

Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 64413/02;

Arbeitstitel: Luxemburger Straße 449 in Köln-Klettenberg

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Der Carl-Heymanns-Verlag beabsichtigt, auf dem Grundstück Luxemburger Straße 449 unmittelbar an das vorhandene Verlagsgebäude ein Büro- und Verwaltungsgebäude auf der als Parkplatz genutzten Fläche des ehemaligen Tankstellengrundstücks zu errichten, das Raum für weitere 100 bis 150 Arbeitsplätze des Verlages bereitstellen soll.

Der Durchführungsplan 6440 NC-02 (neu 64412-02) vom 20.10.1960 steht diesem Vorhaben entgegen, so dass die Anpassung des Planungsrechts eine Voraussetzung für die Vorhabenrealisierung darstellt.

Da sich das Grundstück im Besitz eines Eigentümers und innerhalb der bebauten Ortslage Köln-Klettenberg befindet, wird die Anpassung des Planungsrechts im Rahmen der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB geschaffen, das heißt von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB und von einer förmlichen Umweltprüfung wurde abgesehen.

Anstelle der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 13a Absatz 3 BauGB bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und innerhalb welcher Frist sie sich zur Planung äußern kann (so genannte Öffentlichkeitsunterrichtung).

Zusätzlich wurde von der Grundstückseigentümerin eine Nachbarschaftsinformation in Form einer Briefwurfsendung durchgeführt. Dabei wurden das Planverfahren, die geplante Bebauung, Grundstücksnutzung, Grundstücksausnutzung und die sonstigen planrelevanten Punkte dargestellt. Weder zur Öffentlichkeitsunterrichtung noch zur Nachbarschaftsinformation wurden Stellungnahmen eingereicht.

1.2 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, zusätzliche Büroflächen zu schaffen, um den Erweiterungsabsichten des ansässigen Verlages Rechnung zu tragen.

Es ist beabsichtigt, ein viergeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss entlang der Luxemburger Straße zu errichten, das sich in die Höhenentwicklung der angrenzenden straßenbegleitenden Bebauung einfügt.

Der gebäudebezogene ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage auf dem ehemaligen Tankstellengrundstück untergebracht werden, deren Zufahrt an der Luxemburger Straße festgesetzt wird und die zur östlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung begrünt wird.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der Bebauungsplan umfasst das Grundstück Luxemburger Straße 449, bestehend aus den Flurstücken 261, 327, 396, 397 und 414 der Gemarkung Köln-Efferen, Flur 62. Es hat eine Größe von insgesamt 4 731 m² und liegt in Köln-Klettenberg.

2.2 Vorhandene Struktur

Das Plangebiet liegt an der Ostseite der stark befahrenen Luxemburger Straße (B 265) innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtteils Köln-Klettenberg und ist bereits überwiegend bebaut. Auf dem nördlichen Grundstücksteil befindet sich das vier- bis fünfgeschossige Büro- und Verwaltungsgebäude des Verlages mit Flachdächern. Das unbebaute ehemalige Tankstellengrundstück wird zurzeit als Parkplatz genutzt und stellt sich als Baulücke zwischen der südlich angrenzenden dreigeschossigen Wohnbebauung mit Satteldach und dem viergeschossigen Verwaltungsgebäude mit Flachdach dar. Im Osten befinden sich an der August-Macke-Straße Wohnbauflächen mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldächern.

2.3 Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet gilt der Durchführungsplan 6440NC-02 (64410-02) vom 20.10.1960. Dieser setzt für das bereits bestehende Verwaltungsgebäude "gemischtes Gebiet" mit einer straßenseitigen zweigeschossigen Bebauung und einer eingeschossigen Bebauung für die rückwärtigen Aufbauten fest. Für das ehemalige Tankstellengrundstück wird "reines Wohngebiet" mit einer dreigeschossigen Bauzeile in nördlicher Verlängerung des Wohngebäudes Luxemburger Straße 465 ausgewiesen. Der geplanten Verlagserweiterung stehen somit insbesondere die Festsetzung "reines Wohngebiet", die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse entgegen.

3. Planungsvorgaben

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der planungsverbindliche FNP stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar.

3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan trifft für den Bereich keine Festsetzungen. Er weist das Gebiet als Innenbereich gemäß § 34 BauGB beziehungsweise Baugebiete gemäß Bauleitplänen aus.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem geplanten Büro- und Verwaltungsgebäude wird ausschließlich Büro- und Verwaltungsnutzung festgesetzt. Diese Festsetzung widerspricht der im FNP dargestellten Wohnbaufläche, da die Wohnnutzung faktisch ausgeschlossen wird. Eine FNP-Änderung ist jedoch nicht erforderlich, da das circa 4 700 m² große Plangebiet unterhalb der FNP-Darstellungsgrenze von 0,5 ha liegt und mit Vollzug der Planung keine Verhältnisse geschaffen werden, die mit der umgebenden Wohnnutzung unvereinbar sind. Aufgrund der Vorbelastung durch Verkehrslärm von der Luxemburger Straße ist das Plangebiet kein optimaler Standort für eine Wohnnutzung, so dass die geplante Verlagserweiterung eine sinnvolle Ergänzung der weniger sensiblen nicht störenden gewerblichen Büro- und Verwaltungsnutzung darstellt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

1. die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baulinien und Baugrenzen,
2. die Grundflächenzahl (GRZ) und
3. die zwingende Festsetzung der Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss in Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Zur Sicherung des Bestandes berücksichtigen die überbaubaren Grundstücksflächen das vorhandene Verlagsgebäude. Ferner wird eine neue 14 m bis 16 m tiefe überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die den Erweiterungsbau aufnehmen soll und an das vorhandene Verlagsgebäude anschließt. Zur südlichen und östlichen Bebauung wird ein ausreichender Abstand eingehalten, der die Abstandsflächen berücksichtigt. Die straßenseitige Lage der überbaubaren Grundstücksflächen nimmt die bestehende Bebauungsstruktur auf und ergänzt das Stadtbild entlang der Luxemburger Straße.

Es wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, die die für Mischgebiete geltende Obergrenze des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) berücksichtigt und für das vorhandene und geplante Büro- und Erweiterungsgebäude eine adäquate Ausnutzung des Baugrundstücks sicherstellt. Die für das neue Gebäude festgesetzten vier Vollgeschosse in Verbindung mit der maximal zulässigen Höhe von 70,00 m über NN lassen lediglich eine durchschnittliche Höhe des Gebäudes von 17,60 m über Gelände zu, so dass sich der neue Baukörper in die Höhenentwicklung der vorhandenen, ortsbildprägenden Bebauung entlang der Luxemburger Straße einfügen wird.

Des Weiteren wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, um den geplanten Anschluss an die bestehende nördliche Bebauung zu ermöglichen.

4.3 Erschließung

4.3.1 Individuelle Verkehrserschließung

Es ist vorgesehen, dass das Bürogebäude für den individuellen Verkehr nur von der Luxemburger Straße angefahren wird. Da die erforderlichen Stellflächen in einer Tiefgarage untergebracht werden, wurde die Zufahrt von der Luxemburger Straße seitlich an der südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Damit Beeinträchtigungen für die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs ausgeschlossen werden, wurde im Bauwuch ein Stauraum für einen zweiten Pkw mit einer Tiefe von circa 4,50 m auf dem eigenen Grundstück vorgesehen.

4.3.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für die Büronutzer werden ausschließlich in der Tiefgarage errichtet. Es ist vorgesehen, maximal 23 neue Stellplätze in der Tiefgarage bereitzustellen. Diese Zahl resultiert daher, dass die Anzahl der erforderlichen Stellplätze um mindestens 30 % wegen des vorhandenen ÖPNV-Anschlusses reduziert werden konnte.

4.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das geplante Bauvorhaben ist durch die unmittelbare Lage an der Luxemburger Straße mit der KVB-Stadtbahnlinie sehr gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. In circa 200 m Entfernung befindet sich die Haltestelle Klettenbergpark der Stadtbahnlinie 18.

4.3.4 Versorgung und technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Kommunikationsmitteln ist durch den direkten Anschluss an die bestehenden Netze in der Luxemburger Straße gesichert.

In der Luxemburger Straße liegen Entwässerungskanäle, die die Abwässer des Planvorhabens aufnehmen können.

Da das Grundstück bereits vor dem 01.01.1996 an das städtische Kanalisationsnetz angeschlossen war, besteht keine Versickerungspflicht gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG). Zudem wird wegen der ehemaligen Tankstellennutzung eine Versickerung von Niederschlagswässern auf dem Grundstück als problematisch erachtet. Es ist deshalb vorgesehen, alle Abwässer in die vorhandene Kanalisation einzuleiten.

5. Umweltbelange

Da sich das Gebiet im Innenbereich innerhalb der bebauten Ortslage Köln-Klettenberg befindet und die geplante Grundfläche weit unterhalb von 20 000 m² liegt, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt. Das bedeutet, von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen. Ferner gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB als vor der Planung erfolgt oder zulässig. Dies bedeutet, dass ein Ausgleich nach den gesetzlichen Vorschriften nicht zu tätigen ist.

Weil das Gebiet unmittelbar an der stark befahrenen Luxemburger Straße liegt, wurden zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Verkehrslärmimmissionen untersucht. Es wurden die Geräuscheinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr und die Lärmemissionen der geplanten Tiefgarage auf die Nachbarschaft im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens berechnet. Darauf aufbauend wurden die erforderlichen Maßnahmen ermittelt.

Ergebnis ist zum einen, dass im Bebauungsplan Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB empfohlen werden. Hierbei handelt es sich konkret um zu beachtende bauliche Lärminderungsmaßnahmen. Diese umfassen neben einzuhaltenden Schalldämmmaßen für die Außenbauteile auch die Verpflichtung zur Berücksichtigung von zusätzlichen schallgedämmten und motorisch betriebenen Lüftungseinrichtungen beziehungsweise raumluftechnischen Anlagen für bestimmte Aufenthaltsräume. Hintergrund ist, dass mit Beurteilungspegeln bis zu 75/68 dB(A) bezüglich Straßenverkehr und bis zu 62/56 dB(A) bezüglich Schienenverkehr Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005 für Mischgebiete von 60/50 dB(A) vorliegen. Als Konfliktlösungsmöglichkeit bieten sich hier aufgrund der räumlichen Gegebenheiten vor allem bauliche Lärminderungsmaßnahmen nach DIN 4109 an.

Aus diesem Grund wurden zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gutachterlich ermittelte Lärmpegelbereiche (ab Lärmpegelbereich III) dargestellt und gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB festgesetzt, dass entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen sind.

Für die dargestellten Lärmpegelbereiche gilt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Außenbauteile einschließlich Fenster folgende bewertete Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ nach Tabelle 8 der DIN 4109 einzuhalten sind:

| Lärmpegelbereich | Belastung Außenlärmpegel dB(A) | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume Unterrichtsräume R'w,res dB | Bürräume R'w,res dB |
|------------------|--|--|-------------------------------|
| III | 61 - 65 | 35 | 30 |
| IV | 66 - 70 | 40 | 35 |
| V | 71 - 75 | 45 | 40 |
| VI | 76 - 80 | 50 | 45 |

R'w,res = bewertetes Bau-Schalldämmmaß nach DIN EN ISO 140 des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rolladenkästen + Lüftung und dgl.).

Für Aufenthaltsräume (auch Büros), die ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereiche IV und höher) aufweisen, sind zusätzlich schallgedämmte und motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen bzw. raumluftechnische Anlagen notwendig, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten.

Von den Festsetzungen kann nur abgewichen werden, wenn aufgrund von Abschirmungen ausgeführter Gebäudekörper und dgl. nachweislich geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten.

Zum anderen ist durch das Gutachten aber auch belegt worden, dass von dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung ausgehen. So ist explizit die Anordnung der Tiefgaragenzufahrt an der südlichen Grundstücksgrenze untersucht worden. Die schalltechnische Untersuchung kommt hier zu dem Ergebnis, dass von der Tiefgaragenrampe in der geplanten Form keine negativen Auswirkungen auf die südliche Bebauung zu erwarten sind, die weitere Maßnahmen erfordern würden. Auch an sämtlichen anderen, durch die schalltechnische Untersuchung betrachteten Immissionsaufpunkten werden die zulässigen Immissionswerte für die jeweiligen Wohngebietstypen unterschritten, ohne dass weitere Veränderungen am Vorhaben erforderlich wären.

Die Anlagengeräusche aus dem Bestand und der Planung führen nicht zu Konflikten in der Wohnnachbarschaft im Sinne der TA Lärm. Mit Beurteilungspegeln bis zu 48 dB(A) und Spitzenpegeln bis zu 78 dB(A) am Tag werden die Richtwerte von 50 dB(A) und 80 dB(A) nicht erreicht.

6. Kostentragung der Planung und der Planverwirklichung

Die Aufstellung der Planung und die Durchführung des Vorhabens werden nach Vorgaben der Verwaltung über einen Durchführungsvertrag geregelt.

Hierzu wird in Anlehnung an den Leitfaden für vorhabenbezogene Planungen der Stadt Köln bezüglich der Planungskosten eine Kostenübernahmeverpflichtung durch der Vorhabenträgerin vereinbart.

Der Stadt Köln entstehen keine Kosten.