

Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 67457/08;

Arbeitstitel: Altenberger Straße/Breslauer Platz in Köln-Altstadt/Nord

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Die Grundstücke des Plangebietes, die sich im Eigentum der Vorhabenträgerin, der Allianz Lebensversicherungs-AG befinden, sollen insbesondere mit einem Büro- und Geschäftshauskomplex, der gestalterische, technisch-funktionale und wirtschaftliche Qualitätsaspekte zu einer nachhaltigen Gesamtqualität zusammenführt, neu bebaut werden, da die bestehende Bebauung aus den Jahren 1958 bis 1970 in ihrer Struktur, Ausstattung und Erschließung nicht mehr den Anforderungen zeitgemäßer Bürogebäude entspricht.

Um für das in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof gelegene etwa 3 630 m² große Baugrundstück sowohl städtebaulich als auch architektonisch angemessene Entwurfsvorschläge zu erhalten, wurde von der Vorhabenträgerin 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. Für die Realisierung dieses städtebaulichen Konzeptes einer Block-Rand-Bebauung ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich, da auf der Grundlage des bestehenden Durchführungsplanes Nr. 67457/04 aus dem Jahr 1958 das Vorhaben nicht realisierbar ist.

1.2 Ziel der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planerischen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung des Bereichs zwischen Altenberger Straße und Breslauer Platz geschaffen und die Eingangssituation zum Kunibertsviertel aufgewertet. Ziel der Planung ist es, nach dem Abbruch des Gebäudebestandes eine vier- bis sechsgeschossige Bebauung sowie eine siebengeschossige Bebauung zur Eckbetonung am Raiffeiseneck für Geschäfts- und Bürogebäude zu ermöglichen. In einem Teilbereich der Altenberger Straße sollen zudem Wohnungen entstehen, um das Wohnen in der Kölner Innenstadt zu stärken. Die Vorhabenträgerin sieht dabei die Realisierung von ausschließlich frei finanziertem Wohnungsbau vor. Ziel der Planung ist darüber hinaus, den Breslauer Platz durch publikumswirksame Nutzungen im Bereich des Erdgeschosses zu beleben, ohne die zentralen Versorgungsbereiche und das Bezirksteilzentrum Nördliche Innenstadt (Eigelstein/Neusser Straße) zu schwächen. Dabei soll die dem Breslauer Platz zugewandte Seite der geplanten Bebauung der fußläufigen Erschließung vorbehalten bleiben, während die Erschließung des Geschäfts- und Bürokomplexes durch den motorisierten Verkehr von der Altenberger Straße aus erfolgen soll.

Die vorhabenbezogene Planung wird mit der baulich-räumlichen Neufassung der Nordseite des Breslauer Platzes insgesamt zu einer Erneuerung der Altstadt/Nord am Hauptbahnhof beitragen.

2. Verfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 14.01.2010 auf Antrag der Vorhabenträgerin den Beschluss zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB mit dem Arbeitstitel "Altenberger Straße/Breslauer Platz" in Köln-Altstadt/Nord gefasst, das im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden soll.

2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Revitalisierung von Flächen im Umfeld des städtebaulich aufgewerteten Breslauer Platzes handelt, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegt bei etwa 3 590 m². Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (UVP NRW) unterliegen. Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Da die Voraussetzungen des § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB vorliegen – Festsetzung von weniger als 20 000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO, keine Begründung UVP-pflichtiger Vorhaben und keine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete – wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Außerdem kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Insofern wird keine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Allerdings werden relevante Umweltbelange in die Abwägung eingestellt.

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Absatz 3 Nummer 2 BauGB in der Zeit vom 12. bis 26.04.2010 durchgeführt. Im Rahmen einer Abendveranstaltung wurde ergänzend die Öffentlichkeit am 12.04.2010 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und hatte Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die im Rahmen dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen und eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen richteten sich im Wesentlichen gegen eine zu hohe Bebauung, die zu Verschattungen und zu Einschränkungen des Domblickes führen könne; Befürchtungen bestehen hinsichtlich einer Zunahme der Verkehrsbelastung und -behinderungen in der Altenberger Straße infolge der Planung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 01.07. bis 02.08.2010. Im Hinblick auf eine Verbesserung der Besonnungssituation für den Wohngebäudebestand in der Altenberger Straße wurde die Kubatur des Bürogebäudes reduziert. Darüber hinaus ergab sich aus den abgegebenen Stellungnahmen kein erheblicher Änderungsbedarf.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB fand vom 20.01. bis 21.02.2011 statt. Nach geringfügigen Planänderungen, die nicht die Grundzüge der Planung berühren, wurde der Bebauungsplan-

Entwurf vom 12.05. bis 27.05.2011 erneut offengelegt. Den von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. Erläuterungen zum Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Kölner Altstadt des Stadtbezirkes Innenstadt und bildet am Hauptbahnhof als nördliche Bebauung des Breslauer Platzes den Auftakt zum Kunibertsviertel.

3.1 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schließt den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie gemäß § 12 Abs. 4 BauGB öffentliche Straßenverkehrsflächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes ein. Die einbezogenen öffentlichen Verkehrsflächen umfassen Teilflächen der Altenberger Straße, des Breslauer Platzes sowie des Raiffeisenecks – insgesamt circa 640 m². Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird im Norden von der Altenberger Straße begrenzt und im Osten von der Bebauung an der Johannisstraße, die nicht Bestandteil des Geltungsbereichs ist. Die südliche Begrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes stellt der Breslauer Platz dar, die westliche Begrenzung das Raiffeiseneck. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes erstreckt sich über die Flurstücke 455, 456, 457, 464, 559, 569, 570 und 597 der Gemarkung Köln, Flur 28.

Die Fläche des gesamten Plangebietes beträgt circa 4 270 m², die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes circa 3 630 m². Die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich aus der entsprechenden Festsetzung im textlichen Teil.

3.2 Vorhandene Struktur

Bei der innerhalb des Plangebietes bestehenden Bebauung aus den Jahren 1958 bis 1970 handelt es sich mit Ausnahme des Wohngebäudes Altenberger Straße 16 ausschließlich um Geschäfts- und Bürogebäude. Die derzeitige Bebauung an der Altenberger Straße weist drei bis fünf Vollgeschosse auf. Zum Breslauer Platz und zum Raiffeiseneck besteht eine fünfgeschossige Bebauung, dabei geht von der Eckbebauung zum Raiffeiseneck mit einer Höhe von circa 23,5 m über Gelände – entspricht einer Höhe von 72,3 m über Normalhöhennull (ü. NHN) – die Wirkung einer Siebengeschossigkeit aus. Die bestehenden Gebäude stehen zum überwiegenden Teil leer. Bis auf die Bebauung an der Johannisstraße, die nicht Bestandteil des Geltungsbereichs ist, werden die Gebäude abgebrochen. Die derzeitige Bebauung wird über die Altenberger Straße erschlossen, an der sich die Hof- und Tiefgaragen-Zufahrten zu den insgesamt 66 Stellplätzen befinden. Der Blockinnenbereich ist durch Gebäude, Parkdecks und Rampenanlagen vollständig überbaut. Das Gelände des Plangebietes ist nahezu eben und bewegt sich zwischen 48,6 m und 49,2 m ü. NHN.

Die bestehende Blockrandbebauung an der Johannisstraße ist vier- bis sechsgeschossig, das elfgeschossige Hotelgebäude an der Ecke Breslauer Platz und Johannisstraße bildet mit circa 32,7 m über Gelände (81,3 m ü. NHN, Oberkante Attika) einen städtebaulichen Hochpunkt und ragt in Richtung Breslauer Platz über die Bauflucht des übrigen Blockes hinaus. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch die Nähe zum Hauptbahnhof mit Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Hotels, Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandel und Wohngebäuden. Die Bebauung der Johannisstraße und Altenberger Straße dient sowohl der gewerblichen Nutzung als auch der Wohnnutzung. In der Altenberger Straße sind Gebäude anzutreffen, die ausschließlich der Wohnnutzung dienen. Den westlichen Abschluss der Altenberger Straße am Raiffeiseneck bildet das Raiffeisengebäude mit einer Höhe von circa 31,6 m über Gelände (80,0 m ü. NHN). Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist nach den Baugebietstypen der BauN-VO als Mischgebiet einzustufen – Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Südlich des Plangebietes schließt sich der dreieckige, in der Neugestaltung befindliche Breslauer Platz mit den Zugängen zur Nord-Süd-Stadtbahn (U-Bahn) an. Vom Hauptbahnhof mit integriertem Einkaufszentrum, der den südlichen Abschluss des Breslauer Platzes bildet, sind die zwei flugdachbetonten Ausgänge auf die Johannisstraße und das Plangebiet gerichtet. An seiner südöstlichen Seite wird der Breslauer Platz von der Bebauung aus Kommerzhotel, dem zentralen Busbahnhof (ZOB) und Musicaltheater gefasst. Gegenüber dem Kunibertsviertel hat der Breslauer Platz als zentraler Zugang zum Hauptbahnhof und Verkehrsknotenpunkt großstädtischen Charakter.

3.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Straßenzug Breslauer Platz/Maximilienstraße und die Altenberger Straße (Einbahnstraße). Über die Nord-Süd-Fahrt (Turiner Straße/Ursulastraße) und die Rheinuferstraße ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Erschließung des Baugrundstücks für den motorisierten Verkehr erfolgt im Bestand ausschließlich von der Altenberger Straße (gegenüber den Gebäuden Altenberger Straße 9 und 23).

Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr – das Stadtbahnliniennetz – bestehen über die Haltestelle Dom/Hbf. beziehungsweise Breslauer Platz/Hbf. Die Erreichbarkeit des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr ist hervorragend.

4. Planungsvorgaben

4.1 Flächennutzungsplan

Der vorhandene Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Plangebietes "Mischfläche allgemein" dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 6644 Nb 1/04 (67457/04) aus dem Jahr 1958 auf der Grundlage des Aufbaugesetzes vom 29.04.1952 (GVNW, Seite 75).

Der Durchführungsplan setzt als Art der Nutzung "Gemischtes Gebiet" fest. Er enthält (aus dem Vorgängerfluchtlinienplan übernommene) Baulinien zu den öffentlichen Verkehrsflächen und setzt neue Baulinien zu den Hofbereichen fest. Der Durchführungsplan zielte auf eine städtebauliche Neuordnung des Quartiers am Hauptbahnhof und trug zum Entstehen des Breslauer Platzes bei. Durch Baulinien wird die Block-Rand-Bebauung, wie sie sich heute zwischen Altenberger Straße und Breslauer Platz darstellt, festgesetzt. Die Tiefe der hierdurch gebildeten Baufläche liegt bei etwa 11 m.

Zum Breslauer Platz wurde eine fünfgeschossige Bebauung mit den beiden Hochpunkten einer sechsgeschossigen Bebauung am Raiffeiseneck und einem zehngeschossigen Gebäude an der Ecke Breslauer Platz/Johannisstraße, zur Johannisstraße eine fünfgeschossige Bebauung mit zusätzlichem zurückgesetzten Zweckgeschoss und entlang der Altenberger Straße eine dreigeschossige Bebauung mit zusätzlichem zurückgesetzten Zweckgeschoss festgesetzt. Einheitlich ist als Dachform Flachdach festgesetzt. Da der Durchführungsplan für das Maß der baulichen Nutzung keine Geschossflächenzahl festsetzt, handelt es sich nicht um einen qualifizierten, sondern einen einfachen Bebauungsplan.

Mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel "Altenberger Straße/Breslauer Platz" wird der Durchführungsplan Nr. 67457/04, soweit dieser von dem neuen Plan überlagert wird, im Parallelverfahren aufgehoben. Darüber hinaus gehende innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des

Aufbaugesetztes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches sollen mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes ebenfalls außer Kraft treten.

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Köln trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

4.4 Denkmalschutz

Bodendenkmal

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der römischen Kernstadt. Erst im 1. bis 2. Jahrhundert nach Christus entstand in diesem Bereich ein römisches Suburbium mit lockeren Grabfeldern, Gewerbebetrieben und Wohnhäusern. Durch die Grabungen im Zusammenhang mit dem Stadtbahn-Bau sind Grabensysteme von mehreren römischen Hilfslagern bis ins 5. Jahrhundert hinein bekannt. Über den Zeitraum von 500 bis 900 n. Chr. existieren wenige Kenntnisse; die Stadtgröße schrumpft in dieser Zeit. Um 1106 kommt es zu einer Stadterweiterung von circa 200 ha, welche auch das Gebiet am Breslauer Platz umfasste. Seit dieser Zeit liegt das Plangebiet innerhalb der Stadtgrenzen mit schwerpunktmäßig gewerblichen Nutzungen, so dass sich archäologisch gesehen eine komplexe und vielschichtige Situation ergibt. Aus archäologischer Sicht erscheint der Bereich im westlichen Grundstücksteil als ergiebigster Bereich, da hier aufgrund der topographischen Situation ein tiefer Grabungshorizont mit einem hohen Maß an Auffüllungen zu erwarten ist und sich hier lediglich eingeschossig unterkellerte Bereiche befinden. In den übrigen Bereichen des Plangebietes mit überwiegend zweigeschossiger Unterkellerung ist nach erster Einschätzung nur mit punktuellen archäologischen Funden zu rechnen.

Gründe des Bodendenkmalschutzes stehen der Planung nicht entgegen, wenn Sicherungsmaßnahmen in Form bauvorgreifender Ausgrabungen gewährleistet sind. Einzelheiten hierzu werden in Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

Baudenkmäler

Im Nahbereich des Plangebiets befinden sich mit dem Kölner Dom, den Kirchen St. Kunibert, St. Ursula und St. Mariä Himmelfahrt, dem Hauptbahnhof und dem Gebäude der ehemaligen Bundesbahndirektion mehrere hochrangige Baudenkmäler.

5. Städtebauliches Konzept

Das aus einem konkurrierenden Gutachterverfahren hervorgegangene städtebauliche Planungskonzept des Architekturbüros Meyer Schmitz-Morkramer (msm) aus Köln sieht eine Block-Rand-Bebauung für das Plangebiet vor. Die innere Struktur des Baukörpers zwischen Altenberger Straße und Breslauer Platz ist mäanderförmig, so dass zwei Höfe mit Blickbeziehungen nach außen und innen ausgebildet werden.

Die Neubebauung am Breslauer Platz soll in weiten Teilen sechsgeschossig mit einem zurückgesetzten Geschoss über dem fünften Obergeschoss errichtet werden. Lediglich im Westen, an der dreieckigen Zuspitzung des Plangebietes ist eine Überhöhung als städtebaulicher Akzent vorgesehen. Über dem siebten Obergeschoss befindet sich ein Dachgarten (Skygarden). Im Bereich der Altenberger Straße ist das neue Gebäude viergeschossig und hat ein von der Traufkante an der Altenberger Straße um circa 5,4 m zurückgesetztes Geschoss. Im östlichen Bereich der Altenberger Straße ist ein frei finanziertes Wohngebäude vorgesehen, das sich an die bestehende Wohnbebauung anschließt.

Das geplante Bürogebäude gliedert sich in das Spannungsgefüge von Raiffeiseneck und benachbarten Hotel ein, bleibt aber unter den Höhen der Nachbarbebauungen zurück. Durch die Überhöhung der Quartiersecke am Raiffeiseneck erhält die lange Fassade am Breslauer Platz einen kla-

ren Endpunkt und einen städtebaulichen Akzent. Die Eckbetonung resultiert sowohl aus der konkreten städtebaulichen Situation im Dialog zum Raiffeisengebäude und ist zugleich essentieller Bestandteil der architektonischen Gebäudekomposition. Die Überhöhung ist ein klarer städtebaulicher und architektonischer Akzent, der dem Gebäudekomplex an dieser Stelle ein Gegengewicht und Spannung verleiht. Unter diesen Gesichtspunkten kann der "Skygarden" nicht als zurückgesetztes oberstes Geschoss vorgesehen werden. Der Stadtkonservator regte im Verfahren an, diese Eckbetonung des "Skygarden" mittels eines echten Staffelgeschoss zu markieren sowie den Fassadenteil entlang des Breslauer Platzes in einer geänderten Architektur (zwei verschiedene Traufhöhen, zwei unterschiedliche Gebäude) zu gestalten. Dieser Anregung wurde jedoch nicht gefolgt, da der aus dem Gutachterverfahren hervorgegangene Gebäudeentwurf nicht grundsätzlich in Frage gestellt werden soll.

Der Hauptzugang zum Bürogebäude befindet sich am Breslauer Platz und wird durch ein viergeschossiges Stadtfenster betont, das als großzügige einladende Geste zur Stadt und zum Bahnhof zu verstehen ist. Ein weiteres Stadtfenster befindet sich weiter westlich neben dem Hochpunkt mit dem "Skygarden", hier ist ein großzügiger Garten hinter der Glasfassade untergebracht. Die Fassadengliederung fasst jeweils zwei Geschosse zusammen. Hierdurch entsteht eine vertikale Gliederung des Gebäudes, die dem Haus trotz der Höhe insgesamt Leichtigkeit verleiht.

Die Erschließung der Büroflächen erfolgt über die beiden überdachten großen Höfe, über die wiederum alle Haupteintragskerne, die alle Büroflächen in den Obergeschossen anbinden, erreicht werden können. Die Erschließung des Wohngebäudes an der Altenberger Straße erfolgt getrennt von der Büroerschließung, separat von der Altenberger Straße. Die Erschließung der zweigeschossigen Tiefgarage wird über eine Einfahrt vom Breslauer Platz (zu Nachtzeiten auch Ausfahrt) und eine Ausfahrt an der Altenberger Straße erfolgen. Die Lkw-Anlieferung der möglichen Ladenfläche ist dagegen ausschließlich von der Altenberger Straße vorgesehen.

6. Begründung der Planinhalte

6.1 Grundzüge der Planung

Den vorgenannten Planungszielen folgend bestehen die Grundzüge der Planung in

- der vorhabenbezogenen Definition der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und
- der Festsetzung geeigneter Immissionsschutzmaßnahmen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauung des Plangebietes kommt eine vermittelnde Funktion zwischen dem großstädtischen Breslauer Platz am Hauptbahnhof und dem dichten innerstädtischen Wohnquartier Kunibertsviertel zu.

Als Art der baulichen Nutzung wird für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Büro- und Geschäftsgebäude" sowie "Wohngebäude" festgesetzt. Damit wird das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhaben eindeutig definiert. Aufgrund der Lagegunst in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof soll die bestehende Nutzung von Büro- und Geschäftgebäuden – dem Planungsanlass entsprechend – mittels gewerblich betriebener Büronutzungen bzw. –anlagen einschließlich einzelner Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger fortgeführt werden. Der Gebäudebestand wird für zeitgemäße Bürogebäude rückgebaut werden.

Neben dem Schwerpunkt der Büro- und Geschäftsnutzung sind 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 Kunibertsviertels und des Hauptbahnhofes zulässig. Innerhalb des geplanten Gebäudes sind diese ergänzenden Nutzungen derzeit im Erdgeschossbereich vorgesehen und zum Breslauer Platz orientiert.

tiert, um zu einer Belebung des Platzes beizutragen. Da die geplante Einzelhandelsnutzung die Großflächigkeitsschwelle im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO deutlich unterschreitet, werden nachteiligen Auswirkungen auf das benachbarte Bezirksteilzentrum Nördliche Innenstadt, Eigelstein/Neusser Straße vermieden.

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 entgegengewirkt 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.

Stellplätze und Garagen sind ebenfalls zulässig. Aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur optimalen Ausnutzung des Planungsgrundstücks sind diese jedoch nur unterhalb des Erdgeschosses mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrten zulässig. Weiterhin werden zur technischen Erschließung des Gebietes Anlagen zur Ver- und Entsorgung in die Positivliste der Art der baulichen Nutzung mit aufgenommen.

Aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmbelastung des Hauptbahnhofes wird die Zulässigkeit von Wohnungen auf einen Teilbereich der Altenberger Straße beschränkt. Die schutzwürdige Wohnnutzung wird somit von den stark lärmbelasteten Lagen abgerückt, orientiert sich nach Süden zum Blockinnenbereich und ist zu den bestehenden Wohngebäuden der Altenberger Straße und Johannisstraße ausgerichtet. Innerhalb des mit "Wohngebäude" festgesetzten Bereichs wird die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zugelassen, da diese die Wohnnutzung nicht stören. Im Bereich des Erdgeschosses werden die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Tiefgaragenausfahrt und die Lieferzufahrt geschaffen. Wohnungen sollen nur ab dem ersten Obergeschoss zulässig sein.

Die festgesetzten Nutzungen fügen sich mit dem Schwerpunkt der Büro- und Geschäftsnutzung sowohl in die Nachbarschaft zum Hauptbahnhof als auch als südlicher Abschluss ins Kunibertsviertels ein.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die mit "Büro- und Geschäftsgebäude" und "Wohngebäude" festgesetzten Bereiche mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Die vorgesehene städtebauliche Dichte entspricht der innerstädtischen Lage am Hauptbahnhof. Auch die vorhandene, sehr gute Erschließung und Infrastrukturausstattung des Standorts sprechen für eine intensive Nutzung. Das Baugrundstück ist derzeit vollständig versiegelt. Insofern ist keine Verschlechterung der Bestandsituation zu befürchten.

Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und von maximalen Höhen der baulichen Anlagen bestimmt. Die gemittelte Geländehöhe für das Plangebiet beträgt 48,9 m ü. NHN.

Die Festsetzung einer maximal sechsgeschossigen Bebauung zum Breslauer Platz mit einer maximalen Gebäudehöhe von 71,4 m ü. NHN (22,5 m über Gelände) beziehungsweise für das zurückgesetzte Geschoss über dem fünften Obergeschoss von 74,6 m ü. NHN (25,7 m über Gelände) und für die überdachten Innenhöfe von 73,7 m ü. NHN (24,8 m über Gelände) und einer maximal viergeschossigen Bebauung unmittelbar zur Altenberger Straße mit einer maximalen Gebäudehöhe von 64,4 m ü. NHN (15,5 m über Gelände) und einem von der Altenberger Straße zurück-

gesetzten fünften Geschoss mit einer maximalen Gebäudehöhe von 67,9 m ü. NHN entspricht dem städtebaulichen Ziel einer maßvollen Nachverdichtung der Bebauung an der Nordseite des Breslauer Platzes und den städtebaulichen Vorgaben des durchgeführten konkurrierenden Gutachterverfahrens. Die städtebaulich gewünschte Staffelung von Norden nach Süden und von West nach Ost wird durch Abstufung der Geschosshöhen und maximalen Gebäudehöhen erreicht.

Der Gebäudeteil mit dem "Skygarden" am Raiffeiseneck wird mit einer Siebengeschossigkeit zuzüglich Dachgarten festgesetzt und einer zwingenden Gebäudehöhe von 78,2 m ü. NHN (29,3 m über Gelände). Die Überhöhung der Quartiersecke am Raiffeiseneck soll als städtebaulich gewünschter Akzent in der Höhenentwicklung der Bebauung am Breslauer Platz und als spannungsreicher Bestandteil der vorgesehenen Architektur umgesetzt werden. Mit einer zwingenden Gebäudehöhe von 64,4 m ü. NHN (15,5 m über Gelände) wird ein Gebäudeteil am Breslauer Platz im Übergang zum elfgeschossigen bestehenden Hotelurm mit einer maximalen Viergeschossigkeit festgesetzt. Aufgrund einer bestehenden Fensteröffnung der benachbarten Bestandsbebauung kann an dieser Stelle kein sechsgeschossiges Gebäude zum Breslauer Platz errichtet werden.

Im östlichen Teil des Plangebietes wird durch eine maximal eingeschossige Überbauung des Blockinnenbereichs (maximale Gebäudehöhe: 53,9 m ü. NHN) die angestrebte Einzelhandelsnutzung ermöglicht werden – mit Zugang vom Breslauer Platz und Anlieferung von der Altenberger Straße.

Wandhöhen

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem durch die Festsetzung von zwingenden Wandhöhen in Kombination mit der Festsetzung von Baulinien (siehe 6.4) bestimmt

- für das siebengeschossige Bauteil mit dem "Skygarden" 78,2 m ü. NHN (29,3 m ü. Gelände),
- für die viergeschossige Bebauung an der Altenberger Straße 65,15 m ü. NHN (16,25 m ü. Gelände),
- für die fünfgeschossigen Gebäudeteile des Wohngebäudes 67,9 m ü. NHN (19,0 m ü. Gelände),
- für die eingeschossige Bebauung 54,65 m ü. NHN (5,75 m ü. Gelände),
- für die viergeschossige Bebauung am Breslauer Platz 65,15 m ü. NHN (16,25 m ü. Gelände),
- für die sechsgeschossige Hofbebauung 72,15 m ü. NHN (23,25 m ü. Gelände),
- für das hofseitige zurückgesetzte Geschoss über dem fünfte Obergeschoss 74,6 m ü. NHN (25,7 m ü. Gelände) und
- für die Fluchttreppe 76,0 m ü. NHN (27,1 m ü. Gelände).

Das dem Bebauungsplan 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. Dabei wurde eine höhere Bebauung zur Eckbetonung am Raiffeiseneck als Variante zum Höhenkonzept für die Kölner Innenstadt in Aussicht gestellt, wenn dies städtebaulich begründet sei. Die Vorgaben des konkurrierenden Gutachterverfahrens wurden im vorliegenden Bebauungsplan 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 die Zunahme der Verkehrs- und Lärmbelastung zu erwarten. Infolge der Planung entstehen zudem keine Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse, die als nicht mehr hinnehmbar zu bezeichnen sind (siehe Kapitel 7).

Insgesamt wird sich das Vorhaben sowohl in die Bebauung am Breslauer Platz als auch in das gewachsene Straßenraster und die gewachsene Bebauungsstruktur des Kunibertsviertels einfügen. Somit 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. Unzumutbare Beeinträchtigungen nachbarlicher Belange werden durch die getroffenen Festsetzungen nicht hervorgerufen.

Geschossfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den mit Büro- und Geschäftsgebäude festgesetzten Bereich mit einer maximalen Geschossfläche von 16.000 m² und für den mit Wohngebäude festgesetzten Bereich mit einer maximalen Geschossfläche von 750 m² bestimmt.

Innerhalb des gesamten Plangebietes ist eine Geschossfläche von maximal 16 750 m² (einschließlich des zurückgesetzten Geschosses über dem 5. OG) planungsrechtlich zulässig. Hieraus errechnet sich eine Geschossflächenzahl von 4,6, die in dieser Höhe städtebaulich gewünscht und – wie dargelegt – auch gerechtfertigt ist. Der Bestand weist eine Geschossfläche von 10 334 m² auf; dies entspräche einer Geschossflächenzahl von 2,85.

Umwehungen

Für Dachterrassengeländer und -brüstungen wird die Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen, die sich jeweils an der Oberkante der Attika orientieren, um bis zu 0,75 m zugelassen, um Dachterrassennutzungen zu ermöglichen.

Dachgarten

Zur Sicherstellung der ausschließlichen Nutzung der Dachfläche über dem sechsten Obergeschoss als Dachgarten, werden differenzierte Festsetzungen zur Nutzung als bepflanzte Terrasse und eines untergeordneten Bereichs für erforderliche bauliche Anlagen – Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, für Aufzug und Treppenraum – getroffen.

Höhenkonzept für die linksrheinische Kölner Innenstadt

Das städtebauliche Konzept beachtet und konkretisiert abschließend 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 städtebaulich vertretbare Abweichung des Höhenkonzeptes zu werten und ist in der benachbarten achtgeschossigen Bebauung begründet.

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 ü. NHN hinter dem Raiffeisengebäude mit einer Höhe bis zu 80,0 m ü. NHN und dem elfgeschossigen Hotelgebäude an der Ecke Breslauer Platz und Johannisstraße mit 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. Daher ist nicht von einer Beeinträchtigung von wichtigen Sichtbeziehungen auf den Dom und die romanischen Kirchen auszugehen (siehe Kapitel 6.5 Sichtfeldstudie).

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 als Aufbauten im zentralen Bereich zulässig sein. Die erhöhte Eckbebauung ist daher sowohl städtebaulich als auch gestalterisch in die umgebende Bestandsbebauung eingebunden.

Darüber hinaus ist die Belegung mit publikumsintensiven Nutzungen in den straßenseitigen Erdgeschosszonen wie mit Einzelhandel und gastronomischen Nutzungen vorgesehen.

Dem Qualitätsanspruch des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorhabens entsprechend ist ein zurückhaltendes Werbekonzept vorgesehen. Durch örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 der Landesbauordnung (BauO NRW) werden im Bebauungsplan die detaillierten gestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen an den straßenseitigen Gebäudewänden getroffen (siehe Kapitel 8).

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf werden konkrete Festsetzungen zur Bauweise und der räumlichen Anordnung der Gebäude getroffen.

In den mit "Büro- und Geschäftsgebäude" und "Wohngebäude" festgesetzten Bereichen werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen definiert. In der Gestalt der Baulinien und Baugrenzen spiegelt sich die vorgesehene Gliederung des Gebäudekomplexes durch die Abstufung der Geschosshöhen beziehungsweise Gebäudehöhen wider. Die Festsetzung von Baulinien ist zur Umsetzung der geplanten städtebaulichen Figur erforderlich. Die geplanten Fassaden entlang der Altenberger Straße sowie zum Teil zur Johannisstraße würden die Abstandsflächen bis zur Straßenmitte der Verkehrsfläche oder Fremdgrundstücken nicht einhalten, ebenso wie die Bestandsgebäude, z.B. auf der gegenüberliegenden Seite der Altenberger Straße. Dem durchgeführten konkurrierenden Gutachterverfahren wurden als städtebauliche Vorgaben für die Gebäudekubatur der nördlichen Seite des Breslauer Platzes sechs Vollgeschosse zuzüglich eines zurückgesetzten Geschosses und zur Altenberger Straße mit Rücksicht auf die gegenüberliegende vorhandene Bebauung vier Vollgeschosse formuliert. 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. Die Festsetzung dient somit den beabsichtigten städtebaulichen Charakter zu ermöglichen. Aufgrund der Unterbauung des westlichen Plangebietsbereichs am Raiffeiseneck auf einer Fläche von circa 39 m² durch einen Stadtbahn-Tunnel, tritt die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen der vorgesehenen Bebauung in diesem Bereich hinter den heute überbauten Grundstücksflächen zurück.

Ausnahmen zur geringfügigen Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für Vordächer und Werbeanlagen sind durch textliche Festsetzungen geregelt.

Für die mit "Büro- und Geschäftsgebäude" und "Wohngebäude" festgesetzten Bereiche wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um eine geschlossene Raumkante zum Breslauer Platz, zum Raiffeiseneck und zur Altenberger Straße zu erzielen.

6.5 Sichtfeldstudie

Aufgrund der vorgesehenen Konkretisierung der Höhenentwicklung im Bebauungsplan, insbesondere der Eckbebauung am Raiffeiseneck mit einer Gebäudehöhe von 78,2 m über NHN, und der Vorgaben des Höhenkonzeptes wurde ein "Gutachten zur Beurteilung der visuellen Auswirkungen des geplanten Neubaus der Allianz Lebensversicherungs-AG am Breslauer Platz auf die Stadtsilhouette und Stadtbild prägende Baudenkmäler Kölns" durch das Institut für Städtebau und Landesplanung der RWTH Aachen University (Stand September 2010) erstellt. Die Sichtfeldstudien führten zu dem Ergebnis, 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.

Aus der stadtbaugeschichtlichen Entwicklung geht hervor, dass der Bau des Centralbahnhofes 1859 in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kölner Dom eine Störung der mittelalterlichen Stadtstruktur verursachte und in dessen Folge im Zuge der Wiederaufbauplanungen nach dem Zweiten Weltkrieg der Breslauer Platz als rückwärtiger Bahnhofsvorplatz entstand. Der städtebauliche Bruch manifestiert sich bis heute sowohl in der Stadtstruktur als auch in der Heterogenität und Höhenentwicklung der Platzränder, die sich deutlich von der angrenzenden Stadtstruktur des Eigelstein- und Kunibertsviertels absetzen. Die gegenüber der Traufhöhe von maximal 22,5 m um 6,8 m gegenüber dem Höhenkonzept höhere Eckbebauung (Skygarden) vis-a-vis zum achtgeschossigen Raiffeiseneck bildet ein "Pendant" zum elfgeschossigen Hotelbau an der Einmündung zur Johannisstraße. Die geplante Eckbebauung vermittelt zwischen den beiden bereits bestehenden Hochpunkten und formuliert eine eindeutige Platzkante und durch ihre abgerundete Form einen weichen Übergang in den Stadtraum der Altenberger Straße. Somit begründen die Besonderheiten der vorhandenen stadträumlichen Situation die Abweichung von der Traufhöhenvorgabe des "Höhenkonzeptes für die linksrheinische Innenstadt".

6.6 Erschließung

6.6.1 Äußere Erschließung

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 (An- und Abfahrt über die Johannisstraße) aus erfolgt.

Im Lärmgutachten vom 21.12.2010 werden vier Fahrbewegungen in der lautesten Stunde des Nachtzeitraums (22.00 bis 6.00 Uhr) für die Ausfahrt zur Altenberger Straße bei der Lärmberechnung angesetzt (zum Beispiel für Fahrbewegungen des Wachdienstes, für die Bewohner des geplanten Wohngebäudes etc.). Mit der Überdachung der Tiefgaragenausfahrt/Anlieferzufahrt entsteht bei den betrachteten Immissionsorten ein Beurteilungspegel von 41 dB(A) im Nachtzeitraum, womit noch Reserven für bis zu circa vier weiteren Fahrbewegungen (insgesamt demnach acht Fahrbewegungen in der lautesten Nachtstunde) bestehen. Für den Nachtzeitraum wird daher 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 er-

möglichst die Umleitung weiterer Ausfahrten aus der Tiefgarage in der Nachtzeit zum Breslauer Platz.

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 BauO NRW eine Reduzierungsmöglichkeit um 30 %.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der vorliegenden Planung wurde eine "Verkehrliche Stellungnahme zur Einschätzung der Situation in der Altenberger Straße in Köln" (Stand 15.12.2010) erstellt.

Die verkehrliche Situation in der Altenberger Straße, der Johannisstraße und dem Straßenzug Breslauer Platz/Maximinenstraße sind für den Nullfall, Bestandsfall und für den Planfall analysiert worden. Dabei beschreibt der Nullfall die auf der Basis des bestehenden Baurechts maximal mögliche Nutzung der Baugrundstücke. Aufgrund des derzeitigen Leerstands innerhalb des Plangebietes unterscheidet sich der Nullfall gegenüber dem Bestandsfall. Aufgrund der Baustellensituation wurde für den Straßenzug Breslauer Platz/Maximinenstraße auf der Grundlage einer Plattenmessung mit Hilfe eines Umlegungsmodells zur sicheren Seite die Verdrängung abgeschätzt, die eine Reduzierung der Fahrstreifenanzahl von 2 auf 1 mit sich bringen würde.

Straße	Nullfall in Kfz/24 h	Bestandsfall in Kfz/24 h	Planfall in Kfz/24 h	Neuverkehr Nullfall/Bestand in %	Neuverkehr Planfall/Nullfall in %
Altenberger Straße Einrichtungsverkehr	534	396	307	+35	-43
Altenberger Straße Zweirichtungsverkehr bis Lieferzufahrt	534	396	734	+35	+37
Breslauer Platz/ Maximinenstraße	5.727	5.582	5.909	+3	+3
Johannisstraße	3.297	3.159	3.497	+4	+6

Tabelle 1 Verkehrsaufkommen

Altenberger Straße

Die Altenberger Straße wird nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 aufgrund ihrer Funktion als Erschließungsstraße (Quartiersstraße), der dichten Bebauung und der gemischten Nutzung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung eingestuft. Mit einer Belastung von knapp 400 Kfz/Tag liegt sie im Bestand weit unterhalb des Richtwertes von 400 bis 1.000 Kfz/h.

Für die geplante Bebauung ist die Tiefgarageneinfahrt vom Breslauer Platz vorgesehen und die Tiefgaragenausfahrt in der Altenberger Straße (Pkw-Verkehr). Für die Lieferverkehrzufahrt an der Altenberger Straße wird zudem zwischen der Johannisstraße und der Lieferzufahrt 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 (Wendefahrt). Im Bereich der Altenberger Straße zwischen Raiffeiseneck und der Tiefgaragenausfahrt ist weiterhin der Einrichtungsverkehr (zum Beispiel auch für Lieferverkehre der Bestandsbebauung) vorgesehen. In diesem Bereich verringern sich die Belastungen gegenüber der Bestandssituation um 22 %, da weder Quellverkehr noch Zielverkehr des Plangebietes darüber führen.

Der Bereich der Altenberger Straße zwischen der Lieferzufahrt zum Plangebiet und der Johannisstraße wird sowohl vom Quellverkehr als auch vom Lieferverkehr im Quell- und Zielverkehr genutzt. In diesem Bereich ist von einem Anstieg des Verkehrsaufkommens um circa 37 % auszugehen. Von dem zu erwartenden Neuverkehr ist keine Beeinträchtigung der Funktionen der Altenberger Straße zu erwarten. Mit einer Verkehrsbelastung von 735 Kfz/Tag ist die Altenberger Straße wie im Bestand weiterhin als schwach belastete Quartiersstraße einzustufen.

Johannisstraße

Die Johannisstraße ist aufgrund ihrer Funktion und Nutzung wie die Altenberger Straße als Quartiersstraße einzustufen.

Der Neuverkehr gegenüber dem Nullfall beträgt im Planfall circa 5 %. Die Auswertung der Plattenmessungen an drei unterschiedlichen Tagen ergab, dass die Verkehrsstärke in der Johannisstraße stark schwankt. Der Zusatzverkehr liegt somit im Bereich der wochentäglichen Schwankungen der Verkehrsstärke. Mit einer Belastung von circa 350 Kfz/Spitzenstunde im Bestand und weniger als 400 Kfz/Spitzenstunde im Planfall liegt sie als Quartiersstraße noch knapp unter der in der RAS 06 benannten Spanne von 400 bis 1.000 Kfz/h. Für eine Quartiersstraße bleibt die Verkehrsbelastung somit unter Berücksichtigung des planbedingten Mehrverkehrs weiterhin gering.

Breslauer Platz/Maximinenstraße

Der Straßenzug Breslauer Platz/Maximinenstraße lässt sich nach der RAS 06 aufgrund seiner Funktion als Hauptverkehrsstraße, seiner Bebauung und Nutzung als Verbindungsstraße einstufen. Die Verkehrsstärke liegt gemäß RAS 06 zwischen 800 und 2.600 Kfz/h.

Für diesen Straßenzug liegt die Verkehrsbelastung im Bestandsfall mit circa 500 Kfz/h deutlich unter der Verkehrsstärke gemäß RAS 06. Der Neuverkehr beträgt im Planfall circa 3 % bezogen auf den Nullfall. Dabei ist davon auszugehen, dass bei Entfallen des Baustellenbetriebs am Breslauer Platz der Anteil der Verkehrszunahme voraussichtlich geringer ausfallen wird und damit ebenfalls im Bereich der wochentäglichen Schwankungen liegen würde. Insgesamt liegen die Belastungen auf dem Straßenzug Breslauer Platz/Maximinenstraße sowohl im Bestand als auch im Planfall deutlich unter den für eine Verbindungsstraße üblichen Belastungen.

Im Verfahren wurde aus Gründen der Verkehrssicherheit gefordert, bei der Ein- und Ausfahrt am Breslauer Platz nur die Zufahrt "rechts rein" zuzulassen. Der Bebauungsplan trifft jedoch keine Festsetzungen bezüglich der Ausgestaltung des öffentlichen Verkehrsraums (z.B. Verlängerung Mittelstreifen zur Verhinderung eines Linksabbiegers).

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 als zulässig festgesetzt ist, sehr gering. Aus der 3-tägigen Plattenmessung (November 2009) geht hervor, dass im Mittel über den Messzeitraum im Zeitraum zwischen 22 Uhr und 6 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 4 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 Verzögerungsstreifens 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+Ride-Stellplätze" weiterhin in ausreichender Anzahl realisiert werden kann.

Aus den oben genannten Gründen ist im Zeitraum 22:00-06:00 Uhr nicht zu erwarten, dass die geplante Lage der Ein- und Ausfahrt zum Breslauer Platz zu Problemen in der Leistungsfähigkeit oder Verkehrssicherheit führen wird.

6.6.2 Innere Erschließung und ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird vollständig in einer zweigeschossigen Tiefgarage mit circa 161 Stellplätzen untergebracht, die in ihrer Ausdehnung die gesamte überbaubare Grundstücksfläche in Anspruch nehmen wird.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich im Bestand 66 Stellplätze. Bei der Verkehrsmenge des Nullfalls von 227 Kfz/Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr ergibt sich am Tag eine mittlere Auslastung von 3,4 Kfz/Stellplatz. Bei den geplanten 161 Stellplätzen und einer Verkehrsstärke von 400 Kfz/Tag ergibt sich im Planfall eine mittlere Auslastung von 2,5 Kfz/Stellplatz am Tag. Aus der Verringerung der Stellplatzauslastung ist zu schließen, dass eine Verschärfung der Stellplatzverfügbarkeit nicht zu erwarten ist.

Die Lage der Tiefgarageneinfahrt am Breslauer Platz, der Tiefgaragenausfahrt an der Altenberger Straße und der Lieferzufahrt an der Altenberger Straße ist in der Planzeichnung festgesetzt; darüber hinausgehende Zufahrten werden durch textliche Festsetzung im übrigen Plangebiet ausgeschlossen.

6.6.3 Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Fernwärme ist über das vorhandene Leitungsnetz in der Altenberger Straße und am Breslauer Platz gesichert.

Im Sinne des § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz LWG) ist auf mindestens 20 % der Dachflächen (entspricht einer Fläche von circa 700 m²) eine extensive Dachbegrünung vorgesehen, die zur Rückhaltung beziehungsweise zur verzögerten Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers der Dachflächen beiträgt. Da ein begrüntes Dach mehr als die Hälfte des jährlichen Niederschlags wieder verdunstet, können Siedlungsentwässerung und Kläranlagen entlastet werden.

Die Abfallentsorgung für das Plangebiet kann über die Altenberger Straße erfolgen und ist somit gesichert.

6.7 Grün- und Freiflächen

Durch das Vorhaben wird es zu einer weitgehenden Überbauung und vollständigen Versiegelung des Plangebiets kommen, Grünflächen sind nicht vorgesehen. Zur Rückhaltung des unbelasteten Niederschlagswassers der Dachflächen und als Beitrag zur leichten Verbesserung des Mikroklimas werden extensive Dachbegrünungen festgesetzt.

7. Umweltbelange

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 beziehungsweise § 13 Absatz 3 BauGB kann auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Folgende Umweltbelange wurden als erheblich durch die Planung betroffen bewertet und daher näher untersucht.

7.1 Immissionsschutz – Lärm

Zum Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Altenberger Straße/Breslauer Platz" wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr (Stand 21.12.2010) sowie dem Gewerbe- beziehungsweise Nachbarschaftslärm durchgeführt. Als maßgebliche Emittentenarten waren Verkehrslärmimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen sowie Gewerbe- beziehungsweise Sport- und Freizeitlärm zu berücksichtigen. Gegenstand der Untersuchung war daher die Ermittlung und Beurteilung der Lärmimmissionen in Bezug auf das Plangebiet und die Ermittlung und Beurteilung der Lärmemissionen aus dem Plangebiet auf die schutzbedürftigen Nutzungen der näheren Umgebung einschließlich der Veränderung der Verkehrsgeräuschsituation auf öffentlichen Straßen durch zusätzlichen Quell- und Zielverkehr des Plangebietes.

Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für den auf die Planung einwirkenden Verkehrslärm stellen die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" dar. Bei Gewerbelärm und Nachbarschaftslärm durch Fahr- und Parkvorgänge an Wohnhäusern beziehungsweise Tiefgaragen wird in Ergänzung zur DIN 18005 die "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen.

Gebietsbezeichnung	TA Lärm Immissionsrichtwerte		DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 Orientierungswerte. In Klammern: Gilt für Gewerbelärm	
	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
Reine Wohngebiete (WR)	50	35	50	40 (35)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	40	55	45 (40)
Mischgebiete (MI)	60	45	60	50 (45)
Kerngebiete	60	45	65	55 (50)
Gewerbegebiete	65	50	65	55 (50)

Tabelle 2 Immissionsrichtwerte der TA Lärm und Orientierungswerte der DIN 18005

7.1.1 Verkehrslärm

Die Lärmsituation im Plangebiet wird im Hinblick auf den Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den Kfz-Verkehr auf der Altenberger Straße, der Johannisstraße, dem Breslauer Platz, der Maximinenstraße, der Goldgasse und dem Konrad-Adenauer-Ufer bestimmt.

In die Berechnung des Straßenverkehrslärms nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) wurden für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall die folgenden Eingangsdaten eingestellt. Dabei wurde auf die Abschätzung des Verkehrsaufkommens zurückgegriffen, die auf der Grundlage von Plattenmessungen vom 24. bis 27.11.2009 ermittelt wurden.

Straßen		DTV Nullfall	DTV Planfall	Höchst- ge- schwin- digkeit
Bezeichnung	Art	Kfz/24 h	Kfz/24 h	in km/h
Altenberger Straße, Einbahnstraße	Gemeindestraße	534	307	30
Altenberger Straße, Zweirichtungsverkehr	Gemeindestraße	534	734	30

Straßen		DTV Nullfall	DTV Planfall	Höchst- ge- schwin- digkeit
Bezeichnung	Art	Kfz/24 h	Kfz/24 h	in km/h
Johannisstraße, nördlich Breslauer Platz	Gemeindestraße	3.297	3.497	50
Johannisstraße, südlich Breslauer Platz	Gemeindestraße	2.180	2.180	50
Maximinenstraße, westlich Breslauer Platz	Gemeindestraße	10.085	10.267	50
Goldgasse, östlich Breslauer Platz	Gemeindestraße	10.085	10.267	50
Konrad-Adenauer- Ufer	Bundesstraße	45.805	45.805	50

Tabelle 3 Eingangsdaten öffentlicher Straßenverkehr (Stand 12/2010)

Die Schalleistung des sowohl im Tag- als auch Nachtzeitraum genutzten Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) am Hauptbahnhof wurde bei der Ermittlung der Lärmimmissionen auf das Plangebiet berücksichtigt.

In Bezug auf den öffentlichen Schienenverkehrslärm wird die Lärmsituation des Plangebiets durch Zugfahrten der Deutschen Bahn AG der Strecken Köln - Köln-Worringen/Aachen/Koblenz/Bingen/Duisburg/Deutz bestimmt. Der Berechnung des Schienenverkehrslärms erfolgte auf der Grundlage von Prognosewerten der Deutschen Bahn für den Zeithorizont 2015 gemäß Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen (Schall 03).

Die Berechnung und Darstellung der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms analog der RLS-90 und des Schienenverkehrslärms analog zur Schall 03 erfolgte jeweils für eine Immissionshöhe von 5,1 m und 13,2 m über Gelände; die Darstellung der Ergebnisse anhand von Lärmkarten jeweils für den Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) und den Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr).

Die Überlagerung (energetische Addition) der Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche wurde der Abstimmung des Verkehrslärmsschutzkonzeptes zugrunde gelegt. Bei der Berechnung der Lärmpegelbereiche fand der Fluglärm ebenfalls Berücksichtigung.

Beurteilung der Verkehrsgeräuschsituation

Innerhalb der mit "Büro- und Geschäftsgebäude" und mit "Wohngebäude" festgesetzten Bereiche werden durch Straßenverkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) im Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) und 50 dB(A) zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) in einer Immissionshöhe von 5,1 m sowohl tags als auch nachts im Bereich des Breslauer Platzes und Raiffeisenecks bis zu 10 dB und im Bereich der Altenberger Straße bis zu 5 dB überschritten. In einer Immissionshöhe von 13,2 m werden die Orientierungswerte für Mischgebiete sowohl tags als auch nachts im Bereich des Breslauer Platzes und Raiffeisenecks bis zu 10 dB überschritten; im Bereich der Altenberger Straße um bis zu 5 dB im westlichen und östlichen Teil überschritten, im mittleren Teil aber eingehalten. An der südlichen Fassade des geplanten Wohngebäudes (Hofseite) konnte der Nachweis erbracht werden, dass in beiden Immissionshöhen die Orientierungswerte für Mischgebiete sowohl tags als auch nachts eingehalten werden können.

Durch Schienenverkehrslärm kommt es innerhalb der mit "Büro- und Geschäftsgebäude" und mit "Wohngebäude" festgesetzten Bereiche zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) im Tagzeitraum im Bereich des Breslauer Platzes und des Raiffeisenecks um bis zu 5 dB – in einer Immissionshöhe von 13,2 m. In einer Immissionshöhe von 5,1 m kann der Orientierungswert für Mischgebiete im Tagzeitraum eingehalten werden. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 50 dB(A) im Bereich des Breslauer Platzes um bis zu 10 dB und im Bereich des Raiffeisenecks bis zu 5 dB überschritten – in einer Immissionshöhe von 5,1 m. In einer Immissionshöhe von 13,2 m kommt es auch am Raiffeiseneck zu Überschreitungen des Nacht-Orientierungswertes um 10 dB sowie um Überschreitungen bis zu 5 dB im westlichsten Teil der Altenberger Straße.

Innerhalb des mit "Wohngebäude" festgesetzten Bereichs werden durch den Schienenverkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete sowohl für die Immissionshöhe von 5,1 m als auch 13,2 m im Tag- und Nachtzeitraum an der nördlichen und südlichen Fassade jeweils unterschritten.

Schallminderungsmaßnahmen – Verkehrslärm

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete, die dem Gebietscharakter des mit "Büro- und Geschäftsgebäude" und mit "Wohngebäude" festgesetzten Bereichs entsprechen, in Teilbereichen durch Straßenverkehrslärm beziehungsweise Schienenverkehrslärm überschritten werden, sind im Plangebiet Schallminderungsmaßnahmen erforderlich. Grundsätzlich stehen für Schallminderungsmaßnahmen die folgenden Möglichkeiten zur Verfügung:

- das Einhalten von Mindestabständen,
- die differenzierte Ausweisung von Baugebieten,
- die Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen und
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen.

Das **Einhalten von Mindestabständen** scheidet aufgrund der vorliegenden räumlichen Situation aus, da dies bedeuten würde, dass weder eine gewerbliche Nutzung noch Wohnnutzungen in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof beziehungsweise im Umfeld des stark befahrenen Breslauer Platzes umsetzbar wären. Aus stadtbaugestalterischen Gründen wird innerhalb des Plangebietes eine geschlossene Block-Rand-Bebauung wieder entstehen, die der Bebauungsstruktur des Kunitzviertels entspricht und zugleich die Bebauung nördlich des Plangebietes vor Straßen- und Schienenverkehrslärm schützt.

In Übereinstimmung mit dem Mischgebietscharakter der näheren Umgebung werden innerhalb des Plangebietes **differenzierte Baugebietsausweisungen** vorgenommen. Der überwiegende Teil wird mit "Büro- und Geschäftsgebäude" festgesetzt. Die Lage des mit "Wohngebäude" festgesetzten Bereichs 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.

Aufgrund der räumlich engeren Zuordnung zwischen Emittenten und Immissionsorten und aufgrund der geplanten Gebäudehöhen stellen **aktive Schallschutzmaßnahmen** in Form von Lärmschutzwänden entlang der Nordseite des Breslauer Platzes und an der Altenberger Straße keine geeignete Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte dar, da sie die Bebauung des Plangebietes von der umgebenden Struktur abschotten und zudem das Quartiersbild stark beeinträchtigen würden. Aus diesen und insbesondere aus städtebaulichen Gründen werden aktive Schallschutzmaßnahmen gegen Straßenverkehrslärm als Schallminderungsmaßnahme nicht ergriffen.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes kommen für die mit "Büro- und Geschäftsgebäude" und "Wohngebäude" festgesetzten Bereiche **passive Schallschutzmaßnahmen** nach DIN 4109 in Betracht, die den erforderlichen Schallschutz in den Gebäuden in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen sicherstellen. Die Mindestanforderungen

an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden im Bebauungsplan zeichnerisch als Lärmpegelbereiche III bis V entlang der betroffenen Fassaden dargestellt. Textlich festgesetzt wird, dass entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu treffen sind. Anhand dieser im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche können im konkreten Einzelfall (zum Beispiel Baugenehmigungsverfahren) gemäß DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von verschiedenen Wand/Fensterkombinationen ermittelt werden. Ergänzend wurde textlich festgesetzt, dass die Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse im Einzelfall unterschritten werden können, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

Zur ausreichenden Be- und Entlüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erfolgt die Festsetzung bezüglich der schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, um die erforderlichen Innenraumpegel einzuhalten.

Die vorgenannten Festsetzungen stellen sicher, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf Verkehrsgeräuschimmissionen Rechnung getragen wird.

7.1.2 Veränderung der Verkehrsgeräuschsituation

Zukünftig wird für Pkws die Einfahrt in die geplante Tiefgarage ausschließlich über die Zufahrt am Breslauer Platz und die Ausfahrt tagsüber auf die Altenberger Straße bzw. nachts auch zusätzlich zum Breslauer Platz erfolgen. Die Altenberger Straße, die derzeit als Einbahnstraße ausgewiesen ist, wird für den Lieferverkehr von der Johannisstraße bis zur Lieferzufahrt für den Zweirichtungsverkehr freigegeben.

Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) beträgt auf der Altenberger Straße (Gemeindestraße, Nullfall) 534 Kfz/Tag. In Folge des geplanten Vorhabens mit circa 161 Tiefgaragen-Stellplätzen wird die Altenberger Straße gegenüber dem Nullfall – unter Einbeziehung der Ziel- und Quellverkehre der Bestandsbebauung mit 66 Tiefgaragen-Stellplätzen – eine Verkehrszunahme auf 734 Kfz/Tag (Prognose-Planfall) im östlichsten Abschnitt der Altenberger Straße (Zweirichtungsverkehr) und eine Verkehrsabnahme auf 307 Kfz/Tag im übrigen Bereich der Altenberger Straße (Einrichtungsverkehr) erfahren.

Aus den Berechnungsergebnissen der schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass sich bei der vergleichenden Betrachtung von Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall die maßgeblichen Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms um bis zu 0,3 dB tags und bis zu 0,1 dB nachts am Immissionsort Altenberger Straße 23 erhöhen werden. Eine erhebliche Verkehrszunahme würde bei einem Anstieg der Emissionspegel um mindestens 3 dB vorliegen. Trotz des Anstiegs der Verkehrsbelastung im östlichen Bereich der Altenberger Straße ist daher insgesamt keine erhebliche Veränderung der Verkehrsgeräuschsituation zu erwarten.

Im Teil der Altenberger Straße westlich der Tiefgaragenausfahrt nehmen die maßgeblichen Beurteilungspegel bei der vergleichenden Betrachtung von Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall um bis zu 0,4 dB tags und bis zu 0,8 dB nachts an den Immissionsorten Altenberger Straße 1a und 17 ab.

7.2 Gewerbelärm

Für die Beurteilung der Geräuschsituation im maßgeblichen Einwirkungsbereich sind die geplanten gewerblichen Emissionen zu ermitteln und summarisch zu behandeln. Im Zuge der städtebaulichen Planung ist sicherzustellen, dass an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen die Orientierungswerte der DIN 18005 beziehungsweise die Immissionsrichtwerte der TA Lärm 1998 eingehalten werden. Da für die Beurteilung der Gewerbelärm nach DIN 18005 "Schallschutz im

Städtebau" die Richtwerte der TA Lärm Anwendung finden, liegt der maßgebliche Immissionsort 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters.

7.2.1 Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Aus dem Plangebiet werden künftig Lärmemissionen durch Tiefgaragenein- und -ausfahrten sowie die Lieferzufahrt auf die nähere Nachbarschaft einwirken, die gemäß TA Lärm zu beurteilen sind. Innerhalb des mit "Wohngebäude" festgesetzten Bereichs sind die Tiefgaragenausfahrt (circa 161 Stellplätze) sowie die Anlieferungszufahrt für den Lebensmitteleinzelhandel (maximal drei Lkw im Tagzeitraum) und innerhalb des mit "Büro- und Geschäftsgebäude" festgesetzten Bereichs die Tiefgarageneinfahrt vorgesehen. Berücksichtigt wurde darüber hinaus eine Tiefgaragenlüftung, die im Bereich der Tiefgaragenausfahrt angeordnet werden soll.

Am betrachteten, zur Tiefgaragenausfahrt und der Lieferzufahrt nächstgelegenen Immissionsort (Altenberger Straße 21) werden die zulässigen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum unterschritten; die mit der Nutzung der Tiefgaragen- und Lieferzufahrt verbundenen Maximalpegel halten die Vorgaben der TA Lärm ein. Die technischen Einrichtungen zur Belüftung der Tiefgarage, die in der Zufahrt installiert werden sollen, können nach dem Stand der Technik ausgeführt werden, um die Immissionsrichtwerte im Tag- und Nachtzeitraum zu unterschreiten. Lärmschutzmaßnahmen entsprechend dem Stand der Technik müssen zudem im Bereich der Toranlage berücksichtigt werden.

Am nächstgelegenen Immissionsort zur Tiefgarageneinfahrt am Breslauer Platz, dem bestehenden Hotelgebäude, werden die zulässigen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum unterschritten und die mit der Nutzung der Tiefgarageneinfahrt verbundenen Maximalpegel halten die Vorgaben der TA Lärm ein.

7.2.2 Einwirkungen auf die geplante Wohnnutzung

Innerhalb des mit "Wohngebäude" festgesetzten Bereichs sind über der Tiefgaragenausfahrt und Lieferzufahrt ab dem ersten Obergeschoss Wohnungen geplant. Da die der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von nachts 45 dB(A) im Nachtzeitraum im ersten Obergeschoss überschritten werden, sind zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Als Lärmschutzmaßnahme wurde daher festgesetzt, dass im Bereich der Tiefgaragenausfahrt und Lieferzufahrt eine Überdachung von 18,0 m Länge mit einer Auskrantung von 1,4 m vorzusehen ist.

7.3 Verschattung der Nachbarschaft

Vor dem Hintergrund der städtebaulich gewünschten maßvollen Nachverdichtung der Bebauung an der Nordseite des Breslauer Platzes und den städtebaulichen Maximalvorgaben des durchgeführten konkurrierenden Gutachterverfahrens – Sechsgeschossigkeit zum Breslauer Platz und Viergeschossigkeit zur Altenberger Straße – wurde die Verschattung der Nachbarschaft durch die zukünftige Bebauung untersucht (ADU cologne, Köln, Stand 25.10.2010).

Derzeit bestehen keine Rechtsnormen oder Richtlinien, die eine Bewertung der Belichtungssituation auf einer objektiven Grundlage ermöglichen. Als Orientierungshilfe wurde die DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen) als Bewertungsmaßstab herangezogen. 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 heran zu ziehen. Gleichwohl lassen sich grundsätzliche Aussagen zur Veränderung der Besonnungssituation aufgrund des Vorhabens ableiten.

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 wurde für den Bestand und den Planfall berechnet.

Aus der Verschattungsstudie geht hervor, dass bereits im Bestand 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 sind. 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 die Fassaden gemäß DIN 5034-1 als ausreichend besonnt gelten dürfen.

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 des Bauleitplanverfahrens 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 werden lediglich die jeweils obersten Geschosse an den südlichen Fassaden der bestehenden Wohnbebauung in der Altenberger Straße 9 sowie an der westlichen Fassade der Johannisstraße 47 erstmals im Sinne der DIN 5034-1 nicht ausreichend direkt besonnt werden können. Eine Wohnung, die nicht länger als 1 Stunde am 17. Januar besonnt ist, ist jedoch nicht automatisch unzureichend mit Tageslicht versorgt, da Tageslicht auch über die Diffusstrahlung mit Sonnenlicht in die Wohnungen gelangt. Aus der Verschattungsstudie ging hervor, dass im Bereich der Altenberger Straße 9 ab etwa dem Monat März keine durchgehende Verschlechterung der direkten Besonnung im Planfall gegenüber der Bestandssituation mehr feststellbar ist.

Altenberger Straße 9

Die Verschattung der südlichen Fassade des obersten Geschosses der Altenberger Straße 9 wird 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. Durch die zurückgesetzten sechsgeschossigen Gebäudeteile werden die Abstandflächen nach der Landesbauordnung NRW zur Altenberger Straße eingehalten, so dass alle nachbarlichen Belange gewahrt und unzumutbare Beeinträchtigungen somit nicht gegeben sind.

Bei höheren Sonnenständen (im Vergleich zum 17. Januar) im Laufe des Jahres erlangt die genannte Staffelung der Gebäudehöhe Bedeutung für die Besonnungsdauern, was in den Monaten mit tiefen Sonnenständen noch nicht zum Tragen kommt. Ab ca. dem Monat März ist dabei im Bereich der Altenberger Straße keine durchgehende Verschlechterung der direkten Besonnung im Planfall gegenüber der Bestandssituation mehr feststellbar. Insgesamt sind somit unzumutbare Beeinträchtigungen nicht zu befürchten.

Johannisstraße 47

Das Verschattungsgutachten ergibt, dass ausschließlich im Dachgeschoss der Johannisstraße 47 **die Westseite** erstmalig am 17. Januar weniger als eine Stunde direkt besonnt wird. Um eine im Sinne der DIN 5034-1 ausreichende Besonnung der Westseite 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. Die genehmigte Grundrissplanung für das Gebäude Johannisstraße 47 zeigt, 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 an der Seite der Johannisstraße erfüllt werden. Gesunde Wohnverhältnisse sind somit sicher gestellt.

Fazit

Aus der Verschattungsstudie geht hervor, dass die siebengeschossige Bebauung mit "Skygarden" an der dreieckigen Zuspitzung des Plangebietes am Raiffeiseneck im Hinblick auf eine ausreichende Besonnung nicht zu einer Beeinträchtigung des Wohngebäudebestandes in der Altenberger Straße führt.

Die für eine Bebauung im Bestand nicht verbindlich wirkende DIN 5034-1 wird als Orientierungshilfe herangezogen, um den Belang der Besonnung in der Abwägung bewerten zu können. Den Anforderungsvorgaben einer ausreichenden direkten Besonnung am 17. Januar kann nur für die betroffene Wohnung im Dachgeschoss der Altenberger Straße 9 nicht entsprochen werden, da die stadträumliche Gestalt eines zwischen den unterschiedlichen Maßstäben von Breslauer Platz und Kunibertsviertel vermittelnden Baukörpers höher gewichtet wird. Dabei entsteht durch das geplante Vorhaben keine Belichtungssituation, die als nicht mehr hinnehmbar zu bezeichnen wäre. Ab ca. dem Monat März ist keine durchgehende Verschlechterung der direkten Besonnung im Planfall gegenüber der Bestandssituation mehr feststellbar.

7.4 Kfz-bedingte Luftschadstoffe

Das Plangebiet liegt im Umfeld der stark befahrenen Turiner Straße mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von circa 44.000 Kfz/24 h und des Konrad-Adenauer-Ufers mit einem vergleichbaren DTV sowie der Altenberger Straße, der Johannisstraße und der Maximinenstraße/Breslauer Platzes. Auf der Grundlage der Immissionsbeurteilungswerte für NO₂ und PM10 der 39. BImSchV wurde die durch die Planung bedingte Änderung der lufthygienischen Situation im Bereich des Plangebietes untersucht. Durch das Büro iMA cologne GmbH wurde eine Luftschadstoffprognose (Stand 20.09.2010) zu den Kfz-bedingten Immissionen – zum Luftschadstoff Stickstoffdioxid NO₂ mit Reizwirkung und zum kanzerogenen Feinstaub PM10 – durchgeführt. Betrachtet wurden der Prognose-Nullfall und der Prognose-Planfall jeweils für das Bezugsjahr 2010 auf der Grundlage der ermittelten Verkehrsannahmen (siehe Kapitel 6.6.1).

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. Im Bereich von Fassaden, die zur Maximinenstraße ausgerichtet sind, kann der Grenzwert des Jahresmittels von NO₂ in beiden Prognosefällen fast erreicht werden. Daher empfiehlt der Gutachter mindestens für die beiden unteren Geschosse des geplanten Büro- und Geschäftsgebäudes die vorgesehene Lüftung durch Ansaugung von Zuluft über Dach bzw. aus dem straßenabgewandten Innenhofbereich für diejenigen Räume vorzusehen, die zur Maximinenstraße und zum Breslauer Platz ausgerichtet sind.

Da das Plangebiet innerhalb der seit dem 01.01.2008 eingerichteten Umweltzone Köln liegt, ist davon auszugehen, dass in den kommenden Jahren durch die Maßnahmen der Luftreinhalteplanung die lokale Luftschadstoffbelastung im Bereich des Plangebietes nachweisbar abnehmen wird.

8. Gestalterische Festsetzungen

Als Dachformen sind für die mit "Büro- und Geschäftsgebäude" und "Wohngebäude" festgesetzten Bereiche nur Flachdächer vorgesehen, um ein einheitliches Siedlungsbild zu erreichen. Dem gleichen Ziel dienen die gestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen. Werbeanlagen sind nur an den straßenseitigen Gebäudewänden zulässig, dabei an der Altenberger Straße nur unterhalb der jeweils ersten Vollgeschossdecke und im Bereich des Breslauer Platzes und des Raiffeisenecks

unterhalb der Oberkante der Fensterbrüstungen des ersten Obergeschosses. In ihrem Umfang und ihrer Gestaltung wird die einzusetzende Werbung reduziert sein.

Dachterrassengeländer und -brüstungen sind im Sinne einer ruhigen Dachlandschaft nur als transparente Konstruktionen auszuführen.

9. Planverwirklichung

Das Planungsrecht wird in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB und mit einem Durchführungsvertrag geschaffen.

Die Vorhabenträgerin hat sich insbesondere in diesem Vertrag verpflichtet:

1. Spätestens 30 Monate nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67457/08 einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Sie wird spätestens 6 Monate nach Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 6 Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67457/08 fertig stellen.
2. Notwendige straßenbauliche Änderungen einschließlich der Beschilderungen und Markierungen an den öffentlichen Verkehrsflächen gehen zu finanziellen Lasten der Vorhabenträgerin und sind vor der Ausführung mit der Stadt abzustimmen. Im Rahmen des anstehenden Baugenehmigungsverfahrens wird hierüber ein entsprechender Ausbauvertrag abgeschlossen.
3. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens zum Zeitpunkt der Erteilung der zu beantragenden Baugenehmigung an die Stadt den zweckgebunden Kostenbeitrag für die Ausstattung des nahegelegenen vorhandenen Kinderspielplatzes an der Ursulagartenstraße mit einem neuen Spielgerät zu zahlen.

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten der Durchführung des vorgenannten Vertrages, so dass der Stadt keine Kosten bei der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen werden.