanalstraße) Entlastungen für das Wohngebiet des Agnesviertels erzielen lassen. Hierzu wurden zunächst im umliegenden Gebiet Verkehrszählungen durchgeführt. Im Anschluss wurden dann mehrere Varianten der Erschließung untersucht:

1. nur über die Lentstraße (Agnesviertel),
2. über eine Kombination der Erschließung über die Lentstraße mit zusätzlichen Erschließungsvarianten über die Innere Kanalstraße,
3. nur über die Innere Kanalstraße.

Aus verkehrlicher Sicht erweisen sich nur die erste und dritte Variante als funktionsfähig. Bei der unter 2. untersuchten Varianten müssten die Durchgangsverkehre zwischen dem Quartier Agnesviertel und der Innere Kanalstraße über die Lentstraße durch geeignete Maßnahmen unterbunden werden.

Die dritte Variante, die eine Reduzierung der Erschließungsverkehre und Parksuchverkehre zum Eis- und Schwimmstadions durch das Quartier Agnesviertel bewirkt, wird aus verkehrlicher Sicht favorisiert. Die Erschließung über die Innere Kanalstraße kann über den östlichen Anschluss des Parkplatzes als auch über eine Kombination, Zufahrt in Höhe der Lentstraße und Ausfahrt über den östlichen Anschluss des Parkplatzes, erfolgen.

Darüber hinaus ist die interne Organisation des Parkplatzes im weiteren Verfahren detailliert zu betrachten, denn die Parkverkehre des Eis- und Schwimmstadions sind ausschließlich auf dem eigenen Grundstück abzuwickeln.

Die Belange der Verkehrssicherheit werden berücksichtigt.

5. Umweltbelange

Die Bebauungsplan-Änderung wird in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB durchgeführt. In diesem Zusammenhang wird der Hinweis gegeben, dass in diesem Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a Satz 1 Nr. 2 BauGB abgesehen wird.

Im Zusammenhang mit der Verkehrsuntersuchung beziehungsweise mit den zu erwartenden Verkehrsauswirkungen, stellte sich die Frage, ob eine Zunahme der Lärmimmissionen entlang der öffentlichen Straßen im Agnesviertel durch zusätzlichen Verkehr zu erwarten wäre. Eine überschlägige Lärmberechnung hat für den ungünstigsten Planfall, der Erschließungsvariante 1, ergeben, dass an den Wohnhäusern entlang der Lentstraße, der Merlostraße und dem Neusser Wall keine erhebliche Verschlechterung der Lärmsituation eintreten würde. Die Verkehrszunahme bei der Variante 1 würde in den vorgenannten Straßen im Einzelnen zwischen ca. 10 bis 20 Prozent liegen, so dass von einer zusätzlichen Lärmbelastung von deutlich weniger als 1 dB(A) auszugehen wäre.

Eine Erhöhung der Lärmbelastung um weniger als 1 dB(A) liegt unterhalb der Wahrnehmungsschwelle des menschlichen Ohres mit der Folge, dass ein Erfordernis zu passiven Schallschutzmaßnahmen nicht erkennbar ist.