

Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 66452/16;
Arbeitstitel: Aufstockung Richmodstraße in Köln-Altstadt/Nord**

1. Planungsanlass und Planungsziel

Das Vorhaben der Dachaufstockung und Schaffung von Wohnungen auf dem vorhandenen Gebäude Richmodstr. 31 ist über § 34 BauGB nicht realisierbar. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Aufstockung beantragte der Vorhabenträger die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP). Der Stadtentwicklungsausschuss stimmte dem Antrag in seiner Sitzung am 19.06.2007 zu.

Das Plangebiet umfasst die in der Gemarkung Köln, Flur 18, liegenden Flurstücke 764 und 806. Diese Flurstücke sind baurechtlich mit den Flurstücken 718 und 770 durch Vereinigungsbaulast zu einem Baugrundstück zusammengefasst. Nach Norden angrenzend sind die Grundstücke Breite Straße 137/139, 141, 143, 145, 147/151, 153, 155, 157, 159/159a, nach Westen das Grundstück Gertrudenstr. 30/36, nach Süden die Grundstücke Wolfstr. 6 - 14, 16, 18, sowie das Grundstück Richmodstr. 29. Im Osten schließt sich unmittelbar die Richmodstraße an.

Durch die Baumaßnahme soll die vorhandene Bebauung im Blockinnenbereich des Plangebietes im Sinne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) ergänzt werden. Geplant ist die Schaffung von Wohnungen, in denen auch Räume für freie Berufe zulässig sind, auf dem hofseitigen Dach des Bauwerks.

Für die vorgesehene Wohnnutzung besteht ein Bedarf, der im Wohnungsgesamtplan der Stadt Köln aus dem Jahre 2003 deutlich wird. Darin wird die Bildung attraktiven Wohnraums für die Kölner Bevölkerung gewünscht. Die vorgesehene Wohnraumschaffung wird einen Beitrag zur Versorgung und Deckung bestehender Nachfrage in der Innenstadtlage leisten. Die erweiterte Nutzung bereits baulich genutzter Grundstücksflächen entspricht der Maßgabe des Flächen schonenden Umgangs mit Baulandreserven und einer wirtschaftlichen Ausschöpfung von Infrastruktureinrichtungen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 den Bebauungsplan 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

Das ca. 2 227 m² große Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Zentrum der Stadt Köln. Der Citystandort wird geprägt durch die benachbarten Geschäfts- und Dienstleistungszentren.

Geschäfte mit Waren für den täglichen Bedarf oder für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf sind fußläufig erreichbar. Dabei stehen ein SB-Markt, ein Einkaufscenter, ein Kaufhausbetrieb oder Fachgeschäfte zur Auswahl. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Dienstleistungen, Gastronomie und Hotels, aber auch durch kulturelle Einrichtungen.

Verkehr

Die U-Bahn-Stationen Neumarkt und Appellhofplatz, Straßenbahn- und Bushaltestelle Neumarkt sind etwa 300 m entfernt. Die Verkehrsanbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist über die Richmodstraße und Wolfstraße gegeben. Die Versorgung mit Parkplätzen wird durch das bestehende Parkhaus "Wolfstraße" gewährleistet. Für Fußgänger sind in den Einkaufsstraßen der Nachbarschaft Fußgängerzonen eingerichtet. Dem Fahrradnutzer steht ein gutes Fahrradwegenetz zur Verfügung.

Topographie

Die Geländehöhe des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes beträgt rund 53 m über NN. Die Höhe der Attika des aufzustockenden Gebäudeteils im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes beträgt 63,95 m über NN. Zur Richmodstraße hat das Gebäude eine Höhe von 66,90 m über NN mit einem straßenseitig zurückgesetzten obersten Geschoss (Höhe 70,95 m über NN).

Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet wird bisher rein gewerblich genutzt. Die Untergeschosse dienen als Tiefgaragenebenen und sind mit dem Parkhaus Wolfstr. 6 - 14 verbunden. Das Erdgeschoss wird als Einzelhandelsfläche mit ca. 1 000 m² Verkaufsfläche und mit angrenzendem Warenlager genutzt. Die bestehenden Obergeschosse (1. - 4. OG) sind als Bürodienstleistungsflächen und Zahnarztpraxis belegt.

In den benachbarten Gebäuden des Innenstadtquartiers befinden sich ebenfalls überwiegend gewerbliche Nutzungen. Hinzu kommen Wohnnutzungen mit überwiegend untergeordneten Anteilen. Der Wohnanteil im gesamten Quartier zwischen Breite Straße, Gertrudenstraße, Wolfstraße und Richmodstraße beträgt nach der Bestandsermittlung weniger als 15 % der baulich genutzten Fläche.

Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung (Telekommunikation, Elektrizität, Trinkwasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Wärmeversorgung) ist bereits vollumfänglich vorhanden.

3. Planungsvorgaben

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Entwicklungskonzept Innenstadt von 1989 stellt das Gebiet als Kerngebiet dar. Darin werden als zulässige Nutzungen im Erdgeschoss Einzelhandelsnutzungen gefordert. Für die oberen Geschosse sind Mischnutzungen aus Gewerbe und Dienstleistungen möglich. Wohnnutzungen sind in untergeordnetem Maße zulässig. Das Vorhaben entspricht diesen Zielen.

Im Durchführungsplan A - Nr. 6644 Nc 4/02 (66452/02) von 1958 werden für das Plangebiet Fluchtlinien entlang der Erschließungsstraßen festgesetzt.

4. Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Nutzung Kerngebiet (MK) gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ausgeschlossen werden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Im Gebäude Richmodstr. 31 sind kerngebietstypische Nutzungen wie beispielsweise Werbeagentur, Zahnarzt, großflächiger Einzelhandel, Beratungsunternehmen und Netzwerktechnik vorhanden. Diese Nutzungen werden mit der Festsetzung des MK-Gebietes planungsrechtlich gesichert. Die geplante Nutzung im Vorhaben- und Erschließungsplan (Bereich der Aufstockung) besteht aus Wohnen und der Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe und ergänzt die bestehende Nutzungsmischung in der näheren Umgebung beziehungsweise im Plangebiet. Der Gebietscharakter wird damit nicht verändert. Die Zulassung von Räumen für freie Berufe erfolgt unter dem Gesichtspunkt, dass es sich um sehr große Wohnungen handeln wird und ein Angebot für "Wohnen und Arbeiten unter einem Dach" geschaffen werden soll.

Maß der baulichen Nutzung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll das Maß der baulichen Nutzung für das MK-Gebiet bestimmt werden durch Festsetzung

- a) der Grundflächenzahl (GRZ),
- b) der Geschossflächenzahl (GFZ),
- c) der Geschosszahl und
- d) der Höhe der baulichen Anlagen.

Die GRZ wird entsprechend dem Bestand mit 0,9 festgesetzt. Die GFZ soll 3,0 betragen und entspricht der vorhandenen baulichen Nutzung. Die Obergrenze des Absatzes 1 des § 17 BauNVO wird eingehalten.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 i. V. mit Abs. 5 BauNVO wird für die Bebauung im MK-Gebiet die Geschossigkeit (Zahl der Vollgeschosse) und, soweit im Bereich der geplanten Aufstockung darüber hinaus erforderlich, die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß beziehungsweise als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

Im Einzelnen werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

Der Gebäudeteil an der Richmodstraße wird viergeschossig mit einem zurückgesetzten obersten Geschoss (Vollgeschoss) gemäß Bestand festgesetzt. Der rückwärtige Gebäudeteil wird dreigeschossig mit der Gebäudehöhe von 63,95 m bis 64,45 m über NN. Die zusätzliche Höhenfestsetzung erfolgt einerseits um die Attika der Außenwand und die leichte Neigung des Daches zu berücksichtigen, andererseits ist dieser Gebäudeteil für die Aufstockung vorgesehen, so dass die Höhenfestsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine eindeutig definierte Bezugshöhe erhalten sollen.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Aufstockung eingeschossig mit der vorgeannten Bezugshöhe festgesetzt. Ergänzend werden Höhenfestsetzungen getroffen, da diese bauliche Erweiterung mit unterschiedlichen Dachformen (Flachdach 67,35 m über NN beziehungsweise Pultdach 68,50 m über NN) erfolgen soll.

Das Höhenkonzept der Stadt Köln, das am 15.05.2007 vom Rat beschlossen wurde, gibt für das Umfeld des Plangebietes 20,00 m (entspricht ca. 73,00 m über NN) als Höhenbegrenzung vor. Die Höhenfestsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan unterschreiten dieses Höchstmaß.

Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO kann die zulässige Geschossfläche im MK-Gebiet um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt sind beziehungsweise werden, um maximal 800 m² erhöht werden. Diese Festsetzung berücksichtigt, dass die notwendigen Stellplätze der Bestandsnutzungen in einer Tiefgarage, die vollständig unterhalb der Geländeoberfläche errichtet wurde, untergebracht sind und auch die notwendigen Stellplätze der geplanten Aufstockung in dieser Tiefgarage Platz finden sollen, so dass die Vergünstigung des § 21a Abs. 5 BauNVO festgesetzt werden soll. Durch die Schaffung von Tiefgaragen auf privatem Gelände für notwendige Stellplätze, wie im Plangebiet, werden Straßen und sonstige öffentliche Flächen, aber auch die privaten Flächen oberhalb der Geländeoberfläche vom ruhenden Verkehr entlastet.

Ausgehend von der Größe des Baugrundstückes von ca. 2 230 m², ergibt sich nach den vorgenannten Festsetzungen eine zulässige Geschossfläche von ca. 6 690 m². Die Geschossfläche des heutigen baulichen Bestandes beträgt ca. 6 660 m² und der geplanten Aufstockung ca. 800 m², so dass die Aufstockung unter Anrechnung der festgesetzten Vergünstigung des § 21a Abs. 5 BauNVO zu keiner Erhöhung der zulässigen Geschossfläche führen wird.

Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Die Bauweise wird entsprechend der städtebaulichen Situation geschlossen festgesetzt.

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird für die überbaubare Grundstücksfläche als Ausnahme festgesetzt, dass im Erdgeschoss Vordächer die Baulinie an der Richmodstraße bis max. 1,50 m überschreiten können, sofern eine lichte Durchgangshöhe von 4,50 m eingehalten wird und außerdem in diesem Bereich ein Eingang bis max. 2,50 m von der Baulinie zurücktreten darf. Sofern die Eingangsbreite von 4,00 m nicht überschritten wird. Für die Ausgestaltung der Bebauung im Erdgeschossbereich an der Richmodstraße wird somit ein angemessener Spielraum ermöglicht.

Stellplätze und Garagen

Entsprechend der Bauordnung NRW (BauO NRW) ist für jede Wohneinheit grundsätzlich ein Stellplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen. In den Tiefgeschossen des Plangebietes besteht bereits mit 132 Einstellplätzen ein ausreichendes Angebot. Für die Aufstockung der hofseitigen Bebauung mit vier Wohneinheiten werden in der vorhandenen Tiefgarage vier Stellplätze nachgewiesen. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über die Zufahrt an der Wolfstraße (außerhalb des Plangebietes).

Flächen für Anpflanzungen

Mit der staffelgeschossartigen Aufstockung werden Dach- und Freiflächen entstehen, die zu Dachterrassen aber auch zu einer Begrünung führen werden. Durch Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung von mindestens 50 Prozent der Dachflächen wird der Mindeststandard hierfür planungsrechtlich festgesetzt. Die vorgesehenen Gründächer wirken Temperatur ausgleichend und sorgen für eine Klein-Klimaverbesserung auch in den darunter liegenden Innenräumen. Dies führt auch zu Energieeinsparungen.

Festsetzungen zum Lärmschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausschließlich für die Gebäudeseite an der Richmodstraße für das Erdgeschoss bis einschließlich drittem Obergeschoss passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereich IV) festgesetzt. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der örtlichen Verhältnisse in der eng bebauten Kölner Innenstadt (Altstadt/Nord) nicht möglich. Weitergehende Schallschutzmaßnahmen, insbesondere im Vorhaben- und Erschließungsplan, sind nicht erforderlich.

Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW vom 27.12.2006 werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

Im Plangebiet sind Flachdächer und bei der Aufstockung auch Pultdächer festgesetzt. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° gelten als Flachdächer. Mit der Festsetzung von Flachdächern wird die prägende Dachform des Bestandes des Baublocks übernommen. Die Festsetzung des Pultdaches für kleine Flächen der Aufstockung sichert den besonderen gestalterischen Akzent des Vorhabens. Außerdem sind Werbeanlagen nur an der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes zulässig. An sonstigen Wänden sind Werbeanlagen nicht zulässig. Damit werden die Werbeflächen auf den Zulässigkeitsmaßstab der näheren Umgebung im Sinne des Einfügens beschränkt.

5. Umweltbelange

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

Zu den umweltrelevanten Umweltbelangen wird das Folgende ausgeführt:

Lärmimmissionen – Lärmschutz

Zur Feststellung möglicher Nutzungsbeeinträchtigungen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gutachterlich die Geräuschsituation untersucht.

Die gegenwärtige Situation wird darin wie folgt beschrieben:

Das Vorhaben liegt im Hofteil des bestehenden Baukörpers Richmodstr. 31. Die vorgesehene Entwicklung beschränkt sich auf die Dachfläche. Die umliegenden Bestandsgebäude überragen die geplante Aufstockung auf allen Seiten. Die Dachebene des Parkhauses Wolfstraße grenzt südlich an das Plangebiet an. Benachbarte Nutzungen setzen sich aus kerngebietstypischen Bürodienstleistungen, Einzelhandelsgeschäften, Praxen und Parkhausnutzungen zusammen.

Der Standort ist an das städtische Straßennetz angebunden und wird durch den nicht öffentlichen Personen- und Lieferverkehr geprägt.

Zur Bewertung möglicher Geräuschbelastungen für die geplante Nutzung wurde ein Lärmgutachten erstellt. Hierbei fand die Darstellung möglicher Einwirkungen auf das geplante Vorhaben durch Verkehrslärm sowie gewerbliche Anlagen - benachbartes Parkhaus, Lüftungs- und Klimageräte auf den Dächern der Nachbarhäuser - und die Auswirkungen der Planung auf die Bestandsbebauung statt.

Die durch die Messungen und Berechnungen ermittelten Geräuschimmissionen unterschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 an allen Fassadenabschnitten. Aus der Definition des maßgeblichen Außenlärmpegels für den Gewerbelärm ergibt sich für die weitere Planung, dass durch den Aufbau der Fassaden sichergestellt werden muss, dass die Anforderungen des Lärmpegelbereiches II aus der DIN 4109 erfüllt werden.

Sonstige störende Emissionen wie beispielsweise Geruchsbelästigungen aus Nutzungen der unterhalb des Vorhabens gelegenen Gebäudeflächen werden nicht erwartet.

Eine Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 ist im Bereich des Vorhabens nicht erforderlich, da durch heutige Dämm- und Wärmeschutzgläser von Fenstern ein derartiger Schallschutz bereits sichergestellt wird.

Für den baulichen Bestand wurde an der Richmodstraße der Lärmpegelbereich IV für das Erdgeschoss bis einschließlich drittes Obergeschoss ermittelt.

6. Plandurchführung

Der Vorhabenträger hat sich gemäß § 12 Nr. 1 BauGB verpflichtet, die Planungskosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan) zu tragen.

Er verpflichtet sich ferner zur Durchführung des Vorhabens innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Frist. Danach wird der Vorhabenträger innerhalb von 24 Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66452/16 das Vorhaben fertig stellen und in Betrieb nehmen.

Durch das Vorhaben wird rechnerisch ein Bedarf von ca. 45 m² Spielfläche für Kleinkinder erforderlich. Da im Plangebiet keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, hat sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zur Zahlung eines bestimmten Geldbetrages an die Stadt Köln verpflichtet, damit der vorhandene Kinderspielplatz Am Römerturm/Auf dem Berlich in etwa 200 m Entfernung vom Plangebiet mit einem neuen Spielgerät ausgestattet werden kann.