

Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 70493/03;****Arbeitstitel: Düsseldorfer Straße in Köln-Mülheim, 1. Änderung**

Hinweis

Nach der Offenlage vom 27.08. bis 28.09.2009 einschließlich wurden redaktionelle Änderungen in der Begründung vorgenommen. Diese sind *kursiv* dargestellt.

0. Allgemeines zum Änderungsverfahren, Vorhabenträger/Rechtsnachfolge

Änderungsbereich

Die geplanten Veränderungen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 70493/03 Düsseldorfer Straße beschränken sich auf einen räumlich begrenzten Teilbereich, den zentralen Platz. Der Änderungsbereich umfasst die Bereiche des mit WA 2 gekennzeichneten Bereichs mit den darin liegenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Grünfläche. Das zugrundeliegende städtebauliche Gesamtkonzept wird beibehalten. Mit den Änderungen sind keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen verbunden. Die geänderten Festsetzungen ziehen keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich.

Aufgrund der geringfügigen Veränderungen des städtebaulichen Konzeptes können sich die Erläuterungen auf die eigentlichen Änderungsbereiche konzentrieren. Weitergehende Informationen zum Plangebiet können der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70493/03 Düsseldorfer Straße sowie den umfangreichen Fachbeiträgen zu diesem Verfahren entnommen werden.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 70493/03 Düsseldorfer Straße wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich bei der geplanten Aufstockung um eine Nachverdichtungsmaßnahme im Innenbereich handelt und die Grundstücksflächen des Plangebietes weniger als 20 000 m² betragen. Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Eine formale Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist nicht erforderlich.

Vorhabenträger/Rechtsnachfolge

Die Rotonda Acht GmbH & Co. KG, Handelsregister HRA 14852, als Vertragspartei beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70493/03 Düsseldorfer Straße wurde am 16.02.2006 umgewandelt in die LEG Rheinrefugium Köln GmbH, Goltsteinstr. 87, 50968 Köln. Die LEG ist Rechtsnachfolgerin der Rotonda Acht. Anteilseigner ist weiterhin die LEG

Standort- und Projektentwicklung Köln GmbH zu 94 % und die Kreissparkasse Köln zu 6 %, welche Anteile der AWD übernommen hat.

Vorhabenträgerin im Sinne des § 12 BauGB ist demnach die LEG Rheinrefugium Köln GmbH.

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 70493/03 –Düsseldorfer Straße in Köln-Mülheim– wurde im Jahre 2001 aufgestellt. Seit dem Abschluss des Verfahrens hat die Vorhabenträgerin mit der Umsetzung der Planinhalte (Entwicklung eines Wohnstandortes) begonnen. Die Gebäude B.1 - B.4, C.1 - C.3 und D.1 - D.5 sind bereits errichtet, die Gebäude G, H und I.1 - I.2 im Bau (Bezeichnung siehe Anlage der Begründung). Folgende Planänderungen sind im Bereich des Zentralen Platzes vorgesehen (Begründung siehe Kapitel 5.1):

Platzgestaltung

- geringere Verkehrsfläche zugunsten einer Vergrößerung des allgemeinen Wohngebietes WA 2
- private Vorgärten bei den Gebäuden E und F
- geringere Baumanzahl
- öffentliche Grünfläche ändern in private Grünfläche

Randbebauung

- Erhöhung der Kopfgebäude der Gebäude E und F um zwei Geschosse
- geringe Reduzierung der Gebäudehöhe im restlichen Bereich der Gebäude E und F aufgrund geänderter Nutzungsabsichten
- gewerbliche Einheiten nur noch in den Kopfgebäuden
- geringe Anpassung des Gebäudes D.5

Für die genannten Punkte ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70493/03 Düsseldorfer Straße notwendig. Die Vorhabenträgerin hat mit Schreiben vom 03.12.2008 die Einleitung des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan) beantragt.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70493/03 Düsseldorfer Straße umfasste ein circa 4 ha großes Plangebiet, welches sich im Nordwesten des rechtsrheinisch

gelegenen Kölner Stadtteils Mülheim (circa 1,5 km nördlich des Wiener Platzes), unmittelbar am Rhein, zwischen den Straßen Am Faulbach, Düsseldorfer Straße und dem Stammheimer Ufer (Rheinuferpromenade) befindet.

Von der nun durchzuführenden Änderung ist ein Gebiet von circa 0,63 ha betroffen. Hierbei handelt es sich um den zentralen Platz und das Wohngebiet 2 (WA 2). Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 70493/03 zu entnehmen.

2.2 Flurstücke im Änderungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Folgende Flurstücke (alle Flur 4 Gemarkung Mülheim), welche alle im Eigentum der Vorhabenträgerin sind, sind von der Änderung betroffen:

- Fl.St.Nr. 1194 (Teilfläche)
- Fl.St.Nr. 1196
- Fl.St.Nr. 1249 (Teilfläche)
- Fl.St.Nr. 1290 (Teilfläche)

2.3 Baustruktur und Nutzung

Das Plangebiet war vor Beginn der Umbaumaßnahmen eine nahezu vollständig versiegelte Industriebrache mit zum Teil desolatem Baubestand und verschiedenen provisorischen Zwischennutzungen. Diese wurden im Zuge der Umsetzung der Planungen entfernt. Der Änderungsbereich (zentraler Platz) ist derzeit eine Baugrube.

2.4 Natur und Landschaft

(Auswirkungen des Änderungsverfahrens auf Umweltbelange können dem Kapitel 6.2 entnommen werden.)

Aufgrund der heute vorhandenen Ausprägung des Plangebietes (Baugrube) befindet sich auf dem Gelände des Änderungsbereiches keine Vegetation. Außerhalb des Plangebietes, am Rheinufer auf städtischem Grundstück, sowie beim angrenzenden Kanuverein befinden sich größere Baumbestände.

Die Ausstattung des weiteren Untersuchungsgebietes mit öffentlich zugänglichen Grün- und Freiflächen ist für Mülheimer Verhältnisse außerordentlich positiv zu bewerten. Durch die Sanierungsmaßnahmen entstand in zentraler Lage des Stadtteils Mülheim ein neuer Stadtteilpark (Böcking Park, weiträumige Wiesenflächen, Baumgruppen, Spielplätze), der mit dem westlich gelegenen Rheinufer verknüpft werden konnte und der über eine nördlich gerichtete Fortsetzung die anschließende Wohnbebauung auflockert (Grüne Mitte Böcking

Gelände). Die Rheinuferpromenade, das Industriedenkmal Schlackenbergrwerft und der anschließende gleichnamige Park stellen einzigartige Freiraumelemente dar, deren charakteristische Atmosphäre (Wind, weite Sicht, Gerüche, Geräusche, Wasser, Schiffe, Wasservögel) den Wohnstandort prägen. Das Quartier bezieht sein Selbstverständnis und seine Lebensqualität aus dieser Lage am Wasser.

Daneben sind die aufgelockerten Blockinnenbereiche des Böcking Geländes (Spielplätze, Freisitze), der alte Baumbestand auf den südlich angrenzenden Wohngrundstücken (Solitäre, Zeilen) zu erwähnen, die zusammen mit den intensiv bepflanzten Straßenräumen ein vielseitiges, grün geprägtes Wohnumfeld ausmachen.

2.5 Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Erschließung ist über die angrenzenden öffentlichen Straßen sichergestellt.

3. Übergeordnete Planungen, vorhandenes Planungsrecht, sonstige Restriktionen

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln ist der Änderungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Flächen außerhalb des ASB werden nicht in Anspruch genommen. Die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht den Vorgaben des Regionalplanes.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen FNP der Stadt Köln wird der Änderungsbereich als Wohnbaufläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage in Verlängerung des Grünzuges "Böcking Gelände" dargestellt.

Die geringfügigen Abweichungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anteil Verkehrsfläche in der Grünfläche am Platz) vom Flächennutzungsplan berühren die Grundkonzeption des FNP nicht. Die beabsichtigte geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht beeinträchtigt. Somit ist das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ausreichend berücksichtigt.

3.3 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich liegt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70493/03 Düsseldorfer Straße. Im Bereich des zentralen Platzes sind Änderungen erforderlich (siehe Kapitel 1 und 5.1). Daher wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70493/03 Düsseldorfer Straße notwendig.

3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

3.5 Hochwasserschutz

3.5.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet ist durch Verordnung der Bezirksregierung Köln als Überschwemmungsgebiet festgesetzt (ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes des Rheins und seiner Rückstaugebiete im Regierungsbezirk Köln vom 08.05.1998). Die Festsetzung wurde jedoch vor dem Planfeststellungsverfahren zum Hochwasserschutzkonzept der Stadt Köln (vgl. Kap. 3.5.2) getroffen.

Das Änderungsgebiet befindet sich hinter dem im Rahmen des Hochwasserschutzkonzeptes der Stadt Köln neu errichteten Hochwasserschutz von mindestens einer Höhe des 100-jährlichen Bemessungshochwassers (BHW 100). Die Bereiche landseitig hinter der Hochwasserschutzanlage werden demnach bei einer Überarbeitung der Fassung der Festsetzung des 100-jährlichen Überschwemmungsgebietes herausgenommen und lediglich als hochwassergefährdeter Bereich dargestellt. Dieser Bereich wird nur bei höheren Hochwässern oder bei Versagen der Schutzanlagen überflutet.

Im Sinne des § 31a Abs. 2 WHG (in Verbindung mit § 31c WHG und § 114a LWG) ist folglich im Rahmen des Bebauungsplanes hinter der Hochwasserschutzanlage für eine hochwasserangepasste Bauweise Sorge zu tragen.

3.5.2 Hochwasserschutzkonzept

Der Rat der Stadt Köln hat unter dem Eindruck der katastrophalen Hochwasserereignisse von 1993 und 1995 am 01.02.1996 die Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes Köln beschlossen, das unter anderem konstruktive Maßnahmen (Deiche, Mauern) vorsieht. Mit den Ratsbeschlüssen vom 23.03.1998 wurde die Verwaltung beauftragt, abschnittsbezogen die notwendigen Schritte zur Einleitung der Planfeststellungsverfahren nach § 31

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes bei der Bezirksregierung Köln (Genehmigungsbehörde) zu unternehmen. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Planfeststellungsabschnittes 17 (PFA 17, Deutz bis Stammheim). Der Planfeststellungsbeschluss für den PFA 17 ist vom 08.07.2004.

Die umgesetzte Planung des Hochwasserschutzkonzeptes (Planfeststellungsabschnitt 17, Deutz bis Stammheim) schafft im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Hochwasserschutzmauer (entlang der westlichen Plangebietsgrenze, unmittelbar am Stammheimer Ufer) mit einer Höhe von 11,90 m Kölner Pegel (entspricht einer Höhe von 46,10 m ü. NN). Hierfür wurde eine circa 1 m hohe stationäre Wand errichtet, welche im Hochwasserfall auf bis zu 2,22 m mobil erhöht werden kann.

Im Planfeststellungsverfahren hat die Bezirksregierung Köln im Dezember 2000 in enger Abstimmung mit dem ehemaligen Staatlichen Umweltamt Köln, Außenstelle Bonn, auf den Retentionsraum "Kabellager/Deutz-Öl" grundsätzlich verzichtet, da ausreichend Ersatzfläche im geplanten Retentionsraum Köln-Porz-Langel/ Niederkassel durch Zurückverlegung der Deiche gewonnen werden kann. Die Hochwasserschutzlinie ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Das Plangebiet ist nach der Herstellung der Hochwasserschutzmauer völlig frei von wasserrechtlichen Einschränkungen (im Sinne des Hochwasserschutzes) bebaubar. Im Sinne von § 31a Abs. 2 WHG ist jedoch im Rahmen des Bebauungsplanes hinter der Hochwasserschutzanlage für eine hochwasserangepasste Bauweise Sorge zu tragen.

Die ordnungsbehördliche Verordnung vom 26.09.1996 zum Schutz der Deiche an den Gewässern 1. Ordnung im Regierungsbezirk Köln (Deichschutzverordnung) vom 04.05.1987 ist zu beachten.

3.6 Sanierungsgebiet, Entwicklungsplanung, Neuordnungskonzept

Mit Umnutzung der Industriebrache "Kabellager" kam ein Jahrzehnte währender Strukturwandel in dem ehemaligen Sanierungsgebiet Mülheim Nord zu seinem vorläufigen Abschluss. Die Neuordnung des ehemaligen Industriegeländes zwischen Rhein und Clevischer Ring war eine der wichtigen Aufgaben der Sanierung und Stadterneuerung in Mülheim Nord seit Beginn der 80er Jahre (vorbereitende Untersuchungen). Die "Entwicklungsplanung Mülheim Nord" (1981) formulierte erstmals grundsätzliche Rahmenbedingungen, die für das betrachtete Gebiet u. a. folgende Planungsziele vorsah:

- Einbindung brachliegender, ehemals industriell genutzter Flächen in die Stadtteilentwicklung, Abbruch der ehemals gewerblich genutzten Bausubstanz,

- Neubau von Wohnungen an der Düsseldorfer Straße (Ersatzwohnraum für Planungsbetroffene),
- Neubau von Büros am Clevischen Ring (Arbeitsplatzvielfalt und -sicherheit),
- Behebung der Freiflächendefizite durch Anlage des "Böcking Parks" (Grünverbindung Rhein/Nahbereichszentrum Berliner Straße).

Zur stadträumlichen Konkretisierung der o. g. Entwicklungsplanung wurde 1982 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Auf der Grundlage des preisgekrönten Entwurfes (Hilmer und Sattler, München) entwickelte die Verwaltung ein Neuordnungskonzept (1983), das seitdem die Grundlage für die städtebauliche Ordnung zwischen Rhein und Clevischen Ring bildet. Für den Block 2 des Neuordnungskonzeptes (entspricht etwa dem Plangebiet des gesamten vorhabenbezogenen Bebauungsplan) sind darin folgende Ziele formuliert:

- allgemeines Wohngebiet (WA, GFZ ca. 1,2), oberirdisches Parken,
- drei- bis viergeschossige Blockrandbebauung an der Düsseldorfer Straße, Öffnung der Blöcke zum Rhein,
- durchgängiger Grünzug bis zum Bereich Schlackenbergrwerft (Rheinufer).

Diese Ziele sind mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70493/03 Düsseldorfer Straße zu einem Großteil bereits umgesetzt. Im Zuge der Umsetzung sind nun für einen Teilbereich Änderungen notwendig.

Seit 1982 war das Plangebiet Teil des Sanierungsgebietes Mülheim, III. Abschnitt, Tiefental (Satzung vom 14.04.1982, Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 19 vom 26.04.1982). Die Sanierungssatzung wurde mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Köln vom 31.03.2004 aufgehoben.

4. Verfahren

Das 1. Änderungsverfahren stand am 22.01.2009 erstmalig im Stadtentwicklungsausschuss (StEA) der Stadt Köln auf der Tagesordnung. Das Verfahren wurde in die Bezirksvertretung Mülheim (BV 9) verwiesen, welche am 02.02.2009 tagte. Die Bezirksvertretung empfahl dem StEA, das Verfahren einzuleiten, jedoch mit der Ergänzung:

"Die Geschosshöhe der Kopfbauten zum Rhein ist auf vier Geschosse zu belassen. Im Erdgeschoss ist weiterhin eine gewerbliche Nutzung zu gewährleisten."

Daraufhin vertagte der StEA das Verfahren in seiner Sitzung am 05.03.2009.

Am 23.04.2009 stand das Verfahren erneut auf der Tagesordnung. Hier wurde gemäß § 2

Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 70493/03 – Düsseldorfer Straße, 1. Änderung– nach § 13a BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Dienststellen erfolgte im Zeitraum vom 24.04 bis zum 25.05.2009.

Am 30.06.2009 beschloss der StEA die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Diese fand vom 27.08. bis einschließlich 28.09.2009 statt. Innerhalb der Offenlage gingen keine Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von Bürgerinnen und Bürgern ein.

5. Begründung der Planinhalte

5.1 Die geänderten Festsetzungen

5.1.1 Änderung der Gebäudehöhen in den Kopfgebäuden E und F

Die Kopfgebäude im Wohngebiet 2 (WA 2) werden von zwingend vier Geschosse auf zwingend sechs Geschosse geändert. Dadurch erhöht sich die Gebäudehöhe von 63,77 m ü. NN um 5,08 m auf 68,85 m ü. NN (ein überhöhtes Geschoss kann auf ein Normalgeschoss reduziert werden). Bei dem Kopfgebäude E wird die Höhe von 68,85 m ü. NN zwingend festgesetzt.

Mit dieser Änderung wird der Bedeutung des zentralen Platzes Rechnung getragen. Dieser verknüpft eine Parkanlage auf dem Böcking Gelände mit dem Rheinufer. Er markiert die ideelle Mitte des neuen Wohngebietes. Die Bedeutung des Platzes soll durch städtebaulich markante Gebäude aufgewertet werden. Die Kopfbauten zum Rhein sollen zwischen den angrenzenden bereits errichteten fünf- und siebengeschossigen Gebäuden vermitteln (Gebäude B.1 bis B.4 - VII Geschosse, I.1 und I.2 - V Geschosse). Hierdurch soll ein harmonischer Übergang zwischen den einzelnen Gebieten mit einer gleichzeitigen Aufwertung des zentralen Platzes einhergehen. Die Erhöhung der Gebäude bezieht sich wie o. g. nur auf die Kopfteile der Gebäude E und F. Somit stehen zum Rhein hin die höheren Gebäude, welche sich in Richtung des Stadtteils Mülheim um zwei Geschosse verringern.

Die zusätzlich notwendigen Stellplätze können in den Tiefgaragen untergebracht werden. *Die 20 im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Stellplätze bleiben erhalten. In der Düsseldorfer Straße entstehen 6 neue Stellplätze, entlang der Rampen im Zufahrtsbereich zum zentralen Platz entstehen jeweils 7 (insgesamt 14) Längs-Stellplätze.*

5.1.2 Änderung der weiteren Gebäudehöhen in den Gebäuden E und F

Die Umplanung sieht in den Erdgeschossen der Kopfgebäude weiterhin eine gewerbliche Nutzung vor. In den restlichen Bereichen der Gebäude E und F wird auf diese verzichtet, da die Erfahrungen der letzten acht Jahre seit dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70493/03 im Jahre 2001 gezeigt haben, dass es an dem Ort keinen Bedarf an gewerblichen Nutzungen, abgesehen von Gastronomie, an dem zentralen Platz gibt. Es ist davon auszugehen, dass sich Einzelhandel und gewerbliche Nutzungen etc. an dem Standort nicht halten würden. Selbst der Einzelhandelsbesatz am Clevischen Ring, der für Einzelhandel bzw. gewerbliche Nutzung eine deutlich bessere Lage aufweist, ist zum Teil durch Leerstände geprägt. Allerdings setzt der Bebauungsplan nicht explizit den Ausschluss von gewerblichen Einheiten im allgemeinen Wohngebiet WA 2 fest. Die nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen (z. B. Schank- und Speisewirtschaften, kleinere Büros, Anlagen für Gesundheitliche Zwecke - Praxen - etc.) bleiben rechtens. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind sogar ausdrücklich allgemein zulässig. Im Durchführungsvertrag wird jedoch die Verpflichtung bezüglich gewerblicher Nutzung in den ersten beiden Geschossen gestrichen und gilt nur noch für das Erdgeschoss der jeweiligen Kopfgebäude.

Die weiteren Gebäudehöhen in den Gebäuden E und F können demnach geringfügig von 63,77 m ü. NN auf 63,05 m ü. NN reduziert werden, womit der geänderten Nutzung Rechnung getragen wird (keine gewerblichen Nutzungen).

5.1.3 Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes WA 2

Durch die unter Punkt 5.1.2 genannte Änderung (keine gewerblichen Nutzungen mehr in den Gebäuden E und F abgesehen von den Kopfgebäuden) werden durch die nun vorgesehene Wohnnutzung private Gärten im Vorbereich der Gebäude notwendig. Hierfür wird das allgemeine Wohngebiet jeweils um fünf Meter mit Ausnahme der Vorbereiche vor den Kopfgebäuden in Richtung des zentralen Platzes erweitert. Somit entsteht gemessen von der jeweiligen Baugrenze ein Vorbereich von 8,5 m. Im Zuge dessen wird die Zufahrt zum zentralen Platz angepasst. Die Rampen verschieben sich in Richtung der Grünfläche. Die festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume werden nun nicht mehr auf der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich sondern in der Grünfläche festgesetzt. In Folge dessen und aufgrund der Bewegungsfläche für die Feuerwehr werden die festgesetzten Einzelbäume auf dem zentralen Platz geändert. Hier werden nun 9 statt vorher 14 Einzelbäume festgesetzt. *Die 20 öffentlichen Stellplätze werden entlang der Düsseldorfer Straße und entlang der Rampen zum zentralen Platz neu angeordnet.*

5.1.4 Änderung der öffentlichen Grünfläche in private Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche wird in eine private Grünfläche geändert. Um der Allgemeinheit den Zugang zu dieser Fläche zu gewähren, wird ein entsprechendes Gehrecht G 1 festgesetzt. Mit dieser Änderung soll die Unterhaltung der Fläche von der öffentlichen Hand auf Private übertragen werden. Näheres regelt der Durchführungsvertrag. Die Flächengröße bleibt unverändert.

5.1.5 Anpassung des Gebäudes D 5

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan überschreitet das nördlich angrenzende Wohngebäude D.5 nach der Bauausführung die Baugrenze und die Abgrenzung zwischen WA 1 und WA 2 um circa 0,72 m in Richtung Süden. Dieser Umstand wird in der Änderung des Bebauungsplanverfahrens angepasst. Daher wird die Grenze zwischen WA 1 und WA 2 im Bereich des genannten Gebäudes um 0,72 m in Richtung Süden verschoben. Die Baugrenze, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhenfestsetzung folgen dieser Verschiebung.

5.1.6 Grundflächenzahl (GRZ)/Geschossflächenzahl (GFZ)

(Zur Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO in Bezug auf die GRZ/GFZ siehe auch Kapitel 5.2.2.1.)

Die GRZ wird für die im Änderungsbereich liegenden Wohngebiete auf 0,6 und die GFZ auf 2,6 festgesetzt. Die Erhöhung der GRZ und GFZ im Vergleich zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70493/03 Düsseldorfer Straße (GRZ = 0,4, GFZ = 1,4) ist auf den sehr eng gefassten Änderungsbereich zurückzuführen. Bezugsgröße für die Ermittlung der GRZ und GFZ im Änderungsbereich sind jeweils die Flächen der allgemeinen Wohngebiete innerhalb des Änderungsbereiches. Das nördliche allgemeine Wohngebiet (Gebäude E) ist circa 2 034 m² groß (inkl. WA 1, ca. 12 m²), das südliche (Gebäude F) circa 1 684 m².

Gegenwärtig ermöglicht der rechtskräftige Bebauungsplan bei einer Bezugsgröße von ca. 35 417 m² allgemeines Wohngebiet eine Gesamt-BGF von circa 51 740 m². Durch die geplante Vergrößerung der beiden Köpfe am zentralen Platz von IV auf VI Geschosse sowie der Anpassung des Gebäudes D.5 vergrößert sich die Gesamt-BGF auf insgesamt circa 53 440 m² bzw. um circa 3,3 %. Die Bezugsgröße nimmt um 410 m² bzw. um 1,2 % zu. Die derzeit im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte GFZ von 1,4 wird bei der Änderungsplanung nach wie vor eingehalten.

Zur Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO im Hinblick auf die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl siehe Kapitel 5.2.2.1.

5.1.7 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Düsseldorfer Straße bleibt von dem Änderungsverfahren unberührt.

Die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich wird aufgrund der Vergrößerung des allgemeinen Wohngebietes (private Vorgärten) verkleinert. *Die Rampen werden in Richtung Platz verschoben, die vorgesehenen Stellplätze werden neu angeordnet (Längsstellplätze innerhalb der Fläche für die Rampen und entlang der Düsseldorfer Straße).*

Die Funktion der Fläche als verkehrsberuhigter Bereich für Mischflächen zur Ausgestaltung eines Platzes mit Treppenanlagen zum Rheinufer bleibt von der Änderung unberührt.

5.1.8 Flächenbilanz des Änderungsbereiches

	rechtskräftiger Bebauungsplan	1. Änderung	Differenz +/-
Gesamt	6 338 m ²	6 338 m ²	---
Allgemeines Wohngebiet	3 308 m ²	3 718 m ²	+ 410 m ²
davon			
- WA 1	0 m ²	12 m ²	+ 12 m ²
- WA 2	3 308 m ²	3 706 m ²	+ 398 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	2 319 m ²	1 909 m ²	- 410 m ²
davon			
- öffent. Verkehrsfläche	164 m ²	164 m ²	0 m ²
- Verkehrsberuhigt	2 155 m ²	1745 m ²	- 410 m ²
Grünfläche (Änderung von ÖG zu PG)	711 m ²	711 m ²	0 m ²

Flächengrößen gemessen aus CAD und gerundet

5.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes, die im Änderungsbereich unverändert übernommen wurden

5.2.1 Art der baulichen Nutzung, Allgemeine Wohngebiete 1 und 2

Die Baugebiete wurden unter Berücksichtigung der städtebaulichen Eigenart der Umgebung, der ehemaligen Sanierungsziele und der Investitionsabsicht des Vorhabenträgers als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit soll in städtebaulich und landschaftlich hervorragender Lage ein innerstädtisches Wohnquartier entwickelt werden,

das in erster Linie dem Geschosswohnungsbau zur Verfügung steht, aber auch in untergeordneten Anteilen verträgliche gewerbliche Nutzung (Nutzungsmischung) vor allem im Erdgeschoss erlaubt.

In beiden Wohngebietskategorien sind die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO 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. Die strukturbildenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, überbaubare Grundstücksflächen) sind mit den technischen Bedürfnissen dieser Betriebe nicht zu vereinbaren. Tankstellen sind darüber hinaus wegen des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens (Immissionsschutz) ausgeschlossen. Der Bedarf an Tankstellen ist durch die vorhandene Tankstelle am Clevischen Ring gedeckt.

In den mit WA 2 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten am zentralen Platz sind darüber hinaus Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig, um der besonderen städtebaulichen Bedeutung dieses Bereiches gerecht zu werden. Hier sollen die engen Entwicklungsmöglichkeiten, die mit der "wohnartigen" Ausübung gewerblicher Nutzung gemäß § 13 BauNVO (freie Berufe) verbunden sind, bewusst aufgeweitet werden, um ggf. im Einzelfall auch größere Büros oder Praxen als "Pufferzone" (Lärm) zwischen einer evtl. Gastronomie im EG und den darüberliegenden Wohnungen anzusiedeln. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes ist gewahrt, da Wohnen als Hauptnutzung überwiegen soll.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.2.1 Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO

(Zur Änderung der GRZ/GFZ siehe Kapitel 5.1.6.)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO werden im Hinblick auf die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl überschritten. Die nach § 17 Abs. 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Obergrenzen ist jedoch aus folgenden besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich:

- Der nördliche Rand des betrachteten Siedlungsbereiches zwischen Rhein und Clevischen Ring soll in Anlehnung an die gründerzeitlich geprägten Strukturen Mülheims mit einem angemessen verdichteten Wohngebiet abgerundet werden. Dabei soll vor

allem die städtebauliche Eigenart des benachbarten Böcking Geländes aufgenommen und standortgemäß interpretiert werden. Ziel ist es, ein kompaktes Wohngebiet zu entwickeln, das sich in der heterogenen baulichen Umgebung gerade des nördlichen Plangebietes stadträumlich behaupten kann und das genügend bauliche Präsenz aufweist, seinen zukünftigen Bewohnern ein geeignetes Wohnumfeld zu bieten (Identifikation). Als Abrundung eines über Jahrzehnte entwickelten verdichteten Quartiers, soll hier ein bewusster städtebaulicher Kontrapunkt zu den nördlich angrenzenden sehr lockeren Siedlungen Stammheim Süd und Stammheim Nord geschaffen werden.

- Zur Umsetzung des prämierten städtebaulichen Konzeptes sind entsprechend angepasste planungsrechtliche Rahmenbedingungen notwendig.
- Die außergewöhnlichen technischen Randbedingungen des Projektes (Hochwasserschutz, Altlasten, vollständiger Stellplatznachweis in einer Tiefgarage) machen eine angemessene Baudichte als Grundlage eines tragfähigen Vermarktungskonzeptes notwendig.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt, insbesondere wurde durch geeignete Stellung der Baukörper zueinander und zur Sonne für ausreichende Belichtung gesorgt. Durch die zum Rhein hin offene Baustruktur wurden darüber hinaus die städtebaulichen Voraussetzungen für ausreichende Belüftung/Durchströmung des Baugebietes geschaffen.

Die negativen Auswirkungen, die generell mit einer Verdichtung einhergehen (geringer Freiflächenanteil, stadtklimatische Defizite, Störung durch Kfz- Emissionen, etc.) sind durch städtebauliche Rahmenbedingungen (nahezu verkehrsfreier Innenraum, vollständiger Stellplatznachweis in der Tiefgarage) und geeignete grünordnerische Festsetzungen (Vegetationsanteil der Freiflächen, Anpflanzen von Bäumen und Hecken, Dachbegrünung, etc.) ausgeglichen. Insbesondere stehen als Ausgleich ausreichende Spiel- und Aufenthaltsflächen in dem direkt angrenzenden Park an der Schlackenbergrwerft, dem Stammheimer Ufer, dem geplanten Spielplatz am Rhein und dem naheliegenden Böcking Park zur Verfügung.

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens konnte nachgewiesen werden, dass die vorhandene Verkehrsinfrastruktur den voraussichtlichen Verkehrszuwachs schadlos bewältigen kann und keine wesentlichen Belastungen der Anwohner zu befürchten sind.

Sonstige öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Die Überschreitung der Orientierungswerte der BauNVO beim Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70493/03

erfolgte in Übereinstimmung mit den Sanierungszielen des ehemaligen Sanierungsgebietes Mülheim, III. Abschnitt, Tiefental und wurde mit den besonderen städtebaulichen Gründen des Einzelfalls dieser städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 BauGB begründet. Die Überschreitung der Orientierungswerte ist aus den oben genannten Gründen auch weiterhin vertretbar.

5.2.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

(siehe Kap. 5.1.1 und 5.1.2 – Änderung der Gebäudehöhen)

Die Höhenentwicklung der Gebäude wurde entsprechend der gestalterischen Zielvorstellung des zugrundeliegenden Städtebaulichen Entwurfs mit nur geringen Spielräumen festgesetzt, wo dies zur Durchsetzung stadträumlicher Absichten zwingend erforderlich ist (z. B. einheitliche Blockrandbebauung). Daneben erfordert die Abstandflächenregelung der BauO NRW zwingende Festsetzungen zur Höhenentwicklung, um im Einzelfall die Möglichkeiten des § 6 Abs.17 BauO NRW auszuschöpfen und die grundsätzlich vorgeschriebenen Abstandflächen zu unterschreiten.

Die festgesetzten zwingenden Gebäudehöhen berücksichtigen bautechnische Maximalanforderungen (Deckenstärken, Schallschutz, Statik, Haustechnik, etc.) und Vorgaben der evtl. Nutzungen (z. B. Gaststätte im EG), die im weiteren Planungsverlauf angepasst werden müssen. Ausnahmsweise können diese Werte bis zu 0,15 m je Geschoss unterschritten werden. Eine Beeinträchtigung des Stadtbildes ist dadurch nicht zu befürchten.

5.2.2.3 Festsetzung der Geländeoberfläche

Die Festsetzung gemäß § 2 Abs. 4 und Abs. 6 BauO NRW ist im Interesse der Eindeutigkeit und Bestimmtheit der Festsetzungen zur Geschossflächenzahl und zur Zahl der Vollgeschosse unverzichtbar. Dadurch, dass die hochwassersichere Erschließungsebene des gesamten Baugebietes einheitlich auf 46,35 m ü. NN (im Mittel) festgesetzt wird, die Düsseldorfer Straße aber nach Norden abfällt, lässt sich hinsichtlich der Frage, ab wann die Tiefgarage die Kriterien eines Vollgeschosses erfüllt (...im Mittel mehr als 1,6 m über Geländeoberfläche...) und damit auf die Zahl der Vollgeschosse sowie bei der Ermittlung der GFZ anzurechnen ist, keine hinreichende Planungssicherheit erzielen.

Durch die eindeutig bestimmte Festsetzung der Geländeoberfläche ist darüber hinaus eine eindeutige Bemessungshöhe zur Bestimmung der Abstandflächen vorgegeben.

5.2.2.4 Überschreitung der GFZ durch die Tiefgarage

Die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO wird eingeräumt, um der besonderen Baustruktur des zugrundeliegenden Städtebaulichen Entwurfs zu entsprechen (relativ kleine durch Gebäude überbaute Flächen, erhöhte Geschossflächenzahl und damit erhöhter Stellplatzbedarf, Anordnung der Stellplätze in einer Tiefgarage). Die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens, werden durch ausreichende Überdeckung der Tiefgaragen und intensive Begrünung ausgeglichen.

5.2.3 Bauweise

Im Plangebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, um das beabsichtigte geschlossene Gefüge, vor allem entlang der Düsseldorfer Straße zu erzielen. Die geschlossene Bauweise ermöglicht eine kompakte Bebauung, die wiederum Voraussetzung für die deutlich akzentuierten stadträumlich erwünschten "Lücken" (Gassen, schmale Durchgänge, großzügige Öffnungen) ist.

5.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinie, Baugrenze

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 und gleichzeitig Anwendungsvoraussetzung für eine Verminderung der nach BauO NRW geforderten Abstandflächen.

Auf die Festsetzung einer Baulinie wird verzichtet, wo entweder die o. g. äußeren Zwänge nicht wirksam werden, oder wo durch die Festsetzung von Baugrenzen größerer Spielraum bei der baukörperlichen Durchformung der Gebäude gegeben werden kann, ohne eine Beeinträchtigung des räumlichen Gefüges zu befürchten.

Ausnahmen

Angesichts der Größe des Baugebietes und der Realisierung in Bauabschnitten muss auch in Bereichen mit zwingenden Festsetzungen der Lage ein Mindestmaß an Flexibilität gewahrt bleiben. Aus diesem Grunde wurden gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO einzelne Ausnahmetatbestände aufgeführt, die auch hier einen gewissen Gestaltungsspielraum eröffnen, ohne die stadträumlichen Ziele in Frage zu stellen. Die Möglichkeiten der Befreiung gemäß § 31 BauGB bleiben davon unberührt.

- Bei vielen Gebäuden (besonders entlang der Düsseldorfer Straße) ist ein sogenanntes Staffelgeschoss vorgesehen (von den Außenkanten des Gebäudes zurückgesetztes

oberstes Geschoss). Um diese spezielle Ausformung des Dachgeschosses auch an Gebäudeteilen zu ermöglichen, die mit Baulinien zwingend in ihrer Lage festgesetzt werden müssen (und damit auch das Dachgeschoss), wird hier die festgesetzte Ausnahmeregelung gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO gewählt.

- Um einen gestalterischen Spielraum zu gewähren, können ausnahmsweise Gebäudeteile auf der gesamten Höhe des Gebäudes bis zu 5 m hinter die festgesetzten Baulinien zurücktreten (§ 23 Abs. 2 BauNVO). Dies gilt insbesondere für Treppenhäuser bei dem Gebäude E bis zu einer Gesamtgrundfläche von jeweils 50 m² je Treppenhaus sowie bei senkrechten Gebäudeschlitzfenstern (z. B. Aufzug) und Fugen.
- Eingeschossige Eingangsgebäude (inkl. Untergeschoss, Kellerzugang) jenseits der Baulinien und Baugrenzen werden zugelassen, um den vielfältigen und miteinander konkurrierenden Anforderungen an einen Eingangsbereich im Geschosswohnungsbau (Bewegungsraum, Abstellfläche, Briefkasten, Kinderwagen, Fahrräder) ggf. durch ein eingeschossiges Foyer zusätzlichen Raum zu schaffen. Da die genaue Lage der Treppenhäuser im Detail nicht feststeht, kommt eine zeichnerische Festsetzung dafür nicht in Frage.
- Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gelten auch unterhalb der festgesetzten Geländeoberfläche. Da aber absehbar ist, dass die notwendigen Abstell- und Technikräume nicht allein innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden können, wird die Möglichkeit eingeräumt, diese in die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (Tiefgarage) auszudehnen.

5.2.5 Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Straßenraum der Düsseldorfer Straße wird geringfügig verändert. *Hierfür ist jedoch keine Änderung der Fläche für öffentliche Straßenverkehrsfläche notwendig. Die Änderungen beziehen sich nur auf die Gestaltung innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.* Die Fahrbahnbreite (5,5 m) und damit die Lage des westlichen Fahrbahnrandes bleiben unverändert. Der westliche Randbereich soll unter Berücksichtigung der bestehenden Straßenbäume wie folgt umgestaltet werden:

- 0,5 m Mehrzweck-/Zwischenstreifen,
- 4,3 m Senkrechtparken,
- 2,7 m Gehweg (inkl. 0,7 m Überhang der parkenden Fahrzeuge).

Die eigentliche Bauflucht an der Düsseldorfer Straße tritt noch einmal 2 m hinter die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie zurück.

Der zentrale Platz soll entsprechend seiner städtebaulichen Bedeutung für die überörtlichen Wegebeziehungen (Verknüpfung zwischen Böcking Gelände und Rheinufer) in öffentliches

Eigentum überführt werden (Priorität Aufenthaltsfunktion, Außengastronomie, Fußgängerbereich). Der Platz wird intensiv begrünt.

5.2.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

Um eine attraktive, intensiv begrünte und verkehrssichere Gestaltung der gemeinschaftlichen privaten Grün- und Freiflächen im Inneren des Plangebietes zu ermöglichen, werden notwendige Stellplätze für Kfz nur in Tiefgaragen zugelassen. Auf diese Weise wird auch die Lärm- und Abgasbelastung der Anwohner begrenzt.

5.2.7 Grünfläche

(siehe Kap. 5.1.4 - Änderung von öffentlicher in private Grünfläche)

Als Fortführung der öffentlichen Grünfläche im Böcking Gelände wird am zentralen Platz eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt und entsprechend der Freiraum- und Erschließungsplanung mit Bäumen und Rasenflächen gestaltet. Um der Allgemeinheit den Zugang zu dieser Fläche zu gewähren, wird ein entsprechendes Gehrecht G1 festgesetzt. *Ein 0,50 m breiter Streifen entlang der Stellplätze wird dahingehend gestaltet, dass die Fahrzeuginsassen der Stellplatznutzer diesen Streifen zum Ein- und Aussteigen nutzen können (Rasengittersteine).*

5.2.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Festsetzungen zum Lärmschutz

- passiver Lärmschutz durch Ausbildung der Gebäudeaußenwände (inkl. Dach) analog den in der Planzeichnung vermerkten Lärmpegelbereichen,
- Einbau von schallgedämmten Belüftungselementen (oder Vergleichbares) in den Schlaf- und Kinderzimmern zur Gewährleistung unschädlicher Innenschallpegel im Nachtzeitraum bei gleichzeitig ausreichender Belüftung,

dienen dem Schutz der Wohnbevölkerung vor Verkehrs- und Gewerbelärm. Darüber hinaus werden die Ansprüche der ansässigen Gewerbetreibenden berücksichtigt, ihren Betrieb in der zur Zeit ausgeübten Art und Weise weiter betreiben zu können, ohne erhebliche Schallschutzaufgaben erfüllen zu müssen (z. B. Betriebsbeschränkungen, Verzicht auf besonders lärmintensive Betriebsabläufe, zusätzlicher technischer Lärmschutz etc.).

Das festgesetzte Verbrennungsverbot trägt zu einer Verbesserung der Luftschadstoffsituation im Plangebiet bei.

5.2.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Innerhalb der Baugebiete werden die übergeordneten Wege für die Müllabfuhr, die Rettungsdienste (Blaulichtverkehr), Möbelwagen und vergleichbare Anlieferfahrzeuge durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Diese Flächen bleiben im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. der späteren Haus-/Wohnungseigentümer und werden von diesen gemeinschaftlich bewirtschaftet. Hier liegen die Trassen der Hauptentwässerungsleitungen.

Die Lage der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte kann geringfügig verschoben werden, um der parallel zur Bauleitplanung betriebenen Erschließungsplanung (Entwässerung, Lage der Versorgungstrassen, etc.) ausreichende Spielräume zu ermöglichen. Die Breite der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte muss beibehalten werden, um ausreichende Bewegungsflächen für die Versorgungsfahrzeuge zu gewährleisten.

Die mit "GFL 2" bezeichneten Abschnitte dienen zusätzlich der Erschließung des benachbarten Kanuvereins. Die Einzelheiten der Benutzungsordnung sind im Durchführungsvertrag (Erschließungsregelungen) niedergelegt.

5.2.10 Bepflanzung und Naturschutz

Die Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grün- und Freiflächen entsprechend den Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Überdeckung der Tiefgaragen, Einfriedung der Gärten, Dachbegrünung etc.). Sie dienen in gleichem Maße der Weiterentwicklung des bioklimatisch wirksamen Vegetationsbestandes und der Wohnumfeldverbesserung. Die ausschließliche Verwendung von standortgerechten Laubgehölzen - zumindest im Rahmen der Pflanzfestsetzungen - ist Grundlage eines Biotop- und Artenschutzes, dem gerade im Übergang zur freien Rheinaue eine erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken ist.

Mit der Festsetzung von anzupflanzenden Einzelbäumen werden daneben auch stadtgestalterische Ziele verfolgt (attraktives Baumdach am zentralen Platz). Bei der Umgestaltung des Straßenraumes in der Düsseldorfer Straße müssen einzelne Straßenbäume entfernt werden (z.B. im Bereich des zentralen Platzes). Diese werden an anderer Stelle im Straßenraum ersetzt. Einzelheiten der Straßenbepflanzung werden im Durchführungsvertrag (Erschließungsregelungen) niedergelegt.

5.2.11 Festsetzungen nach Landesrecht, Örtliche Bauvorschrift

Die Festsetzungen zur Dachform (Flachdach) dienen der Sicherung des zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurfes und sind Ausdruck architektonischen Gestaltungswillens. Die

Festsetzungen zur äußeren Gestalt der Nebenanlagen geben einen verbindlichen Gestaltungs- und Materialkanon vor, auf dessen Grundlage ein ästhetisch befriedigendes Wohnumfeld entwickelt werden kann. Aus Erfahrungen mit ähnlich gelagerten Wohnungsbauvorhaben zeigt sich, dass gerade diese scheinbar untergeordneten Anlagen und Bauteile einen entscheidenden Einfluss auf das Erscheinungsbild eines Neubauquartiers haben.

6. Städtebauliche Auswirkungen der Änderungen

Anmerkung: die nachstehenden städtebaulichen Auswirkungen beziehen sich nur auf die in diesem Verfahren durchzuführenden Änderungen. Die grundlegenden Auswirkungen sind dem Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70493/03 zu entnehmen.

6.1 Öffentliche Stellplätze

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes müssen die geplanten 20 Stellplätze entlang der Grünfläche im Bereich des zentralen Platzes neu geordnet werden.

In der Düsseldorfer Straße sind durch die Änderung von Quer- zu Längsparker im Zuge der bisherigen Umsetzung weitere Stellplätze entstanden. Mit dem Bau der Gebäude E und F sowie des zentralen Platzes werden nun in diesem Bereich sechs neue Stellplätze entlang der Düsseldorfer Straße geschaffen.

Der Querschnitt der beiden Rampen zum zentralen Platz wird im Durchführungsvertrag wie folgt vertraglich fixiert: Die Rampen erhalten eine Fahrbahnbreite von jeweils 3,50 m. Auf den übrigen 2,00 m werden jeweils sieben Stellplätze je Rampe entlang der Grünfläche angeordnet. Innerhalb der Grünfläche wird ein Streifen von 0,50 m Breite für das Aussteigen der Fahrzeuginsassen mit entsprechender Ausgestaltung vereinbart (Rasengittersteine). Die nördliche Rampe dient als Zufahrt, die südliche als Ausfahrt zum zentralen Platz. Durch Poller entlang des zentralen Platzes wird sicher gestellt, dass die Fahrzeuge nicht auf diesem Platz parken.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag gibt es keine Veränderung bei der Anzahl der öffentlichen Stellplätze. Diese werden nur neu angeordnet.

6.2 Umweltbelange

Einzelbäume

Die Zahl der anzupflanzenden Einzelbäume verringert sich von 26 auf 21. Die Baumreihe am Platzrand bleibt, wenn auch auf die Grünfläche verschoben, mit der gleichen Baumanzahl erhalten. Auf dem zentralen Platz wird die Anzahl der anzupflanzenden Einzelbäume um fünf verringert. Hiermit wird der benötigten Feuerwehraufstellfläche bzw. den benötigten Kurvenradien Rechnung getragen. Trotzdem kann das Ziel eines attraktiven Baumdaches erreicht werden.

Landschaftsbild

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70493/03 Düsseldorfer Straße wurde eine nahezu vollständig versiegelte Industriebrache mit z. T. desolatem Baubestand und verschiedene provisorische Zwischennutzungen einer Wohnnutzung zugeführt. Durch die Planung sind hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes positive Auswirkungen eingetreten.

Im Änderungsverfahren werden nun die Kopfgebäude der Gebäude E und F von IV auf VI Geschosse bzw. um 5,08 m auf 68,85 m ü. NN erhöht. Demnach wird auch das Landschaftsbild im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan verändert. Von einer negativen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist jedoch nicht auszugehen. Die Gebäudehöhen fügen sich in die Umgebung (Gebäude B.1 bis B.4 sieben Geschosse, Gebäude I.1 bis I.2 fünf Geschosse) entlang des Rheinuferes ein und spiegeln die Bedeutung des zentralen Platzes wider.

Verschattung

Die Erhöhung der Kopfgebäude ist für die Verschattung des öffentlichen Platzes unerheblich. Das erhöhte Kopfteil des Gebäudes F südlich der öffentlichen Platzfläche ist deutlich kleiner als das Kopfteil des nördlichen Gebäudes E und führt so zu nur unwesentlichen Auswirkungen auf den Schattenwurf. Am Morgen und am Nachmittag kann die Sonne ungehindert auf den Platz scheinen. Im Sommer sorgt der steile Sonneneinfall für einen kurzen Schattenwurf in der Mittagszeit, nur im Winter treten durch den flacheren Sonneneinfall längere Schattenbereiche auf. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Platz in den kalten Wintermonaten voraussichtlich nicht so intensiv genutzt wird.

Eingriff/Ausgleich

Auf der Grundlage der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und unter Berücksichtigung des tatsächlichen Vegetationsbestandes fehlten beim Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70493/03 Düsseldorfer Straße die Voraussetzungen für eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (§ 21 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB). Dieser Sachverhalt bleibt erhalten.

Artenschutz

Es liegen keine Hinweise auf streng geschützte Arten vor.

7. Durchführung

Die Einzelheiten der Durchführungsvereinbarungen und der Erschließungsregelungen sind im Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Köln niedergelegt. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde der Durchführungsvertrag angepasst.

8. Kosten

Da es sich bei dem Planverfahren um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Planungskosten und planbedingten Erschließungsmaßnahmen durch die Vorhabenträgerin finanziert.

ANLAGE

zur Begründung

Gebäudebezeichnung (nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70493/03) - M 1:2500

