



Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
61, 611/2
Stadthaus Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Herr Klaube
Telefon 0221 221-22864
Fax 0221 221-22450
611/2klau4596-2010masb

N I E D E R S C H R I F T

über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept

Altenberger Straße/Breslauer Platz in Köln-Altstadt/Nord

- Veranstaltungsort: Ursulinenschule
Machabäerstraße 47, 50668 Köln
- Termin: 12.04.2010
- Beginn: 19.00 Uhr
- Ende: 21.10 Uhr
- Besucher: circa 55 Bürgerinnen und Bürger
- Podium: Vorsitzender:
Herr Hupke, Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Innenstadt
- Verwaltung:
Frau Müller, Leiterin des Stadtplanungsamtes
Herr Gellissen, Herr Klaube, Stadtplanungsamt
- Vorhabenträger:
Herr Graupner, Herr Fay
Allianz Real Estate Germany GmbH, Stuttgart
- Planer und Niederschrift:
Herr Schmitz-Morkramer, Architekturbüro msm, Köln
Frau Connert, Stadtplanung Zimmermann
Herr Zimmermann, Stadtplanung Zimmermann

Herr Hupke, Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Innenstadt, begrüßt die zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung "Altenberger Straße/Breslauer Platz" erschienenen Bürgerinnen und Bürger und stellt die Podiumsteilnehmer vor. Er weist auf die besondere Bedeutung der Anregungen aus der Bevölkerung hin und bittet, die Bürgerinnen und Bürger ihre Namen mit den entsprechenden Fragen oder Anregungen, nach der Vorstellung des Konzeptes auf die bereit liegenden Zettel zu schreiben und ihm diese zu übergeben. Er weist darauf hin, dass die Veranstaltung aufgezeichnet wird, bittet um das Einverständnis der Bürgerinnen und Bürger und weist darauf hin, dass die Ton-Aufzeichnung nach dem Vorliegen der Niederschrift vernichtet werden wird.

Frau Müller begrüßt für die Stadtverwaltung die anwesenden Bürgerinnen und Bürger zur Information und Beteiligung am Bauleitplanverfahren "Altenberger Straße/Breslauer Platz". Es ist gelungen, gemeinsam mit dem Vorhabenträger, dem Grundstückseigentümer, über einen Wettbewerb eine städtebaulich ansprechende Lösung zu finden, die dem Stadtraum eine neue Qualität geben wird. Das Wettbewerbsverfahren bot die Möglichkeit, unter vielen eingereichten Arbeiten ein geeignetes städtebauliches Konzept auszuwählen. Der Vorhabenträger und der von ihm beauftragte Architekt werden die Planung selbst vorstellen.

Herr Gellissen erläutert den Ablauf des Bauleitplanverfahrens. Für die Öffentlichkeit besteht zweimal die Möglichkeit, sich zur Planung zu äußern – zum einen heute Abend durch Wortmeldung und durch die Abgabe schriftlicher Stellungnahmen bis zum 26.04.2010 beim Bezirksbürgermeister und zum anderen während der Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes im Stadtplanungsamt voraussichtlich im November 2010. Die vorgetragenen und eingereichten Anregungen werden zur Beschlussfassung den politischen Gremien vorgelegt werden. Zum Verfahrensstand verweist er auf den vorliegenden Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens vom 14.01.2010.

Herr Schmitz-Morkramer vom Architekturbüro Meyer Schmitz-Morkramer stellt die Planung vor, die aus dem von Frau Müller erwähnten, im Juli 2009 durchgeführten Wettbewerbsverfahren hervorgegangen ist. Er beschreibt die Lage des Plangebietes nördlich des Hauptbahnhofes, umgeben vom Breslauer Platz, der Altenberger Straße und der Johannisstraße. Die Bebauung des Plangebietes besteht heute aus dem Spardabank-Gebäudekomplex gegenüber dem Raiffeiseneck mit einem erhöhten Gebäudeteil mit der Wirkung eines siebengeschossigen Gebäudes, einer fünfgeschossigen Bebauung zum Breslauer Platz und dem elfgeschossigen Hotelgebäude an der Ecke Breslauer Platz und Johannisstraße. Zur Altenberger Straße dominiert eine kleinteiligere Bebauungsstruktur mit

Einzelgebäuden mit drei bis fünf Vollgeschossen. Das Plangebiet reicht vom Raiffeiseneck bis vor das Hotelgebäude am Breslauer Platz und an der Altenberger Straße bis zur heutigen Zufahrt zu den Stellplätzen und zur Tiefgarage.

Dem städtebaulichen Konzept für die zukünftige Bebauung liegt die Idee einer geschlossenen Blockbebauung zu Grunde, so dass entlang des Breslauer Platzes, des Raiffeisenecks und der Altenberger Straße eine geschlossene Stadtkante erzeugt wird. Im Wettbewerbsverfahren wurden vom Stadtplanungsamt maximale Gebäudehöhen vorgegeben – für den Breslauer Platz eine maximal sechsgeschossige Bebauung und für die Altenberger Straße eine maximal viergeschossige Bebauung. Diese Vorgaben wurden aufgenommen. Als geplante Nutzung soll Büronutzung überwiegen. Im Erdgeschoss sind Geschäfte, Cafés und Restaurants angedacht. An der Altenberger Straße soll in einem Teilbereich ein Wohngebäude entstehen. Die geplante Bebauung hat einen leicht mäandernden Grundriss, durch den zwei Innenhöfe gebildet werden. Vom Breslauer Platz werden durch zwei große Stadtfenster Einblicke in die Innenhöfe ermöglicht werden. Das geplante Gebäude ist vier- bis sechsgeschossig; nur am Raiffeiseneck ist ein höherer Gebäudeteil vorgesehen, der sieben Geschosse haben wird. Auf diesem höheren Gebäude ist eine transparente Stadterrasse, ein Skygarden geplant.

Das gesamte Bürogebäude wird über einen zentralen Eingang vom Breslauer Platz erschlossen, über den beide Innenhöfe erreichbar sind. Das Wohngebäude wird von der Altenberger Straße separat erschlossen. An der Altenberger Straße werden wie im Bestand die Zufahrt zur Tiefgarage liegen sowie zwei Nebeneingänge zu den Büros.

Anhand der gezeigten Visualisierung zeigt Herr Schmitz-Morkramer die beiden Stadtfenster, die Einblicke in die Innenhöfe vom Breslauer Platz gewähren und die starke Adresse gegenüber dem Hauptbahnhof am Breslauer Platz betonen. Anhand von Schnittdarstellungen erläutert er die geplanten Gebäudehöhen und ihre Abwicklung zur Altenberger Straße und zum Breslauer Platz.

Herr Schmitz-Morkramer verweist auf das Modell zum städtebaulichen Entwurf im Veranstaltungsraum, aus dem das geplante Bauvorhaben anschaulich hervorgeht.

Herr Hupke bedankt sich für die Vorstellung der Planung und bittet den Vorhabenträger sich kurz vorzustellen.

Herr Graupner stellt die Allianz Real Estate Germany GmbH vor, die das gesamte Immobiliengeschäft der Allianz-Gruppe in Deutschland regelt. Der Gebäudebestand befindet sich im Besitz der Allianz Lebensversicherung, die bei Umsetzung der Planung auch

Eigentümerin des zukünftigen Gebäudekomplexes wäre. Der Beginn der Bauzeit steht in Abhängigkeit von der Rechtskraft des aufzustellenden Bebauungsplanes. Gerechnet werden könnte mit einer Außerbetriebnahme der Gebäude in der Mitte des Jahres 2011. Derzeit befindet sich die Allianz Real Estate in Verhandlungen mit wenigen im Gebäude verbliebenen Mietern. Das Gebäude mit etwa 10 000 m² war nach dem Wegzug des WDR in der Vergangenheit nur zu einem Drittel belegt. 6 600 m² stehen leer. 3 400 m² teilen sich die Sparda-Bank, das Bundeseisenbahnvermögen, DB-Fernverkehr und DB Gesundheit und Service. Ziel ist, die verbliebenen Mieter bis zum Ende dieses Jahres umzulagern.

Herr Fay ergänzt, dass die Allianz Real Estate daran interessiert ist, das geplante Bauvorhaben so schnell wie möglich umzusetzen. Der Abbruch könnte bereits während des Bebauungsplanverfahrens in Abhängigkeit von der Zustimmung der Stadt Köln begonnen werden. Für die gesamte Bauzeit sind 18 bis 20 Monate zu veranschlagen – einschließlich der Fertigstellung der Außenanlagen.

Frau Müller erwidert, dass es nicht das Ziel der Stadt sei, für einen langen, unbestimmten Zeitraum eine Baugrube in zentraler Lage entstehen zu lassen, bevor die Baugenehmigung für den Neubau erteilt werden kann und die Baumaßnahmen erfolgen können. Bei Vorliegen der planungsrechtlichen Voraussetzungen müssen Abbruch und Neubau zeitlich abgestimmt werden.

Herr Hupke gibt den Bürgerinnen und Bürgern nun die Möglichkeit zur Stellungnahme. Er bittet, die bereitliegenden Zettel für die Wortmeldungen zu nutzen.

>>Anmerkung: Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die Namen der Bürgerinnen und Bürger nicht genannt.<<

Inhalte der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Altenberger Straße/Breslauer Platz"

1. **N. N.** stellt die Frage, wie hoch die jetzigen und die geplanten Gebäude sind.

Herr Schmitz-Morkramer erläutert, dass die Bestandsbebauung innerhalb des Plangebiets an der Altenberger Straße überwiegend dreigeschossig ist und ein Hochparterre ausgebildet ist – zukünftig wird die Bebauung viergeschossig sein. Dies entspricht dann der gegenüberliegenden Bebauung in der Altenberger Straße, die vier- bis fünfgeschossig ist.

Das neue Gebäude hat unmittelbar an der Altenberger Straße vier Geschosse, nach circa 5 m Tiefe geht diese in eine Sechsgeschossigkeit über. Nur im Bereich der Querriegel staffelt sich die Höhe des Gebäudes über eine Fünf- zu einer Sechsgeschossigkeit.

2. **N. N.** fragt nach, wie sich bei einer sechsgeschossigen Bebauung die Belichtung ändert und wie es um die Verschattung steht.

Herr Schmitz-Morkramer antwortet, dass die Traufhöhe an der Altenberger Straße einer viergeschossigen Bebauung entspricht und dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Verschattungsstudien angefertigt werden.

Frau Müller ergänzt, dass im Bebauungsplanverfahren Belichtung und Verschattung und weitere Immissionen wie Lärm geprüft werden, da diese Fragestellungen nicht Gegenstand des Wettbewerbsverfahrens waren. Im Wettbewerbsverfahren sollten die Fragen geklärt werden, wie die Baumassen auf dem Grundstück verteilt werden und welche Architektur an diesem Ort entstehen soll. Das Bauleitplanverfahren dient der Klärung der immissionsschutzrechtlichen Fragestellungen. Sollten Beeinträchtigungen vorliegen ist das Bauvorhaben gegebenenfalls anzupassen.

Herr Fay ergänzt, dass bereits Untersuchungen zu Lärm und Verschattung beauftragt worden sind.

3. **N. N.** fragt nach der Anzahl der geplanten Stellplätze und wie die Anlieferung erfolgen soll.

Herr Schmitz-Morkramer antwortet, dass 165 Stellplätze innerhalb des Plangebietes geschaffen werden, die über die Zufahrt an der Altenberger Straße angefahren werden. Über diese Zufahrt würden ebenfalls Anlieferungen erfolgen.

4. **N. N.** interessiert das Thema Transportlogistik während des Abbruchs und der Baumaßnahmen. Über die Maximinenstraße können aufgrund der Stadtbahn im Untergrund keine Transporte mit einem Gewicht über 40 t durchgeführt werden. Soll der Bauverkehr über die Domstraße geführt werden? Wie wird die Logistik für den geplanten Supermarkt aussehen?

Herr Fay erläutert, dass es ihm heute nicht möglich ist, diese Frage zu beantworten. Die Durchführung der Baustellenlogistik muss durch das zuständige, zu beauftragende Unternehmen in Abstimmung mit der Stadt und Berücksichtigung städtischer Vorgaben bestimmt werden.

Bei der Einzelhandelsnutzung, so Herr Fay, handelt es sich um einen Lebensmitteleinzelhandel zur Nahversorgung des Gebietes mit einer Verkaufsfläche von ca. 450 m². Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes wird über die Zufahrt neben der Tiefgaragenzufahrt an der Altenberger Straße erfolgen. Im Zusammenhang mit der Lärmuntersuchung wurden sowohl die Anzahl der Anlieferungen und die Zeiträume für die Anlieferung bestimmt. Heute lässt sich bereits sagen, dass keine Anlieferung nach 22 Uhr im Nachtzeitraum stattfinden wird.

Herr Schmitz-Morkramer ergänzt, dass es sich bei dem geplanten Lebensmitteleinzelhandel um einen City-Markt handelt. Da sich heutige Supermärkte zwischen 800 und 1.200 m² Verkaufsfläche bewegen, handelt es sich hier um einen vergleichsweise kleinen Lebensmitteleinzelhandel.

5. **N. N.** fragt, ob der gesamte Verkehr des Plangebietes über die Tiefgaragen-Zufahrt an der Altenberger Straße zu bewältigen sei. Bei der Altenberger Straße handelt es sich um eine enge Einbahnstraße. Es kommt bereits heute zu Problemen mit Anlieferverkehren, so dass kurzzeitig weder Ein- noch Ausfahrten möglich sind. Dies sollte im Verfahren geprüft werden.

Eine Prüfung wird im weiteren Verfahren erfolgen.

6. **N. N.** fragt nach, ob die Höhen der derzeitigen Bebauung, die abgerissen wird, und der zukünftigen Bebauung benannt werden können. Zu befürchten sei, dass er aus seiner Wohnung im 4. Obergeschoss zukünftig keinen Blick mehr auf den Dom haben wird. Im Modell entspricht die Höhe der zukünftigen Bebauung der Höhe der Raiffeisenzentrale.

Bei Abbruch des Gebäudebestandes ist mit einer extremen Staubbelästigung in der Altenberger Straße zu rechnen. Welche Möglichkeiten bestehen, die Staubentwicklung zu reduzieren?

Herr Schmitz-Morkramer antwortet, heute schauen Sie auf ein Gebäude (Wohngebäude mit Tiefgaragenzufahrt) mit einer Traufhöhe von 60,50 m über Normalnull (NN) und einer Firsthöhe von 66,62 m über NN. Sie schauen zukünftig auf eine Traufhöhe von 65,05 m über NN – Oberkante Geländer – dies entspricht einer Gebäudehöhe von 16,35 m über Gelände. Das benachbarte geplante Bürogebäude in der Altenberger Straße wird eine Höhe Oberkante Attika von 71,95 m über NN aufweisen, das heißt eine Gebäudehöhe von 23,25 m über Gelände. Die Höhe der Raiffeisenzentrale (80,0 m ü. NN) wird durch den Gebäudeteil mit dem Skygarden (72,3 m ü. NN) am Raiffeiseneck nicht erreicht.

7. **N. N.** fragt, ob zu den genannten Gebäudehöhen weitere Dachaufbauten, zum Beispiel für Klimatechnik, hinzukommen werden oder handelt es sich um eine ebene Dachfläche? Wird es eine Dachbepflanzung, einen Dachgarten geben?

Herr Schmitz-Morkramer antwortet, dass es eine Forderung des Stadtplanungsamtes sei und bereits eine Vorgabe des Wettbewerbsverfahrens gewesen ist, dass bei einer zukünftigen Bebauung mit vier beziehungsweise sechs Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss keine Dachaufbauten errichtet werden dürfen. Daher wurden Technikzentralen in den Tiefgaragen integriert. Es wird keine technischen Dachaufbauten geben, auch keine Antennen. Eine extensive Dachbegrünung, wie von der Stadt Köln

gefordert, wird es geben. Das Dach des Staffelgeschosses wird nicht begehbar sein. Nur der Skygarden bildet eine Ausnahme, der hinter einer Glasfassade liegen wird.

Der Gebäudeteil mit dem Skygarden wird eine Höhe von 29,5 m (Oberkante Attika) haben und hätte damit eine um 1,8 m geringere Höhe als das benachbarte Raiffeisengebäude.

-
- 8. N. N.** stellt fest, dass das Kunibertsviertel davon lebt, dass es ein lebendiges Viertel aus Wohnen, Arbeiten und Freizeit ist. Geplant sind überwiegend Büroflächen und ein verschwindend geringer Anteil von Wohnungen. In welchem Verhältnis steht die Wohnnutzung zur gewerblichen Nutzung? Aus unserer Sicht besteht ein Interesse, dass ein lebendiges Viertel bestehen bleibt und keine Investition entsteht, die nach 17 Uhr "tot" ist.

Herr Fay antwortet, dass es im Bestand einen geringen Wohnanteil gibt, jedoch mit einer geringeren Wohnfläche als die derzeitige Planung vorsieht. Im Wettbewerbsverfahren war die Unterbringung einer Wohnnutzung eine Forderung der Stadt. Bei der Neuplanung von Wohnungen ist die Verschattung ein zu berücksichtigender Aspekt. Aus seiner Sicht stellt das Plangebiet in der Nähe des Hauptbahnhofes eine für Wohnen nicht sehr geeignete Lage dar. Das Architekturbüro hat sich für eine Wohnnutzung in der Altenberger Straße entschieden. Das geplante Wohngebäude grenzt an ein vorhandenes Wohngebäude an. Die Wohnfläche beträgt insgesamt etwa 500 m², die Bürofläche etwa 10 000 m².

Herr Fay fügt hinzu, dass Zwei- bis maximal Dreizimmerwohnungen als Mietwohnungen geplant seien.

-
- 9. N. N.** fragt nach, bisher sei eine maximal viergeschossige Bebauung an der Altenberger Straße zulässig gewesen. Nun soll eine fünf- bis sechsgeschossige Bebauung entstehen. Wie ist dies möglich?

Frau Müller erläutert, dass die Stadt für das Thema Innenentwicklung vor Außenentwicklung kämpft und dass dort, wo Erneuerungen und verbesserte Nutzungsangebote auf Grundstücken möglich sind, im Rahmen von Wettbewerbsverfahren nachgewiesen wird, ob eine höhere Ausnutzung der Grundstücke denkbar und angemessen ist. Für das Plangebiet hat der Grundstückseigentümer hier ein Wettbewerbsverfahren mit mehreren Architekturbüros durchgeführt, um zu prüfen, welche Art und welches Maß der Nutzung angemessen sind. Vorgabe der Stadt für das Wettbewerbsverfahren war, dass eine

maximale Gebäudehöhe von sechs Geschossen zulässig sein kann. Zur Umsetzung dieses höheren Maßes der Nutzung muss jedoch ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Für die zukünftige Bebauung am Breslauer Platz, am derzeitigen Standort des Musical Domes, wurde ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt, aus dem sich in Bezug auf die Topographie, die Größe und auf die Verflechtung zum Umfeld eine sechsgeschossige Bebauung als angemessene Bebauung dieses Stadtraumes herauskristallisiert hat. Diesen Größenmaßstab hat die Stadt auch für das Plangebiet Altenberger Straße/Breslauer Platz angelegt. Diese Höhenvorgabe galt für das vom Vorhabenträger durchgeführte Wettbewerbsverfahren zur Findung einer städtebaulichen Figur, wenn der Block-Rand ausgeschöpft wird, wenn die Abstandsflächen eingehalten und die weiteren bauordnungsrechtlichen Vorgaben nachgewiesen werden können. Der vorgestellte Entwurf ist das Ergebnis des Wettbewerbs und stellt dar, dass eine von vier bis sechs Geschossen gestaffelte Bebauung möglich ist.

Es war eine Entscheidung der Stadt, die innerstädtischen Flächen, die wertvoll und einer guten Nutzung zugänglich sind, durch ein Wettbewerbsverfahren zu qualifizieren.

Die Stadt befindet sich in einem ständigen Umgestaltungsprozess und kann sich wandeln. Es gibt dabei keinen Anspruch auf die vorgestellte Bebauung; bei der Stadt Köln liegt die Planungshoheit und der Rat der Stadt Köln entscheidet über die Art und Weise der Bebaubarkeit dieser Fläche.

10. N. N. regt für die Information der Anlieger eine detaillierte Bestandsaufnahme sowie die Darstellung der geplanten Bebauung in schriftlicher Form an, da aus Ihrer Sicht sowohl das städtebauliche Modell als auch die Architekturzeichnungen zu abstrakt sind.

Zum zweiten wird für viele Anwohner der Blick auf den Dom, wenn auch zum Teil nur eingeschränkt, entfallen.

Herr Hupke richtet die Frage an Architekt und Vorhabenträger, ob das Modell die tatsächlichen Höhenverhältnisse widerspiegelt.

Herr Fay bestätigt, dass das städtebauliche Modell die tatsächlichen Höhen im Maßstab 1 : 500 widerspiegelt.

Herr Schmitz-Morkramer ergänzt und trägt die Trauf- und Firsthöhen von Schnitt 2 – Schnitt durch die Altenberger Straße – vor. Die Nachbarbebauung Altenberger Straße hat eine Traufhöhe von 13,10 m und eine Firsthöhe von 17,20 m. Die geplante Bebauung hat eine Oberkante Geländer – also Traufhöhe zuzüglich Geländer – von 16,35 m unmittelbar an der Altenberger Straße und eine Oberkante Geländer von 23,25 m für den sechsgeschossigen zurückgestaffelten Teil des Gebäudes. Die Nachbarbebauung in der Altenberger Straße ist nicht durchgängig gleich hoch – die Angaben spiegeln eine Schnittsituation wider.

11. N. N. fragt nach, welche Höhe das Hotel Four Points am Breslauer Platz hat und wie groß der Höhenunterschied zwischen geplantem Gebäude und Hotel ist.

Herr Schmitz-Morkramer antwortet, für die Altenberger Straße beträgt die Oberkante Geländer 23,25 m und das Hotel hat eine Höhe von 32,60 m. Das heißt, es besteht eine Differenz von 9,35 m.

12. N. N. hat eine Verständnisfrage. Zählt das Erdgeschoss bei der angesprochenen Zahl der Geschosse mit? Wird der Zugang zum Lebensmittelmarkt vom Breslauer Platz aus sein?

Herr Schmitz-Morkramer antwortet ja, das Erdgeschoss wird mitgezählt. Viergeschossigkeit bedeutet ein Erdgeschoss und drei Obergeschosse.

Herr Fay ergänzt zur Klarstellung, derzeit hat die Bestandsbebauung drei Geschosse und wird zukünftig vier Geschosse bis zur Traufkante haben und zusätzlich die zurückgestaffelten zwei Geschosse. Die Bebauung an der Altenberger Straße wird ein Geschoss höher werden.

Ja, der Zugang zum Lebensmittelmarkt wird vom Breslauer Platz sein.

Herr Schmitz-Morkramer fasst zusammen, dass die neue Traufkante an der Altenberger Straße gegenüber der heutigen Bestandssituation um ca. 3 m höher liegen wird. Im Bestand gibt es ein Satteldach, zukünftig sind Flachdach und zurückgestaffelte Geschosse bis zu einer Sechsgeschossigkeit vorgesehen. Die zukünftige Situation wird eine andere als die bestehende Bebauung sein.

- 13. N. N.** richtet eine Frage an den Architekten: Im Lageplan und im Modell sind unterschiedliche Planstände dargestellt. Was soll verwirklicht werden? Im Modell sind die fünfgeschossigen Bauteile nicht dargestellt.

Herr Schmitz-Morkramer antwortet, dass es sich bei dem Modell um den Planungsstand zum Wettbewerb handelt und der aktuelle Stand umfasst diese von ihnen benannte Änderung im Lageplan. Der Grund für diese Änderung liegt in der Anleiterbarkeit der obersten Etage, die gewährleistet werden muss. Hier befinden wir uns in Abstimmungen mit der Feuerwehr. Die Anleiterbarkeit soll daher durch die vorgezogenen fünfgeschossigen Bauteile sichergestellt werden, wie im Lageplan dargestellt.

- 14. N. N.** trägt erneut die Befürchtung vor, dass der Domblick für viele Anwohner entfallen wird und dass eine Verschattung durch die geplante Bebauung zu befürchten ist.

Herr Fay wiederholt, dass eine Verschattungsstudie beauftragt worden ist. Hierzu liegen bereits erste Ergebnisse vor. Ohne ins Detail zu gehen, muss festgestellt werden, dass am relevanten Stichtag die unteren drei Geschosse in der Altenberger Straße bereits heute komplett verschattet sind. Die Bewertung der Verschattung richtet sich nach einer DIN-Norm, die an einem bestimmten Tag eines Jahres eine Mindestbesonnung vorschreibt, damit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Wenn man diesen Stichtag, den 17. Januar, 12 Uhr mittags, der Bewertung zugrunde legt, dann ändert sich für die unteren Geschosse durch die Neubebauung erst einmal gar nichts. Von der Verschattung betroffen wird jeweils das oberste Geschoss an der Altenberger Straße sein. Die Verschattungsstudie wird Bestandteil des Verfahrens werden und kann eingesehen werden.

Frau Müller ergänzt, dass der genannte Stichtag 17. Januar aufgrund der tiefstehenden Sonne den hinsichtlich der Belichtung ungünstigsten Tag eines jeden Jahres darstellt. Das heißt nicht, dass die bestehende Bebauung an der Altenberger Straße an den übrigen Tagen des Jahres niemals direktes Sonnenlicht erhält. Wenn die Verschattungsstudie vorliegt, werden wir diesen Sachverhalt genau prüfen und gegebenenfalls sind dann Änderungen an der Planung vorzunehmen.

- 15. N. N.** fragt, mit wie vielen Beschäftigten zukünftig zu rechnen sein wird. Welche weiteren Nutzungen außer Büro, Gastronomie und Einzelhandel sind vorgesehen? Wenn es sich bei dem Lebensmitteleinzelhandel um einen Nahversorger handeln soll – wer soll dort versorgt werden? Ist ein Konkurrenzstandort zum Eigelstein und sind in der Folge Leerstände auf dem Eigelstein zu befürchten?

Herr Fay weist auf die Abhängigkeit von der Anzahl der zukünftigen Mieter – handelt es sich um Großmieter oder viele Einzelmietler. Bei einer Bürofläche von knapp 10.000 m² ist mit etwa 400 bis 500 Mitarbeitern zu rechnen.

Als Bistrotfläche sind circa 250 m² angedacht, für den Einzelhandel sind circa 450 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Für den Lebensmitteleinzelhandel besteht eine Nachfrage an diesem Standort. Es ist nicht angedacht, Kundenparkplätze in der Tiefgarage unterzubringen. Der Lebensmitteleinzelhandel wird ausschließlich auf Laufkundschaft ausgerichtet sein. Herr Graupner ergänzt, dass der derzeitige Mietinteressent auch auf dem Eigelstein vertreten ist und kein Mietrisiko sieht.

-
- 16. N. N.** kann der Argumentation des Vorhabenträgers zum Wohnen nicht folgen, da im gesamten Kunibertsviertel an bedeutend schwierigeren Situationen gewohnt werde. Angeregt wird, für das Plangebiet das Prinzip der Mischung zu verfolgen und keinen reinen Bürokomplex vorzusehen. Wird seitens der Stadt der Nachweis von 250 Stellplätzen für 10 000 m² Bürofläche gefordert oder kann ein Abschlag geltend gemacht werden? Eine zu hohe Verkehrsbelastung wäre sonst für die Altenberger Straße zu befürchten. Die Begründung für die Abweichung vom Höhenkonzept mit der Schaffung einer städtebaulichen Dominante sei zu mager. Es handelt sich um einen Gebäudekomplex der zu hoch ist, das Plangebiet wird zu dicht bebaut, die kleinteilige Bebauungsstruktur wird nicht aufgenommen – die Planung entspricht nicht dem Charakter des Kunibertsviertels.

Frau Müller führt aus, dass 165 Stellplätze geplant sind, das heißt es wird nicht der volle Stellplatznachweis eingefordert, sondern aufgrund der sehr guten Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel ein Abschlag gewährt. Die Erschließung über die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Altenberger Straße – dies war eine Forderung des Amtes für Straßen und Verkehrstechnik aus dem Wettbewerbsverfahren.

Zur angesprochenen unmaßstäblichen Bebauung, die der kleinmaßstäblichen Bebauung des Kunibertsviertels nicht angemessen sei, kann nicht gefolgt werden, da das geplante Gebäude tatsächlich am Breslauer Platz steht und auch heute schon die Maximinenstraße und den Breslauer Platz eine andere Maßstäblichkeit begleitet als das dahinterliegende Kunibertsviertel.

Es ist nicht so, dass das Höhenkonzept durch den vorgestellten Entwurf verlassen wurde, da lediglich gegenüber dem Bunker am Raiffeiseneck, der eine größere Höhe aufweist, mit dem Skygarden ein Hochpunkt im Sinne eines besonderen Merkmals vorgesehen ist. Der Skygarden ist dabei kein geschlossenes nutzbares Geschoss. Aus Sicht der Stadt handelt es sich um einen angemessenen Umgang mit dem Höhenkonzept, da mit Ausnahme des Skygardens die Höhen des Gebäudes dem Höhenkonzept entsprechen.

Herr Fay ergänzt, dass im Höhenkonzept eine Traufhöhe von 22,5 m vorgegeben ist; zulässig ist darüber hinaus ein zurückgesetztes Staffelgeschoss. Innerhalb dieses Staffelgeschosses müssen sämtliche technischen Dachaufbauten liegen.

17. N. N. stellt fest, dass das Staffelgeschoss nicht nur zum Breslauer Platz, sondern auch zur Altenberger Straße besteht und daher insgesamt sieben Geschosse – sechs Geschosse und ein Staffelgeschoss zur Altenberger Straße bestehen.

Herr Fay verneint, dass zur Altenberger Straße sechs Geschosse bestehen. Bis zur Traufkante handelt es sich um vier Geschosse. Das fünfte und sechste Geschoss sowie das darüberliegende zurückgestaffelte Geschoss sind stark zurückgesetzt.

18. N. N. fragt, ob ein rechtskräftiger Bebauungsplan durch den neuen Bebauungsplan aufgehoben wird.

Frau Müller antwortet, dass es einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt, der nur im Überlagerungsbereich mit dem neuen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan, das heißt für das konkrete Bauvorhaben, aufgehoben werden wird. Für die Änderung oder Aufhebung des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans besteht über das Plangebiet hinaus für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kein Planerfordernis.

N. N. fragt nach, ob die Möglichkeit bestehe, den rechtskräftigen Bebauungsplan in Gänze aufzuheben, so dass Baurecht nach § 34 BauGB entsteht.

Frau Müller beantwortet die Frage mit einem nein.

19. N. N. fragt nach der Entfernung zwischen dem Haus Johannisstraße 47 bis zum geplanten Querriegel.

Herr Schmitz-Morkramer ermittelt circa 21 m zwischen dem Wohnhaus Johannisstraße 47 und dem sechsgeschossigen Querriegel im Innenhof.

N. N. bemerkt, dass die geplante Bebauung zu hoch sei und die Baukörper in West-Ost-Richtung keine Staffelung aufweisen.

Frau Müller antwortet, ob die Bebauung zu hoch ist, sei eine subjektive Empfindung. Schaut man sich innerhalb der Stadt gründerzeitliche Quartiere an, ist eine sechsgeschossige Bebauung nichts Ungewöhnliches. Das Kunibertsviertel ist nicht homogen, es ist zum Teil vier- und fünfgeschossig, zum Teil auch höher.

Die Bestandsbebauung im Inneren des Plangebietes ist heute niedriger, aber auch deutlich ungeordneter.

Herr Fay ergänzt, dass die bestehenden und die geplanten Geschosshöhen des Bürokomplexes identisch sein werden. Derzeit beträgt die Geschosshöhe 3,4 m. Aus seiner Sicht stellt die geplante Neubebauung auch eine erhebliche Aufwertung des Innenhofes dar, der heute eher abschreckende Wirkung hat. Die Allianz hat für diese Art des Gebäudes keine Mieter mehr finden können und hat sich daher entschlossen, neu zu bauen.

20. N. N. fragt, ob beim Abriss der Gebäude aus den Jahren 1958 bis 1970 mit Schadstoffbelastungen wie beispielsweise Asbest zu rechnen ist?

Herr Fay antwortet, dass im Moment keine derartigen Belastungen bekannt seien. Vor dem Abriss ist ein Abfallentsorgungs- und -verwertungskonzept zu erstellen, das der Genehmigungsbehörde vorzulegen ist. Im Vorfeld werden durch einen Sachverständigen Proben entnommen, asbestverdächtige Bereiche werden untersucht. Bisherige Untersuchungen haben keine problematischen Schadstoffbelastungen gezeigt.

Die Art des Abrissverfahrens steht noch nicht fest, dem Standort entsprechend wird ein geeignetes Abrissverfahren gewählt werden.

21. N. N. erkundigt sich, wie mit dem Anwohnerparken zukünftig verfahren wird. Wird das Anwohnerparken entfallen?

Frau Müller antwortet, dass sich bezüglich des Anwohnerparkens nichts verändern werde. Mit Einschränkungen ist nur während der Bauzeit zu rechnen.

22. N. N. befürchtet, dass der Blick auf den Dom durch die neue Bebauung stark eingeschränkt werden wird und fragt, warum die Bebauung so hoch werden muss.

Herr Fay antwortet, dass man dies städtebaulich betrachten müsse, dem Plangebiet gegenüber befindet sich der Hauptbahnhof, der höher als die geplante Bebauung ist. Frau Müller bemerkt dazu, dass es keinen Anspruch gebe, auf den Dom schauen zu können. Viele andere Bewohner haben nicht das Privileg, auf den Dom schauen zu können. Das neue Gebäude wird definitiv nicht so hoch werden, wie der benachbarte Bunker am Raiffeiseneck. Es ist lediglich der Skygarden, der an dieser Stelle diesen Hochpunkt setzt – der überwiegende Teil der Neubebauung wird maximal sechs Geschosse zuzüglich ein Staffelgeschoss aufweisen.

23. N. N. stellt fest, dass der Maßstab einer sechsgeschossigen Bebauung zum Breslauer Platz aufgrund des Innenstadtbereichs in Ordnung ist. Die Frage ist, ob eine sechsgeschossige Bebauung bis zur Altenberger Straße reichen muss? Kann auf die zurückgestaffelten sechsgeschossigen Gebäudeteile an der Altenberger Straße nicht verzichtet werden?

24. N. N. stellt fest, dass die geplante Baumasse zum Breslauer Platz gegliedert und aufgelockert ist und der Breslauer Platz insgesamt durch diesen Entwurf gewinnt.

25. N. N. fragt, ob beim Wettbewerbsverfahren die Verbreiterung der Gleisanlagen des Hauptbahnhofes und damit die Verengung des Breslauer Platzes eine Rolle gespielt hat. Befürchtet wird, dass eine schluchtartige Situation entstehen könnte.

Frau Müller erläutert, dass die potentielle Erweiterung der Gleisanlagen immer mitgedacht wird, obwohl keiner weiß, ob diese jemals gebaut werden wird.

Herr Schmitz-Morkramer ergänzt, dass die Neuplanung am Raiffeiseneck hinter der heutigen Bebauung deutlich zurückbleiben wird – ablesbar aus der Abgrenzung von Grundstück und Bebauung.

N. N. fragt, was mit der Edelstahlplastik von Wolfgang Göddertz passieren wird?

Herr Fay antwortet, dass man sich darüber noch keine Gedanken gemacht habe.

Herr Hupke bedankt sich für die Teilnahme der Bürgerinnen und Bürger, Fragen können durch die Architekten am Modell beantwortet werden, dankt den Teilnehmern des Podiums, und schließt die Veranstaltung.

gezeichnet A. Hupke

Hupke

(Bezirksbürgermeister Innenstadt)

gezeichnet Klaube

Klaube

(Schriftführer)