

## **Erläuterungen**

**zum vorhabenbezogenen Planungskonzept;  
Arbeitstitel: Magnusstraße in Köln-Altstadt/Nord**

---

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

#### **1.1 Anlass der Planung**

Die Contipark International Parking GmbH mit Sitz in Berlin (Vorhabenträgerin) beabsichtigt, an der Alten Wallgasse/Magnusstraße in Köln-Altstadt/Nord über dem bestehenden Parkhaus eine Wohnbebauung zu errichten. Auf der Grundlage eines Entwurfes des Architekturbüros Wilkin & Hanrath Bauphasen, Köln, sind ein Abriss des Parkhauses ab dem dritten Obergeschoss und stattdessen die Verwirklichung einer Wohnbebauung vorgesehen. Der bestehende Durchführungsplan 66453/04 aus dem Jahr 1960 steht der Schaffung innerstädtischen Wohnraums an dieser Stelle entgegen. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Nach dem Planungsstand vom Juli 2011 sollte das Gebäude eine Traufhöhe von 66,12 m beziehungsweise eine Gebäudehöhe (mit einem straßenseitig mindestens 2 m zurückgesetzten obersten Geschoss) von 69,57 m über Normalhöhennull (ü. NHN) an der Magnusstraße aufweisen, was einer Höhe von 16,28 m beziehungsweise 19,73 m über dem seinerzeit angenommenen Bezugspunkt von 49,84 m ü. NHN (Höhenlage Alte Wallgasse) entsprach. Die Höhenbegrenzung nach den Vorgaben des Höhenkonzeptes der Stadt Köln von 2007 von 15 m für diesen Bereich an der Magnusstraße/Alte Wallgasse sollte entsprechend überschritten werden können.

Der aktuelle Stand der Planung sieht nunmehr für das Gebäude eine maximale Traufhöhe (Oberkante der Attika) von 69,20 m beziehungsweise eine Gebäudehöhe (bezogen auf das straßenseitig circa 1 m zurückgesetzte oberste Geschoss) von 71,74 m ü. NHN an der Magnusstraße vor.

#### **1.2 Ziel der Planung**

Mit dem aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung im Bereich an der Magnusstraße, Ecke Alte Wallgasse geschaffen werden. Ziel der Planung ist es, nach dem Teilabbruch des Parkhausbestandes ab dem dritten Obergeschoss eine Wohnbebauung mit circa 30 Wohneinheiten zu ermöglichen, um dem steigenden Bedarf an innerstädtischem Wohnraum gerecht zu werden.

Im Bebauungsplanverfahren soll für das Plangebiet auch eine Abweichung zum "Höhenkonzept für die linksrheinische Kölner Innenstadt" vom 15.05.2007 konkretisiert werden.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist im Hinblick auf eine dem zentralen Standort und dem Gesamtprojekt entsprechende Fassadengestaltung die Durchführung eines anonymen Gestaltungswettbewerbes nach den Regeln für die Auslobung von Wettbewerben (RAW 2004) der Architekten- und Ingenieurkammern vorgesehen. Der Wettbewerb wird sich mit der Gestaltung der Fassaden entlang der Magnusstraße und der Alten Wallgasse befassen.

## **2. Verfahren**

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 14.07.2011 auf Antrag der Vorhabenträgerin, die Alleineigentümerin des Parkhausgrundstückes "Alte Wallgasse" ist, den Beschluss zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens (Vorhaben- und Erschließungsplan) gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) –Arbeitstitel: Magnusstraße in Köln-Altstadt/Nord– gefasst. Aufgrund der dargestellten zusätzlichen Überschreitung der Vorgaben des Höhenkonzeptes der Stadt Köln und des Umstandes, dass die Vorhabenträgerin das Planungskonzept von 2011 mit den geringeren Höhen nicht weiter verfolgen kann, besteht das Erfordernis der Neufassung des Einleitungsbeschlusses.

Der östliche Teil des Plangebietes befindet sich als gewidmete öffentliche Straßenverkehrsfläche in städtischem Besitz. Da die Teilfläche des Flurstücks 583 der Gemarkung Köln, Flur 6, für die Realisierung des Vorhabens als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden soll, muss im Laufe des Bebauungsplanverfahrens die Vorhabenträgerin die Grundstücksverfügbarkeit noch nachweisen.

Da es sich um einen Bebauungsplan zur Revitalisierung einer bebauten innerstädtischen Fläche, das heißt um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20 000 m<sup>2</sup>) aufgestellt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

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

## **3. Erläuterungen zum Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Kölner Altstadt des Stadtbezirkes Innenstadt unmittelbar an der vierspurigen Magnusstraße und ist Teil des Friesenviertels.

### **3.1 Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Planungskonzeptes ist identisch mit dem Geltungsbereich des aufzustellenden Vorhaben- und Erschließungsplanes. Im Norden wird das Plangebiet von der Magnusstraße, im Osten von der Straße Alte Wallgasse und im Süden und Westen von der Bebauung an der Palmstraße und am Friesenwall begrenzt.

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Planungskonzeptes erstreckt sich über die Flurstücke 575 und 583 (teilweise) der Gemarkung Köln, Flur 21. Das Plangebiet schließt eine öffentliche Straßenverkehrsfläche ein, die einer Bebauung zugeführt werden soll.

Die Fläche des Plangebietes beträgt circa 2 550 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Vorhandene Struktur

Das Plangebiet ist im Bestand nahezu vollständig durch ein Parkhaus mit 460 Stellplätzen bebaut, das über Ein- und Ausfahrten an der Alten Wallgasse und eine Zufahrt an der Magnusstraße erschlossen wird. An der Straße Alte Wallgasse ist das Parkhaus gegenüber der südlichen Straßenrandbebauung um circa 7 m zurückgesetzt, so dass der Kreuzungsbereich zur Magnusstraße eine platzartige Aufweitung aufweist. Die Aufweitung des Straßenraums im Bereich Alte Wallgasse wird im Bestand ausschließlich als Zu- und Ausfahrtsbereich für das Parkhaus genutzt. Innerhalb des Baublocks zwischen Magnusstraße, Alter Wallgasse, Palmstraße und Friesenwall handelt es sich bei dem Parkhaus im Hinblick auf die überbaute Grundfläche um das einzige großmaßstäbliche Gebäude innerhalb einer kleinteiligen, überwiegend viergeschossigen Bebauung. Die tiefen Parzellen des Baublocks sind mehrheitlich durch Nebengebäude und Garagen überbaut. Die Bebauung an der Alten Wallgasse, der Palmstraße und am Friesenwall dient sowohl der Wohnnutzung als auch der gewerblichen Nutzung.

Die Errichtung des Parkhauses geht auf den Durchführungsplan 66453/04 aus dem Jahr 1960 zurück, der die Voraussetzung zum Durchbruch der Magnusstraße zum Friesenplatz/Venloer Straße und ihren vierspurigen Ausbau als Ost-West-Verbindung schuf. Im Umfeld des Plangebietes geht von der Magnusstraße stadträumlich eine starke Prägung aus; die Magnusstraße zerschneidet das ehemals zusammenhängende Wohn- und Arbeitsquartier Friesenviertel. Diese einschneidende stadtstrukturelle Änderung hatte zur Folge, dass entlang der geschwungenen Hauptverkehrsader Magnusstraße neben der vorhandenen Wohnbebauung großmaßstäblichere Baustrukturen und großstädtische Nutzungen wie Hotels und Bürogebäude entstanden. Der breite Straßenraum wurde mit einer sechs- bis achtgeschossigen Bebauung gefasst. Die Gestaltung der Magnusstraße durch Baumpflanzungen (Platanen) ist uneinheitlich und unvollständig; vor dem 75 m langen Parkhaus sind lediglich zwei Straßenbäume vorhanden.

Das Gelände (Straßenflächen) des Plangebietes steigt von Westen nach Osten leicht an und bewegt sich an der Magnusstraße zwischen 48,7 m und 49,7 m ü. NHN und an der Alten Wallgasse zwischen 49,6 m und 49,9 m ü. NHN.

Innerhalb des Baufeldes zwischen Magnusstraße, Alter Wallgasse, Palmstraße und Friesenwall befinden sich Gebäude, die von der im Höhenkonzept (siehe Kapitel 4.4) dargestellten maximalen Traufhöhe von 15,0 m abweichen. Das Wohnhochhaus Friesenwall 104/Ecke Magnusstraße weist nach Angabe des Vorhabenträgers eine Traufhöhe von circa 21,4 m (Gebäudehöhe circa 23,7 m) auf. Drei weitere Wohngebäude - Friesenwall 88, 90 und 100 - des Blocks am Friesenwall weisen Traufhöhen von circa 20,0 m beziehungsweise circa 20,6 m auf. Die Bebauung entlang der Südseite der Magnusstraße in östlicher Richtung nach der Einmündung des Friesenwalls weist die folgenden straßenseitigen Traufhöhen (ohne Technikgeschosse) auf: das bestehende Parkhaus 14,3 m und das Bürogebäude Magnusstraße 11 bis 13/Ecke Alte Wallgasse 23,4 m. Das dem Plangebiet gegenüberliegende Hotel an der Magnusstraße weist eine maximale Traufhöhe von circa 24,4 m auf.

### 3.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Magnusstraße und die Alte Wallgasse. Über die Magnusstraße ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr - das Stadtbahnliniennetz - bestehen über die Haltestelle Friesenplatz. Die Erreichbarkeit des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut.

## 4. Planungsvorgaben

### 4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln stellt für den Bereich des Plangebietes "Besonderes Wohngebiet" dar. Das vorhabenbezogene Planungskonzept ist aus dem FNP entwickelt anzusehen.

### 4.2 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Durchführungsplanes 66453/04 aus dem Jahr 1960, der auf der Grundlage des Aufbaugesetzes vom 29.04.1952 (GVNW, S. 75) aufgestellt wurde und das Gebiet zwischen Friesenstraße, Alte Wallgasse, Palmstraße und Friesenwall umfasst.

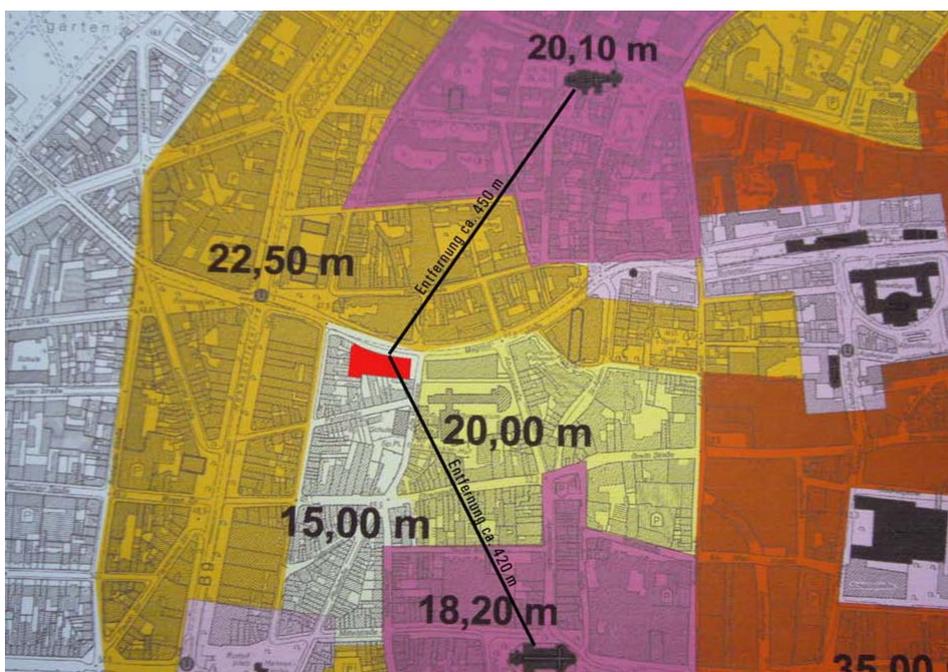
Mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll der Durchführungsplan 66453/04, soweit dieser von dem neuen Plan überlagert wird, förmlich aufgehoben werden.

### 4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Köln stellt das Plangebiet als Innenbereich dar. Er formuliert hierfür das Entwicklungsziel 6: "Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas".

### 4.4 Höhenkonzept für die linksrheinische Kölner Innenstadt

Das "Höhenkonzept für die linksrheinische Kölner Innenstadt", das vom Rat der Stadt Köln am 15.05.2007 beschlossen wurde, legt auf der Grundlage einer Bestandaufnahme der Innenstadt nach Höhen, Quartieren, Bautypen, Nutzungen und nach Wirkungsfeldern der stadtbildprägenden Baudenkmäler, insbesondere des Domes und der romanischen Kirchen Höhenzonen für homogene Baufelder fest.



Lage des Plangebietes im Höhenkonzept vom 15.05.2007 (Ausschnitt)

Nach dem Höhenkonzept ist das Plangebiet Teil eines homogenen Baufeldes mit einer Traufhöhe bis zu 15,0 m, das sich zwischen Magnusstraße, Alter Wallgasse, Ehrenstraße und Friesenwall erstreckt. Die Baufelder nördlich der Magnusstraße und westlich des Friesenwalls sind mit einer Bauhöhenbegrenzung bis zu 22,50 m, das Baufeld östlich der Alten Wallgasse mit einer Bauhöhenbegrenzung bis zu 20 m ausgewiesen. Bei Flachdächern soll darüber hinaus ein um 2 m zurückversetztes Staffelgeschoss von maximal 3,2 m Höhe zulässig sein, in dem sämtliche technische Aufbauten und Einrichtungen untergebracht werden müssen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Wirkungsbereichs der romanischen Kirchen und des Wirkungsbereichs stadtbildprägender Baudenkmäler. Die romanische Basilika St. Gereon mit der Traufhöhe des Hauptschiffes von 20,1 m befindet sich nordöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von circa 450 m, und die romanische Basilika St. Aposteln mit der Traufhöhe des Hauptschiffes von 18,2 m liegt südöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von circa 420 m.

## **5. Planinhalte**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Das vorhabenbezogene Planungskonzept sieht eine Teilüberbauung des bestehenden Parkhauses durch eine Wohnbebauung vor. Das Parkhaus soll hierzu über dem dritten Obergeschoss abgebrochen und durch eine Wohnbebauung mit circa 30 Wohneinheiten aufgestockt werden, die als Appartement- und Maisonette-Wohnungen in Massivbauweise mit Wohnflächen zwischen 60 m<sup>2</sup> und 160 m<sup>2</sup> (inklusive der umfangreich geplanten Dachterrassen) errichtet werden sollen. Der nördliche Gebäudeteil an der Magnusstraße soll insgesamt drei neue Geschosse erhalten, auf dem südlichen Teil des Parkhauses sollen lediglich zwei neue Geschosse entstehen. Zwischen den Aufstockungen wird ein nach oben offener und sich nach Westen aufweitender Lichthof vorgesehen, der einerseits auf zwei Ebenen die Erschließung der Wohnungen und andererseits eine zusätzliche Belichtung gewährleisten soll. Der Lichthof wiederum soll über einen neu zu errichtenden Anbau an der Alten Wallgasse, in dem auch Wohnungen geplant sind, an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden werden. Barrierefreie Wohnungen sind vorgesehen.

Die ersten Planungsüberlegungen gingen davon aus, dass das Bauvorhaben auf der Nordseite entlang der Magnusstraße die vorgegebene Höhe von 15 m im Höhenkonzept um circa 1,3 m überschreiten wird. Zwischenzeitlich wurde die Planung weiterentwickelt. In diesem Zusammenhang wurde die Höhe des Bezugspunktes (BZP) als Mittelwert aus den Höhenquoten entlang der Magnusstraße im Plangebiet durch ein zwischenzeitlich erfolgtes Aufmaß neu ermittelt. Insofern liegt der aktuell bestimmte Bezugspunkt mit 49,2 m ü. NHN um 0,64 m unter dem Bezugspunkt vom Juli 2011 mit 49,84 m ü. NHN.

Die nördliche Gebäudeaufstockung an der Magnusstraße soll eine maximale Wandhöhe (Oberkante der Attika) von 20 m mit einem leicht um circa 1 m zurückgesetzten obersten Geschoss erreichen. Das Höhenmaß von 20 m soll zusätzlich um eine Brüstung von 0,40 m erhöht werden. Insgesamt soll der Gebäudeteil entlang der Magnusstraße 22,54 m hoch sein, was einer Erhöhung um 2,17 m gegenüber dem Planungsstand von 2011 entspricht. Die südliche Gebäudeaufstockung soll zum Blockinnenbereich angrenzend die Höhe von 13,74 m mit einem durchgängig um 2,5 m zurückversetzten obersten Geschoss mit der Höhe von 19,30 m erreichen. Alle vorgenannten Höhenangaben beziehen sich auf den Bezugspunkt mit 49,2 m ü. NHN.

Die Erhöhung des Gebäudes resultiert insbesondere aus den Gründen, dass einerseits die Statik des Gebäudes und die technische Gebäudeausrüstung bei der Umplanung berücksichtigt werden müssen und dass andererseits die Wohnungen ebenerdige Zugänge erhalten sollen. Ursprünglich folgte die innen liegende Erschließungsfläche der geneigten Geometrie des Parkhauses, was bei der überwiegenden Anzahl der Wohnungen zu nicht stufenlosen Zugängen geführt hätte. Die aktuelle Planung sieht eine durchgehende horizontale Ebene oberhalb des höchsten Punktes des Parkhauses vor.

Durch das veränderte Gebäudekonzept werden keine zusätzlichen Geschosse, Geschossflächen oder Wohnungen geschaffen. Folgende weitere Veränderungen wurden bei der aktuellen Gebäudeplanung berücksichtigt: Statt der engen "Passarelle" in der alten Planung erweitert sich nun der Bereich zwischen dem nördlichen und südlichen Gebäuderiegel zu einer Hofffläche mit einer erheblichen Verbesserung der Belichtung der Wohnungen und einem gemeinschaftlichen Bereich. In Teilen wurde die Bebauung von den Grundstücksgrenzen abgerückt und die Baukörper stärker gegliedert, was ebenfalls zu einer Verbesserung der Belichtungssituation beiträgt. Die Zurücknahme der Baufluchten zum südlich angrenzenden Blockinnenbereich trägt auch zu einer Verbesserung bei und nimmt dadurch in stärkerem Maße Rücksicht auf die Nachbarbebauung.

Das dargestellte städtebauliche Konzept wird das Höhenkonzept wie folgt nicht einhalten:

- Die maximale Wandhöhe (Oberkante Attika) entlang der Magnusstraße/Alte Wallgasse überschreitet die Höhenvorgabe von 15,0 m um 5,0 m. Bei Hinzurechnung der Brüstung beträgt die Überschreitung 5,4 m.
- Das straßenseitig zurückgesetzte oberste Geschoss unterschreitet den Mindestabstand der Zurückstaffelung entlang der Magnusstraße von 2,0 m um 1,0 m. Darüber hinaus ist dieses Geschoss entlang der Magnusstraße nicht für die Unterbringung von technischen Aufbauten, sondern für die Wohnnutzung vorgesehen.
- Das zurückgesetzte erste Geschoss der südlichen Gebäudeaufstockung überschreitet die Höhenvorgabe von 15,0 m um 1,0 m. Bei Hinzurechnung der Brüstung beträgt die Überschreitung 1,9 m.
- Das zurückgesetzte oberste Geschoss der südlichen Gebäudeaufstockung überschreitet die Höhenvorgabe für das Staffelgeschoss von 3,2 m um 0,1 m. Darüber hinaus ist dieses Geschoss ebenfalls nicht für die Unterbringung von technischen Aufbauten, sondern für die Wohnnutzung vorgesehen.
- An der Westseite des Gebäudes überschreitet die eingeschossige Aufstockung die Höhenvorgabe von 15,0 m um 1,0 m. Bei Hinzurechnung der Brüstung beträgt die Überschreitung 2,1 m.

Eine Abweichung hierzu ist begründet in der stadträumlichen Gesamtstruktur der Magnusstraße. Beidseitig entlang der Magnusstraße als großmaßstäbliche Verkehrsachse befinden sich Einzelgebäude und Gebäudekomplexe von heterogener Höhenentwicklung; die Traufhöhen der Gebäude liegen zwischen 19,0 m und 24,0 m, teilweise haben die Gebäude noch ein Staffelgeschoss.

Die im Höhenkonzept dargestellte Traufhöhe von 15,0 m war abgeleitet aus der kleinparzelligen Blockstruktur der umgebenden Quartiersbebauung. Die großmaßstäblichen Ränder der breiten Verkehrsachsen blieben dabei unberücksichtigt.

Unter genauerer Betrachtung des Maßstabs und der Körnigkeit ist es begründet, eine Differenzierung zwischen Bebauung und Höhe entlang der Verkehrsachse und der innenliegenden kleinteiligen Quartiersbebauung herzustellen. Damit ergibt sich eine Gebäudehöhe entlang der Magnusstraße von 22,5 m und im südlichen Parkhausteil eine Gebäudehöhe bis zu 19,3 m.

Das verbleibende Parkhaus mit circa 250 statt 460 Stellplätzen soll saniert und die Nutzung als allgemein zugängliches Parkhaus weiterhin beibehalten werden.

## **5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Der Bebauung des Plangebietes kommt eine vermittelnde Funktion zwischen der vierspurigen Magnusstraße, die sich zu einer Adresse für Hotels und Bürogebäude entwickelt hat, und dem sich nach Süden anschließenden innerstädtischem Wohnquartier zu.

Als Art der baulichen Nutzung ist im vorhabenbezogenen Planungskonzept "Wohn- und Parkhaus" vorgesehen. Damit wird das dem Konzept zugrunde liegende Vorhaben eindeutig definiert. Die bisherige Parkhausnutzung soll in geringerem Umfang fortgeführt werden. Der Gebäudebestand soll zugunsten der Wohngebäude-Überbauung in Teilen rückgebaut werden.

Das Maß der baulichen Nutzung soll insbesondere durch die Festsetzung der Höhen der baulichen Anlagen bestimmt werden. Die zukünftige Straßenrandbebauung soll an der Magnusstraße eine Wandhöhe (Oberkante der Brüstung) von 62,9 m ü. NHN im Westen und 69,6 m ü. NHN im Osten als Obergrenze nicht überschreiten. Die Aufstockung an der Magnusstraße soll darüber hinaus durch ein 1,0 m zurückgesetztes oberstes Geschoss mit der maximalen Attikahöhe von 71,7 m ü. NHN abgeschlossen werden. Die Straßenrandbebauung im Bereich der Straße Alte Wallgasse soll eine Wandhöhe (Oberkante der Brüstung) von 69,6 m ü. NHN als Obergrenze nicht überschreiten. Das Parkhaus soll unmittelbar an der Südgrenze auf eine maximale Wandhöhe (Oberkante der Brüstung) von 62,9 m ü. NHN reduziert werden. Erst im Abstand von etwa 2,5 m von der südlichen Außenkante des Gebäudes soll die zweigeschossige Aufstockung zu Wohnzwecken vorgesehen werden, die eine Attikahöhe von 68,5 m ü. NHN nicht überschreiten soll. Der sich von Osten nach Westen aufweitende Lichthof im Innenbereich der geplanten Bebauung soll maximal auf dem Höhenniveau von 61,8 m ü. NHN angeordnet werden.

Die Bauweise im Plangebiet soll als geschlossen vorgesehen werden. Da aus Gründen der ausreichenden Belichtung und Belüftung die straßenseitige Aufstockung unterbrochen werden soll, ergibt sich gegebenenfalls die Notwendigkeit der Festlegung einer abweichenden Bauweise nach der BauNVO.

### 5.3 Erschließung

#### 5.3.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird durch den motorisierten Verkehr wie im Bestand sowohl von der Magnusstraße als auch über die Straße Alte Wallgasse erschlossen werden.

Aus der Verkehrsuntersuchung nach dem Stand vom 31.08.2012 (Verkehrszählungen haben im Zeitraum vom 03. bis 05.07.2012 stattgefunden), geht hervor, dass die geplante Teilumnutzung des Parkhauses zu Wohnzwecken voraussichtlich ein zusätzliches Tagesverkehrsaufkommen von circa 100 Kfz-Fahrten/24 h erzeugen wird. Der durch das Vorhaben ausgelöste zusätzliche Verkehr beträgt in den Spitzenstunden 9 bis 14 Kfz/h und ist als geringe Zunahme zu bewerten.

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit an den vorhandenen Knotenpunkten

- Magnusstraße/Alte Wallgasse/Römergasse,
- Magnusstraße/Zufahrt Parkhaus,
- Alte Wallgasse/Zufahrt Parkhaus

zeigte, dass für den Bestand und für den Planfall in den Spitzenzeitbereichen morgens und abends eine gute bis befriedigende Verkehrsqualität erreicht wird.

#### 5.3.2 Innere Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über einen separaten, neu zu errichtenden Erschließungsanbau mit Treppe und Aufzug an der Alten Wallgasse und über den inneren nicht überdachten Lichthof.

Der durch den Neubau der Wohnungen ausgelöste Stellplatzbedarf wird innerhalb des Parkhauses im dritten Obergeschoss nachgewiesen werden.

Das Parkhaus-Grundstück ist mit einer Grunddienstbarkeit beziehungsweise einem Wegerecht zugunsten des angrenzenden Flurstücks 729/70, Alte Wallgasse 27 bis 29, belastet. Die damit verbundene Erschließungsfunktion wird gewährleistet bleiben.

## **6. Umweltbelange**

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 beziehungsweise § 13 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) kann auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird, wie bereits genannt, eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Darüber hinaus soll eine schalltechnische Untersuchung zum Straßenverkehrslärm und zum Anlagenlärm (TA Lärm) aus Parkhaus, Lüftungsanlagen etc. sowie eine Untersuchung Kfz-bedingter Luftschadstoffe durchgeführt werden, um geeignete Immissionsschutzmaßnahmen für die schutzbedürftige Wohnnutzung treffen zu können. Für den Nachweis gesunder Wohnverhältnisse soll eine Bewertung der Belichtungssituation der geplanten Wohnungen gemäß DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen) erfolgen. Insbesondere unter Klimaschutzgesichtspunkten soll eine noch näher zu bestimmende Dachbegrünung vorgesehen werden.

## **7. Planverwirklichung**

Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag als Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser stellt sicher, dass es zur Realisierung des Vorhabens kommen wird. Anfallende Kosten werden von dem Vorhabenträger übernommen.