

Aufgrund der Beratungsergebnisse in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 18.11.2010 zu der Vorlage zu TOP 10.13 – Beschluss über die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes (vorhabenbezogener Bebauungsplan) 67457/08, Arbeitstitel: Altenberger Straße/ Breslauer Platz in Köln-Altstadt/Nord – wurden mit dem Vorhabenträger folgende Themen erörtert und seitens der Verwaltung mit folgendem Ergebnis geprüft:

1. Daten zur Anlieferung der Einzelhandelsfläche über die Altenberger Straße

- Voraussichtliche Anlieferungsfrequenz: drei Lastkraftwagen (Lkw) pro Tag
- Anlieferzeiten: zwischen 06.00 und 18.00 Uhr
- Fahrzeugkategorie: Solo-Lkw bis maximal 18 Tonnen
- Öffnungszeiten: 07.00 bis 24.00 Uhr (mit Wachpersonal mindestens ab 22.00 Uhr)

Aus verkehrlichen Gesichtspunkten soll der Andienungsverkehr in der Altenberger Straße verbleiben. Die Prüfung hat allerdings ergeben, dass zur Vermeidung eines zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf der Gesamtlänge der Altenberger Straße, diese von der Johannisstraße aus bis zur Einfahrt im Anlieferungsbereich (gegenüber Haus Altenberger Straße 23) für den Zweirichtungsverkehr geöffnet werden kann.

2. Wohnfläche Bestand und Planung

- Wohnfläche im Bestand: circa 224 m²
- Wohnfläche geplant: circa 466 m²

Unter dem Gesichtspunkt, dass die projektierte Wohnnutzung nur in einem eigenständigen Gebäude(-teil) ohne Überschneidung mit den Büronutzern funktionieren wird, sieht die Verwaltung – insbesondere auch unter der Berücksichtigung der hohen Lärmvorbelastung (Hochlage der Bahnanlage) sowie der Verschattungsproblematik keine sinnvolle Möglichkeit, den Wohnanteil weiter zu erhöhen.

3. Zufahrt zur Tiefgarage (Personenwagen)

- Anzahl der Stellplätze im Bestand: 66 Stellplätze
- Anzahl der Stellplätze geplant: circa 165 Stellplätze

In der Beschlussvorlage ist die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage an der Altenberger Straße (gegenüber den Häusern Altenberger Straße 21 - 23) festgesetzt. Diese nunmehr als Variante 1 bezeichnete Erschließung wird zu einer Zunahme des Verkehrs in der Altenberger Straße führen. Zur Vermeidung eines zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf der Gesamtlänge der Altenberger Straße wurde die Variante 2 entwickelt und geprüft. Danach kann die Einfahrt zur Tiefgarage an den Breslauer Platz verlegt und die Ausfahrt an der Altenberger Straße belassen werden. Wegen dieser räumlich getrennten Ein- und Ausfahrt und der notwendigen Durchfahrung der Tiefgarage wird ein Verlust von etwa 5 bis 10 Stellplätzen damit verbunden sein.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung unverändert, das heißt unter der Berücksichtigung der Erschließung gemäß Variante 1 öffentlich auszulegen, denn eine Tiefgaragenzufahrt am Breslauer Platz gemäß der Variante 2 würde nach verkehrsgutachterlicher Einschätzung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs unmittelbar nach dem Kreisverkehr am Breslauer Platz (Kreuzungsbereich Johannisstraße) erheblich beeinträchtigen.

4. Staffelgeschoss an der Altenberger Straße

Die Gebäudeköpfe der oberen Staffelgeschosse an der Altenberger Straße müssen aus funktionalen und erschließungstechnischen Gründen in der im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzten Breite erhalten bleiben. Die bauordnungsrechtlichen Abstandflächen werden auf dieser Basis eingehalten.