

Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan-Entwurf 67457/08 –Arbeitstitel: Altenberger Straße/Breslauer Platz in Köln-Altstadt/Nord– im Rahmen der 1. und 2. Offenlage eingegangenen Stellungnahmen

I. Allgemeines

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan-Entwurf 67457/08 wurde vom Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 09.12.2010 mit der Änderung der Tiefgaragenzufahrt auch über den Breslauer Platz zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Der Planentwurf wurde daraufhin in der Zeit vom 20.01. bis 21.02.2011 beim Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegt. Innerhalb der Auslegungsfrist sind fünf abwägungsrelevante Stellungnahme (laufende Nummern 1 bis 5) von privater Seite eingegangen. Außerdem wurden von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fünf abwägungsrelevante Stellungnahme (laufende Nummern 6 bis 10) vorgelegt.

Im Anschluss wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan-Entwurf 67457/08 geringfügig geändert. Die Änderungen erfolgten zur Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung des geplanten Büro- und Geschäftsgebäudes (textliche Festsetzung Nummer 2.1), zur Ergänzung der Lärmschutzmaßnahmen um schallgeschützte Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer am geplanten Wohngebäude (textliche Festsetzung Nummer 6.) und zur Ergänzung der geplanten Tiefgarageneinfahrt am Breslauer Platz um die Ausfahrtsmöglichkeit in der Nachtzeit von 22.00 bis 6.00 Uhr. Außerdem wurde eine redaktionelle Korrektur der textlichen Festsetzung 3.1 (Ausnahmeregelung zu Umwehungen) vorgenommen. Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 15. bis 27.05.2011 beim Stadtplanungsamt erneut öffentlich ausgelegt. Innerhalb der Auslegungsfrist sind zwei abwägungsrelevante Stellungnahmen (laufende Nummern 11 und 12) eingegangen.

Die vorgenannten Stellungnahmen werden in Kapitel II. in zusammenfassender Form dargestellt und mit einem Abwägungsvorschlag bewertet. Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Name und Adresse werden jedoch den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung und des Rates mitgeteilt.

II. Eingegangene Stellungnahmen

Stellungnahme Nummer 1:

Die Einwenderin erhebt Einspruch gegen die Überschreitung des Höhenkonzeptes von 22,5 m um 7,0 m auf 29,5 m am Raiffeiseneck und spricht in diesem Zusammenhang von einer "Einsargung" des Kunibertsviertels. Gegen den Bebauungsplan wird weiterhin Einspruch erhoben, da durch das Planvorhaben das Stadtbild noch weiter "verschandelt" werden könnte. Als negative Beispiele werden von der Einwenderin der "3-Säulen-Ein- und Ausgang der neuen U-Bahnlinie" sowie das Kommerzhotel herangezogen.

Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Das städtebauliche Konzept beachtet und konkretisiert 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. Der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 Bebauungsplan zugrunde zu legen. Die geplante überhöhte Eckbebauung bleibt mit einer Höhe von 78,2 m über 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 einer Höhe von 81,3 m über 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. Daher ist nicht von einer Beeinträchtigung von wichtigen Sichtbeziehungen auf den Dom und die romanischen Kirchen auszugehen. Dies ist in einer gesondert erstellten Sichtfeldstudie nachgewiesen worden. 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 über NHN als Abschluss an der Westseite 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 über NHN) und benachbarten Hotel (81,3 m über NHN) ein, bleibt aber unter den Höhen dieser Nachbarbebauungen.

Die von der Einwanderin genannten und als negativ empfundenen Beispiele (3-Säulen-Ein- und Ausgang der neuen U-Bahnlinie, Kommerzhotel) liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und sind somit nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens. Das oben genannte Bewertungsgremium (Fachpreisrichter, Vertreter aus Verwaltung, Gestaltungsbeirat und Stadtentwicklungsausschuss) empfahl den Entwurf des Architekturbüros Meyer Schmitz-Morkramer dem Bebauungsplan zugrunde zu legen. Zu dem Entwurf gehören nicht nur die Gebäudehöhen, sondern auch die Gebäudearchitektur. Der aus dem Gutachterverfahren hervorgegangene Gebäudeentwurf soll nicht in Frage gestellt werden. Änderungen an der Architektur sind daher nicht vorgesehen. Teilweise wurden zum Offenlagebeschluss die geplanten Gebäudehöhen reduziert. Dieses ist jedoch nicht auf eine geänderte Architektur etc. zurückzuführen, sondern auf die Untersuchungen der Beschattungssituation.

Stellungnahme Nummer 2:

2.1 Frontstellung des Investors

In der eingegangenen Stellungnahme wird grundsätzlich angeregt, die Akteure Investor (Allianz), Politik und Verwaltung sowie private Akteure (Anwohner, Bewohner, Gewerbetreibende) jeweils gleichwertig zu behandeln und alle Belange gegenseitig zu berücksichtigen (Ausgleich der Interessen). Es wird der Vorwurf erhoben, dass es eine "Frontstellung" zwischen Investor, Stadtverwaltung und Politik gegen die Bürger des Kunibertsviertels geben würde.

2.2 Gebäudehöhe - Sichtfeld

Gegen die Planung wird im einzelnen Einspruch erhoben, da der Stadtentwicklungsausschuss ein Projekt beschließt, bei dem das geltende Höhenkonzept von 22,5 m nicht eingehalten würde. Es

wird dargestellt, dass die Planung mit bis zu 29 m am Raiffeiseneck das Höhenkonzept überschreitet. Daher wird die Einhaltung des Höhenkonzeptes gefordert.

Aus Sicht der Einwender ist eine städtebauliche Dominante als städtebaulicher Abschluss auf der Westseite nicht notwendig, so dass die Begründung zur "Überschreitung" des Höhenkonzeptes als nicht schlüssig erachtet wird.

Des Weiteren werden Einwände gegen die Planung erhoben, da Sicht- und Blickachsen insbesondere zum Dom durch den "völlig überproportionalen Riegel" eingeschränkt würden. In diesem Zusammenhang wird der Einwand erhoben, dass es sehr befremdlich erscheint, dass gerade das Dreieck zwischen Breslauer Platz, Johannisstraße und Altenberger Straße in der Sichtfeldstudie wie eine kleine winzige Insel aus den Wirkungsfeldern um den Dom, um St. Kunibert und St. Ursula herausragen würde. Es wird vermutet, dass dadurch am Breslauer Platz eine große Baufreiheit geschaffen werden soll.

In Bezug auf die Gebäudehöhe in Verbindung mit der Belichtung (siehe Punkt 2.3 Verschattung, Belichtung, Besonnung) wird dargestellt, dass bei einer Geländehöhe der Altenberger Straße von 48,61 m bis 49,25 m (Mittelwert = 48,93 m) und einer zwingend festgesetzten Wandhöhe von 65,15 m sowie einer durchschnittlichen Traufkantenhöhe (Wandhöhe) von rund 11,5 m bei der bestehenden Bebauung die geplante Wand im Mittel 16,22 m hoch sein würde. Damit würde die geplante Wandhöhe die gegenüberliegende Wohnbebauung um durchschnittlich 4,7 m überragen. Es wird weiterhin dargestellt, dass sich die Wand einschließlich der Geländer durch die anschließenden Staffelgeschosse auf 25,67 m (74,60 m abzüglich 48,93 m) erhöhen würde, so dass man beim Blick aus dem gegenüberliegenden Dachgeschoss nur noch auf fast 15 m höhere Geschosse schauen würde und so der Domblick verschwinden würde. Es wird dargelegt, dass der "Skygarden" mit der festgesetzten Höhe von 29,3 m und der daraus resultierenden 17,6 m höheren Wand die Sicht aus dem gegenüberliegenden Dachgeschoss vollends versperren würde. Explizit wird für die Gebäudehöhen die Rücknahme der überbaubaren Fläche im Bereich des "Skygarden" auf die im Entwurf zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 30.06.2010 erfolgte Darstellung sowie ein genereller Verzicht auf das siebte Geschoss gefordert.

2.3 Verschattung, Belichtung, Besonnung

Das Thema Verschattung wird ebenfalls als Einspruch gegen die Planung vorgetragen. Es wird diesbezüglich Einspruch erhoben, da die Untersuchung zur Verschattung der Nachbarschaft durch Baukörper im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Altenberger Straße/Breslauer Platz" vom 26.10.2010 feststellt, dass es im jeweils obersten Geschoss an der südlichen Fassade der bestehenden Wohnbebauung in der Altenberger Straße sowie in der Johannisstraße Bereiche gibt, die durch die Planbebauung erstmals im Sinne der DIN 5034-1 nicht ausreichend besonnt wären.

Weiterhin wird vorgetragen, dass die Untersuchung zur Verschattung nur die direkte Besonnung an Tageslichtöffnungen betrachten würde und nicht die gesamte Belichtung einer Wohnung mittels Tageslichtbeleuchtung beziehungsweise dem Tageslichtquotienten. Durch die entstehende Schlucht (siehe Abwägung 2.2 Gebäudehöhe - Sichtfeld) würde das diffuse Licht wesentlich dunkler werden. Dieses wäre nur durch eine erhebliche Reduzierung der geplanten Bebauungshöhe zu vermeiden.

Weiterhin wird vermutet, dass die Berechnung der Verschattungsuntersuchung fehlerhaft sei, da für die Berechnung der Sonneneinstrahlung der Breitengrad $50^{\circ} 56' 41''$ gewählt wurde und dieser zwischen der Altenberger Straße und der Brandenburger Straße verläuft. Demnach ergäben sich Abstände zwischen 18 und 27 m. Bei einem Sonnenstand von 6 Grad, der den Berechnungen für den 17. Januar zugrunde gelegt wurde, ergäben sich an den Gebäuden in der Altenberger Straße Höhenunterschiede zwischen 1,9 m und 2,9 m die zusätzlich verschattet würden. Die Annahme einer fehlerhaften Untersuchung wird weiterhin damit begründet, dass der Schattenwurf des geplanten siebten Geschosses nicht berücksichtigt sei.

2.4 Abstandsflächen

In der Stellungnahme wird weiterhin dargelegt, dass die nach der Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten sind, auch wenn die auf der Altenberger Straße mit ungeraden

Hausnummern befindlichen Bauten anscheinend zu einem Teil auch selbst die Abstandsflächen geringfügig überschreiten. Dieses sei aber mit der Überschreitung der Abstandsflächen des Allianzgebäudes nicht zu vergleichen.

2.5 Rückseite des Allianzgebäudes

Es wird weiterhin Einspruch gegen die Planung erhoben, da aus Sicht der Einwender der "Rückseite der Allianz" in Bezug auf die Sichtbeziehung Vorzug gegenüber der Fassade des Kölner Doms gegeben wird. Es wird angemerkt, dass in Zukunft viele kleine Hotels und Pensionen nicht mehr mit dem Domblick sondern mit der Rückseite des Allianz Gebäudes werben müssten. Weiterhin wird von einer Hinterhofatmosphäre gesprochen.

2.6 Wertminderung aufgrund der Minderung der Wohnqualität

Aufgrund der von den Einwendern befürchteten Minderung der Wohnqualität wird eine Minderung der Mietwerte und der Immobilienwerte gesehen.

2.7 Art der baulichen Nutzung

In Bezug auf die Nutzungen des Plangebietes wird gefordert, dass auch in den oberen Etagen der für Büronutzung vorgesehenen Gebäudeteilen ein Wohnanteil berücksichtigt wird. Für die Einwender ist nicht nachvollziehbar, warum keine weitere Wohnnutzung stattfinden kann. Ebenso wird der Verzicht auf den Lebensmittelmarkt gefordert, da die Andienung mit erheblichen Beeinträchtigungen verbunden sei und eine Schwächung der Versorgungsfunktion des Eigelsteins befürchtet wird.

2.8 Verkehr

Es wird angeregt, die Belieferung der gewerblichen Flächen nicht über die Altenberger Straße zu organisieren. Als Grund wird die Enge der bestehenden Straßen angeführt. Auch durch die Ver- und Entsorgung der Büroflächen (Papieranlieferung, Entsorgungscontainer) sei eine enorme Belastung der Altenberger Straße sowie der Johannisstraße zu erwarten, für die die jetzige Planung keine Lösung auch in technischer Hinsicht anbieten würde.

Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

zu 2.1 Frontstellung des Investors

Innerhalb des Bebauungsplanes wurden die unterschiedlichen Belange der jeweiligen Planungsbeteiligten untersucht und sind in die Planung eingeflossen. Die Untersuchungen bezüglich Lärm, Luftschadstoffe, Schattenwurf, Sichtfeld und Verkehr berücksichtigen die gesetzlich vorgeschriebenen Belange besonders im Hinblick auf die privaten Akteure. Von einer "Frontstellung" zwischen Investor, Stadtverwaltung und Politik gegen die Bürger des Kunibertsviertels kann keine Rede sein.

zu 2.2 Gebäudehöhe - Sichtfeld

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 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. Der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Durchführung eines konkurrierenden Gutachterverfahrens mit sieben eingeladenen Architekturbüros vorausgegangen. Das Bewertungsgremium, das sich aus Fachpreisrichtern, Vertretern der Verwaltung, des Gestaltungsbeirats und des Stadtentwicklungs-

ausschusses zusammensetzte, empfahl den Entwurf des Architekturbüros Meyer Schmitz-Morkramer dem Bebauungsplan zugrunde zu legen. Die geplante überhöhte Eckbebauung bleibt mit einer Höhe von 78,2 m über NHN unter dem Raiffeisengebäude mit einer Höhe bis zu 80,0 m über NHN und dem elfgeschossigen Hotelgebäude an der Ecke Breslauer Platz und Johannisstraße mit einer Höhe von 81,3 m über NHN (Oberkante Attika). 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. Daher ist nicht von einer Beeinträchtigung von wichtigen Sichtbeziehungen auf den Dom und die romanischen Kirchen auszugehen. Dies ist in einer gesondert erstellten Sichtfeldstudie nachgewiesen worden. Bezogen auf die Obergeschosse der Gebäude in der Altenberger Straße kommt es jedoch in der Tat partiell zu einer blickeinschränkenden Wirkung durch den geplanten Neubau. In diesem Zusammenhang bleibt festzustellen, dass der Blick auf den Dom jedoch kein Schutzgut darstellt.

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 über NHN als Abschluss an der Westseite resultiert aus der konkreten städtebaulichen Situation im Dialog zum Raiffeisengebäude und ist zugleich essentieller Bestandteil der prämierten architektonischen Gebäudekomposition. Das geplante Gebäude fügt sich in das Spannungsgefüge von Raiffeiseneck (80,0 m über NHN) und benachbarten Hotel (81,3 m über NHN) ein, bleibt aber unter den Höhen dieser Nachbarbebauungen. Der aus dem konkurrierenden Gutachterverfahren hervorgegangene Entwurf soll beibehalten werden.

Der Einwand bezüglich der bewussten Herausnahme des Dreiecks zwischen Breslauer Platz, Johannisstraße und Altenberger Straße aus den Wirkungsfeldern um den Dom, um St. Kunibert und St. Ursula ist nicht zutreffend. Der gesamte Bereich zwischen Breslauer Platz (Ende des Wirkungsfeldes des Doms) bis zur Machabäerstraße (Beginn des Wirkungsfeldes von St. Kunibert) liegt außerhalb eines Wirkungsfeldes und somit nicht nur das Planungsgrundstück. Der Vorwurf am Breslauer Platz eine große Baufreiheit zu schaffen, kann damit nicht aufrecht erhalten werden.

Die in der Einwendung vorgetragene Werte bezüglich der Höhenentwicklung entsprechen in der Tat den geplanten Gebäudehöhen. Bei den bestehenden Gebäudehöhen liegen geringfügige Abweichungen vor. Die bestehende Traufhöhe liegt in der Altenberger Straße zum Teil bei circa 13,1 m (anstatt 11,5 m wie vorgetragen) und somit teilweise um bis zu 1,5 m höher, als in der Stellungnahme angenommen. Somit ergeben sich unterschiedliche Wandhöhen von circa 3 m anstatt von 4,7 m. Des Weiteren errechnet sich die festgesetzte Wandhöhe von 65,15 m über NHN aus der geplanten Gebäudehöhe von 64,4 m über NHN zuzüglich der Dachterrassengeländer beziehungsweise -brüstungen (Umwehrung) von 0,75 m. Diese Umwehrungen von 0,75 m sind nur zulässig, wenn diese Elemente bei Ausbildung einer Attika (Aufsatz über dem Hauptgesims) innen liegend angebracht und transparent gestaltet werden oder einen Mindestabstand von 0,35 m von der Außenseite der jeweiligen Außenwand einhalten. Dieses wirkt sich positiv auf die wahrzunehmende Gebäudehöhe aus. Somit sind die geplanten Wandhöhen zwar höher als der Bestand der Altenberger Straße. Durch die Staffelung der Gebäudehöhen in Richtung Breslauer Platz liegen die angesprochenen Gebäudehöhen von 25,7 m jedoch weiter von der Altenberger Straße entfernt. Aufgrund des Blickwinkels sind diese Gebäudehöhen nur in einem geringen Maße aus den Obergeschossen wahrnehmbar. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des "Skygarden" (Altenberger Straße 1a) mit der Gebäudehöhe von 29,3 m befinden sich keine Wohngebäude, so dass hier keine direkte Sichtproblematik vorliegt. Die genannten Gebäudehöhen sind somit städtebaulich vertretbar. Das dem Bebauungsplanverfahren zugrunde liegende geplante Vorhaben befindet sich des Weiteren auf einem zentralen Grundstück der nördlichen Kölner Innenstadt, in einem Gebiet mit einer hohen städtebaulichen Dichte. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung ist es städtebaulich gewünscht, dass die zukünftige Bebauung an der Nordseite des Breslauer Platzes maßvoll nachverdichtet wird. Dem durchgeführten konkurrierenden Gutachterverfahren wurden als städtebauliche Vorgaben für die Gebäudekubatur der nördlichen Seite des Breslauer Platzes sechs Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses und zur Altenberger Straße mit Rücksicht auf die gegenüberliegende vorhandene Bebauung vier Vollgeschosse formuliert. Die Vorgaben des konkurrierenden Gutachterverfahrens wurden im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf auch in der Höhe umgesetzt. Die städtebauliche Nachverdichtung folgt dem Ziel, bei der

Neufassung der Nordseite des Breslauer Platzes ein städtebauliches Gegenstück zu schaffen, das der Baumasse des Hauptbahnhofes an der südlichen Platzseite entspricht. Der Neugestaltung des Breslauer Platzes und seiner Funktion als zentraler Verkehrsknotenpunkt folgend, soll bei der Gestaltung der Nordseitenbebauung der großstädtische Charakter stärker betont werden. Durch die geplante maximal viergeschossige Bebauung unmittelbar zur Altenberger Straße wird der historische Stadtgrundriss mit seinen engen Straßenzügen aufgenommen, der auch dem Wiederaufbau nach 1945 zugrunde gelegt wurde, und dem städtebaulichen Maßstab einer mischgebietstypischen Seitenstraße entspricht. In Bezug auf die schützenswerten Wohnnutzungen in der Altenberger Straße sind durch das Vorhaben keine erheblich nachteiligen Auswirkungen durch Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse zu erwarten, die als nicht mehr hinnehmbar zu bezeichnen sind.

Ein genereller Verzicht auf das siebte Geschoss wird abgelehnt. Der Entwurf, der dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, ist aus dem oben genannten konkurrierenden Gutachterverfahren hervorgegangen. Diese Planung soll auch in der Höhengestaltung beibehalten werden. Im Verfahren wurden die Gebäudehöhen aufgrund von Besonnungsstudien bereits reduziert, so dass nun eine verträgliche Besonnungssituation vorhanden ist. Die "überbaubaren Flächen" im Bereich des "Skygarden" sind für Aufzug und Treppenhaus unabdingbar. Die Größe von 50 m² Grundfläche ist dabei auf das notwendige Maß beschränkt. Allerdings wurde nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Zuge der Reduzierung der Baumassen an der Altenberger Straße durch eine stärkere Zurückstaffelung der Gebäudeteile zum Ausgleich in städtebaulich vertretbarem Umfang die abgerundete überbaubare Grundstücksfläche am Raiffeiseneck um circa 3,5 m nach Westen ausgedehnt. Diese Änderung ist unter der Abwägung der Vor- und Nachteile insgesamt gerechtfertigt.

zu 2.3 Verschattung, Belichtung, Besonnung

Die Stellungnahme kann den Eindruck erwecken, dass durch die Planung mehrere Wohnungen in der Altenberger Straße sowie in der Johannisstraße nicht mehr ausreichend nach DIN-5034-1 direkt besonnt würden. Der Gutachter stellt diesbezüglich klar, dass durch die Planung nur die Johannisstraße 47 sowie die Altenberger Straße 9 erstmalig in Teilbereichen zum Stichtag weniger als eine Stunde direkt besonnt werden. Durch die Planung werden bei der Johannisstraße 47 Fassadenabschnitte ausschließlich im Dachgeschoss auf der Westseite erstmalig weniger als eine Stunde am 17. Januar direkt besonnt. Alle darunter liegenden Geschosse haben auch im Bestand an dieser Fassadenseite keine Besonnungsdauer von mindestens einer Stunde am 17. Januar. Weiterhin zeigt die genehmigte Grundrissplanung für das Gebäude Johannisstraße 47, dass die Wohnungen durchgehend über das jeweilige Geschoss laufen und die Wohnungen somit durch ihre Ost-West-Orientierung über eine zweiseitige Belichtungsmöglichkeit verfügen. Die DIN-5034-Anforderungen können demnach aus Sicht des Gutachters erfüllt werden. Bei der Altenberger Straße wird ausschließlich das Obergeschoss der Hausnummer 9 erstmalig weniger als eine Stunde am 17. Januar direkt besonnt. Die Verschattungsuntersuchung nach DIN-5034-1 bezieht sich auf den 17. Januar, an dem die Sonne besonders tief steht. Im Planfall sind unmittelbar an der Altenberger Straße vorwiegend viergeschossige Gebäude. Sechsgeschossige Gebäudeteile und zurückgesetzte Geschosse liegen weiter zurück. Bei höheren Sonnenständen im Laufe des Jahres erlangt diese Staffelung der Gebäudehöhe Bedeutung für die Besonnungsdauern, was in den Monaten mit tiefen Sonnenständen noch nicht zum Tragen kommt. Ab etwa dem Monat März ist dabei im Bereich der Altenberger Straße keine durchgehende Verschlechterung der direkten Besonnung im Planfall gegenüber der Bestandssituation mehr feststellbar.

Zur Anregung, die Größe des Tageslichtquotienten zusätzlich zu untersuchen, wird vom Gutachter angemerkt, dass das Kriterium der DIN 5034-1 für ausreichende Besonnung nur ein Aspekt zur Beurteilung der ausreichenden Beleuchtung mit Tageslicht ist. Dieser Aspekt berücksichtigt die relativen geometrischen Daten der Gebäude zueinander und den von der geographischen Breite abhängigen Sonnengang an einem ungünstigen Tag (17. Januar). Für die Beurteilung der Beleuchtung mit Tageslicht in Räumen wird in der DIN 5034-1 eine weitere Größe eingeführt, der Tageslichtquotient D. Dieser Tageslichtquotient D legt ausdrücklich einen bedeckten Himmel zu Grunde und ist weder vom Sonnengang noch von der Jahreszeit abhängig. Sie hängt aber nicht nur von den relativen geometrischen Daten der Gebäude zueinander ab, sondern auch sehr empfindlich von den geometrischen Abmessungen des betrachteten Raumes, der Fenstergröße und den Lichtreflexionseigenschaften der Oberflächen des Raumes und der Reflexion eines ggf. verbauenden Gebäudes. Über den in D eingehenden Himmelslichtanteil D_H geht unter anderem die

verbauende Wirkung von Nachbargebäuden als ein Anteil von mehreren Abhängigkeiten ein. Es gibt in der DIN 5034-1 zwar Prüfkriterium für ausreichende Tageslichtquotienten, aber keines das alleine auf den Verbauungsaspekt durch Nachbargebäude abstellt. Insofern ist die Heranziehung von D bei der Beleuchtungs-Planung eines Raumes hilfreich, aber nicht bei der Frage der Verschattung durch Verbauung durch Nachbargebäude (Schlucht) im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens. Der Verbauungsaspekt für bedeckten Himmel hängt alleine von den relativen geometrischen Daten wie Höhen und Abstände der beteiligten Gebäude ab und nicht von Fenster- und Raumeigenschaften des betroffenen Raumes. Für diese geometrischen Daten, Höhen und Abstände, werden in der Landesbauordnung bereits einzuhaltende Bedingungen formuliert (zum Beispiel Abstandflächen). Daher ist der Aspekt der ausreichenden Belichtung mit Tageslicht bei bedecktem Himmel über die Vorgaben der Landesbauordnung abzudecken.

Die Einwendung der fehlerhaften Verschattungsuntersuchung kann nicht aufrecht erhalten werden. Der Gutachter stellt klar, dass in dieser Einwendung der Eindruck erweckt wurde, als ob die Wahl des Bezugspunktes der geographischen Breite für die Berechnung der Besonnungsdauer in der Untersuchung vom 26.10.2011 zu Fehlern führe, die einer vollen unberücksichtigten verschatteten Geschosshöhe entsprechen könnten. Dieser Eindruck wird durch eine Höhenberechnung erweckt, die die Höhe unter einem Winkel von 6° in einem Abstand von 18 m bis 27 m in einem Dreieck ermittelt. Diese einfache trigonometrische Betrachtung hat aber laut Gutachter keine Bedeutung für die Berechnung der Besonnungsdauer. Vielmehr bestimmt der Breitengrad den scheinbaren Sonnengang an einem festen Tag (hier der 17. Januar). Nur dieser Sonnengang geht über die Eingabe des Breitengrades in die Berechnung der Besonnungsdauer ein. Der Sonnengang unterscheidet sich aber für geringe Abweichungen im Breitengrad nur marginal und hat im Rahmen der Berechnungsgenauigkeit (15 Minuten Sonnenscheindauer als Auflösungsgrenze) keinerlei Auswirkung. Bei einem Abstand von 18 m bis 27 m auf der Erdoberfläche ist der scheinbare Sonnengang nur marginal verändert. So ist die Sonnenaufgangszeit nicht verändert bei einer Genauigkeit von Sekunden und auch die Uhrzeit, bei der die Sonne erstmals 6° über dem Horizont erscheint. Die Berechnungen vernachlässigen daher keineswegs relevante geometrische Größenordnungen.

Der Vorwurf, das siebte Geschoss beziehungsweise das zurückgesetzte Geschoss sei in der Untersuchung nicht berücksichtigt, ist ebenfalls unzutreffend. Das siebte Geschoss beziehungsweise das zurückgesetzte Geschoss wurde in den Berechnungen berücksichtigt. Weiterhin ist der sogenannte "Skygarden" im Westen transparent und nach oben offen geplant. Zudem ist dieser Gebäudebereich für die Verschattungswirkung am 17. Januar in der Altenberger Straße aufgrund des Sonnenganges nicht maßgeblich.

zu 2.4 Abstandflächen

Bezüglich der Abstandflächen ist festzustellen, dass durch die zurückgesetzten sechsgeschossigen Gebäudeteile parallel zur Altenberger Straße die Abstandflächen nach der Landesbauordnung (BauO NRW) zur Altenberger Straße hin eingehalten werden, so dass alle nachbarlichen Belange gewahrt und unzumutbare Beeinträchtigungen somit nicht gegeben sind. Die viergeschossigen Gebäudeteile entlang der südlichen Grenze der Altenberger Straße werden mit Baulinien planungsrechtlich gesichert. Diese Fassaden würden die Abstandflächen bis zur Straßenmitte der Verkehrsfläche nicht einhalten, ebenso wie die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite. In Zusammenhang mit den Baulinien wird entlang der Altenberger Straße eine zwingende Wandhöhe von 65,15 m festgesetzt. Das dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde liegende geplante Vorhaben befindet sich auf einem zentralen Grundstück der nördlichen Kölner Innenstadt, in einem überwiegend bebauten Gebiet mit einer hohen städtebaulichen Dichte. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung ist es städtebaulich gewünscht, dass die zukünftige Bebauung an der Nordseite des Breslauer Platzes maßvoll nachverdichtet wird. Dem durchgeführten konkurrierenden Gutachterverfahren wurden als städtebauliche Vorgaben für die Gebäudekubatur der nördlichen Seite des Breslauer Platzes sechs Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses und zur Altenberger Straße mit Rücksicht auf die gegenüberliegende vorhandene Bebauung vier Vollgeschosse formuliert. Die Vorgaben des konkurrierenden Gutachterverfahrens wurden im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf umgesetzt. Durch die geplante maximal viergeschossige Bebauung unmittelbar zur Altenberger Straße wird der historische Stadtgrundriss mit seinen engen Straßenzügen aufgenommen, der auch dem Wiederaufbau nach 1945 zugrunde gelegt wurde, und dem städtebauli-

chen Maßstab einer mischgebietstypischen Seitenstraße entspricht. In Bezug auf die schützenswerten Wohnnutzungen in der Altenberger Straße sind keine Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse zu erwarten, die als nicht mehr hinnehmbar zu bezeichnen sind. Durch diese Festsetzung wird die das Quartier prägende Blockstruktur in einer für Innenstadtlagen angemessenen Höhe planungsrechtlich gesichert. Die die Verschattung auslösenden Bauteile hin zur Johannisstraße halten die erforderlichen Abstandflächen der BauO NRW ebenfalls ein.

zu 2.5 Rückseite des Allianzgebäudes

Der aus dem Gutachterverfahren hervorgegangene Entwurf sieht für die Altenberger Straße keinen typischen Rückseitencharakter vor. Die Materialität und Fassadenstruktur ist analog zum Breslauer Platz geplant. Gebäudeeinschnitte mit Ausnahme der kombinierten Ausfahrt und Anlieferung sind jedoch nicht vorgesehen. Demnach kann bei der Planung nicht von einer Rückseitenarchitektur gesprochen werden.

Vom Straßenniveau sind durch die Neuplanung kaum Veränderungen in Bezug auf die Sicht zum Dom wahrzunehmen (von der Altenberger Straße aus ist auch im Bestand keine Blickbeziehung vorhanden). Bezogen auf die obersten Geschosse der Gebäude in der Altenberger Straße kommt es jedoch in der Tat partiell zu einer blickeinschränkenden Wirkung durch den geplanten Neubau. In diesem Zusammenhang bleibt festzustellen, dass der Blick auf den Dom jedoch kein Schutzgut darstellt.

zu 2.6 Wertminderung aufgrund der Minderung der Wohnqualität

Ziel der Planung ist es, nach dem Abbruch des Gebäudebestandes eine Bebauung für Geschäfts- und Bürogebäude sowie Wohnen 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 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 und qualitätvoller Architektur insgesamt zu einer Erneuerung und Verbesserung der Altstadt/Nord angrenzend an den Hauptbahnhof beitragen. In Bezug auf die schützenswerten Wohnnutzungen sind durch das Vorhaben keine erheblich nachteiligen Auswirkungen durch Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse zu erwarten, die als nicht mehr hinnehmbar zu bezeichnen sind. Eine Abwertung des Kunibertsviertels und damit einhergehende Wertverluste der angrenzenden Gebäude sind nicht zu befürchten.

zu 2.7 Art der baulichen Nutzung

Der Forderung einer Erhöhung des Wohnanteils beim Planvorhaben wird nicht gefolgt. 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 Vorgabe der politischen Gremien der Stadt Köln 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 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 650 m² sowie Schank- und Speisewirtschaften als Ergänzung beziehungsweise Anknüpfung an vorhandene Nutzungen des Kunibertsviertels und des Hauptbahnhofes sollen zu einer Belebung des Platzes beitragen. Eine verträgliche Andienung der Einzelhandelsbetriebe kann sicher gestellt werden. Da die geplante Einzelhandelsnutzung die Großflächigkeitsschwelle im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO deutlich unterschreitet, werden nachteilige Auswirkungen auf das benachbarte Bezirksteilzentrum Nördliche Innenstadt (Eigelstein/Neusser Straße) vermieden.

zu 2.8 Verkehr

Das Plangebiet wird zukünftig durch den motorisierten Verkehr über die Altenberger Straße (Einbahnstraße vom Raiffeiseneck in Richtung Johannisstraße) und den Breslauer Platz erschlossen werden. Dabei wird grundsätzlich die Tiefgarageneinfahrt für den Pkw-Verkehr dem Breslauer Platz, die Tiefgaragenausfahrt der Altenberger Straße zugeordnet, während die Lkw-Anlieferung ausschließlich von der Altenberger Straße aus erfolgt. Zwischen der Johannisstraße und der Lieferzufahrt (gegenüber den Häusern Altenberger Straße 19 - 23) wird deshalb ein Zweirichtungsverkehr eingerichtet, der nur für Lieferverkehr freigegeben werden soll, nicht für Pkw (geregelt mittels entsprechender Verkehrszeichen). In der Verkehrsuntersuchung wurde unterstellt, dass die Lieferfahrzeuge beispielsweise des Einzelhandels im Plangebiet vorwärts von der Johannisstraße in die Altenberger Straße einfahren bis etwa zum Gebäude Altenberger Straße 19 - 21, anschließend rückwärts in die Lieferzufahrt fahren und dann vorwärts wieder in Richtung Johannisstraße ausfahren. Im Bereich der Altenberger Straße zwischen Raiffeiseneck und der Tiefgaragenausfahrt ist weiterhin der Einrichtungsverkehr (zum Beispiel auch für Lieferverkehre der Bestandsbebauung) vorgesehen.

Für den Nachtzeitraum wird ergänzend festgesetzt, dass die Pkw-Ausfahrt der Tiefgarage zusätzlich auch über den Breslauer Platz geführt werden kann. Diese Festsetzung dient dem Schutz der Anlieger der Altenberger Straße und ermöglicht die Umleitung von Ausfahrten aus der Tiefgarage in der Nachtzeit zum Breslauer Platz.

Die Altenberger Straße weist mit circa 9 m bis 9,2 m einen engen Querschnitt auf. Die Möglichkeit einer Anfahrt für einen Solo-Lkw mit 18 Tonnen (zulässiges Gesamtgewicht) hängt jedoch nicht allein von der Straßenbreite ab, sondern auch von der Breite der Einfahrt im Anlieferungsbereich. Die Lkw-Zufahrt ist dabei für Einrichtungsverkehr, die Tiefgaragen-Zufahrt für Zweirichtungsverkehr dimensioniert. Die Funktionsfähigkeit der Anfahrt für einen Solo-Lkw mit 18 Tonnen ist mit Hilfe von dynamischen Schleppkurven überprüft worden. Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass bei entsprechend breiter Einfahrtsöffnung die Ein- und Ausfahrt für einen Lkw dieses Typs möglich ist. Aufgrund der zu erwartenden geringen Lkw-Verkehre (maximal drei Lkw im Tagzeitraum) ist ein Zweirichtungsverkehr nicht notwendig. Reguläre Stellplätze entfallen dadurch im Bereich der Anlieferung nicht. Dass im Bestand hinsichtlich der Anliefersituation von umliegenden Nutzungen eine verbesserungswürdige Situation vorliegt, ist bekannt. Für das Plangebiet ist jedoch maßgebend, dass die Belange des Lieferverkehrs durch die beschriebenen Maßnahmen bezogen auf das Plangebiet angemessen gelöst werden können. Es wird somit nicht erwartet, dass sich die bestehende Situation aufgrund der Ansiedlung des Plangebiets weiter verschlechtert.

Stellungnahme Nummer 3

In der Stellungnahme wird angeregt, die Belieferung der gewerblichen Flächen nicht über die Altenberger Straße zu organisieren. Als Grund wird die Enge der bestehenden Straßen angeführt. Das Wenden eines kleinen Transporters (Beispiel: benachbarte Bäckerei) führt bereits heute zu Problemen. Die Aufhebung von Anwohnerparkplätzen stellt aus Sicht des Einwenders keine Alternative dar, da bereits im Bestand kaum Parkmöglichkeiten vorhanden sind. Ebenfalls sei die Bestandssituation der Anlieferwege unzureichend.

Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Das Plangebiet wird zukünftig durch den motorisierten Verkehr über die Altenberger Straße (Einbahnstraße vom Raiffeiseneck in Richtung Johannisstraße) und den Breslauer Platz erschlossen werden. Dabei wird grundsätzlich die Tiefgarageneinfahrt für den Pkw-Verkehr dem Breslauer Platz, die Tiefgaragenausfahrt der Altenberger Straße zugeordnet, während die Lkw-Anlieferung ausschließlich von der Altenberger Straße aus erfolgt. Zwischen der Johannisstraße und der Lie-

ferzufahrt (gegenüber den Häusern Altenberger Straße 19 - 23) wird deshalb ein Zweirichtungsverkehr eingerichtet, der nur für Lieferverkehr freigegeben werden soll, nicht für Pkw (geregelt mittels entsprechender Verkehrszeichen). In der Verkehrsuntersuchung wurde unterstellt, dass die Lieferfahrzeuge beispielsweise des Einzelhandels im Plangebiet vorwärts von der Johannisstraße in die Altenberger Straße einfahren bis etwa zum Gebäude Altenberger Straße 19 - 21, anschließend rückwärts in die Lieferzufahrt fahren und dann vorwärts wieder in Richtung Johannisstraße ausfahren. Im Bereich der Altenberger Straße zwischen Raiffeiseneck und der Tiefgaragenausfahrt ist weiterhin der Einrichtungsverkehr (zum Beispiel auch für Lieferverkehre der Bestandsbebauung) vorgesehen.

Für den Nachtzeitraum wird ergänzend festgesetzt, dass die Pkw-Ausfahrt der Tiefgarage zusätzlich auch über den Breslauer Platz geführt werden kann. Diese Festsetzung dient dem Schutz der Anlieger der Altenberger Straße und ermöglicht die Umleitung von Ausfahrten aus der Tiefgarage in der Nachtzeit zum Breslauer Platz.

Die Altenberger Straße weist mit circa 9 m bis 9,2 m einen engen Querschnitt auf. Die Möglichkeit einer Anfahrt für einen Solo-Lkw mit 18 Tonnen (zulässiges Gesamtgewicht) hängt jedoch nicht allein von der Straßenbreite ab, sondern auch von der Breite der Einfahrt im Anlieferungsbereich. Die Lkw-Zufahrt ist dabei für Einrichtungsverkehr, die Tiefgaragen-Zufahrt für Zweirichtungsverkehr dimensioniert. Die Funktionsfähigkeit der Anfahrt für einen Solo-Lkw mit 18 Tonnen ist mit Hilfe von dynamischen Schleppkurven überprüft worden. Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass bei entsprechend breiter Einfahrtsöffnung die Ein- und Ausfahrt für einen Lkw dieses Typs möglich ist. Aufgrund der zu erwartenden geringen Lkw-Verkehre (maximal drei Lkw im Tagzeitraum) ist ein Zweirichtungsverkehr nicht notwendig. Reguläre Stellplätze entfallen dadurch im Bereich der Anlieferung nicht. Dass im Bestand hinsichtlich der Anliefersituation von umliegenden Nutzungen eine verbesserungswürdige Situation vorliegt, ist bekannt. Für das Plangebiet ist jedoch maßgebend, dass die Belange des Anlieferverkehrs durch die beschriebenen Maßnahmen bezogen auf das Plangebiet angemessen gelöst werden können. Es wird somit nicht erwartet, dass sich die bestehende Situation aufgrund der Ansiedlung des Plangebiets weiter verschlechtert.

Stellungnahme Nummer 4

In der Stellungnahme wird dargelegt, dass sich das Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB aus Sicht des Einwenders nicht aus dem ausgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan ergibt. Es bleibt unklar, ob die näheren Einzelheiten im Durchführungsvertrag geregelt worden sind beziehungsweise noch geregelt werden. Die Einwendungen beschränkten sich zum Teil daher nur auf die sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergebenden Aspekte. Ein umfassender Vortrag aller Aspekte bleibt einem möglichen Normenkontrollverfahren vorbehalten.

Weiterhin wird in der Stellungnahme vorgetragen, dass das Vorhaben in Bezug auf das Grundstück Johannisstraße 47 eine erhebliche Verschattungswirkung zur Folge hätte beziehungsweise durch die Planbebauung erstmals im Sinne der DIN 5034-1 nicht ausreichend besonnt wäre. Für das Grundstück wird dargelegt, dass sämtliche Wohnungen im ungünstigen Fall durch die Verschattung nicht mehr ausreichend direkt besonnt würden. Damit wären die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr gewahrt, ohne dass hierfür eine ausreichende städtebauliche Begründung erkennbar ist.

In der Stellungnahme wird dargelegt, dass die Lärmbeeinträchtigung unzureichend in die Abwägung eingebracht worden wäre. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage sowie die Lieferzufahrt befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Grundstück Johannisstraße 47 (erhöhte Lärmbelastung). Weiterhin wird dargestellt, dass das von der Gutachterin (ADU cologne GmbH) betrachtete Vorhaben in der Form nicht im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt wäre. Es wird dargelegt, dass der Lärm während der Nachtzeit an der Ausfahrt nicht betrachtet würde, da die Gutachterin davon ausgeht, dass die Tiefgarage für den Publikumsverkehr nachts nicht genutzt wird. Ähnlich verhält es sich mit der Belüftung der Tiefgarage. Hier wird dargestellt, dass nach Aussage der Gutachterin die Tiefgarage nach dem Stand der Technik ausgeführt würde, ob damit eine unzumutbare Lärmbeeinträchtigung vermieden wird, bliebe offen.

Darüber hinaus wird angemerkt, dass das Abwägungsmaterial hinsichtlich des Lärms unzureichend zusammen gestellt wäre. Die Gutachterin hätte nur die Belastungssituation auf dem Grundstück Altenberger Straße 21 untersucht, nicht jedoch auf dem benachbarten Grundstück Johannisstraße 47.

Es wird hervorgehoben, dass die textlichen Festsetzungen zahlreiche Nutzungskonfigurationen zuließen und nicht lediglich diejenigen, die der Gutachter untersucht hat.

Als letzter Punkt wird in der Stellungnahme dargelegt, dass das Vorhaben nachhaltig zu einer Verringerung der Ertragsfähigkeit der angrenzenden Objekte führt, da sich die Wohnsituation in unzumutbarer Weise verschlechtern wird.

Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan war bereits Bestandteil des vorgelegten Planentwurfes. Dies ist insbesondere durch textliche Festsetzung und die Planbezeichnung "Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf 67457/08 mit Vorhaben- und Erschließungsplan" eindeutig bestimmt. Grundsätzlich können der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan in einer Planurkunde dargestellt werden.

Als Art der baulichen Nutzung soll für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf "Büro- und Geschäftsgebäude" sowie "Wohngebäude" festgesetzt werden. Durch textliche Festsetzung wird das dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde liegende Vorhaben eindeutig definiert. So sind gewerblich betriebene Büronutzungen beziehungsweise -anlagen einschließlich einzelner Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger fortgeführt zulässig. Daneben sollen im Erdgeschoss Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme von Sexshops) mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 650 m² sowie Schank- und Speisewirtschaften (entlang der viergeschossig festgesetzten Bebauung an der Altenberger Straße nur im Erdgeschoss, in den übrigen Bereichen im Erd- und 1. Obergeschoss) als Ergänzung beziehungsweise Anknüpfung an vorhandene Nutzungen des Kunitzviertels und des Hauptbahnhofes zulässig sein. Die unmittelbare Nähe zum Kölner Hauptbahnhof lässt auf mögliche Ansiedlungswünsche von Vergnügungsstätten und Sexshops schließen, welche städtebaulich verhindert werden sollen. Mit dem Ausschluss von Sexshops im Bereich der Einzelhandelsbetriebe soll demnach einer Verdrängung des traditionellen Einzelhandels und eines Rückgangs der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt in der Umgebung entgegen gewirkt werden. Vergnügungsstätten werden in der abschließenden Positivliste zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nicht aufgeführt, so dass diese nicht zulässig sind. Somit wird durch die Unzulässigkeit dieser Nutzungsart die Wohnruhe gerade im Nachtzeitraum zur Altenberger Straße hin nicht gefährdet.

Die eingegangene Stellungnahme erweckt den Eindruck, dass durch die Planung alle Wohnungen in der Johannisstraße 47 nicht mehr ausreichend direkt besonnt würden. Die Gutachterin erläutert, dass durch die Planung Fassadenabschnitte ausschließlich im Dachgeschoss auf der Westseite erstmalig weniger als eine Stunde am 17. Januar direkt besonnt sind. Alle darunter liegenden Geschosse haben auch im Bestand an dieser Fassadenseite keine Besonnungsdauer von mindestens einer Stunde am 17. Januar. Weiterhin zeigt die genehmigte Grundrissplanung für das Gebäude Johannisstraße 47, dass die Wohnungen durchgehend über das jeweilige Geschoss laufen und die Wohnungen somit durch ihre Ost-West-Orientierung über eine zweiseitige Belichtungsmöglichkeit verfügen. Die DIN-5034-Anforderungen können demnach erfüllt werden.

Im Bebauungsplan wurde durch Änderung nach der Offenlage die Festsetzung getroffen, dass die Tiefgarageneinfahrt am Breslauer Platz im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) auch als Ausfahrt genutzt werden kann. Diese Öffnungsklausel ist ein weiterer Beitrag zum Schutz der Anwoh-

ner der Altenberger Straße/Johannisstraße vor Lärmimmissionen. Im Übrigen wird im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren sicher gestellt, dass die gesetzlichen Bestimmungen bezüglich des Lärms eingehalten werden. Eine technische Einrichtung in der Tiefgarage, die sicherstellt, dass gegebenenfalls nur die Ausfahrt "Breslauer Platz" zwischen 22.00 und 6.00 Uhr (und rechts raus) genutzt wird, kann somit im Baugenehmigungsverfahren (zum Beispiel als Nebenbestimmung) berücksichtigt werden.

Hinsichtlich der Anregung zum Abwägungsmaterial bezüglich der Lärmproblematik wird von der Gutachterin angemerkt, dass für den Verkehrslärm die Beurteilungspegel in der Untersuchung vom 21. Dezember 2010 kartenmäßig auch für den Innenhof des Grundstücks Johannisstraße 47 dargestellt sind. Hinsichtlich des Gewerbelärms ist der Innenhof nicht betrachtet worden, weil dort keine lärmrelevanten haustechnischen Anlagen für das Plangebäude vorgesehen sind und weil Durchfahrtsöffnungen zu dem Innenhof auf dem Grundstück Johannisstraße 47 durch Tore geschlossen gehalten werden sollen. Daher ist dort nicht mit relevanten gewerblichen Lärmimmissionen zu rechnen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens absehbar sind. Auch hier können gegebenenfalls im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderliche technische Detailregelungen berücksichtigt werden.

Ziel der Planung ist es, nach dem Abbruch des Gebäudebestandes eine Bebauung für Geschäfts- und Bürogebäude sowie Wohnen 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 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 und qualitativvoller Architektur insgesamt zu einer Erneuerung und Verbesserung der Altstadt/Nord angrenzend an den Hauptbahnhof beitragen. Eine Abwertung des Kunibertsviertels und damit einhergehende Wertverluste der angrenzenden Gebäude sind nicht zu befürchten. Ebenso ist keine Verringerung der Ertragssituation des Gebäudes Johannisstraße 47 zu befürchten. Eine Belastung durch die Tiefgaragenausfahrt sowie die Ein- und Ausfahrt durch den Anlieferungsverkehr ist ausweislich des vorgelegten Gutachtens nicht gegeben. Ebenso ist nicht ersichtlich, dass aufgrund eines erhöhten Verschattungsgrades des Dachgeschosses eine Wertminderung eintreten soll. Aufgrund der Wohnungszuschnitte und der Ost-West-Orientierung besteht eine zweiseitige Belichtungsmöglichkeit. Eine unzumutbare Wohnsituation entsteht nicht. Die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse bleiben gewahrt.

Stellungnahme Nummer 5

Generell werden in der Stellungnahme die Bemühungen der Stadt Köln, der Allianz Lebensversicherungen AG sowie der Allianz Real Estate Germany GmbH begrüßt, das Quartier Altenberger Straße/Breslauer Platz städtebaulich weiter zu entwickeln. Folgende Punkte werden jedoch angemerkt:

Es wird angeregt, einen Vorhaben- und Erschließungsplan (als Bestandteil des Verfahrens nach § 12 BauGB) zu erstellen, der über die zeichnerischen Festsetzungen hinaus das geplante Vorhaben darstellt und die geplanten Nutzungen erkennen lässt.

Weiterhin wird Stellung bezogen zu der Art der Nutzung. Aus Sicht des Einwenders seien bei den gewählten Begriffen im Vollzug des Bebauungsplanes Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB zulässig, die aus Sicht des Einwenders sicherlich nicht gewünscht sind. Sollte demgegenüber tatsächlich eine derart weite Zulässigkeit beabsichtigt sein, wird angeregt, die zulässigen Vorhaben deutlich einzuschränken. Vor diesem Hintergrund wird angeregt, ein in der BauNVO vorgesehene Baugebiet festzusetzen und die zulässige Nutzung über die jeweiligen Absätze 3 in Verbindung mit §§ 1 Absatz 4 ff. BauNVO zu steuern. Die vom Einwender genannten Vergnügungsstätten, Wettbüros, Restpostenwarenverkaufsmärkte usw. sollten im Sinne einer attraktiven städtebaulichen Entwicklung ausgeschlossen werden.

Die geplanten Festsetzungen zum Schallschutz, zur Dachbegrünung und zu den Werbeanlagen sollten aus Sicht des Einwenders ebenfalls zur Vermeidung von Anwendungsschwierigkeiten weiter konkretisiert werden. Allein aus Gründen der Vorsorge wird angeregt, die Nutzung des Dachgartens einzugrenzen. Hier sollte eine Nutzung, die über eine Anbindung an die Büronutzung hinausgeht, etwa für Gast- und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, die nicht nur in den Abendstunden, sondern erfahrungsgemäß auch bereits gegen Ende der typischen Bürozeiten zu erheblichen Emissionen führen kann.

In der Stellungnahme wird des Weiteren dargelegt, dass es vermieden werden muss, dass die nördliche Gebäudefront einen Rückseitencharakter erhält, bei dem die Gebäudefront durch Abluftöffnungen, Rohrleitungen, Müllverladestationen usw. geprägt ist. Stattdessen sollte auch die nördliche Front des Quartiers eine offene Architektur mit sachgerechten Wandöffnungen ohne sonstige Anlagen erhalten, damit eine Art Hinterhofcharakter vermieden wird.

Als letzter Punkt wird in der Stellungnahme angeregt, eine ergänzende Beurteilung der verkehrlichen Situation durchzuführen, da die Ortsbegehung während der Schulferien stattgefunden hat. Es sei nicht erkennbar, ob auch die Verhältnisse an einem Werktag außerhalb der Ferien berücksichtigt wurden.

Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan war bereits Bestandteil des vorgelegten Planentwurfes. Dies ist insbesondere durch textliche Festsetzung und die Planbezeichnung "Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf 67457/08 mit Vorhaben- und Erschließungsplan" eindeutig bestimmt. Grundsätzlich können der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan in einer Planurkunde dargestellt werden.

Als Art der baulichen Nutzung soll für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf "Büro- und Geschäftsgebäude" sowie "Wohngebäude" festgesetzt werden. Durch textliche Festsetzung wird das dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde liegende Vorhaben eindeutig definiert. So sind gewerblich betriebene Büronutzungen beziehungsweise –anlagen einschließlich einzelner Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger fortgeführt zulässig. Daneben sollen im Erdgeschoss Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme von Sexshops) mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 650 m² sowie Schank- und Speisewirtschaften (entlang der viergeschossig festgesetzten Bebauung an der Altenberger Straße nur im Erdgeschoss, in den übrigen Bereichen im Erd- und 1. Obergeschoss) als Ergänzung beziehungsweise Anknüpfung an vorhandene Nutzungen des Kunitzviertels und des Hauptbahnhofes zulässig sein. Die unmittelbare Nähe zum Kölner Hauptbahnhof lässt auf mögliche Ansiedlungswünsche von Vergnügungsstätten und Sexshops schließen, welche städtebaulich verhindert werden sollen. Mit dem Ausschluss von Sexshops im Bereich der Einzelhandelsbetriebe soll demnach einer Verdrängung des traditionellen Einzelhandels und eines Rückgangs der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt in der Umgebung entgegen gewirkt werden. Vergnügungsstätten werden in der abschließenden Positivliste zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nicht aufgeführt, so dass diese nicht zulässig sind. Somit wird durch die Unzulässigkeit dieser Nutzungsart die Wohnruhe gerade im Nachtzeitraum zur Altenberger Straße hin nicht gefährdet.

Die Festsetzungen zum Schallschutz, zur Dachbegrünung und zu den Werbeanlagen sind ebenfalls hinreichend bestimmt. Weitergehende Regelungen werden im Baugenehmigungsverfahren getroffen. Eine anderweitige Nutzung als der vorgesehene Zweck ist nicht zu befürchten.

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 Gestal-

tungsbeirats und des Stadtentwicklungsausschusses zusammensetzte, empfahl den Entwurf des Architekturbüros Meyer Schmitz-Morkramer dem Bebauungsplan zugrunde zu legen. Der aus dem Gutachterverfahren hervorgegangene Gebäudeentwurf soll nicht in Frage gestellt werden. Der Entwurf sieht für die Altenberger Straße auch keinen typischen Rückseitencharakter vor. Die Materialität und Fassadenstruktur ist analog zum Breslauer Platz geplant. Gebäudeeinschnitte mit Ausnahme der kombinierten Ausfahrt und Anlieferung sind jedoch nicht vorgesehen. Demnach kann bei der Planung nicht von einer Rückseitenarchitektur gesprochen werden.

In der Stellungnahme wird auf den Zeitraum außerhalb der Ferien eingegangen. Da der maßgebende Knotenpunkt Breslauer Platz/Maximinenstraße/Goldgasse/Johannisstraße in den Spitzenstunden morgens und abends trotz der hohen Fußgängerfrequenzen die Qualitätsstufe A aufweist, bestehen nach Aussage des Gutachters auch für den Zeitraum außerhalb der Ferienzeit ausreichende Reserven für eine leistungsfähige Abwicklung des Verkehrs. Eine vertiefende Betrachtung ist daher nicht notwendig.

Stellungnahme Nummer 6

Für den Fall, dass im Planbereich Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten entstehen, sind private Spielflächen in Ruf- und Sichtweite nach den Vorgaben der Satzung der Stadt Köln für "Private Spielflächen von Kleinkindern" auszuweisen und einzurichten.

Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Begründung:

Im Plangebiet werden durch den Bebauungsplan bis zu sechs Wohneinheiten ermöglicht. Bei der Anregung handelt es sich um eine Bereitstellung von Spielflächen für Kinder bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen gemäß § 9 Absatz 2 Satz 1 Bauordnung NW und der Spielplatzsatzung der Stadt Köln. Im Durchführungsvertrag ist deshalb eine Vereinbarung aufgenommen worden, wonach die Vorhabenträgerin für die im Plangebiet nachzuweisende private Spielfläche von Kleinkindern ersatzweise einen festgelegten Geldbetrag spätestens zum Zeitpunkt der Erteilung der zu beantragenden Baugenehmigung zweckgebunden für die Ausstattung des nahegelegenen vorhandenen Kinderspielplatzes an der Ursulagartenstraße mit einem neuen Spielgerät an die Stadt zahlt. Das neue Spielgerät wird dann von der Stadt bestellt und auf eigene Kosten in der Örtlichkeit installiert werden.

Stellungnahme Nummer 7

Die Planung wird ohne denkmalpflegerische Einwände zur Kenntnis genommen. Als Verbesserungsvorschlag wird vorgetragen, die Eckbetonung Altenberger Straße/Breslauer Platz statt mit eine "Skygarden" mittels eines echten Staffelgeschosses zu markieren. Weiterhin wird vorgeschlagen, den Fassadenteil am Breslauer Platz zur angrenzenden Hotelbebauung in einer anderen Architektur zu gestalten (zwei verschiedene Traufhöhen, zwei unterschiedliche Gebäude).

Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Von der Vorhabenträgerin wurde Mitte des Jahres 2009 in Abstimmung mit der Stadt Köln ein konkurrierendes Gutachterverfahren mit sieben eingeladenen Architekturbüros durchgeführt. Das Preisgericht erkannte dem vom Architekturbüro Meyer Schmitz-Morkramer, Köln, eingereichten

Entwurf den 1. Preis zu. Mit dem Bebauungsplan wird nun das Planungsrecht zur Umsetzung des Vorhabens geschaffen. Der "Skygarden" sowie die Architektur entlang des Breslauer Platzes bilden dabei einen wichtigen Bestandteil der Planung. Unter der Voraussetzung den aus dem Gutachterverfahren hervorgegangenen Gebäudeentwurf nicht grundsätzlich in Frage zu stellen, wird an der Planung weiterhin festgehalten.

Stellungnahme Nummer 8

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrsfluss auf der Maximinenstraße/Goldgasse durch Abbiegeverkehre der Aus- und Einfahrt der Tiefgarage nicht gestört werden darf.

Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Aus der Sache an sich kann nicht ausgeschlossen werden, dass zum Plangebiet gehörige Fahrzeuge zukünftig durch Abbiegevorgänge, die beispielsweise mit einer Wartepflicht gegenüber Fußgängern oder Radfahrern verbunden ist, zu einer kurzzeitigen Störung des Verkehrsflusses auf der Maximinenstraße führt. Grundsätzlich bestehen jedoch hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Verkehrs keine Bedenken, da im Bestand große Reserven vorhanden sind.

Stellungnahme Nummer 9

Eine Überschreitung der durch das Höhenkonzept vorgegebenen Höhe wird aus grundsätzlichen Erwägungen für problematisch gehalten, auch wenn die Sichtfeldstudie zu einem anderen Ergebnis kommt.

Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

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 Normalhöhen-null (NHN) innerhalb des Plangebietes - grundsätzlich als Obergrenze ein. Die angesprochene Sichtfeldstudie zeigte, 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 Beeinträchtigungen 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. Das erhöhte Gebäude mit dem "Skygarden" am Raiffeiseneck, das höher als 22,5 m gebaut werden soll, ist städtebaulich gerechtfertigt. Der Bebauungsplan beachtet und konkretisiert somit die Vorgaben des Höhenkonzeptes für die linksrheinische Kölner Innenstadt von 2007.

Stellungnahme Nummer 10

Es wird angeregt, den Ein-/Ausfahrtsbereich an der Altenberger Straße so auszulegen, dass sowohl für Lieferverkehre als auch für die Anbindung/Ausfahrt der Tiefgarage ein Zweirichtungsver-

kehr möglich ist. Angeregt wird ferner, die Lage der Tiefgarageneinfahrt am Breslauer Platz abgesetzt in Richtung Altenberger Straße mit einem Verzögerungstreifen zu verlegen beziehungsweise alternativ eine Ertüchtigung der Durchfahrt zum Blockinnenbereich an der Johannisstraße vorzusehen. Außerdem wird angeregt, die Ver- und Entsorgung zur Entlastung der angrenzenden Straßen über den Blockinnenbereich vorzusehen. Zudem sollte die Freigabe der Altenberger Straße zwischen Johannisstraße und Lieferzufahrt für den Anlieferverkehr nur in Verbindung mit einer Wendemöglichkeit im öffentlichen Raum erfolgen. Während der Bauzeit (Abriss und Neubau) sollte für den Breslauer Platz ein Zweirichtungsverkehr und für die Altenberger Straße eine einstreifige Verkehrsführung gewährleistet werden.

Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Das Plangebiet wird zukünftig durch den motorisierten Verkehr über die Altenberger Straße (Einbahnstraße vom Raiffeiseneck in Richtung Johannisstraße) und den Breslauer Platz erschlossen werden. Dabei wird grundsätzlich die Tiefgarageneinfahrt für den Pkw-Verkehr dem Breslauer Platz, die Tiefgaragenausfahrt der Altenberger Straße zugeordnet, während die Lkw-Anlieferung ausschließlich von der Altenberger Straße aus erfolgt. Zwischen der Johannisstraße und der Lieferzufahrt (gegenüber den Häusern Altenberger Straße 19 - 23) wird deshalb ein Zweirichtungsverkehr eingerichtet, der nur für Lieferverkehr freigegeben werden soll, nicht für Pkw (geregelt mittels entsprechender Verkehrszeichen). In der Verkehrsuntersuchung wurde unterstellt, dass die Lieferfahrzeuge beispielsweise des Einzelhandels im Plangebiet vorwärts von der Johannisstraße in die Altenberger Straße einfahren bis etwa zum Gebäude Altenberger Straße 19 - 21, anschließend rückwärts in die Lieferzufahrt fahren und dann vorwärts wieder in Richtung Johannisstraße ausfahren. Im Bereich der Altenberger Straße zwischen Raiffeiseneck und der Tiefgaragenausfahrt ist weiterhin der Einrichtungsverkehr (zum Beispiel auch für Lieferverkehre der Bestandsbebauung) vorgesehen.

Für den Nachtzeitraum wird ergänzend festgesetzt, dass die Pkw-Ausfahrt der Tiefgarage zusätzlich auch über den Breslauer Platz geführt werden kann. Diese Festsetzung dient dem Schutz der Anlieger der Altenberger Straße und ermöglicht die Umleitung von Ausfahrten aus der Tiefgarage in der Nachtzeit zum Breslauer Platz.

Die Lkw-Zufahrt ist für Einrichtungsverkehr, die Tiefgaragenzufahrt für Zweirichtungsverkehr dimensioniert. Die Funktionsfähigkeit der Anfahrt für einen Solo-Lkw mit 18 Tonnen (zulässiges Gesamtgewicht) ist mit Hilfe von dynamischen Schleppkurven überprüft worden. Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass bei entsprechend breiter Einfahrtsöffnung die Ein- und Ausfahrt für einen Lkw dieses Typs möglich ist. Aufgrund der zu erwartenden geringen Lkw-Verkehre (maximal drei Lkw im Tagzeitraum) ist ein Zweirichtungsverkehr nicht notwendig. Reguläre Stellplätze entfallen dadurch im Bereich der Anlieferung nicht.

Die Lage der Zufahrt resultierte aus mehreren Aspekten: zum Einen war es Ziel, die Anwohner der Altenberger Straße möglichst von zusätzlichem Verkehr zu entlasten. Dazu ist es wichtig, dass die Lage der Ausfahrt an der Altenberger Straße möglichst weit östlich liegt, um einen Großteil der Altenberger Straße auch von Quellverkehr zu entlasten. Die interne Organisation der Tiefgarage und des Gebäudes führt folglich dazu, dass die Lage der Einfahrt am Breslauer Platz ebenfalls im östlichen Gebäudeteil liegt. Zum Anderen spielt die geplante Gestaltung des Bereichs Breslauer Platz durch die Stadt Köln eine wesentliche Rolle. Sie sieht im Bereich der Maximinenstraße "Kiss-and-ride-Stellplätze" vor, so dass bei der gewählten Lage nur eine geringe Anzahl dieser Stellplätze entfallen würde und die Gestaltung nicht grundsätzlich in Frage gestellt wird.

Der Hintergrund für diesen Planungsgedanken ist, die Anwohner in weiten Teilen der Altenberger Straße von Lärm durch Anlieferverkehr zu entlasten. Die Öffnung der Altenberger Straße im Zweirichtungsverkehr ist jedoch ausschließlich für den Anlieferverkehr vorgesehen, der das Plangebiet

anfährt. Durch eine entsprechende Beschilderung in der Logik "Einbahnstraße, Lieferverkehr frei bis Haus Nummer ..." kann dem normalen Autofahrer angezeigt werden, dass diese Straße für ihn nicht zu befahren ist. Für die Anlieferfahrzeuge selbst besteht die Möglichkeit zum Wenden, wie eingangs beschrieben, im Anlieferbereich.

Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung zur Entlastung der angrenzenden Straßen über den Blockinnenbereich und zur Verkehrsführung während der Bauzeit (Abriss und Neubau) werden zu Kenntnis genommen und soweit möglich während der Bauausführung berücksichtigt.

Stellungnahme Nummer 11

Gegen die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im Bereich der viergeschossig festgesetzten Bebauung wird grundsätzlich Widerspruch erhoben. Begründet wird dies von dem Einwender mit folgenden Punkten:

- Die Altenberger Straße ist eine der engsten Straßen und ist daher äußerst empfindlich gegenüber Immissionen aller Art.
- Gastronomische Betriebe würden erfahrungsgemäß zu verstärktem Publikumsverkehr bis in die späten Nachtstunden mit entsprechender Geräuschbelastung führen. Dieser Trend würde verstärkt durch die neu entstandene Sitte, vor den Eingängen der gastronomischen Betriebe zu rauchen und sich zu unterhalten.
- Das massierte Auftreten von Rauchern könnte zu einer eigenständigen neuen Belastung der Wohnhäuser führen.
- Ja nach Bauweise könnte auch aus den Restaurationsbetrieben selbst eine massive Lärmbelastung zum Beispiel durch Musikanlagen bestehen.

Es wäre kaum zu vermeiden, dass durch die Gaststätten Autoverkehr bis in die späten Nachtstunden in die Altenberger Straße gelockt würden. Dieses stünde der neuerdings eröffneten Möglichkeit, den Tiefgaragenverkehr nach 22.00 Uhr über den Breslauer Platz auszuleiten, entgegen.

Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Zum Stand der Offenlage waren Schank- und Speisewirtschaften allgemein in allen Geschossen und allen Bereichen des mit "Büro- und Gewerbegebäudes" festgesetzten Bereichs zulässig. Im Rahmen der erneuten Offenlage wurden die Schank- und Speisewirtschaften auf das Erdgeschoss im Bereich der viergeschossig festgesetzten Bebauung an der Altenberger Straße sowie auf das Erd- und das 1. Obergeschoss in den übrigen Teilen der Bebauung begrenzt.

Der Bebauungsplan setzt keine immissionsträchtigen Nutzungen (produzierendes Gewerbe) fest. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens müssen für die Umsetzung des Planungsvorhabens (beispielsweise auch für Schank- und Speisewirtschaften) die Nachweise geführt werden, dass unter anderem die Belange der Anwohner in Bezug auf den Immissionsschutz eingehalten werden. Darüber hinaus sind keine erheblichen Belästigungen durch Raucher zu erwarten.

Generell ist davon auszugehen, dass zukünftig und tendenziell aufgrund der Lagegunst eher der Bereich zum Breslauer Platz für Schank- und Speisewirtschaften gewählt wird. Des Weiteren ist derzeit nicht geplant in der Tiefgarage im Nachtzeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr Stellplätze für Schank- und Speisebetriebe vorzusehen. Daher ist auch mit keinem zusätzlichen Autoverkehr in der Altenberger Straße zu rechnen.

Stellungnahme Nummer 12

Auch bei einer nur nächtlichen Nutzung (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) als Ausfahrt wird die Lage der Tiefgarageneinfahrt am Breslauer Platz unmittelbar nach dem Kreisverkehr Breslauer Platz/Goldgasse/Johannisstraße mit dem Fußgängerüberweg auch in Verbindung mit dem die Sicht behindernden Stützpfeiler des Überbaus des Eckgebäudes Breslauer Platz/Johannisstraße weiterhin als nicht günstig angesehen.

Es wird angeregt, die Zufahrt in Richtung Altenberger Straße mit einem Verzögerungstreifen anzulegen oder alternativ die Durchfahrt zum Blockinnenbereich an der Johannisstraße zu ertüchtigen.

Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Das Verkehrsaufkommen im Straßenzug Breslauer Platz/Maximinenstraße ist im nächtlichen Zeitraum, in dem die Ausfahrt zum Breslauer Platz aus Gründen des Lärmschutzes für die Anwohner der Altenberger Straße erfolgen soll, sehr gering. Aus der dreitägigen Plattenmessung (November 2009) geht hervor, dass im Mittel über den Messzeitraum im Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr 4 % des Tagesaufkommens zu verzeichnen ist, was 35 Kfz entspricht.

Das Verkehrsaufkommen des Plangebietes wird überwiegend durch Büronutzung geprägt. Im nächtlichen Zeitraum ist daher aus der Büronutzung nur mit vereinzelt Fahrten im Quellverkehr zu rechnen. Legt man die normierten Ganglinien für Berufsverkehr zu Grunde, sind etwa 3 % des Quellverkehrs im nächtlichen Zeitraum zu erwarten. Bei 126 Kfz/Tag im Quellverkehr der Büronutzung entspricht dies vier Fahrten. Das Fußgängeraufkommen im Bereich des Kreisverkehrsplatzes Breslauer Platz/Goldgasse/Johannisstraße ist zu deutlich übergeordneten Anteilen in der Achse Johannisstraße/Hauptbahnhof ausgerichtet. Entlang der Maximinenstraße im Bereich des Plangebietes ist das Aufkommen an Fußgängern als gering zu werten. Die Fahrbeziehungen an der Tiefgarage ist am Breslauer Platz mit "rechts rein, nachts rechts raus" vorgesehen. Mit der Einschränkung der Fahrbeziehungen wurde auf die Nähe zum Kreisverkehrsplatz Breslauer Platz/Goldgasse/Johannisstraße reagiert. Die Situation der Ein- und Ausfahrt ist mit üblichen Grundstückszufahrten im innerstädtischen Raum vergleichbar, bei denen auch auf Fußgänger und Radfahrer Rücksicht genommen werden muss. Die Verlegung der Einfahrt und die Einrichtung eines Verzögerungstreifens sind unter den gegebenen Randbedingungen wie Gebäudekonfiguration und Gestaltungsplan des Breslauer Platzes nicht darstellbar. Bei der Wahl der Lage war zu berücksichtigen, dass nur eine möglichst geringe Anzahl der im öffentlichen Raum vorgesehenen Stellplätze entfällt, damit das Angebot insbesondere an sogenannten "Kiss-and-ride-Stellplätze" weiterhin in ausreichender Anzahl realisiert werden kann.

Aus den oben genannten Gründen wird im Zeitraum 22.00 bis 06.00 Uhr nicht erwartet, dass die geplante Lage der Ein- und Ausfahrt zum Breslauer Platz zu Problemen in der Leistungsfähigkeit oder Verkehrssicherheit führen wird.