

## **Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan)**

**Nummer 68423/02**

**Arbeitstitel: Gustav-Heinemann-Ufer 88 bis 90 in Köln-Bayenthal**

**hier: Ergebnis der Offenlage**

---

Zur Offenlage des Planentwurfes vom 04.07. bis zum 05.08.2013 sind drei Stellungnahmen abgegeben worden, die gemäß § 3 Absatz 2 BauGB zu prüfen und über die durch den Rat der Stadt Köln zu entscheiden ist.

### **Stellungnahme 1**

Verfasser Nummer 1:

#### **Inhalt der Stellungnahme**

- a) Es wird befürchtet, dass Mitglieder des Rates, der Ausschüsse und der Bezirksvertretung wegen Interessenskonflikten befangen seien und daher an den Beratungen nicht hätten teilnehmen dürfen. Wirke ein befangenes Ratsmitglied am Satzungsbeschluss mit, so resultiere daraus die Nichtigkeit des Bebauungsplanes.
- b) Es wird befürchtet, dass sowohl die Formalien der Offenlegung wie insbesondere auch die Festlegung der geänderten Beratungsfolge (BV vor StEA) gegen geltendes Recht verstoße.
- c) Es wird Widerspruch eingelegt gegen die direkt neben dem Gebäude GHU 92 geplante sechsgeschossige Wohnbebauung und die Erweiterung des ehemaligen BDI-Hochhauses. Den Belangen der seit Jahrzehnten bestehenden Wohnanlage GHU 92 werde bei dieser massiven Bebauung nicht ausreichend Rechnung getragen. Sowohl das sechsgeschossige Gebäude als auch die Tiefgarage rücken unter Unterschreitung der Abstandflächen an das Grundstück heran. Mit der Tiefgarage werde die Bebauung sogar bis unmittelbar an die Grundstücksgrenze geführt, obwohl hier keine geschlossene Bauweise vorgesehen sei. Das Maß der baulichen Nutzung übersteige die zwischen 2- und 5-geschossige Bebauung des Grundstücks GHU 92 bei Weitem. Die vorgeschriebenen Abstandflächen werden nicht eingehalten.
- d) Es bestehen Bedenken unter dem Gesichtspunkt des Brandschutzes; Durchfahrten für Fahrzeuge der Feuerwehr seien zu schmal beziehungsweise nicht möglich.
- e) Bezüglich der Erschließung und Zuwegungen gehe der Bebauungsplan-Entwurf von falschen Prämissen aus. Der Anschluss von der Schönhauser Straße existiere nicht. Ein Abbiegen von der Straße Gustav-Heinemann-Ufer sei unmöglich. Es verbleibe damit ausschließlich die Sackgasse Oktavianstraße für die Erschließung des Plangebietes.
- f) Die massive Überschreitung der GFZ werde für rechtswidrig gehalten. Sie liege weder im öffentlichen noch im städtebaulichen Interesse der Stadt, sondern ausschließlich im privatrechtlichen Interesse des Investors.

## Prüfung

- a) Die Befürchtung der Mitwirkung befangener Mitglieder des Rates, der Ratsausschüsse oder der Bezirksvertretung kann nicht nachvollzogen werden; sie wurde auch nicht näher durch den Einwender begründet.
- b) Die Befürchtung, wonach die Formalien der Offenlegung und die Festlegung der Beratungsfolge gegen geltendes Recht verstoßen, kann nicht nachvollzogen werden. Formale Fehler bei der Offenlage sind nicht erkennbar. Die Festlegung einer geänderten Beratungsfolge durch die Stadt lässt ebenfalls keine Mängel erkennen.
- c) In der Sache richtet sich der Schwerpunkt der Beanstandungen des Einwenders gegen den ihrem Grundstück gegenüberliegenden Baukörper im Baugebiet "Wohnen 3". Für diesen stellt er die Behauptung einer Verletzung der abstandsrechtlichen Bestimmungen nach § 6 BauO NRW auf. Diese Behauptung wird aber nicht näher begründet und ist in der Sache unzutreffend; es wird nicht dargelegt, welche Tiefe der Einwender als Abstandfläche beansprucht und warum diese nicht auf dem Vorhabengrundstück liegen soll. Die Beanstandung, die Tiefgarage werde grenzständig errichtet, obwohl es an der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise fehle, verkennt die einschlägigen Vorschriften: Das Abstandserfordernis gilt nur für oberirdische bauliche Anlagen, nicht für Tiefgaragen. Abstände werden nur von oberirdischen Außenwänden ausgelöst. Von daher bedarf es für eine grenzständig errichtete Tiefgarage keiner Festsetzung der geschlossenen Bauweise. Hinsichtlich des Baukörpers im Baugebiet "Wohnen 2" beschränkt sich der Einwender ebenfalls auf die bloße Behauptung, dieser halte zu ihrem Grundstück den gesetzlichen Abstand nicht ein. Dies wird wiederum durch keine Abstandflächenberechnung untermauert und trifft von der Sache her auch nicht zu. Die von den Einwendern erhobenen Bedenken bezüglich eines südlich des Hochhauses vorgelagerten Neubauriegels in Hochhaushöhe können insofern entkräftet werden, da ein Anbau an das BDI-Hochhaus in Hochhaushöhe nicht geplant ist.
- d) Die Ausführungen, wonach das Plangebiet nicht über die Oktavianstraße durch Fahrzeuge der Feuerwehr angefahren werden könne, sind rein spekulativ. Wie in der Planbegründung unter Ziffer 6.5 ausgeführt, hat die oberirdische Erschließungsplanung die Nutzbarkeit durch Notfallfahrzeuge berücksichtigt. Die Flucht- und Rettungswege einschließlich der Zufahrten und Radien für die Feuerwehr wurden innerhalb des Brandschutzkonzeptes mit der Feuerwehr der Stadt Köln abgestimmt.
- e) Es wird behauptet, dass es die Anbindung an die Schönhauser Straße nicht gebe. In der Planbegründung wird aber unter Ziffer 6.4 ausführlich dargestellt, dass die Zu- und Ausfahrt über die Schönhauser Straße über die Verlängerung eines bestehenden Wirtschaftsweges des nördlich benachbarten Bürogebäudes "Oval Offices" erfolgt. Die Kritik, die Anbindung über die Alteburger Straße sei für Pkw beziehungsweise Lkw nicht passierbar, übersieht die Darlegungen unter Ziffer 3.3 der Begründung, wonach es an dieser Stelle primär um die Abwicklung von Fußgänger- und Radfahrerverkehr geht. Auch das von dem Einwender befürchtete Szenario eines künftigen Unfallschwerpunktes durch die Anbindung an das Gustav-Heinemann-Ufer übersieht die nach der Planbegründung verfolgte Konzeption: Die Bündelung auf einen einzigen Einfahrtbereich sowie einen einzigen Ausfahrtbereich gewährleistet eine sichere Einordnung des Ziel- und Quellverkehrs in den allgemeinen Verkehr auf dem Gustav-Heinemann-Ufer. Das Fazit des Einwenders, wonach die einzige funktionsfähige Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz die Oktavianstraße sei, ist somit nicht richtig.
- f) Bezüglich der von dem Einwender erhobenen Bedenken gegen die angeblich unzulässige Überschreitung der in der BauNVO festgelegten Obergrenzen für die GFZ ist darauf hinzuweisen, dass gemäß § 12 (3) BauGB für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Bindung an die Baunutzungsverordnung nicht gilt. Zum anderen lässt § 17 (3) BauNVO für Gebiete, die am 01.08.1962 überwiegend bebaut waren, eine Überschreitung der Obergrenzen zu, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Das "erfordern" in § 17 (3) BauNVO verlangt keine "Unabweisbarkeit" der Ü-

berschreitung. Es genügt vielmehr, wenn die Überschreitung der Obergrenzen aus dem Charakter oder aus besonderen Umständen des überplanten Gebietes objektiv begründbar sind. Dies ist in der Planbegründung darzulegen. Im vorliegenden Fall wurde hierzu unter Ziffer 6.2 der Begründung eine besonders ausführliche und sorgfältige Begründung erarbeitet, die der spezifischen "Baugeschichte" des Grundstücks mit dem hier errichteten BDI-Hochhaus Rechnung trägt.

### **Entscheidung durch den Rat**

Die Anregungen a) und b) werden zur Kenntnis genommen.  
Den übrigen Bedenken und Anregungen wird **nicht** gefolgt.

### **Stellungnahme 2**

Verfasser Nummer 2

#### **Inhalt der Stellungnahme**

Es wird angeregt, möglichst weitere frei verfügbare Besucherstellplätze im Bereich der Tiefgaragenzufahrt von der Schönhauserstraße außerhalb des wohnungsbezogenen Stellplatzkontingents anzubieten. Eine weitere Möglichkeit wäre, den gewerbebezogenen Tiefgaragenanteil an der Rheinuferstraße als zeitweise allgemein nutzbare gebührenpflichtige Garage vorzusehen. Eventuell biete sich hier eine Nutzung außerhalb der Büro- und Praxisarbeitszeiten für Besucher an. Das erweiterte Stellplatzangebot, gleichgültig in welcher Form es realisiert wird, wäre geeignet, den enormen Stellplatzmangel in der Alteburgerstraße zumindest in Hinsicht auf die Nachfrage aus dem neuen Quartier etwas zu entspannen.

#### **Prüfung**

Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen soll das Plangebiet oberirdisch weitgehend autofrei gestaltet werden. Die Zahl der Tiefgaragenplätze liegt über dem baurechtlich notwendigen Maß, so dass der durch das Vorhaben erzeugte Bedarf sicher abgedeckt werden kann. Die Anzahl der oberirdischen (Besucher-)Stellplätze wurde unter Berücksichtigung einer sinnvollen Erschließung und eines durchgängigen Freiraumkonzeptes optimiert.

### **Entscheidung durch den Rat**

Der Anregung, weitere ebenerdige Besucherstellplätze anzubieten, wird **nicht** gefolgt.  
Die übrigen, positiven Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

### **Stellungnahme 3**

Verfasser Nummer 3

#### **Inhalt der Stellungnahme**

- a) Die geplante Bebauung rücke an einen Kfz-Betrieb heran, was entschieden abgelehnt werde. Die Empfindlichkeiten der Käufer und Bewohner des Plangebietes werden auch im Hinblick auf die ohnehin immer weiter wachsenden Anforderungen an den Immissi-

onsschutz eher steigen als sinken. Für den Betrieb bestehe seit 1974 auch eine Genehmigung zum Betrieb eines Abschleppdienstes zur Tages- und Nachtzeit, der ebenfalls Bestandsschutz genieße. Völlig unberücksichtigt bleibe, dass auf der dem Betrieb zugewandten Seite auch Balkone geplant seien. Auch hier seien Konflikte zu befürchten. Erhebliche Einschränkungen des Eigentums werden befürchtet.

- b) Die Abstandsregelungen des Landes NRW sehen einzuhaltende Abstandflächen von mindestens 100 m vor, die einzuhalten seien.
- c) Es wird eine über den Bestandsschutz hinausgehende Lösung für die wirtschaftliche langfristige Existenzgrundlage des Betriebes gefordert.

## Prüfung

- a) Im Planaufstellungsverfahren sind die Belange dieses Betriebes unter allen immissionschutzrechtlich relevanten Aspekten umfassend geprüft worden. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf Ziffer 7.6 der Begründung verwiesen.

Unter Berücksichtigung der Berechnungsvorgaben der TA Lärm wurden Schallausbreitungsberechnungen auf Grundlage der DIN ISO 9613-2 durchgeführt und die vor den nächstliegenden Gebäudefassaden der neu geplanten Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie der bestehenden Wohnbebauung an der Alteburger Straße einwirkenden Beurteilungspegel und Maximalpegel ermittelt. Auf Basis der durchgeführten Maximalabschätzung über die innerhalb des Plangebietes zu erwartenden Geräuscheinwirkungen kann festgestellt werden, dass die Anforderungen gemäß TA Lärm (Richtwert für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tagsüber) erfüllt werden. Dies gilt auch für die geplanten Balkone.

Im Nachtzeitraum finden keine Arbeiten statt. In der vorliegenden Baugenehmigung (AZ: 630/2/782/71) wurde der Abschleppdienst für die Zeit von 22.00 -07.00 Uhr ausdrücklich untersagt.

- b) Die Bedenken bezüglich der Einhaltung eines Mindestabstandes der geplanten Wohnbebauung nach Maßgabe des Abstandserlasses NRW sind nicht haltbar. Denn der Schutzanspruch des Karosseriebetriebes auf dem Grundstück Alteburger Straße 217 unterlag von Anfang an der Vorbelastung durch die ihn umgebende Wohnnutzung. Nicht die Wohnbebauung rückt erstmalig an den Betrieb heran; vielmehr ist es er, der sich zeitlich später in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung angesiedelt hat. Daher beinhaltet die für diesen Betrieb erteilte Baugenehmigung vom 04.06.1971 die Auflage, wonach von ihm keine Belästigung der Nachbarschaft ausgehen darf; sein Immissionsverhalten wurde weiterhin durch auflagenmäßige Festsetzung von Lärmgrenzwerten und Schornsteinhöhe zur Reduzierung von Emissionen nachhaltig beschränkt.
- c) Der Betrieb ist durch die Auflagen zur Baugenehmigung bereits heute stark eingeschränkt; ein Konflikt mit der Wohnbebauung ist, wie oben ausgeführt, nicht erkennbar.

## Entscheidung durch den Rat

Den Bedenken und Anregungen wird **nicht** gefolgt.