

Darstellung und Bewertung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf "Altenberger Straße/Breslauer Platz" in Köln-Altstadt/Nord im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB sind in der Zeit vom 12.04. bis zum 26.04.2010 acht schriftliche Stellungnahmen in Ergänzung zu der Abendveranstaltung am 12.04.2010 eingegangen.

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Bewertung
1.1	Befürchtet wird, dass der geplante Baukörper zu groß und insbesondere zu hoch werden würde, so dass die nach Süden ausgerichteten Fassaden der Brandenburger Straße verschattet werden und zudem der Blick auf die Silhouette des Kölner Doms verstellt würde.	<p>Städtebauliches Ziel ist die maßvolle Nachverdichtung der nördlichen Bebauung am Breslauer Platz. Für die Neubebauung wurde ein konkurrierendes Wettbewerbsverfahren durchgeführt, für das seitens der Stadt Köln Gebäudehöhenvorgaben formuliert wurden. Das aus diesem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangene städtebauliche Konzept beachtet die Vorgaben des "Höhenkonzeptes für die linksrheinische Kölner Innenstadt" von 2007. Die geplante Bebauung hält die maximale Traufhöhe von 22,5 m – dies entspricht 71,4 m über Normalhöhennull (NHN) innerhalb des Plangebietes – grundsätzlich als Obergrenze ein. Das erhöhte Gebäude mit dem Skygarden am Raiffeiseneck, das höher als 22,5 m gebaut werden soll, ist als vertretbare Abweichung des Höhenkonzeptes zu werten, begründet in der benachbarten achtgeschossigen Bebauung. Im Weiteren ist der Skygarden ein nicht für Büros nutzbares Geschoss, sondern ein nach oben offener Luftraum.</p> <p>Der Blick auf den Dom stellt kein Schutzgut dar, da kein Rechtsanspruch auf eine bestimmte Aussicht besteht.</p> <p>Im Hinblick auf eine ausreichende Besonnung gemäß den Anforderungen der DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen), die zur Bewertung herangezogen werden können, sind für die nach Süden ausgerichteten Fassaden der Brandenburger Straße aufgrund des größeren Abstandes zum Plangebiet keine Auswirkungen zu erwarten.</p>
1.2	Befürchtet wird eine Abwertung des südlichen Teils des Kunibertsviertels. Die Planung solle dem Allgemeinwohl des Kunibertsviertels dienen.	Ziel der Planung ist es, nach dem Abbruch des Gebäudebestandes im Plangebiet eine Bebauung für Geschäfts- und Bürogebäude sowie für Wohnzwecke zu ermöglichen. An dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des Plangebietes – wie in der Bestandssituation – überwiegend die Nutzung für Büro- und Geschäftsgebäude vorzusehen, wird festgehalten. Darüber hinaus soll

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Bewertung
		<p>der Breslauer Platz durch publikumswirksame Nutzungen im Bereich des Erdgeschosses belebt werden. Die vorhabenbezogene Planung soll mit der baulich-räumlichen Neufassung der Nordseite des Breslauer Platzes insgesamt zu einer Erneuerung der Altstadt/Nord am Hauptbahnhof beitragen. Eine Abwertung des Kunibertsviertels ist nicht zu befürchten.</p>
2.1	<p>Befürchtet wird, dass der geplante Baukörper zu groß und insbesondere zu hoch werden wird, so dass die nach Süden ausgerichteten Fassaden der Brandenburger Straße verschattet werden und zudem der Blick auf die Silhouette des Kölner Doms verstellt würde.</p>	<p>Siehe Bewertung zu 1.1.</p>
2.2	<p>Befürchtet wird eine Abwertung des südlichen Teils des Kunibertsviertels und Wertverluste des Immobilienbestandes im Kunibertsviertel, insbesondere durch Entfallen des Domblicks und wenn Sicht und Sonne genommen werden. Eine Ungleichbehandlung von Einzeleigentümern des Kunibertsviertels im Verhältnis zu einem großen Investor sei zu befürchten. Sollte das bisherige städtebauliche Konzept nicht überarbeitet werden, würde in Erwägung gezogen, finanzielle Entschädigungen einzufordern.</p>	<p>Siehe Bewertung zu 1.2.</p> <p>Derzeit bestehen keine Rechtsnormen oder Richtlinien, die eine Bewertung der Belichtungssituation auf einer objektiven Grundlage ermöglichen. Als Orientierungshilfe und Bewertungsmaßstab kann die DIN 5034-1 herangezogen werden. Diese DIN-Norm ist bei Neubauvorhaben in Bezug auf die Besonnung zu beachten. Sie trifft weder Aussagen beziehungsweise Bewertungsmaßstäbe zur Belichtung, noch ist sie verbindlich in Bezug auf Bestandsgebäude des Umfeldes heranzuziehen. Gleichwohl lassen sich grundsätzliche Aussagen zur Veränderung der Besonnungssituation aufgrund des Vorhabens ableiten. Aus der Verschattungsstudie, die die künftig herrschende Besonnungsdauer am Stichtag 17. Januar analog zu den Anforderungen der DIN 5034-1 an Tageslichtöffnungen, das heißt die direkte Sonneneinstrahlung auf die Fassadenflächen mit Fenstern zu Wohn- und Aufenthaltsräumen im Bestand und Planfall untersuchte, ging hervor: Bereits im Bestand werden die südlichen Fassaden der Altenberger Straße vom Erdgeschoss bis zum dritten Obergeschoss und der Johannisstraße 47 vom Erdgeschoss bis zum zweiten Obergeschoss im Sinne der DIN 5034-1 nicht ausreichend direkt besonnt. Das heißt, dass im Bestandsfall in der Altenberger Straße jeweils nur die Fassaden ab dem vierten Obergeschoss beziehungsweise die Dach- und Staffelgeschosse in dieser Höhe sowie die Fassaden in der Johannisstraße 47 ab dem dritten Obergeschoss gemäß DIN 5034-1 als ausreichend besonnt gelten können.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Bewertung
		<p>Da zunächst durch die geplante Gebäudekubatur die jeweils obersten Geschosse an den südlichen Fassaden der bestehenden Wohnbebauung in der Altenberger Straße 5 bis 15 sowie in der Johannisstraße 47 erstmals im Sinne der DIN 5034-1 nicht ausreichend direkt besonnt worden wären, ist im Rahmen der Weiterbearbeitung des Bauleitplanverfahrens nach der rühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung das Bauvorhaben in mehreren Stufen in der Gestaltung der Höhe und der Anordnung der obersten Geschosse im Hinblick auf eine Verminderung der Verschattung der Nachbarschaft modifiziert worden. Auf der Grundlage der vorliegenden aktuellen Planung (Stand: 02.11.2010) würden lediglich die jeweils obersten Geschosse an den südlichen Fassaden der bestehenden Wohnbebauung in der Altenberger Straße 9 sowie in der Johannisstraße 47 erstmals im Sinne der DIN 5034-1 nicht ausreichend direkt besonnt werden können. Dabei wird die Besonnung der südlichen Fassade des obersten Geschosses der Altenberger Straße 9 durch den gegenüberliegenden sechsgeschossigen Gebäudeteil mit einer Gebäudehöhe von 71,4 m ü. NHN verursacht. War im ursprünglichen Entwurf entlang der gesamten Altenberger Straße eine viergeschossige und zurückgesetzte sechsgeschossige Büro- und Geschäftshausbebauung geplant, sieht die aktuelle Planung eine viergeschossige und zurückgesetzte fünfgeschossige Bebauung vor – mit zwei sechsgeschossigen Gebäudeteilen, die der Erschließung des Gebäudekomplexes dienen. Unter der Voraussetzung, den aus dem Gutachterverfahren hervorgegangenen Gebäudeentwurf nicht grundsätzlich in Frage zu stellen, war die Beibehaltung der zurückgesetzten sechsgeschossigen Gebäudeteile wegen der beschränkten Spielräume für die Anordnung der Erschließung (z.B. Fluchtwegelängen) erforderlich.</p> <p>Um eine im Sinne der DIN 5034-1 ausreichende Besonnung der Johannisstraße 47 zu erreichen, wäre die deutliche Verbreiterung des maximal viergeschossigen Einschnitts am Breslauer Platz im Anschluss an das bestehende elfgeschossige Hotelgebäude erforderlich gewesen. Städtebauliches Ziel ist jedoch, die Nordseite des Breslauer Platzes mit einer überwiegend sechsgeschossigen Bebauung zu fassen, um eine geschlossene Raumkante auszubilden. Da die Besonnung durch den elfgeschossigen Hotelbau bereits beeinträchtigt ist und zudem eine ausreichende Besonnung von der Seite der Johannisstraße gewährleistet werden kann, wird auf eine Vergrößerung des</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Bewertung
		<p>viergeschossigen Einschnitts zum Breslauer Platz verzichtet.</p> <p>Den Anforderungsvorgaben einer ausreichenden direkten Besonnung kann bei Anwendung der DIN 5034-1 auf den Gebäudebestand für die betroffenen Wohnungen nicht entsprochen werden, da die stadträumliche Gestalt eines zwischen den unterschiedlichen Maßstäben von Breslauer Platz und Kunibertsviertel vermittelnden Baukörpers höher zu gewichten ist. Dabei entsteht durch das geplante Vorhaben keine Belichtungssituation, die als nicht mehr hinnehmbar zu bezeichnen wäre.</p> <p>Wertverluste des Immobilienbestandes sind nicht Gegenstand der Betrachtung im Bauleitplanverfahren. Aufgrund der beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung des Bereichs zwischen Altenberger Straße und Breslauer Platz ist eine Aufwertung der Eingangssituation zum Kunibertsviertel zu erwarten.</p>
3.1	<p>Infolge der geplanten zu hohen Bebauung wird eine Verschattung der Fassaden in der Altenberger Straße befürchtet – ab der zweiten Etage der Neubebauung sowie durch eine geplante Photovoltaik-Anlage auf einer geneigten Dachfläche.</p>	<p>Siehe Bewertung zu 2.2.</p> <p>Die Errichtung von schräg gestellten Solarenergie- bzw. Photovoltaik-Anlagen ist nicht mehr vorgesehen. Mit Ausnahme von Umwehungen sind Dachaufbauten, die die festgesetzte maximale Gebäudehöhe überschreiten, nicht zulässig.</p>
3.2	<p>Durch die Erschließung für den motorisierten Verkehr ausschließlich von der engen Altenberger Straße (Einbahnstraße) sind Verkehrseinschränkungen zu befürchten – für vorhandene Tiefgaragenzufahrten, bei der Müllentsorgung und dem Anlieferverkehr.</p>	<p>Städtebauliches Ziel und Vorgabe für den durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb war die Erschließung des Geschäfts- und Bürokomplexes durch den motorisierten Verkehr von der Altenberger Straße aus, während die dem Breslauer Platz zugewandte Seite der geplanten Bebauung der fußläufigen Erschließung vorbehalten bleiben sollte. An dieser städtebaulichen Zielsetzung wird festgehalten.</p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (Stand 08/2010). Im Vorfeld wurden im November 2009 auf der Altenberger Straße Verkehrszählungen durchgeführt und ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von 396 Kfz/24h ermittelt (Bestandsfall). Die Altenberger Straße weist eine Fahrbahnbreite von 5,0 m auf, der Fahrbahnstreifen entlang der nördlichen Bebauung wird dabei als öffentliche Parkplatzfläche (Längsparker) genutzt. Die Altenberger Straße ist als Einbahnstraße ausgewiesen und ist nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 aufgrund ihrer Funktion als Erschließungsstraße (Quartiersstraße) der dichten Be-</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Bewertung
		<p>bauung und der gemischten Nutzung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung einzustufen.</p> <p>Gegenüber der Bestandsbebauung wird durch die vorliegende Planung die Erschließungssituation nicht geändert. Die vorgesehene Lage der Tiefgaragenzufahrt in der Altenberger Straße ist identisch mit der Bestandssituation. Aufgrund des derzeitigen hohen Leerstands in dem Bürohauskomplex errechnet sich für den Nullfall (kein Leerstand) ein DTV von 534 Kfz/24 h. In Folge des geplanten Vorhabens mit circa 165 Tiefgaragen-Stellplätzen wird die Altenberger Straße eine Verkehrszunahme auf 697 Kfz/24 h (Prognose-Planfall) erfahren. Aufgrund der Tatsache, dass die Altenberger Straße hauptsächlich von Quell- und Zielverkehr genutzt wird, ist sie als Quartiersstraße sehr gering belastet. Von dem zu erwartenden Neuverkehr ist keine Beeinträchtigung der Funktionen der Altenberger Straße zu erwarten, da mit einer Verkehrsbelastung von circa 700 Kfz/24 h im Planfall die Altenberger Straße unterhalb der Spanne des in der RAS 06 angegebenen Bereichs der Verkehrsstärke für eine Quartiersstraße von 400 bis 1 000 Kfz/h bleibt.</p> <p>Auf der Ebene der Bauleitplanung lässt sich nicht das Verhalten der Verkehrsteilnehmer lenken – kurzzeitige Behinderungen durch An- und Ablieferverkehre können nicht ausgeschlossen werden. Der Lieferverkehr für den vorgesehenen Lebensmitteleinzelhandel wird sich auf drei Lkw-Anlieferungen im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) beschränken.</p> <p>Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird vom öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) durch die Stadtbahn- und Bushaltestellen am Hauptbahnhof sehr gut erschlossen. Aufgrund der optimalen ÖPNV-Anbindung besteht für den Nachweis der notwendigen Stellplätze nach § 51 Landesbauordnung (BauO NRW) eine Reduzierungsmöglichkeit um 30 %.</p>
3.3	Einschränkungen der Anwohnerparkplätze durch Kunden der geplanten Einzelhandelseinrichtungen sind zu befürchten.	Aufgrund der sehr guten Erschließung durch den ÖPNV sind für den vorgesehenen Lebensmitteleinzelhandel, der mit einer maximalen Verkaufsfläche von 650 m ² der Nahversorgung dienen soll, sowie mögliche weitere Einzelhandels- und Gastronomienutzungen keine Stellplätze für Kunden bzw. Gäste in der Tiefgarage vorgesehen. Diese publikumsintensiven Nutzungen sind auf eine typisch innerstädtische, fußläufige Erschließung ausgerichtet.

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Bewertung
3.4	<p>Die geplanten Gebäudehöhen seien zu hoch, von ihnen ginge eine erdrückende Wirkung aus und passe nicht in die Umgebung. Der Domblick gehe verloren. Aufgrund des geringen Abstands von etwa 5 Metern zwischen der Bebauung in der Altenberger Straße ist ein Hineinschauen in die Wohnungen zu befürchten.</p>	<p>In der Altenberger Straße ist aufgrund der Umsetzung einer maximal viergeschossigen Bebauung am Straßenrand keine vom geplanten Gebäude ausgehende erdrückende Wirkung zu erwarten. Der geplante Übergang von einer Vier- zu einer Fünfgeschossigkeit und in Teilen zu einer Sechsgeschossigkeit durch deutliche Zurückstaffelung von der Traufseite entspricht der Ausbildung eines Steildaches. Die geplante viergeschossige Bebauung fügt sich in die vorzufindende überwiegend viergeschossige Bebauung der Altenberger Straße ein.</p> <p>Der Blick auf den Dom stellt kein Schutzgut dar, da kein Anspruch auf eine bestimmte Aussicht besteht. Der Blick auf den Dom ist heute lediglich aus den obersten Geschossen der Altenberger Straße möglich, wird jedoch durch die Bestandsbebauung bereits eingeschränkt. Durch die geplante Gebäudekubatur ist keine wesentliche Beeinträchtigungen des Domblicks zu befürchten.</p> <p>Die geplante Bebauung hat im Übrigen einen Abstand von ca. 9,2 bis 9,5 m von der nördlichen Bebauung der Altenberger Straße. Die fünf- und sechsgeschossigen Gebäudeteile halten die Abstandsflächen gemäß BauO NRW ein, so dass nachbarschützende Belange berücksichtigt sind.</p>
4.1	<p>Die geplante Bebauung sei zu hoch und habe einen zu geringen Abstand zur bestehenden Bebauung an der Johannisstraße.</p>	<p>Siehe Bewertung zu 1.1.</p> <p>Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhaben befindet sich auf einem zentralen Grundstück der nördlichen Kölner Innenstadt, in einem überwiegend bebauten Gebiet mit einer hohen städtebaulichen Dichte. Da sich das Vorhaben insgesamt sowohl in die Bebauung am Breslauer Platz als auch in das gewachsene Straßenraster und die gewachsene Bebauungsstruktur des Kunibertsviertels einfügen wird, ist es gerechtfertigt, Baulinien in Kombination mit zwingenden Wandhöhen festzusetzen. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind die planungsrechtlichen Festsetzungen eng an das konkrete Bauvorhaben geknüpft. Damit lässt sich beurteilen, dass die Umsetzung dieser planungsrechtlichen Festsetzungen den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht wird.</p> <p>Unzumutbare Beeinträchtigungen nachbarlicher Belange werden durch die getroffenen Festsetzungen nicht hervorgerufen.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Bewertung
4.2	Die Beteiligung der Öffentlichkeit komme zu kurz.	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB dient der Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und entspricht den gesetzlichen Vorgaben (BauGB). Über die mündlich vorgetragene Anregungen und Bedenken im Rahmen der Abendveranstaltung am 12.04.2010 und schriftlich eingereichten Stellungnahmen entscheidet der Stadtentwicklungsausschuss in seinem Offenlagebeschluss des Planentwurfes zur Weiterführung des Bauleitplanverfahrens.
5.1	Angeregt wird die Einhaltung einer Traufhöhe von 22,5 m für das gesamte Gebäude wie im Höhenkonzept verankert.	<p>Das städtebauliche Konzept beachtet die Vorgaben des "Höhenkonzeptes für die linksrheinische Kölner Innenstadt" von 2007. Die geplante Bebauung hält die maximale Traufhöhe von 22,5 m – dies entspricht 71,4 m ü. NHN innerhalb des Plangebietes – grundsätzlich als Obergrenze ein. Das erhöhte Gebäude mit dem Skygarden am Raiffeiseneck, das höher als 22,5 m gebaut werden soll, ist als vertretbare Abweichung des Höhenkonzeptes zu werten.</p> <p>Der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfes ist die Durchführung eines konkurrierenden Gutachterverfahrens mit sieben eingeladenen Architekturbüros vorausgegangen. Das Bewertungsgremium, das sich aus Fachpreisrichtern, Vertretern der Verwaltung, des Gestaltungsbeirats und des Stadtentwicklungsausschusses zusammensetzte, empfahl den Entwurf des Architekturbüros Meyer Schmitz-Morkramer dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf zugrunde zu legen.</p> <p>Die geplante überhöhte Eckbebauung bleibt mit einer Höhe von 78,2 m ü. NHN hinter dem Raiffeisengebäude mit einer Höhe bis zu 80,0 m über NHN und dem elfgeschossigen Hotelgebäude an der Ecke Breslauer Platz und Johannisstraße mit der Höhe von 81,3 m ü. NHN (Oberkante Attika) zurück. Das Plangebiet liegt nach dem "Höhenkonzept für die linksrheinische Kölner Innenstadt" außerhalb des Wirkungsfeldes des Domes, das sich über den Breslauer Platz bis zur Plangebietsgrenze erstreckt und außerhalb der Wirkungsfelder von St. Ursula, St. Kunibert und St. Andreas. Eine im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erarbeitete Sichtfeldstudie bestätigte, dass die vorliegende Planung keine visuellen Beeinträchtigungen auf die Baudenkmäler des Kölner Domes, der romanischen Kirchen St. Kunibert, St. Ursula, der Barockkirche St. Mariä Himmelfahrt, der historischen Bahnhofshalle und der ehemaligen Bundesbahndirektion hervorruft sowie für die Fernwirkung der Stadtsilhouette keine Be-</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Bewertung
		<p>eintrüchtigungen erzeugen wird. Dies ist vor allem auf die vom Rheinufer abgerückte Lage des geplanten Gebäudes am Breslauer Platz und seine Höhe, die weit unter der Traufhöhe des Dom-Kirchenschiffes sowie der Türme der romanischen Kirchen liegt, zurückzuführen. Durch die Überhöhung der Quartiersecke am Raiffeiseneck erhält die lange Fassade am Breslauer Platz einen klaren Endpunkt und einen städtebaulichen Akzent. Die Eckbetonung mit einer festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 78,2 m ü. NHN resultiert sowohl aus der konkreten städtebaulichen Situation im Dialog zum Raiffeisengebäude und ist zugleich essentieller Bestandteil der architektonischen Gebäudekomposition. Das geplante Gebäude fügt sich in das Spannungsgefüge von Raiffeiseneck (80,0 m ü. NHN) und benachbarten Hotel (81,3 m ü. NHN) ein, bleibt aber unter den Höhen dieser Nachbarbebauungen. Die Eckbetonung erhöht die Attraktivität und Einmaligkeit des Gebäudekomplexes mit dem Skygarden. Der Skygarden selber hat keine Deckenplatte und erhält somit nur eine transparente, gläserne Einfassung. Lediglich die notwendigen Aufzugs- und Treppenräume sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sollen im Umfang von maximal 50 m² Grundfläche in zentraler Lage als Aufbauten zulässig sein. Die erhöhte Eckbebauung ist daher sowohl städtebaulich als auch gestalterisch in die umgebende Bestandsbebauung eingebunden.</p>
5.2	<p>Die geplanten Gebäudehöhen – sechs Geschosse zuzüglich Staffelgeschoss am Breslauer Platz und vier bis sechs Geschosse an der Altenberger Straße – würden den Gebäudebestand der unmittelbaren Umgebung überragen. Durch die Höhe der geplanten Bebauung seien Verschattungen und Wertminderungen zu befürchten. Der Baukörper sei überdimensioniert und sprengt die gewachsenen Proportionen. Aus diesen Gründen wird die Erstellung eines Gutachtens für Belichtung/Verschattung, die Erstellung einer Sichtfeldstudie bezüglich des Domblicks, die Reduzierung der Gebäudehöhe und eine quartiersgerechte Abstufung des Baukörpers zur Altenberger Straße und eine stärkere Staffelung des Baukörpers zur Bebauung in der Johannisstraße angeregt.</p>	<p>Der Anregung, eine Verschattungsstudie und eine Sichtfeldstudie zu erstellen, wurde gefolgt. Siehe Bewertung zu 2.2, 3.1 und 5.1.</p> <p>Die vorhabenbezogene Planung soll mit der baulich-räumlichen Neufassung der Nordseite des Breslauer Platzes insgesamt zu einer Erneuerung der Altstadt/Nord am Hauptbahnhof beitragen. Eine Abwertung der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes ist nicht zu befürchten.</p> <p>Der Anregung, den Entwurf in der Abstufung der Gebäudehöhen zu modifizieren, wurde gefolgt durch eine viergeschossige Bebauung unmittelbar an der Altenberger Straße und ein zurückgesetztes fünftes Geschoss sowie die deutliche Reduzierung des sechsten Geschosses bis auf die erforderlichen Erschließungskerne. Damit nimmt die geplante Bebauung den historischen Stadtgrundriss mit seinen engen Straßenzügen auf, der auch dem Wiederaufbau nach 1945 zugrunde gelegt wurde, und dem städtebaulichen Maßstab einer mischgebietstypischen Seitenstraße entspricht. Insgesamt</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Bewertung
		<p>wird sich das Vorhaben sowohl in die Bebauung am Breslauer Platz als auch in das gewachsene Straßenraster und die gewachsene Bebauungsstruktur des Kunibertsviertels einfügen. Zur bestehenden Bebauung an der Johannisstraße ist im Blockinneren eine eingeschossige Bebauung der geplanten sechschossigen Bebauung vorgelagert.</p>
<p>5.3</p>	<p>Das städtebauliche Konzept greife die Mischung des Kunibertsviertels – Mischung von Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Kultur, gute Infrastrukturausstattung mit ÖPNV und Geschäften, Nähe zum Rhein – nicht auf. Angeregt wird, die Wohnfläche innerhalb des Plangebietes auf einen Anteil von 25% an der Gesamtnutzfläche zu erhöhen. Zur Altenberger Straße sollen quartiersverträgliche Nutzungen vorgesehen werden.</p>	<p>Aufgrund der Lagegunst in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof soll die bestehende und überwiegende Nutzung des Plangebietes für Büro- und Geschäftgebäude fortgeführt werden. Der Gebäudebestand soll für zeitgemäße Bürogebäude rückgebaut werden. Gemäß der städtischen Vorgabe für den durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb ist an der Altenberger Straße ein Wohngebäude mit Mietwohnungen geplant. Die Lage des Wohngebäudes an der Altenberger Straße in der Nähe zur Johannisstraße beschränkt sich weitgehend auf den Bereich, der innerhalb der Altenberger Straße am stärksten von Schienenverkehrslärm abgeschirmt ist und bei Ergreifung von Lärmschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten kann. Der Anregung, den Anteil der Wohnfläche zu erhöhen, wird daher nicht gefolgt. Die Bebauung des Plangebietes schützt die Bebauung nördlich des Plangebietes vor Straßen- und Schienenverkehrslärm. Dem Mischgebietscharakter des Kunibertsviertels entsprechend sind gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, und untergeordnet Wohnen geplant. Im Sinne einer Nutzungsmischung und einer daraus folgenden Belegung des Viertels sind zum Breslauer Platz orientiert Gastronomie und Einzelhandelsnutzungen vorgesehen.</p>
<p>5.4</p>	<p>Es sei zu befürchten, dass die Altenberger Straße als eine der schmalsten Quartiersstraßen die zunehmenden Verkehre – einschließlich Anlieferung des geplanten Lebensmitteleinzelhandels – ohne Verkehrsbehinderungen nicht aufnehmen kann. Zudem sei unklar, wie der Verkehr während der Bauzeit organisiert würde.</p>	<p>Siehe Bewertung zu 3.2.</p> <p>Die Abwicklung des Baustellenverkehrs ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.</p>
<p>6.1</p>	<p>Das städtebauliche Konzept greife die Mischung des Kunibertsviertels – Mischung von Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Kultur, gute Infrastrukturausstattung mit ÖPNV und Geschäften, Nähe zum Rhein – nicht auf. Angeregt wird, die Wohnfläche innerhalb des Plangebietes auf einen Anteil von 25% an der Gesamtnutzfläche zu erhöhen.</p>	<p>Siehe Bewertung 5.3.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Bewertung
	Zur Altenberger Straße sollen quartiersverträgliche Nutzungen vorgesehen werden.	
6.2	Es sei zu befürchten, dass die Altenberger Straße als eine der schmalsten Quartiersstraßen die zunehmenden Verkehre – einschließlich Anlieferung des geplanten Lebensmitteleinzelhandels – ohne Verkehrsbehinderungen nicht aufnehmen kann. Zudem sei unklar, wie der Verkehr während der Bauzeit organisiert werden wird. Angeregt wird daher die Erstellung eines Verkehrsgutachtens mit der Prüfung einer möglichen Zufahrt/Anlieferung vom Breslauer Platz, die Erstellung eines Schallschutzgutachtens, die Erstellung eines wohnverträglichen Konzeptes für die Baustellenlogistik für das gesamte Kunibertsviertel.	Den Anregungen wurde gefolgt; im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt und eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Übrigen siehe Bewertungen zu 3.2 und 5.4.
6.3	Angeregt wird die Schaffung einer öffentlichen Durchwegung durch den geplanten Baukörper, damit dieser nicht wie eine Barriere zum Kunibertsviertel wirke.	Bei der geplanten Block-Rand-Bebauung besteht aus städtebaulicher Sicht keine Notwendigkeit für eine zusätzliche Durchwegung vom Breslauer Platz zur Altenberger Straße. Die Altenberger Straße verfügt nicht über zentrale Nutzungen, die als Ziel oder Quelle eine zusätzliche Wegeverbindung erfordern. Vom bestehenden bzw. geplanten Block geht keine größere Barrierewirkung aus. Die Block-Rand-Bebauung trägt zudem dazu bei, die Schienenverkehrs-lärmimmissionen, die vom Kölner Hauptbahnhof ausgehen, gegenüber dem Kunibertsviertel mit seiner schützenswerten Wohnnutzung abzuschirmen.
6.4	Die geplanten Gebäudehöhen - sechs Geschosse zuzüglich Staffelgeschoss am Breslauer Platz und vier bis sechs Geschossen an der Altenberger Straße überragen den Gebäudebestand der unmittelbaren Umgebung. Durch die Höhe der geplanten Bebauung sind Verschattungen und Wertminderungen zu befürchten. Der Baukörper sei überdimensioniert und sprengt die gewachsenen Proportionen. Aus diesen Gründen wird die Erstellung eines Gutachtens für Belichtung/Verschattung, die Erstellung einer Sichtfeldstudie bezüglich der Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen auf den Dom, die Reduzierung der Gebäudehöhe und eine quartiersgerechte Abstufung des Baukörpers zur Altenberger Straße, eine stärkere Staffelung des Baukörpers zur Bebauung in der Johannisstraße und die Einhaltung des Höhenkonzeptes angeregt.	Den Anregungen wurde im Wesentlichen gefolgt. Siehe Bewertungen zu 5.1 und 5.2.

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Bewertung
7.	Siehe 6.1 bis 6.4, angeregt wird die Reduzierung der Bauhöhe.	Siehe Bewertungen zu 6.1 bis 6.4.
8.1	Befürchtet wird die Verschattung von gewerblich genutzten Räumen durch eine geplante fünfgeschossige Bebauung. Die Belange der Wirtschaft seien zu berücksichtigen.	Für das städtebauliche Konzept liegt eine Verschattungsstudie vor, aus der hervorgeht, dass es an den südlichen Fassaden in der Johannisstraße 47 zum Blockinneren Bereiche gibt, in denen jeweils das oberste Geschoss durch die geplante Bebauung erstmals im Sinne der DIN 5034-1 nicht ausreichend direkt besonnt ist. Die darunter liegenden Geschosse sind bereits heute im Sinne der DIN 5034-1 nicht ausreichend direkt besonnt. Die DIN 5034-1 stellt dabei eine Orientierungshilfe für die Beurteilung der ausreichenden Besonnung von Wohnungsneubau dar, nicht für gewerblich genutzte Räume.
8.2	Befürchtet werden Lärmbelästigungen zum Innenhofbereich – während der Bauphase und darüber hinaus.	<p>Zum Verfahren des vorhabenbezogenen Bauplanes "Altenberger Straße/Breslauer Platz" wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr sowie dem Gewerbe- bzw. Nachbarschaftslärm durchgeführt.</p> <p>Infolge der Planung sind im Innenbereich keine Verkehrslärmimmissionen zu erwarten, da die Zufahrt zur Tiefgarage von der Altenberger Straße erfolgt und die bestehende Rampenanlage im Innenhof entfallen wird.</p> <p>Bei den geplanten gewerblichen Nutzungen handelt es sich um Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mögliche Lüftungs- oder Klimaanlageanlagen dieser gewerblichen Nutzungen im Innenhofbereich müssen die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) und 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) einhalten.</p> <p>Für den Betrieb von Baumaschinen auf Baustellen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts (20 bis 7 Uhr) einzuhalten.</p>
8.3	Infolge der Planung seien eine Zunahme des Verkehrsaufkommens in der Altenberger Straße und in der Johannisstraße sowie eine Zunahme der Verkehrslärm- und Abgasbelastung zu befürchten.	<p>Siehe Bewertung zu 3.2.</p> <p>Aus den Berechnungsergebnissen der schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass sich durch die Zunahme des Verkehrs infolge der Planung die Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms um bis zu 0,6 dB tags und bis zu 0,8 dB nachts an den maßgeblichen Immissionsorten der Altenberger Straße (Alten-</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Bewertung
		<p>berger Straße 1a, 17 und 23) erhöhen werden. Eine erhebliche Verkehrszunahme würde bei einem Anstieg der Emissionspegel um mindestens 3 dB vorliegen. Trotz des Anstiegs der Verkehrsbelastung auf der Altenberger Straße ist daher insgesamt keine erhebliche Veränderung der Verkehrsgeräuschsituation zu erwarten. Aufgrund des relativ geringen durchschnittlichen täglichen Verkehrs (DTV) von 697 Kfz/24h auf der Altenberger Straße und 3.460 Kfz/24h auf der Johannisstraße sind trotz enger Straßenquerschnitte keine Kfz-bedingten Luftschadstoffbelastungen zu erwarten, die die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV überschreiten.</p> <p>Auf der Grundlage der Immissionsbeurteilungswerte für NO₂ (Stickstoffdioxid) und PM10 (Feinstaub) der 39. BImSchV wurde die durch die Planung bedingte Änderung der lufthygienischen Situation im Bereich des Plangebietes untersucht. Betrachtet wurden der Prognose-Nullfall und der Prognose-Planfall jeweils für das Bezugsjahr 2010 auf der Grundlage der ermittelten Verkehrsannahmen. Aus der Abschätzung der Luftschadstoffimmissionssituation ergibt sich, dass im Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall 2010 im Bereich des Plangebietes die gemäß 39. BImSchV ab 2010 einzuhaltenden Grenzwerte für die Jahresmittelwerte von NO₂ und PM10 von je 40 µg/m³, sowie von 18 Überschreitungsstunden von NO₂ und 35 Überschreitungstagen von PM10 in beiden Prognosefällen eingehalten werden.</p>
8.4	<p>Infolge der Planung sind zusätzliche Lärmbelastungen im Zusammenhang mit gastronomischen Nutzungen und durch Einzelhandelsgeschäfte zu befürchten. Die geplanten gewerblichen Nutzungen werden zu erhöhtem Verkehrsaufkommen und Lärmbelastungen führen.</p>	<p>Plangebiet und Umgebung des Plangebietes sind als Mischgebiet einzustufen. Innerhalb des Plangebietes sollen gewerbliche Nutzungen zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Städtebauliches Ziel der Planung ist die Belebung der Nordseite des Breslauer Platzes. Die geplanten gastronomischen Nutzungen und Einzelhandelsnutzungen orientieren sich zum Breslauer Platz und sind aufgrund der innerstädtischen Lage auf eine fußläufige Erschließung ausgerichtet. Im Übrigen stehen Stellplätze in der öffentlich zugänglichen Tiefgarage unter dem Bahnhof zur Verfügung.</p> <p>Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof lärmvorbelastet. Aus dem Plangebiet werden künftig Lärmemissionen durch Tiefgaragenein- und -ausfahrten an der Altenberger Straße auf die nähere Nachbarschaft einwirken. Innerhalb des mit "Wohngebäude" festgesetzten Bereichs sind die Tiefgaragenzufahrt zu den circa</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Bewertung
		<p>165 Stellplätzen sowie die Anlieferungszufahrt für den Lebensmitteleinzelhandel (maximal drei Lkw im Tagzeitraum) vorgesehen. Berücksichtigt wurde darüber hinaus eine Tiefgaragenlüftung, die im Bereich der Tiefgaragenzufahrt angeordnet werden soll. Die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden am nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsort (Altenberger Straße 19 - 21) sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum eingehalten. Auch die mit der Nutzung der Tiefgaragen- und Lieferzufahrt verbundenen Maximalpegel halten die Vorgaben der TA Lärm ein.</p>
<p>8.5</p>	<p>Eine Verschlechterung der Parksituation in der Johannisstraße und Altenberger Straße sei zu befürchten.</p>	<p>Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird vom öffentlichen Personenverkehr (ÖPNV) durch die Stadtbahn- und Bushaltestellen am Hauptbahnhof sehr gut erschlossen. Aufgrund der optimalen ÖPNV-Anbindung besteht für den Nachweis der notwendigen Stellplätze nach § 51 BauO NRW eine Reduzierungsmöglichkeit um 30 %. Der ruhende Verkehr soll vollständig in einer zweigeschossigen Tiefgarage mit ca. 165 Stellplätzen untergebracht werden. Eine Verschlechterung der Parksituation ist nicht zu befürchten, das Bewohnerparkausweissystem bleibt von der Planung unberührt.</p>
<p>8.6</p>	<p>Die geplante bauliche Nutzung sei zu exzessiv und überschreite dabei die Vorgaben des Höhenkonzeptes. Die vorhandene Versiegelung sollte reduziert werden.</p>	<p>Siehe Bewertung zu 5.1.</p> <p>Die vorgesehene städtebauliche Dichte mit der Festsetzung einer GRZ von 1,0 im Plangebiet entspricht der innerstädtischen Lage am Hauptbahnhof und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB. Auch die vorhandene, sehr gute Erschließung und Infrastrukturausstattung des Standorts sprechen für eine intensive Nutzung. Zur Kompensation der hohen Versiegelung ist eine extensive Begrünung der Dachflächen gesichert.</p>