

Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan-Entwurf 69445/02 –Arbeitstitel: Alarichstraße - Parkhaus Eduardus-Krankenhaus in Köln- Deutz– im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen

I. Allgemeines

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan-Entwurf 69445/02 wurde vom Stadtentwicklungsausschuss in seiner 39. Sitzung am 11.07.2013 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Der Planentwurf wurde daraufhin in der Zeit vom 12.09. bis 10.10.2013 beim Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegt. Innerhalb der Auslegungsfrist sind vier abwägungsrelevante Stellungnahmen (laufende Nummern 1 bis 4) von privater Seite eingegangen. Nach Ablauf der Auslegungsfrist sind zwei weitere Stellungnahmen von privater Seite fristverspätet eingegangen (laufende Nummern 5 bis 6).

Die vorgenannten Stellungnahmen werden in Kapitel II. in zusammenfassender Form dargestellt und mit einem Abwägungsvorschlag bewertet. Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Name und Adresse werden jedoch den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung und des Rates mitgeteilt. Stellungnahme 1 wurde von vierzehn Personen, Stellungnahme 3 von zwei Personen, die Stellungnahme 4 von neun Personen und die Stellungnahme 5 von zwei Personen gleich lautend eingereicht.

II. Eingegangene Stellungnahmen während der Offenlage

Stellungnahme Nummer 1:

Die Einwender äußern Bedenken an einer Erleichterung der Verkehrssituation und einer Verbesserung der Wohnqualität der Anwohner durch den Bau des Parkhauses. Das durch die geplante Maßnahme erhöhte Stellplatzangebot würde einen Mehrverkehr in der Alarichstraße auslösen. Zudem sei die Zufahrt auf das Grundstück nicht ausreichend bemessen, um die hier zusammen treffenden Verkehre von Pkw, Lkw, Fußgängern und Rettungswagen (RTW) hinreichend aufzunehmen. Dies würde zusätzlich zu den bereits vorhandenen Verkehrsbehinderungen von Anliefer- und Entsorgungsfahrzeugen zu Rückstauungen in der Alarichstraße führen, die Zufahrten zu den angrenzenden Wohngebieten behindern und die Patienten in einem im Einsatz befindlichen RTW gefährden.

Aufgrund zu erwartender Lärm- und Schadstoffentwicklungen lehnen die Einwender den Bau des Parkhauses ab und fordern eine Überprüfung der Parkraumanalyse und des Verkehrsgutachtens.

Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Grundsätzlich ist das Parkhaus kein öffentliches Parkhaus und wird auch nicht in das öffentliche Parkleitsystem der Stadt Köln aufgenommen. Das Parkhaus ist einem eingeschränkten Besucherkreis vorbehalten - dies sind Mitarbeiter, Patienten und Besucher des Krankenhauses sowie den Arztpraxen im Krankenhaus. Besucher und Patienten werden in Vorgesprächen beziehungsweise über die allgemeinen Informationsmedien des Krankenhauses über Lage und Anfahrt des Parkhauses informiert. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Nutzer des Parkhauses

dieses zukünftig direkt anfahren und damit den Parksuchverkehr reduzieren werden. Die Verlagerungspotenziale der den Krankenhaus zuzuordnenden, in der Umgebung parkenden Fahrzeuge wurden im Verkehrsgutachten untersucht. Zu diesem Zweck wurde eine Parkraumanalyse vorgenommen. Gemäß Verkehrsgutachten ist davon auszugehen, dass sich sowohl die Nachfrage an Parkplätzen als auch die Verkehrsmittelwahl nicht verändern werden. Durch das Verkehrsgutachten wurde zudem eine Abnahme der Parksuchverkehre prognostiziert, aufgrund deren sich die Verkehrssituation und damit auch die Wohnqualität, infolge reduzierter Emissionen, verbessern werden.

Im Bereich der Zufahrt westlich des geplanten Parkhauses findet eine gleichzeitige Nutzung der Zufahrt durch Pkw und Rettungswagen statt. Die Ausfahrt wird vom Rettungswagen nicht genutzt, Lieferverkehre werden auf einer parallel verlaufenden separaten Spur geführt. Fußgängerverkehr findet in diesem Bereich nicht statt. An der schmalsten Stelle des Zu- und Abfahrtsbereichs (im Bereich der Tieframpe) kann mit 5,50 m Breite ein Zweirichtungsverkehr nach Sonderbauverordnung NRW (SBauVO) gewährleistet und nachgewiesen werden.

Die Ver- und Entsorgung des Krankenhauses erfolgt größtenteils über den Wirtschaftshof mit Zufahrt von der Custodisstraße beziehungsweise im Bereich der Alarichstraße 40, westlich neben dem Schwesternwohnheim. Die Anlieferung über die Tieframpe neben der Zufahrt zum Parkhaus (östlich neben dem Schwesternwohnheim Alarichstraße 42) hat im Anlieferungskonzept des Krankenhauses eine untergeordnete Funktion. Lediglich die Materialanlieferung für den Einkauf erfolgt über diese Tieframpe in der Tiefgarage. Pro Tag fahren hier in der Zeit von 7.00 bis 13.00 Uhr insgesamt circa zehn Fahrzeuge (zwischen 3,5 t und 7,5 t) direkt und ungehindert in die Tiefgarage. Die Behinderung eines einfahrenden RTW durch den Lieferverkehr, ausgelöst durch einen Rückstau vor der Abfahrt zur Tiefgarage, kann somit ausgeschlossen werden.

Alle zwei Wochen wird die Krankenhausküche mit Mineralwasser beliefert. Der Ladevorgang findet morgens zwischen 7.00 und 9.00 Uhr statt. Hierzu parkt ein Lkw (40 t) in Fahrtrichtung Gotenring auf der Alarichstraße (auf der dem Parkhaus gegenüberliegenden Straßenseite) vor der RTW-Zufahrt. Ein Rückstau, der die RTW-Zufahrt behindern könnte, kann durch die Aufstellung des Lkw nicht ausgelöst werden.

Zu Fuß kommende oder mit dem ÖPNV anreisende Personen benutzen den Haupteingang des Krankenhauses an der Custodisstraße. Fußgänger, die das Parkhaus verlassen, gelangen vom Ausgang des Parkhauses direkt zum Nebeneingang des Bettenhauses, ohne dabei Zu- und Abfahrt zu kreuzen oder diese zu benutzen. Die Fußgängerfläche vor dem Bettenhaus ist zu diesem Zweck mit Absperrpollern von der Fahrbahn getrennt. Eine Beeinträchtigung der Zu- und Abfahrtsituation durch Fußgänger ist nicht gegeben.

Der Nachweis einer leistungsfähigen Anbindung des Parkhauses an das übergeordnete Straßennetz wurde im Verkehrsgutachten erbracht. Grundsätzlich gibt es auf dem Grundstück keine Kreuzungspunkte von Pkw, Lkw-Anlieferung und Rettungswagen (RTW). Aufgrund der gemeinsamen Nutzung der Zufahrt zum Parkhaus von Pkw und RTW wird im Verkehrsgutachten für die RTW-Zufahrt explizit der Leistungsfähigkeitsnachweis einer guten Verkehrsqualität (entsprechend der Berechnungsvorschriften des "Handbuchs zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen" (HBS 2001) geführt. Hierbei ist zu beachten, dass der RTW lediglich die Zufahrt zum Parkhaus nutzt. Die Abfahrt des RTW erfolgt über eine separate Fahrbahn, westlich neben dem Schwesternwohnheim. Für die Prognosebelastungen wird sowohl für Vormittags- als auch Nachmittagsspitzenstunden eine problemlose Zufahrt zum Parkhaus nachgewiesen. Berechnete Staulängen haben ergeben, dass circa vier Pkw vor der Schranke zum Parkhaus warten können, bevor die RTW-Zufahrt überstaut wird. Wie im Verkehrsgutachten empfohlen, kann dem durch die Anzeige des Parkhausbelegungsgrades (Verkehrleitsystem) vor der Einfahrt auf das Grundstück entgegen gewirkt werden, so dass eine Gefährdung der Patienten in einem RTW durch eine behinderte Fahrbahn nicht vorliegt.

Durch das Verkehrsgutachten wurde nachgewiesen, dass sich die Verkehrsqualität aufgrund der abnehmenden Parksuchverkehre tendenziell verbessern wird, die Bedenken einer Behinderung der Zufahrten angrenzender Wohngebiete sind nicht nachvollziehbar.

Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten baulichen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen (Unterbindung einer Nutzung der obersten Parkebenen in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr sowie das Anbringen von schallabsorbierenden Materialien an Deckenflächen, die durch das Gutachten vorgegeben werden) für das geplante Parkhaus die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein "Allgemeines Wohngebiet" an allen benachbarten Immissionsorten im Umfeld des Krankenhauses durch die Parkhausnutzung sowohl innerhalb des Tages-, als auch innerhalb des Nachtzeitraums eingehalten werden.

Nachweislich der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wird die bestehende Verkehrslärmsituation im Umfeld des Bauvorhabens insgesamt nicht wesentlich ($< 1 \text{ dB[A]}$) erhöht und in Teilbereichen durch den reduzierten Parksuchverkehr sogar um bis zu $0,4 \text{ dB}$ reduziert.

Die Luftschadstoffuntersuchung hat ergeben, dass auch mit dem geplanten Parkhaus die Grenzwerte der 39. BImSchV (Bundes-Immissionsschutzverordnung) eingehalten werden. Im Bereich des Schwesternwohnheimes (Alarichstraße 42) und der Nordfassade des Krankenhauses sind rechnerisch zwar sehr geringe Erhöhungen der Jahresmittelwerte der betrachteten Luftschadstoffe zu erwarten (zwischen $0,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bis $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$), jedoch wird es in Teilbereichen der Alarichstraße durch den neuen Baukörper auch zu Veränderungen des lokalen Windfeldes kommen, welche dann sogar zu Verringerungen der Luftschadstoffkonzentrationen im Umfeld des Parkhauses führen werden. Die vorliegende Parkraumanalyse und die daraus resultierenden Prognosen sind fachlich nach allgemein anerkannten Regeln der Technik erstellt worden, die Forderung einer Überprüfung ist nicht nachvollziehbar.

Stellungnahme Nummer 2:

Die Einwanderin erhebt Einspruch gegen die Gebäudetiefe, die Nähe des geplanten Gebäudes zur Grenze des Nachbargrundstücks Alarichstraße 46 und zur Grundstücksausnutzung. Begründet wird der Einspruch mit zu erwartenden erheblichen Verschattungseinwirkungen auf das Nachbargrundstück Alarichstraße 46 und die südliche Gebäudefront. Weiterhin sei davon auszugehen, dass die Parkhausfassade zum Nachbargrundstück Alarichstraße 46 hin aus Gründen der Durchlüftung des Parkhauses offen gestaltet werden müsse, was zu erheblichen Lärm- und Lichtimmissionen führen würde. Mit Berufung auf das vorliegende Lärmgutachten werden die Festsetzungen zur Vermeidung einer Überschreitung der lärmrechtlichen Orientierungswerte von der Einwanderin als unzureichend angesehen. Sie befürchtet eine Beeinträchtigung des Wohnwertes, Wertverlust ihres Grundeigentums sowie Mietminderungen und zunehmende Vermietungsschwierigkeiten durch den Bau des geplanten Parkhauses.

Die Einwanderin bittet um Abstandnahme von der vorliegenden Planung.

Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Bei der Bewertung nach DIN 5034-1 werden mit Hilfe einer Sonnenstandsberechnung im Rahmen einer Simulation die Besonnungsdauer und der Schattenwurf einzelner Gebäude berechnet. Stichtage sind dabei der Zeitraum der Tag-und-Nacht-Gleiche (Tag- und Nachtzeitraum sind gleich lang: 21. März und 23. September) und der Zeitraum, an dem im Winter die Sonnenstrahlen bei einer Sonnenhöhe von mindestens 6° in den Raum einfallen können (in Köln ist dies der 17. Januar). Die Untersuchungen zur Verschattung der umliegenden Gebäudefassaden zeigen, dass die Anforderungen der DIN 5034-1 (Mindestbesonnungsdauer der Fassaden von einer Stunde am Stichtag 17. Januar und von vier Stunden zur Tag-und-Nacht-Gleiche) für die Gebäude der Alarichstraße Nummern 46 und 48 eingehalten werden. Eine Vorgabe für die Sonneneinwirkung auf Freiflächen existiert nicht. Selbst wenn hier die Kriterien für Wohnräume nach DIN 5034 auf die Freiflächen übertragen würden, lägen in der ungünstigen Situation (17. Januar) mindestens drei

Sonnenstunden vor, womit die Anforderungen der DIN 5034 nach mindestens einer Stunde Besonnungsdauer erfüllt wären.

Die gewerblichen Schallimmissionen aus dem Betrieb des Krankenhauses werden durch die Errichtung des Parkhauses tags zwar um 5 dB(A) am Immissionsort 6 (vordere westliche Fassade der Alarichstraße 46) auf 55 dB(A) erhöht. Jedoch werden auch in diesem Fall die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten. Im Bebauungsplanverfahren ist gutachterlich untersucht worden, ob durch das Vorhaben unzumutbare Lärmimmissionen oder Lichtimmissionen für die benachbarten Grundstücke entstehen. Dies ist nach dem Ergebnis der Gutachten unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht der Fall. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Prüfung des Gebotes der nachbarlichen Rücksichtnahme erfolgt und auch hierdurch sichergestellt ist, dass die vorgenannten Nachbarbelange nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Die durch das Gebäude ausgelösten Abstandflächen liegen zudem auf dem Baugrundstück. Lediglich die durch eine erhöhte Brüstung ausgelöste Abstandfläche liegt in einer Tiefe von 44 cm auf dem Nachbargrundstück Alarichstraße 46. Diese Unterschreitung erfolgt ausschließlich dazu, um die Einsichtnahmemöglichkeiten auf dieses Nachbargrundstück zu reduzieren. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass sich die geplante Gebäudetiefe weitgehend an dem Objekt Alarichstraße 42 orientiert. Eine rechtlich relevante Beeinträchtigung des Wohnwertes und damit eine Wertminderung des Grundstückes sowie ein Wertverlust des Miteigentums und eine Mietminderung sind durch das Vorhaben nicht zu befürchten.

Stellungnahme Nummer 3:

Die Einwander erwarten durch die geplante Maßnahme erhebliche Nachteile für die Umgebung und die Anwohner und fordern eine Nachbesserung der Planung beziehungsweise die Unterlassung der Errichtung des Parkhauses. Ihre Bedenken gegen den Bebauungsplan-Entwurf äußern sie in einer Stellungnahme, in der sie das Folgende ausführlich ansprechen:

- a) Die gewerbliche Nutzung und die Form des Gebäudekörpers widersprechen dem Entwicklungskonzept Innenstadt sowie dem Masterplan Köln.
- b) Durch die Tiefe des geplanten Baukörpers sei von unzumutbaren gesundheitsschädlichen Immissionsbelastungen für die Anwohner im Bereich der angrenzenden Balkone und Gärten auszugehen.
- c) Die Überschreitung von üblichen Abstandflächen im Osten und Süden des Plangebiets sowie die Überschreitung der Fluchtlinie der Südfassade des Schwesternwohnheims missachten die Interessen der Anwohner und Nutzer des Krankenhauses.
- d) Eine funktionierende Verkehrsführung des Pkw-Verkehrs von und zum Parkhaus, der Zufahrt des RTW und des Fußgängerverkehrs, der diesen Zufahrtsbereich von der Alarichstraße kommend zum Eingang des Krankenhauses passiert, sei nicht gegeben und könne nicht nachgewiesen werden.
- e) Das Verkehrsgutachten sei in Frage zu stellen, da es die oben genannte fehlende Verkehrsführung auf dem Grundstück nicht berücksichtige. Die in der Begründung unter Punkt 4.2.5.2 getroffene Annahme, wonach für ein zukünftiges Funktionieren der Verkehrssituation die Bestandssituation herangezogen werde, sei falsch, da sich die zukünftige Situation im Kreuzungspunkt von ein- und ausfahrenden Pkw mit dem RTW vollkommen anders als die Bestandssituation darstelle. In der gegenwärtigen Situation würden lediglich die auf den Parkplatz einfahrenden Pkw den Weg des RTW behindern und die ausfahrenden Pkw sich auf dem Parkplatz vor der Schrankenanlage stauen. In Zukunft würden jedoch ein- und ausfahrende Pkw den Weg des RTW auf der kompletten Länge der Westfassade des Parkhauses kreuzen. Zudem sei von einer Zunahme der Verkehrsdichte auszugehen.
- f) Das Verkehrsgutachten sei in Frage zu stellen, da es den Zulieferverkehr, der den Verkehrsfluss auf der Alarichstraße deutlich beeinflusse, nicht berücksichtige.

- g) Aussagen zu den Luftschadstoffimmissionen in Bezug auf das unmittelbare Nachbargrundstück Alarichstraße 46 fehlten im Gutachten, und es liege daher keine Beurteilung vor.
- h) Die Festsetzungen zur Vermeidung von Lichtimmissionen weichen von den Ausführungen der Begründung ab. In der Begründung werde angegeben, dass die Lamellen an der West- und Nordfassade in Gänze sowie der Ostfassade nur im Bereich des Wohngebäudes Alarichstraße 46 angebracht werden sollen. Die textliche Festsetzung hingegen gebe an, dass "lichtumlenkende Konstruktionen in Fassadenöffnungen im Strahlungsbereich der Fahrzeugscheinwerfer beim Befahren der Rampe" anzubringen seien. Eine ausreichende Abschirmung sei daher nicht sichergestellt.
- i) Die Interessen und Belange der Bewohner der Alemannenstraße seien bei der Planung und den gutachterlichen Untersuchungen zum Schutz vor Lichtimmissionen nicht berücksichtigt worden.
- j) Das Anfahren der Rampen sei im Gutachten nicht korrekt untersucht worden, und es sei von einer deutlichen Belastung durch das Ausleuchten der umliegenden Wohnräume auszugehen. Die geplanten Maßnahmen seien nicht ausreichend.
- k) Die geplante Brüstungshöhe von 1,60 m sei zur Vermeidung von Einsichtnahme auf die Balcone der Alarichstraße 46 von der Ebene 2 b aus nicht ausreichend hoch.

Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Zu a)

Soweit das Entwicklungskonzept Innenstadt (EKI) von 1989 den Bereich des Krankenhauses der Nutzung "soziale Infrastruktur, Bildung, Kultur (größere Einrichtung)" zuordnet, wird diese Zielsetzung des EKI an dieser Stelle nicht weiterverfolgt, da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Zufahrtssituation für das Krankenhaus für unter anderem den Rettungsdienst besteht und für den ruhenden Verkehr ein ausreichendes Angebot geschaffen werden soll. Soweit der "Masterplan für Köln" für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Nachverdichtung in Form einer Fortsetzung der vorhandenen Baustruktur entlang der Alarichstraße vorsieht, wird dies insoweit umgesetzt, als die bestehende Baulücke mit einem Gebäude geschlossen wird, das sich hinsichtlich der Gebäudetiefe (Alarichstraße 42) an der Umgebungsbebauung orientiert und hinsichtlich der Gebäudehöhe (zum Beispiel Alarichstraße 46) die Umgebungsbebauung sogar unterschreitet. Hier ist auch zu berücksichtigen, dass der Flächennutzungsplan den Geltungsbereich als Sondergebiet mit der Nutzung "Krankenhaus" darstellt. Die geplanten Arztpraxen sind zudem ebenfalls Anlagen für gesundheitliche Zwecke und stehen in funktionaler Verbindung mit dem Krankenhaus und ergänzen die Leistungen des Krankenhauses.

Zu b)

In den Schadstoffuntersuchungen ist die Westfassade des Nachbargrundstücks Alarichstraße 46 mit dem Immissionsort 8 erfasst worden. Für diesen Bereich werden keine Erhöhungen der Luftschadstoffbelastung durch die Errichtung und den Betrieb des Parkhauses prognostiziert. Ebenso ist anhand der gutachterlichen Untersuchungen auch für die angrenzenden Südfassaden der Alarichstraße Nummern 46 und 48 keine Erhöhung der Luftschadstoffbelastung durch die Errichtung und den Betrieb des Parkhauses nachweisbar.

Zu c)

Die Überschneidung der südlichen Abstandflächen des geplanten Vorhabens mit den Abstandflächen des dort befindlichen Gebäudes (Bettenhaus des Krankenhauses) ist im Verfahren untersucht und bewertet worden. Im Hinblick auf die bauliche Situation und die dort befindlichen Nutzungen bestehen Bedenken hinsichtlich der vom Abstandflächenrecht gedeckten Schutzgüter (Belichtung, Belüftung, Sozialabstand, Brandschutz) nicht. Die durch das Gebäude ausgelösten Abstandflächen zum Nachbargrundstück Alarichstraße 46 liegen auf dem Baugrundstück. Lediglich die

durch eine erhöhte Brüstung ausgelöste Abstandfläche liegt in einer Tiefe von 44 cm auf dem Nachbargrundstück Alarichstraße 46. Diese Unterschreitung erfolgt ausschließlich dazu, um die Einsichtnahmemöglichkeiten auf dieses Nachbargrundstück zu reduzieren. Auch hier bestehen Bedenken hinsichtlich der Belichtung, Belüftung, des Sozialabstandes und des Brandschutzes nicht.

Zu d)

Der Nachweis einer leistungsfähigen Anbindung des Parkhauses an das übergeordnete Straßennetz wurde im Verkehrsgutachten erbracht. Grundsätzlich gibt es auf dem Grundstück keine Kreuzungspunkte von Pkw, Lkw-Anlieferung und Rettungswagen (RTW). Aufgrund der gemeinsamen Nutzung der Zufahrt zum Parkhaus von Pkw und RTW wird im Verkehrsgutachten für die RTW-Zufahrt explizit der Leistungsfähigkeitsnachweis einer guten Verkehrsqualität (entsprechend der Berechnungsvorschriften des "Handbuchs zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen" (HBS 2001) geführt. Hierbei ist zu beachten, dass der RTW lediglich die Zufahrt zum Parkhaus nutzt. Die Abfahrt des RTW erfolgt über eine separate Fahrbahn westlich neben dem Schwesternwohnheim. Für die Prognosebelastungen wird sowohl für Vormittags- als auch Nachmittagsspitzenstunden eine problemlose Zufahrt zum Parkhaus nachgewiesen. Berechnete Staulängen haben ergeben, dass circa vier Pkw vor der Schranke zum Parkhaus warten können, bevor die RTW-Zufahrt überstaut wird. Wie im Verkehrsgutachten empfohlen, kann dem durch die Anzeige des Parkhausbelegungsgrades (Verkehrslaitsystem) vor der Einfahrt auf das Grundstück entgegen gewirkt werden. Zu Fuß kommende oder mit dem ÖPNV anreisende Personen benutzen den Haupteingang des Krankenhauses an der Custodisstraße. Fußgänger, die das Parkhaus verlassen, gelangen vom Ausgang des Parkhauses direkt zum Nebeneingang des Bettenhauses, ohne dabei Zu- und Abfahrt zu kreuzen oder diese zu benutzen. Die Fußgängerfläche vor dem Bettenhaus ist zu diesem Zweck mit Absperrpollern von der Fahrbahn getrennt. Eine Beeinträchtigung der Zu- und Abfahrtsituation durch Fußgänger ist nicht gegeben.

Zu e)

Im Bereich der Zufahrt westlich des geplanten Parkhauses findet eine gleichzeitige Nutzung der Zufahrt durch Pkw und Rettungswagen statt. Die Ausfahrt wird vom Rettungswagen nicht genutzt, Lieferverkehre werden auf einer parallel verlaufenden separaten Spur geführt. Fußgängerverkehr findet in diesem Bereich nicht statt. An der schmalsten Stelle des Zu- und Abfahrtsbereichs (im Bereich der Tieframpe) kann mit 5,50 m Breite ein Zweirichtungsverkehr nach Sonderbauverordnung NRW (SBauVO) gewährleistet und nachgewiesen werden. Die heutige und die zukünftige Situation im Falle einer RTW-Einfahrt sind aus gutachterlicher Sicht durchaus vergleichbar. Zukünftig werden sich die ausfahrenden Fahrzeuge innerhalb des Parkhauses vor der Schrankenanlage stauen. Dies ist vergleichbar mit der bestehenden Situation, bei der sich die Pkw im Falle einer RTW-Einfahrt ebenfalls vor der Schrankenanlage auf dem Parkplatz stauen (siehe auch Ausführung unter Punkt d).

Zu f)

In der Verkehrserhebung zum Verkehrsgutachten sind sowohl die Lieferverkehrsfahrten als auch alle übrigen Verkehrsbewegungen ermittelt worden.

Zu g)

In den Schadstoffuntersuchungen ist die Westfassade des Nachbargrundstücks Alarichstraße 46 mit dem Immissionsort 8 erfasst worden. Für diesen Bereich werden keine Erhöhungen der Luftschadstoffbelastung durch die Errichtung und den Betrieb des Parkhauses prognostiziert. Ebenso ist anhand der gutachterlichen Untersuchungen auch für die angrenzenden Südfassaden der Alarichstraße Nummern 46 und 48 keine Erhöhung der Luftschadstoffbelastung durch die Errichtung und den Betrieb des Parkhauses nachweisbar.

Zu h)

Ein rechtlich relevantes Abweichen der Ausführungen in der Bebauungsplan-Begründung zu den Festsetzungen zur Vermeidung von Lichtimmissionen ist nicht ersichtlich. Primär sind insoweit die Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgeblich, die Ergebnis der im Bebauungsplanverfahren eingeholten Fachgutachten sind. Die Gestaltung der Fassaden (Öffnungen in den Fassaden, Platzierung von Lamellen) ist zudem Bestandteil des Durchführungsvertrages. Eine zusätzliche Prüfung, ob aufgrund etwaiger Lichtimmissionen das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme verletzt ist, erfolgt zudem im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Zu i)

Maßgeblich bei der Untersuchung der Lichtimmissionen sind die direkt angrenzenden Nachbargebäude. Da entsprechende Festsetzungen als Ergebnis der Untersuchung getroffen wurden (Begrenzung der Abstrahlwinkel von Leuchten, Verwenden von asymmetrisch strahlenden, ausrichtbaren Leuchten, Lamellen in Fassadenöffnungen und lichtundurchlässige Brüstungen), ist davon auszugehen, dass auch im weiter entfernten Umfeld keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nutzungen durch Lichtimmissionen auftreten werden. Darüber hinaus wird auch im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ob relevante Lichtimmissionen erfolgen.

Zu j)

Die vom Betrieb des Parkhauses ausgehenden Lichtimmissionen sind gutachterlich bewertet worden. Beurteilungsgrundlage ist dabei der Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW. Die Richtlinie befasst sich mit der Messung, Beurteilung und Vermeidung von Lichtimmissionen. Fahrzeugleuchten werden ausdrücklich aus der Richtlinie herausgenommen. Da allerdings für die Bewertung der Einwirkungen durch Fahrzeugscheinwerfer keine anderen Bewertungskriterien herangezogen werden können, dient die oben genannte Richtlinie als Orientierung. Maßgeblich ist dabei nicht das indirekte Licht oder Streulicht, sondern die direkte Blendwirkung durch Fahrzeugscheinwerfer. Die vom Parkhaus ausgehenden Lichtemissionen werden neben organisatorischen Maßnahmen (Abschalten der Beleuchtung der obersten Parkebenen von 22.00 bis 6.00 Uhr) durch die festgesetzten baulichen Maßnahmen (Begrenzung der Abstrahlwinkel von Leuchten, Verwendung von asymmetrisch strahlenden, ausrichtbaren Leuchten, Lamellen in Fassadenöffnungen und lichtundurchlässige Brüstungselemente) vermieden. Der vorliegende Entwurf berücksichtigt die oben genannten festgesetzten baulichen Maßnahmen zur Verhinderung beziehungsweise Reduktion von Blickbeziehungen und Blendeinwirkungen, die zudem eine natürliche Belüftung des Parkhauses und den direkten Rufkontakt (Sicherheitsaspekt) nicht unterbinden. Die Größe der Fassadenöffnungen wurde in Abstimmung mit dem Gesamterscheinungsbild der Fassade nach den Erfordernissen des Immissionsschutzes der Nachbarschaft und der Parkhausbelüftung gewählt. Die Rampenanlagen sind innerhalb des Parkhauses, parallel zur Alarichstraße verlaufend, angeordnet. Demnach sind hinsichtlich einer eventuellen Beeinträchtigung durch Blendlicht beim Befahren der Rampen das benachbarte Schwesternwohnheim (Alarichstraße 42), die nahezu fensterlose Westfassade der Nachbarbebauung Alarichstraße 46 und allenfalls die Freiflächen des Nachbargrundstücks Alarichstraße 46 relevant. Eine Blendeinwirkung auf die umliegende Bebauung durch Fahrzeugscheinwerfer beim Befahren der Rampen beziehungsweise der waagerechten Fahrwege wird durch die Anwendung bewährter baulicher Maßnahmen (Lamellenkonstruktionen in Fassadenöffnungen und lichtundurchlässige Brüstungen) vermieden. Lichtimmissionen von Fahrzeugbewegungen auf den Freiflächen sind vergleichbar mit den bereits heute vorhandenen Lichtimmissionen. Durch den Betrieb des Parkhauses werden keine vermeidbaren schädlichen Lichtimmissionen an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen auftreten.

Zu k)

In bebauten Gebieten ist stets mit wechselseitigen Einsichtnahmemöglichkeiten zu rechnen und diese gegebenenfalls durch Selbstschutzmaßnahmen (Vorhänge, Bepflanzungen) zu unterbinden. Auch ohne die geplante zusätzliche Brüstung wäre das Vorhaben daher nicht zu Lasten des Gebäudes Alarichstraße 46 rücksichtslos. Die Brüstung in Höhe von 1,65 m (siehe Festsetzungen der Höhe der Oberkante Brüstung beziehungsweise der Oberkante Decke) unterbindet folglich auch nicht alle denkbaren Einsichtnahmemöglichkeiten in das Nachbargrundstück, sondern reduziert (erheblich) diejenigen Einsichtnahmemöglichkeiten, die bei einer normalen (das heißt, dass der Nutzer nicht direkt am Rand des Gebäudes steht) Nutzung des Parkdecks entstehen.

Stellungnahme Nummer 4:

Die Einwender nehmen in ihrer Stellungnahme ausführlich zu den Themen Entwicklungsgebot, Benutzerkreis, Lärmimmissionen, Lichtimmissionen, Abstandflächenunterschreitung, städtebauliche Planung, Verkehrsuntersuchung und Bedarf Stellung.

Insgesamt passe das Vorhaben von seiner Nutzungsart nicht in die Umgebung, seien die städtebaulichen Erwägungen defizitär und sei eine Realisierung nur unter Verstoß gegen Bauordnungsrecht und die Missachtung der vorhandenen Bebauung und der Möglichkeiten, die das Grundstück bietet, möglich.

Folgende Themen werden in der Stellungnahme ausführlich dargelegt:

- a) Der Bebauungsplan-Entwurf sei nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da das Parkhaus auch den auf dem Krankenhausgrundstück befindlichen Arztpraxen diene, deren Nutzung nicht unter Gemeinbedarf fällt. Demnach verstoße die Planung gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB.
- b) Die festgesetzte Einschränkung des Benutzerkreises und die zeitliche Einschränkung der Nutzbarkeit der obersten Parkebenen seien nicht kontrollierbar. Demnach seien diese Festsetzungen nicht praktikabel und umsetzbar.
- c) Die Festsetzungen zum Blendschutz seien nicht eindeutig und würden die Wirksamkeit der Maßnahmen nicht ausreichend beschreiben, um eine Blendeinwirkung auf die Wohnräume zu vermeiden.
- d) Die Auswirkungen von indirektem Licht und Streulicht auf die benachbarten Wohnräume werde vernachlässigt, Fahrzeugbewegungen und Auswirkungen beim Befahren der waagerechten Fahrwege seien bei der gutachterlichen Untersuchung und der Planung des Parkhauses nicht berücksichtigt worden.
- e) Die Auswirkungen auf die Besonnung der Grundstücke sei bei der Verschattungsstudie außer Acht gelassen worden.
- f) Die prägende Gebäudetiefe der umgebenden Bebauung werde missachtet. Dies setze zumindest eine Einhaltung der gebotenen Abstandflächen voraus.
- g) Die Abstandflächenreduzierung an der östlichen Grundstücksgrenze sei städtebaulich nicht tragfähig begründbar, da notwendige Maßnahmen zum Schutz der Nachbarn auf dem eigenen Grundstück unterzubringen seien, ohne dabei gegen Abstandflächenrecht zu verstoßen. Dies gelte insbesondere bei Betrachtung der spezifischen Nutzungsart des näher an die Grenze rückenden Gebäudes und sei nicht berücksichtigt worden.
- h) Die geplante Brüstungshöhe von 1,60 m sei zur Vermeidung von Einsichtnahme auf die Balkone der Alarichstraße 46 von der Ebene 2 b aus nicht ausreichend hoch. Eine hierdurch zudem hervorgerufene Abstandflächenunterschreitung sei abwägungsfehlerhaft.
- i) Städtebaulich sei die Planung in keinem der für eine Beurteilung relevanten Punkte zu Ende gedacht, da keine Arrondierung vorliege.
- j) Das Schallschutzgutachten basiere auf unzureichenden Grundannahmen, da die angenommene Nutzungsbeschränkung nicht umsetzbar sei.
- k) Die Verkehrsuntersuchung und Parkraumanalyse basiere auf willkürlichen Annahmen und seien nicht überprüfbar und bewertbar. So sei die Einteilung der Parkraumanalyse willkürlich, die Definition "Normalwerktag" nicht eindeutig und der Zeitpunkt der Clusterung der Parkrauminformationen nicht bekannt.
- l) Die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung eines Rückstaus seien nicht realisierbar und basieren auf der Annahme falscher Tatsachen, das Ergebnis des Gutachtens sei daher falsch.
- m) Die Zu- und Abfahrt zum Parkhaus beschränke sich auf eine Fahrspur, da die RTW-Zufahrt stets freizuhalten sei. Damit liege ein Verstoß gegen § 119 SBauVO NRW ("Die Fahrbahnen von Zu- und Abfahrten vor Mittel- und Großgaragen müssen mindestens 2,75 m breit sein") vor.
- n) Anlieferverkehr und alltägliche Verkehrsbehinderungen auf der nicht sehr breiten Alarichstraße seien im Gutachten nicht berücksichtigt worden.
- o) Die Untersuchung der Verlagerungspotenziale - eine Aufgabenstellung im Gutachten - sei nicht gelöst worden, zudem sei die Aufgabenstellung unzulänglich.

- p) Das Verkehrsgutachten sei daher methodisch unzulänglich und in seinen Grundannahmen falsch sowie unvollständig und ungeeignet als Grundlage in eine Abwägung einzufließen.
- q) Die Zunahme der gleichzeitig anwesenden Patienten und eine damit verbundene Erhöhung der Besucherzahl sei nicht nachvollziehbar und als Begründung für einen erhöhten Stellplatzbedarf falsch.

Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Zu a)

Entsprechend der gesetzgeberischen Vorstellung von der stufenweisen Konkretisierung der zulässigen Raumnutzung sind Bebauungspläne so aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Da dem Flächennutzungsplan der Charakter eines Zweckprogramms beikommt, dessen Darstellungen einen überschießenden Genauigkeitsgrad entfalten, liegt es im Rahmen der möglichen Entwicklung eines Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan, wenn dieser von den im Flächennutzungsplan erfolgten Darstellungen abweicht. Entscheidend für eine Abweichung ist, dass hierdurch die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht berührt wird. Dies ist vorliegend der Fall, da das Parkhaus zum überwiegenden Anteil von Angestellten, Patienten und Besuchern des Krankenhauses genutzt werden soll, zudem die Arztpraxen in funktionellem Zusammenhang mit dem Krankenhausbetrieb stehen. Diese befinden sich zudem im Bereich des Krankenhauses. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans lässt daher die Festsetzung im Bebauungsplan zu.

Zu b)

Das geplante Parkhaus ist einem eingeschränkten Besucherkreis vorbehalten; dies sind Mitarbeiter, Patienten und Besucher des Krankenhauses sowie den Arztpraxen im Krankenhaus. Besucher und Patienten werden in Vorgesprächen beziehungsweise über die allgemeinen Informationsmedien des Krankenhauses über Lage und Anfahrt des Parkhauses informiert. Grundsätzlich ist das geplante Parkhaus kein öffentliches Parkhaus und wird auch nicht in das öffentliche Parkleitsystem der Stadt Köln aufgenommen. Eine Ausschilderung erfolgt nur im nächsten Umkreis (Am Haupteingang Custodisstraße, an der Kreuzung Custodis-/Alarichstraße und direkt an der Zufahrt zum Parkhaus - keine Ausschilderung an der Suevenstraße). Im Umfeld sind keine öffentlichen Einrichtungen vorhanden, durch deren Besucher eine Nutzung des Parkhauses in Frage kommen könnte. Im Vergleich zum öffentlichen Straßenraum ermöglichen die Tarifstrukturen des Parkhauses Besuchern des Krankenhauses als Kurzzeitparker günstigere Parkmöglichkeiten. Mitarbeiter als Langzeitparker erhalten mit der Ausgabe von Wertkarten Sondertarife, die ein deutlich billigeres Parken im Parkhaus ermöglichen als im öffentlichen Straßenraum. Diese Maßnahmen zur Reduzierung des Parksuchverkehrs im Umfeld des Parkhauses sind Bestandteil des Durchführungsvertrages. Aufgrund dieser Maßnahmen beziehungsweise Randbedingungen wird sichergestellt, dass das geplante Parkhaus ausschließlich vom festgesetzten eingeschränkten Benutzerkreis frequentiert werden wird. Als organisatorische Schallschutzmaßnahme wird die Nutzung der oberen beiden Parkebenen 2 B und 3 A zwischen 22.00 und 6.00 Uhr vom Betreiber unterbunden, indem die in Frage kommenden Parkplätze als reservierte Dauerparkplätze für die ausschließliche Nutzung durch Mitarbeiter im Tagesdienst ausgewiesen werden (Verkehrsschild gemäß Straßenverkehrsordnung "Einfahrt verboten" mit dem Zusatz "nur für Mitarbeiter im Tagesdienst gestattet"). Diese Nutzungsbestimmung wird vom Betreiber entsprechend kontrolliert. Sollte es gleichwohl vorschriftswidrig im Einzelfall zu einer Nutzung der Parkebenen zu diesen Zeiten kommen, dürfte dies für die Nachbarschaft nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führen.

Zu c)

Ein rechtlich relevantes Abweichen der Ausführungen in der Bebauungsplan-Begründung zu den Festsetzungen zur Vermeidung von Lichtimmissionen ist nicht ersichtlich. Primär sind insoweit die Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgeblich, die Ergebnis der im Bebauungsplanverfahren

eingeholten Fachgutachten sind. Eine abschließende Prüfung wird im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, da dann auch die endgültige Ausgestaltung des Gebäudes feststeht. Auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme geprüft und somit auch, ob von dem Vorhaben unzumutbare Lichtimmissionen auf die Umgebungsbebauung zu befürchten sind.

Zu d)

Die vom Betrieb des Parkhauses ausgehenden Lichtimmissionen sind gutachterlich bewertet worden. Beurteilungsgrundlage ist dabei der Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW. Die Richtlinie befasst sich mit der Messung, Beurteilung und Vermeidung von Lichtimmissionen. Fahrzeugleuchten werden ausdrücklich aus der Richtlinie herausgenommen. Da allerdings für die Bewertung der Einwirkungen durch Fahrzeugscheinwerfer keine anderen Bewertungskriterien herangezogen werden können, dient die oben genannte Richtlinie als Orientierung. Maßgeblich ist dabei nicht das indirekte Licht oder Streulicht, sondern die direkte Blendwirkung durch Fahrzeugscheinwerfer. Die vom Parkhaus ausgehenden Lichtemissionen werden neben organisatorischen Maßnahmen (Abschalten der Beleuchtung der obersten Parkebenen von 22.00 bis 6.00 Uhr) durch die festgesetzten baulichen Maßnahmen (Begrenzung der Abstrahlwinkel von Leuchten, Verwendung von asymmetrisch strahlenden, ausrichtbaren Leuchten, Lamellen in Fassadenöffnungen und lichtundurchlässige Brüstungselemente) vermieden. Der vorliegende Entwurf berücksichtigt die oben genannten festgesetzten baulichen Maßnahmen zur Verhinderung beziehungsweise Reduktion von Blickbeziehungen und Blendeinwirkungen, die zudem eine natürliche Belüftung des Parkhauses und den direkten Rufkontakt (Sicherheitsaspekt) nicht unterbinden. Die Größe der Fassadenöffnungen wurde in Abstimmung mit dem Gesamterscheinungsbild der Fassade nach den Erfordernissen des Immissionsschutzes der Nachbarschaft und der Parkhausbelüftung gewählt. Die Rampenanlagen sind innerhalb des Parkhauses, parallel zur Alarichstraße verlaufend, angeordnet. Demnach sind hinsichtlich einer eventuellen Beeinträchtigung durch Blendlicht beim Befahren der Rampen das benachbarte Schwesternwohnheim (Alarichstraße 42), die nahezu fensterlose Westfassade der Nachbarbebauung Alarichstraße 46 und allenfalls die Freiflächen des Nachbargrundstücks Alarichstraße 46 relevant. Eine Blendeinwirkung auf die umliegende Bebauung durch Fahrzeugscheinwerfer beim Befahren der Rampen beziehungsweise der waagerechten Fahrwege wird durch die Anwendung bewährter baulicher Maßnahmen (Lamellenkonstruktionen in Fassadenöffnungen und lichtundurchlässige Brüstungen) vermieden. Lichtimmissionen von Fahrzeugbewegungen auf den Freiflächen sind vergleichbar mit den bereits heute vorhandenen Lichtimmissionen. Durch den Betrieb des Parkhauses werden keine vermeidbaren schädlichen Lichtimmissionen an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen auftreten.

Zu e)

Bei der Bewertung nach DIN 5034-1 werden mit Hilfe einer Sonnenstandsberechnung im Rahmen einer Simulation die Besonnungsdauer und der Schattenwurf einzelner Gebäude berechnet. Stichtage sind dabei der Zeitraum der Tag-und-Nacht-Gleiche (Tag und Nacht sind gleich lang: 21. März und 23. September) und der Zeitraum, an dem im Winter die Sonnenstrahlen bei einer Sonnenhöhe von mindestens 6 Grad in den Raum einfallen können (in Köln ist dies der 17. Januar). Die Untersuchungen zur Verschattung der umliegenden Gebäudefassaden zeigen, dass die Anforderungen der DIN 5034-1 (Mindestbesonnungsdauer der Fassaden von einer Stunde am Stichtag 17. Januar und von vier Stunden zur Tagundnachtgleiche) für die Gebäude der Alarichstraße 46 bis 48 eingehalten werden. Eine Vorgabe für die Sonneneinwirkung auf Freiflächen existiert nicht. Selbst wenn hier die Kriterien für Wohnräume nach DIN 5034 auf die Freiflächen übertragen würden, lägen in der ungünstigen Situation (17. Januar) mindestens drei Sonnenstunden vor, womit die Anforderungen der DIN 5034 nach mindestens einer Stunde Besonnungsdauer erfüllt wären.

Zu f)

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an dem Gebäude Alarichstraße 42. Zudem ist zu berücksichtigen, dass auch die bestehenden Gebäude südlich des Plangebietes (im Blockinneren) die überbaubaren Grundstücksflächen prägen.

Zu g)

Die Schaffung von Stellplätzen in der geplanten Größenordnung ist auf dem Grundstück städtebaulich erwünscht. Im Hinblick auf die bestehende Grundstückssituation ist eine Verschiebung des Gebäudekörpers Richtung Westen nicht zweckmäßig, da dies die dort bestehenden Zufahrtswege weiter verengen würde. Hierdurch würde die erforderliche Mindestbreite der Zufahrtswege unterschritten werden. Eine Reduzierung der Gebäudehöhe durch eine Abgrabung würde ebenso wie eine Reduzierung der Grundfläche des Parkhauses zu einer erheblichen Funktionsbeeinträchtigung (Gefälle auf den Zufahrtswegen, weniger Platz zum Rangieren, engere Fahrgassen etc.) führen. Die Errichtung einer Tiefgarage ist auch im Hinblick auf den damit verbundenen technischen Aufwand (Grundwasser, Belüftung) weder wirtschaftlich noch im Hinblick auf davon berührte Umweltbelange (zum Beispiel Immissionen der Lüftungsanlagen) nicht vertretbar. Das Parkhaus als solches hält zudem den abstandflächenrechtlich erforderlichen Abstand zur Nachbargrenze ein. Eine Abstandflächenunterschreitung erfolgt lediglich aufgrund der zusätzlichen Brüstung. Mit dieser werden Einsichtnahmemöglichkeiten auf das Nachbargrundstück reduziert. Auch ohne diese Brüstung wäre jedoch ein Verstoß gegen das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme nicht gegeben, da wechselseitige Einsichtnahmemöglichkeiten in bebauten Gebieten üblich sind. Dies gilt auch im Hinblick auf die vorliegende spezifische Nutzung, zumal bereits im Bestand Einsichtnahmen in das Grundstück durch den vorhandenen Parkplatz möglich sind. Die vorgenannte Reduzierung der Einsichtnahmemöglichkeiten in das Nachbargrundstück könnte auch unter Anwendung des sogenannten "Schmalseitenprivilegs" in § 6 Absatz 6 Satz 1 BauO NRW erreicht werden. Dies hätte jedoch unterschiedliche Gebäudehöhen der östlichen Gebäudeaußenwand zur Folge, was ebenfalls durch die festgesetzte Baulinie (in Kombination mit der festgesetzten zwingenden Gebäudehöhe) verhindert werden soll, da eine einheitliche Kubatur des Gebäudes städtebaulich gewünscht ist.

Zu h)

Durch die geplante Brüstung wird nicht jegliche Einsichtnahmemöglichkeit in das Nachbargrundstück unterbunden, jedoch die Einsichtnahmemöglichkeit bei der üblichen Nutzung der obersten Parkebene erheblich reduziert. Die hierdurch hervorgerufene Abstandflächenunterschreitung erfolgt alleine aufgrund der Errichtung einer zusätzlichen Brüstung zugunsten des Nachbargrundstücks Alarichstraße 46, so dass ein Abwägungsfehler nicht besteht.

Zu i)

Die vorhandene Krankenhausbebauung besteht aus einer Vielzahl von Baukörpern, die aus unterschiedlichen Jahrzehnten stammen und unterschiedlich genutzt werden (Wohnen, Pflege, Verwaltung, Technik). Die umliegende Bebauung zwischen Gotenring im Westen und dem Zubringer im Osten ist geprägt durch eine Blockrandbebauung mit zwei- bis viergeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern. Das Krankenhausgelände grenzt südlich an die Alarichstraße. Hier ist die Bebauung durch eine Baustruktur mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Materialität geprägt und führt zu einem heterogenen Gesamteindruck. Das straßenbegleitend zur Alarichstraße geplante Parkhaus nimmt die angrenzende dreigeschossige Blockrandbebauung auf. Bei einer Straßenraumbreite von circa 23,00 m bleiben die Brüstungshöhen der obersten Parkdecks 3 A und 2 B aufgrund der versetzten Ebenen mit 8,30 m (+ 54,60 m üNN) unter der Traufhöhe des angrenzenden Schwesternwohnheims (+ 57,34 m üNN) und mit einer Höhe von 7,35 m (+ 53,70 m üNN) unter der Traufhöhe des Wohnhauses Alarichstraße 46 (+ 54,86 m üNN). Die Traufhöhen der gegenüberliegenden Reihenhausbebauung liegen ebenfalls zwischen + 52,75 m üNN und + 55,80 m üNN. Die Gebäudetiefe orientiert sich an der Tiefe des benachbarten Schwesternwohnheims (Alarichstraße 42).

Zu j)

Da die Nutzungsbeschränkung, wie in Punkt b) erläutert, umsetzbar ist, basiert das Schallschutzgutachten auf korrekten Grundannahmen.

Zu k)

Grundlage der Parkraumanalyse war eine Kennzeichenerfassung an einem Normalwerktag zwischen 5.00 und 19.00 Uhr außerhalb von Ferien oder Feiertagen. "Normalwerktag" bezeichnet in Verkehrsgutachten einen Werktag zwischen Dienstag und Donnerstag, da hier kein Einfluss aus

Wochenenden zu erwarten ist. Die Parkraumuntersuchung fand am 14.09.2011 statt. Dies entspricht zugleich einem Spitzenwert bei der Bewertung des Krankenhauses. Eine Einteilung von Anzahl und Parkdauer erfolgte auf den Erfahrungswerten der Gutachter aus häufig durchgeführten Referenzprojekten gleicher Aufgabenstellung und einer Berücksichtigung der zuvor besprochenen und abgestimmten lokalen Besonderheiten. Allgemein findet eine Kategorisierung der erfassten Rohdaten nach Nachfragergruppen unter der Berücksichtigung, statische Auffälligkeiten herauszuarbeiten, statt. Hinsichtlich der Krankenhausbesucher wurde die Einteilung eher defensiv vorgenommen. Das heißt, der Anteil der Krankenhausbesucher bei Kurzparkzeiten und der Anteil an Mitarbeitern bei Langparkzeiten wurde eher gering angesetzt, der Anteil von Krankenhausbesuchern und Mitarbeitern bei Parkzeiten zwischen ein und drei Stunden hingegen eher hoch. In Konsequenz bedeutet dies ein umso größeres Entlastungspotential bei den Parksuchverkehren. Der Zeitpunkt der Clusterung - vor oder nach einer Zählung - hat keinen Einfluss auf das Ergebnis des Gutachtens.

Zu l)

Der Nachweis einer leistungsfähigen Anbindung des Parkhauses an das übergeordnete Straßennetz wurde im Verkehrsgutachten erbracht. Grundsätzlich gibt es auf dem Grundstück keine Kreuzungspunkte von Pkw, Lkw-Anlieferung und Rettungswagen (RTW). Aufgrund der gemeinsamen Nutzung der Zufahrt zum Parkhaus von Pkw und RTW wird im Verkehrsgutachten für die RTW-Zufahrt explizit der Leistungsfähigkeitsnachweis einer guten Verkehrsqualität (entsprechend der Berechnungsvorschriften des "Handbuchs zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen" (HBS 2001) geführt. Hierbei ist zu beachten, dass der RTW lediglich die Zufahrt zum Parkhaus nutzt. Die Abfahrt des RTW erfolgt über eine separate Fahrbahn westlich neben dem Schwesternwohnheim. Für die Prognosebelastungen wird sowohl für Vormittags- als auch Nachmittagsspitzenstunden eine problemlose Zufahrt zum Parkhaus nachgewiesen. Berechnete Staulängen haben ergeben, dass circa vier Pkw vor der Schranke zum Parkhaus warten können, bevor die RTW-Zufahrt überstaut wird. Wie im Verkehrsgutachten empfohlen, kann dem durch die Anzeige des Parkhausbelegungsgrades (Verkehrslaitsystem) vor der Einfahrt auf das Grundstück entgegen gewirkt werden.

Zu m)

Im Bereich der Zufahrt westlich des geplanten Parkhauses findet eine gleichzeitige Nutzung der Zufahrt durch Pkw und Rettungswagen statt. Die Ausfahrt wird vom Rettungswagen nicht genutzt, Lieferverkehre werden auf einer parallel verlaufenden separaten Spur geführt. Fußgängerverkehr findet in diesem Bereich nicht statt. An der schmalsten Stelle des Zu- und Abfahrtsbereichs (im Bereich der Tieframpe) kann mit 5,50 m Breite ein Zweirichtungsverkehr nach Sonderbauverordnung NRW (SBauVO) gewährleistet und nachgewiesen werden.

Zu n)

In der Verkehrserhebung zum Verkehrsgutachten sind sowohl die Lieferverkehrsfahrten als auch alle übrigen Verkehrsbewegungen ermittelt worden.

Zu o)

Aus Gutachtersicht sind beide zu untersuchenden Aspekte erfüllt, denn es wurde einerseits nachgewiesen, dass eine leistungsfähige Anbindung an das übergeordnete Straßensystem gegeben ist und andererseits, dass die Anzahl der dem Krankenhaus zuzuordnenden Fahrzeuge im umliegenden Straßenraum und auch der Parkraumsuchverkehr reduziert werden können. Insbesondere zur zweiten Aufgabenstellung bleibt als Kernaussage festzuhalten, dass aufgrund der konservativen Herangehensweise bei der Klassifizierung der Parkraumnutzer, das heißt der Anteil der Krankenhausbesucher bei Kurzparkzeiten und der Anteil an Mitarbeitern bei Langparkzeiten wurde eher gering angenommen, eine Reduktion des Parkraumsuchverkehrs nach Eröffnung des Parkhauses stärker ausfallen wird als im Gutachten angenommen.

Zu p)

Die Behauptung eines methodisch unzulänglichen, in Grundannahmen falschen und unvollständigen Gutachtens wird zurückgewiesen. Aufgabenstellung an das Verkehrsgutachten war die rechnerische Überprüfung der Leistungsfähigkeit an das übergeordnete Straßensystem sowie eine Un-

tersuchung der Verlagerungspotenziale der im Umfeld parkenden Fahrzeuge in Bezug auf das Parkhaus. Beide Punkte wurden nach allgemein anerkannten Regeln der Technik untersucht.

Zu q)

Die Feststellung der Zunahme der gleichzeitig anwesenden Patienten beruht auf Erfahrungen des Betreibers des Krankenhauses. Der Bedarf für die Errichtung des Parkhauses ergibt sich zudem alleine im Hinblick auf die geringe Anzahl der im Bestand für das Krankenhaus zur Verfügung stehenden Stellplätze.

Stellungnahme Nummer 5:

Die Einwendenden zweifeln die Gebiets- beziehungsweise Nachbarschaftsverträglichkeit des geplanten Bauvorhabens an. In Ihrer Einwendung nehmen sie ausführlich zu den Themen Anlass und Ziel der Planung, Entwicklungskonzept Innenstadt mit Bezug auf den Flächennutzungsplan, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bezug auf bestehende städtebauliche Strukturen, Erschließung, Schallschutz, Luftschadstoffe und Lichtimmissionen detailliert Stellung. Unter Einschätzung der Planung als städtebauliche Fehleinschätzung wird als Fazit die objektive und grundsätzliche Überdenkung beziehungsweise Infragestellung der Planung gefordert. Im Einzelnen wird wie folgt argumentiert:

- a) Die Notwendigkeit zur Errichtung eines Parkhauses sei nicht mit den steigenden Patientenzahlen des Krankenhauses begründbar. Der zusätzliche Bedarf an Parkraum sei vielmehr den privaten Arztpraxen zuzuordnen, die als einer dem Krankenhaus entfernten Nutzung zu betrachten seien. Wirtschaftlich orientierte Arztpraxen als Gewerbebetrieb gemäß BauNVO seien in direkter Nachbarschaft eines Wohngebietes nicht gebietsverträglich und sollten daher bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfes nicht berücksichtigt werden. Ein Maximalbedarf an Stellplätzen, der temporär erforderlich ist, dürfe zudem nicht als Bemessungsgröße herangezogen werden.
- b) Werde der Mehrbedarf an Stellplätzen durch die kommerziell genutzten Arztpraxen ausgelöst, sei dies nicht mit dem im Flächennutzungsplan als "Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Krankenhaus" ausgewiesenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vereinbar. Der Bau des Parkhauses verliere seinen Bezug und seine Rechtmäßigkeit vor dem Hintergrund der vorbereitenden Bauleitplanung.
- c) Die Planung entspreche nicht der Zielsetzung und der Gebietszuordnung des Entwicklungskonzepts Innenstadt (EKI). Hier werde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes einer Wohnbaufläche zugeordnet.
- d) Die Brüstungshöhe des letzten Parkdecks an der Ostseite des Gebäudes von 1,60 m reiche nicht aus um die Sicht auf dort parkende Pkw beziehungsweise die Einsicht in angrenzende Gebäude zu verhindern. Die Festsetzung einer Baulinie und somit die Unterschreitung der Abstandflächen aufgrund der gewählten Brüstungshöhe geschehe mit der Folge der der Missachtung des sozialverträglichen Abstands zum Grundstück Nummer 46.
- e) Zudem überschneiden sich an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs die Abstandflächen des Parkhauses mit denen des Bettenhauses, was eine Überschreitung der den örtlichen Gegebenheiten angemessenen baulichen Kubatur belege.
- f) Die Festsetzungen von Baulinie und Baugrenze erlaube eine Gebäudetiefe, die jene der angrenzenden Gebäude deutlich überschreite. Dies sei städtebaulich nicht verträglich.
- g) Die Zufahrtsbreite zum Grundstück sei nicht ausreichend bemessen, um gleichzeitig die Erschließung des Parkhauses sowie den RTW- und den Fußgängerverkehr zu ermöglichen. Die Zufahrtsbreite reiche bereits in der Bestandssituation nicht aus um die dort anfallenden Verkehre aufzunehmen.
- h) Bereits in der Bestandssituation sei innerhalb der gesetzlich geschützten Nachtzeit ein erhöhtes Lärmaufkommen durch die Parkplatznutzung vorhanden. Ein Anstieg der Lärmbelastung werde durch den Bau des Parkhauses erwartet.

- i) Das Luftschadstoff-Gutachten berücksichtige die direkte Nachbarschaft nicht, obwohl bereits heute die Belastung durch das Notstromaggregat des Krankenhauses als belastend empfunden werde.
- j) Der durch Pkw verursachten Blendwirkung, besonders an den gartenseitigen Fassaden der Alarichstraße und der Alemannenstraße, werde nicht genügend Rechnung getragen. Zur Unterbindung der Blendwirkung seien in der Begründung und den textlichen Festsetzungen unterschiedliche, nicht übereinstimmende Aussagen getroffen worden.
- k) An der Ostfassade seien die Blendwirkungen über die gesamte Fassade zu unterbinden, um schützenswerte Räume angrenzender Grundstücke nicht zu belasten.

Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Zu a)

Der überwiegende Stellplatzbedarf für die Errichtung des Parkhauses ergibt sich unabhängig von einem Bedarf für die Arztpraxen alleine im Hinblick auf die geringe Anzahl der im Bestand für das Krankenhaus zur Verfügung stehenden Stellplätze. Insoweit den Maximalbedarf an Stellplätzen zu berücksichtigen, ist deshalb geboten, weil die Nutzung der Stellplätze sich nicht über den Tag verteilt, sondern primär zu den Kernzeiten des Betriebes des Krankenhauses erfolgt.

Zu b)

Die Errichtung des Parkhauses ist alleine im Hinblick auf den Stellplatzbedarf des Krankenhauses städtebaulich gerechtfertigt. Soweit hiermit auch Stellplätze zugunsten der Arztpraxen geschaffen werden, gilt im Hinblick auf den Flächennutzungsplan Folgendes:

Entsprechend der gesetzgeberischen Vorstellung von der stufenweisen Konkretisierung der zulässigen Raumnutzung sind Bebauungspläne so aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Da dem Flächennutzungsplan der Charakter eines Zweckprogramms beikommt, dessen Darstellungen einen überschießenden Genauigkeitsgrad entfalten, liegt es im Rahmen der möglichen Entwicklung eines Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan, wenn dieser von den im Flächennutzungsplan erfolgten Darstellungen abweicht. Entscheidend für eine Abweichung ist, dass hierdurch die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht berührt wird. Dies ist vorliegend der Fall, da das Parkhaus zum überwiegenden Anteil von Angestellten, Patienten und Besuchern des Krankenhauses genutzt werden wird und nur zu einem geringfügigen Anteil der Besucher der Arztpraxen. Diese befinden sich zudem im Bereich des Krankenhauses. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes lässt daher die Festsetzung im Bebauungsplan zu.

Zu c)

Ein relevanter Widerspruch des geplanten Vorhabens zum Entwicklungskonzept Innenstadt ist nicht zu erkennen. Es ist hierbei auch zu berücksichtigen, dass es sich nicht um eine neue gewerbliche Anlage handelt, sondern lediglich um die Nebenanlage eines bestehenden Krankenhauses. Soweit das Entwicklungskonzept Innenstadt (EKI) von 1989 den Bereich des Krankenhauses der Nutzung "soziale Infrastruktur, Bildung, Kultur (größere Einrichtung)" zuordnet, wird diese Zielsetzung des EKI an dieser Stelle nicht weiterverfolgt, da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Zufahrtssituation für das Krankenhaus für unter anderem den Rettungsdienst besteht und für den ruhenden Verkehr ein ausreichendes Angebot geschaffen werden soll.

Zu d)

Die durch das Gebäude ausgelösten Abstandflächen liegen auf dem Baugrundstück. Lediglich die durch eine erhöhte Brüstung ausgelöste Abstandfläche liegt in einer Tiefe von 44 cm auf dem Nachbargrundstück Alarichstraße 46. Diese Unterschreitung erfolgt ausschließlich dazu, um die Einsichtnahmemöglichkeiten auf dieses Nachbargrundstück zu reduzieren. Es wird nicht jegliche

Einsichtnahmemöglichkeiten in das Nachbargrundstück unterbunden, jedoch die Einsichtnahmemöglichkeit bei der üblichen Nutzung der obersten Parkebene erheblich reduziert.

Zu e)

Die Überschneidung der südlichen Abstandflächen des geplanten Vorhabens mit den Abstandflächen des dort befindlichen Gebäudes (Bettenhaus des Krankenhauses) sind im Verfahren ausreichend untersucht und bewertet worden. Im Hinblick auf die bauliche Situation und die dort befindlichen Nutzungen bestehen Bedenken hinsichtlich der vom Abstandflächenrecht gedeckten Schutzgüter (Belichtung, Belüftung, Sozialabstand, Brandschutz) nicht.

Zu f)

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an dem Gebäude Alarichstraße 42. Zudem ist zu berücksichtigen, dass auch die bestehenden Gebäude südlich des Plangebietes (im Blockinneren) die überbaubaren Grundstücksflächen prägen.

Zu g)

Im Bereich der Zufahrt westlich des geplanten Parkhauses findet eine gleichzeitige Nutzung der Zufahrt durch Pkw und Rettungswagen statt. Die Ausfahrt wird vom Rettungswagen nicht genutzt, Lieferverkehre werden auf einer parallel verlaufenden separaten Spur geführt. Fußgängerverkehr findet in diesem Bereich nicht statt. An der schmalsten Stelle des Zu- und Abfahrtsbereichs (im Bereich der Tieframpe) kann mit 5,50 m Breite ein Zweirichtungsverkehr nach Sonderbauverordnung NRW (SBauVO) gewährleistet und nachgewiesen werden. Zu Fuß kommende oder mit dem ÖPNV anreisende Personen benutzen den Haupteingang des Krankenhauses an der Custodisstraße. Fußgänger, die das Parkhaus verlassen, gelangen vom Ausgang des Parkhauses direkt zum Nebeneingang des Bettenhauses, ohne dabei Zu- und Abfahrt zu kreuzen oder diese zu benutzen. Die Fußgängerfläche vor dem Bettenhaus ist zu diesem Zweck mit Absperrpollern von der Fahrbahn getrennt. Eine Beeinträchtigung der Zu- und Abfahrtsituation durch Fußgänger ist nicht gegeben.

Zu h)

Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten baulichen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen (Unterbindung einer Nutzung der obersten Parkebenen in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr sowie das Anbringen von schallabsorbierenden Materialien an Deckenflächen, die durch das Gutachten vorgegeben werden) für das geplante Parkhaus die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein "Allgemeines Wohngebiet" an allen benachbarten Immissionsorten im Umfeld des Krankenhauses durch die Parkhausnutzung sowohl innerhalb des Tages-, als auch innerhalb des Nachtzeitraums eingehalten werden. Nachts ergeben sich Überschreitungen der kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen von bis zu 3 dB am Schwesternwohnheim und bis zu 9 dB am Bettenhaus. Hier liegen bereits in der bestehenden Nutzung Überschreitungen der kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen tags und nachts vor. Die oben genannte Erhöhung des Maximalpegels am Schwesternwohnheim ist auch dem theoretischen Emissionsansatz einer beschleunigten Anfahrt eines Pkw bedingt. Aufgrund des geringen Verkehrs auf der Alarichstraße kann davon ausgegangen werden, dass dieses Ereignis sehr selten auftreten wird. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtimmissionen (Lamellenkonstruktion in den Fassadenöffnungen) bei der Erstellung des Gutachtens verfahrenstechnisch nicht berücksichtigt werden konnten. Hier wird es in der Realität zu weiteren Schallreduktionen kommen. Trotz der oben genannten "worst-case"-Ansätze liegen insgesamt nur sehr geringfügige Änderungen der Verkehrslärmimmissionen vor. Der Entstehung von kurzzeitigen Geräuschspitzen wird vom Betreiber, mit Hinblick auf die Nutzer des Parkhauses durch entsprechende Anweisungen an die Mitarbeiter des Krankenhauses und Beschilderungen mit der Aufforderung zur Rücksichtnahme begegnet. Ein Anstieg der hierfür erforderlichen Vorgänge wird nicht erwartet. Zudem wird aufgrund der verkehrlichen Situation im Parkhaus eine Fahrweise mit beschleunigtem Anfahren oder abruptes Abbremsen nicht möglich sein und ein Großteil der Lärmspitzen, wenn sie denn auftreten, durch die geschlossenen Fassadenbereiche abgefangen. Nachweislich der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wird die bestehende Verkehrslärmsituation im benachbarten Umfeld des Bauvorhabens insgesamt nicht wesentlich ($< 1 \text{ dB[A]}$) erhöht. Die Erhöhungen werden vom Gutachter als gering und somit verträglich eingestuft. In Teilberei-

chen wird die bestehende Verkehrslärmsituation durch den reduzierten Parksuchverkehr um bis zu 0,4 dB reduziert.

Zu i)

In den Schadstoffuntersuchungen ist die Westfassade des Nachbargrundstücks Alarichstraße 46 mit dem Immissionsort 8 erfasst worden. Für diesen Bereich werden keine Erhöhungen der Luftschadstoffbelastung durch die Errichtung und den Betrieb des Parkhauses prognostiziert. Ebenso ist anhand der gutachterlichen Untersuchungen auch für die angrenzenden Südfassaden der Alarichstraße 46 bis 48 keine Erhöhung der Luftschadstoffbelastung durch die Errichtung und den Betrieb des Parkhauses nachweisbar.

Bei dem Notstromaggregat handelt es sich um eine genehmigte Anlage. Die Emissionen des Aggregats sind mit der großräumigen städtischen Hintergrundbelastung im Gutachten berücksichtigt. Erhöhte kurzzeitige Luftschadstoffimmissionen werden durch die Kurzzeitkriterien der 39. BImSchV behandelt. Da die Kurzzeitkriterien für Feinstaub und Stickstoffdioxid auch mit Betrieb des geplanten Parkhauses deutlich eingehalten werden, bewegen sich auch gegebenenfalls auftretende zusätzliche kurzzeitige Immissionen des Notstromaggregats innerhalb der Grenzwerte der 39. BImSchV.

Zu j)

Die vom Betrieb des Parkhauses ausgehenden Lichtimmissionen sind gutachterlich bewertet worden. Beurteilungsgrundlage ist dabei der Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW. Die Richtlinie befasst sich mit der Messung, Beurteilung und Vermeidung von Lichtimmissionen. Fahrzeugleuchten werden ausdrücklich aus der Richtlinie herausgenommen. Da allerdings für die Bewertung der Einwirkungen durch Fahrzeugscheinwerfer keine anderen Bewertungskriterien herangezogen werden können, dient die oben genannte Richtlinie als Orientierung. Maßgeblich ist dabei nicht das indirekte Licht oder Streulicht, sondern die direkte Blendwirkung durch Fahrzeugscheinwerfer. Die vom Parkhaus ausgehenden Lichtemissionen werden neben organisatorischen Maßnahmen (Abschalten der Beleuchtung der obersten Parkebenen von 22.00 bis 6.00 Uhr) durch die festgesetzten baulichen Maßnahmen (Begrenzung der Abstrahlwinkel von Leuchten, Verwendung von asymmetrisch strahlenden, ausrichtbaren Leuchten, Lamellen in Fassadenöffnungen und lichtundurchlässige Brüstungselemente) vermieden. Der vorliegende Entwurf berücksichtigt die oben genannten festgesetzten baulichen Maßnahmen zur Verhinderung beziehungsweise Reduktion von Blickbeziehungen und Blendeinwirkungen, die zudem eine natürliche Belüftung des Parkhauses und den direkten Rufkontakt (Sicherheitsaspekt) nicht unterbinden. Die Größe der Fassadenöffnungen wurde in Abstimmung mit dem Gesamterscheinungsbild der Fassade nach den Erfordernissen des Immissionsschutzes der Nachbarschaft und der Parkhausbelüftung gewählt. Die Rampenanlagen sind innerhalb des Parkhauses, parallel zur Alarichstraße verlaufend, angeordnet. Demnach sind hinsichtlich einer eventuellen Beeinträchtigung durch Blendlicht beim Befahren der Rampen das benachbarte Schwesternwohnheim (Alarichstraße 42), die nahezu fensterlose Westfassade der Nachbarbebauung Alarichstraße 46 und allenfalls die Freiflächen des Nachbargrundstücks Alarichstraße 46 relevant. Eine Blendeinwirkung auf die umliegende Bebauung durch Fahrzeugscheinwerfer beim Befahren der Rampen beziehungsweise der waagerechten Fahrwege wird durch die Anwendung bewährter baulicher Maßnahmen (Lamellenkonstruktionen in Fassadenöffnungen und lichtundurchlässige Brüstungen) vermieden. Lichtimmissionen von Fahrzeugbewegungen auf den Freiflächen sind vergleichbar mit den bereits heute vorhandenen Lichtimmissionen. Durch den Betrieb des Parkhauses werden keine unzumutbaren schädlichen Lichtimmissionen an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen auftreten. Ein rechtlich relevantes Abweichen der Ausführungen in der Bebauungsplan-Begründung zu den Festsetzungen zur Vermeidung von Lichtimmissionen ist nicht ersichtlich. Primär sind insoweit die Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgeblich, die Ergebnis der im Bebauungsplanverfahren eingeholten Fachgutachten sind.

Zu k)

Siehe Ausführungen unter Punkt j).

Stellungnahme Nummer 6:

Die Einwendungen der Stellungnahme entsprechen im Wortlaut der Stellungnahme Nummer 3.

Die Einwanderin ergänzt, die im Gutachten getroffenen Aussagen zur Ausleuchtung der Wohnräume durch im Parkhaus einfahrende Fahrzeuge sei eine Fehleinschätzung und geht von einer erheblichen Lichtbelästigung in ihrem Schlafzimmer und ihrer Küche aus.

Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Zu a)

Soweit das Entwicklungskonzept Innenstadt (EKI) von 1989 den Bereich des Krankenhauses der Nutzung "soziale Infrastruktur, Bildung, Kultur (größere Einrichtung)" zuordnet, wird diese Zielsetzung des EKI an dieser Stelle nicht weiterverfolgt, da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Zufahrtssituation für das Krankenhaus für unter anderem den Rettungsdienst besteht und für den ruhenden Verkehr ein ausreichendes Angebot geschaffen werden soll. Soweit der "Masterplan für Köln" für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Nachverdichtung in Form einer Fortsetzung der vorhandenen Baustruktur entlang der Alarichstraße vorsieht, wird dies insoweit umgesetzt, als die bestehende Baulücke mit einem Gebäude geschlossen wird, das sich hinsichtlich der Gebäudetiefe (Alarichstraße 42) an der Umgebungsbebauung orientiert und hinsichtlich der Gebäudehöhe (zum Beispiel Alarichstraße 46) die Umgebungsbebauung sogar unterschreitet. Hier ist auch zu berücksichtigen, dass der Flächennutzungsplan den Geltungsbereich als Sondergebiet mit der Nutzung "Krankenhaus" darstellt. Die geplanten Arztpraxen sind zudem ebenfalls Anlagen für gesundheitliche Zwecke und stehen in funktionaler Verbindung mit dem Krankenhaus und ergänzen die Leistungen des Krankenhauses.

Zu b)

In den Schadstoffuntersuchungen ist die Westfassade des Nachbargrundstücks Alarichstraße 46 mit dem Immissionsort 8 erfasst worden. Für diesen Bereich werden keine Erhöhungen der Luftschadstoffbelastung durch die Errichtung und den Betrieb des Parkhauses prognostiziert. Ebenso ist anhand der gutachterlichen Untersuchungen auch für die angrenzenden Südfassaden der Alarichstraße Nummern 46 und 48 keine Erhöhung der Luftschadstoffbelastung durch die Errichtung und den Betrieb des Parkhauses nachweisbar.

Zu c)

Die Überschneidung der südlichen Abstandflächen des geplanten Vorhabens mit den Abstandflächen des dort befindlichen Gebäudes (Bettenhaus des Krankenhauses) ist im Verfahren untersucht und bewertet worden. Im Hinblick auf die bauliche Situation und die dort befindlichen Nutzungen bestehen Bedenken hinsichtlich der vom Abstandflächenrecht gedeckten Schutzgüter (Belichtung, Belüftung, Sozialabstand, Brandschutz) nicht. Die durch das Gebäude ausgelösten Abstandflächen zum Nachbargrundstück Alarichstraße 46 liegen auf dem Baugrundstück. Lediglich die durch eine erhöhte Brüstung ausgelöste Abstandfläche liegt in einer Tiefe von 40 cm auf dem Nachbargrundstück Alarichstraße 46. Diese Unterschreitung erfolgt ausschließlich dazu, um die Einsichtnahmemöglichkeiten auf dieses Nachbargrundstück zu reduzieren. Auch hier bestehen Bedenken hinsichtlich der Belichtung, Belüftung, des Sozialabstandes und des Brandschutzes nicht.

Zu d)

Der Nachweis einer leistungsfähigen Anbindung des Parkhauses an das übergeordnete Straßennetz wurde im Verkehrsgutachten erbracht. Grundsätzlich gibt es auf dem Grundstück keine Kreuzungspunkte von Pkw, Lkw-Anlieferung und Rettungswagen (RTW). Aufgrund der gemeinsamen Nutzung der Zufahrt zum Parkhaus von Pkw und RTW wird im Verkehrsgutachten für die RTW-Zufahrt explizit der Leistungsfähigkeitsnachweis einer guten Verkehrsqualität (entsprechend der

Berechnungsvorschriften des "Handbuchs zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen" (HBS 2001) geführt. Hierbei ist zu beachten, dass der RTW lediglich die Zufahrt zum Parkhaus nutzt. Die Abfahrt des RTW erfolgt über eine separate Fahrbahn westlich neben dem Schwesternwohnheim. Für die Prognosebelastungen wird sowohl für Vormittags- als auch Nachmittagspitzenstunden eine problemlose Zufahrt zum Parkhaus nachgewiesen. Berechnete Staulängen haben ergeben, dass circa vier Pkw vor der Schranke zum Parkhaus warten können, bevor die RTW-Zufahrt überstaut wird. Wie im Verkehrsgutachten empfohlen, kann dem durch die Anzeige des Parkhausbelegungsgrades (Verkehrsleitsystem) vor der Einfahrt auf das Grundstück entgegen gewirkt werden. Zu Fuß kommende oder mit dem ÖPNV anreisende Personen benutzen den Haupteingang des Krankenhauses an der Custodisstraße. Fußgänger, die das Parkhaus verlassen, gelangen vom Ausgang des Parkhauses direkt zum Nebeneingang des Bettenhauses, ohne dabei Zu- und Abfahrt zu kreuzen oder diese zu benutzen. Die Fußgängerfläche vor dem Bettenhaus ist zu diesem Zweck mit Absperrpollern von der Fahrbahn getrennt. Eine Beeinträchtigung der zu- und Abfahrtssituation durch Fußgänger ist nicht gegeben.

Zu e)

Im Bereich der Zufahrt westlich des geplanten Parkhauses findet eine gleichzeitige Nutzung der Zufahrt durch Pkw und Rettungswagen statt. Die Ausfahrt wird vom Rettungswagen nicht genutzt, Lieferverkehre werden auf einer parallel verlaufenden separaten Spur geführt. Fußgängerverkehr findet in diesem Bereich nicht statt. An der schmalsten Stelle des Zu- und Abfahrtsbereichs (im Bereich der Tieframpe) kann mit 5,50 m Breite ein Zweirichtungsverkehr nach Sonderbauverordnung NRW (SBauVO) gewährleistet und nachgewiesen werden. Die heutige und die zukünftige Situation im Falle einer RTW-Einfahrt sind aus gutachterlicher Sicht durchaus vergleichbar. Zukünftig werden sich die ausfahrenden Fahrzeuge innerhalb des Parkhauses vor der Schrankenanlage stauen. Dies ist vergleichbar mit der bestehenden Situation, bei der sich die Pkw im Falle einer RTW-Einfahrt ebenfalls vor der Schrankenanlage auf dem Parkplatz stauen (siehe auch Ausführung unter Punkt d).

Zu f)

In der Verkehrserhebung zum Verkehrsgutachten sind sowohl die Lieferverkehrsfahrten als auch alle übrigen Verkehrsbewegungen ermittelt worden.

Zu g)

In den Schadstoffuntersuchungen ist die Westfassade des Nachbargrundstücks Alarichstraße 46 mit dem Immissionsort 8 erfasst worden. Für diesen Bereich werden keine Erhöhungen der Luftschadstoffbelastung durch die Errichtung und den Betrieb des Parkhauses prognostiziert. Ebenso ist anhand der gutachterlichen Untersuchungen auch für die angrenzenden Südfassaden der Alarichstraße Nummern 46 und 48 keine Erhöhung der Luftschadstoffbelastung durch die Errichtung und den Betrieb des Parkhauses nachweisbar.

Zu h)

Ein rechtlich relevantes Abweichen der Ausführungen in der Bebauungsplanbegründung zu den Festsetzungen zur Vermeidung von Lichtimmissionen ist nicht ersichtlich. Primär sind insoweit die Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgeblich, die Ergebnis der im Bebauungsplanverfahren eingeholten Fachgutachten sind. Die Gestaltung der Fassaden (Öffnungen in den Fassaden, Platzierung von Lamellen) ist zudem Bestandteil des Durchführungsvertrages. Eine zusätzliche Prüfung, ob aufgrund etwaiger Lichtimmissionen das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme verletzt ist, erfolgt zudem im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Zu i)

Maßgeblich bei der Untersuchung der Lichtimmissionen sind die direkt angrenzenden Nachbargebäude. Da entsprechende Festsetzungen als Ergebnis der Untersuchung getroffen wurden (Begrenzung der Abstrahlwinkel von Leuchten, Verwenden von asymmetrisch strahlenden, ausrichtbaren Leuchten, Lamellen in Fassadenöffnungen und lichtundurchlässige Brüstungen), ist davon auszugehen, dass auch im weiter entfernten Umfeld keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nutzungen durch Lichtimmissionen auftreten werden. Darüber hinaus wird auch im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ob relevante Lichtimmissionen erfolgen.

Zu j)

Die vom Betrieb des Parkhauses ausgehenden Lichtimmissionen sind gutachterlich bewertet worden. Beurteilungsgrundlage ist dabei der Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW. Die Richtlinie befasst sich mit der Messung, Beurteilung und Vermeidung von Lichtimmissionen. Fahrzeugleuchten werden ausdrücklich aus der Richtlinie herausgenommen. Da allerdings für die Bewertung der Einwirkungen durch Fahrzeugscheinwerfer keine anderen Bewertungskriterien herangezogen werden können, dient die oben genannte Richtlinie als Orientierung. Maßgeblich ist dabei nicht das indirekte Licht oder Streulicht, sondern die direkte Blendwirkung durch Fahrzeugscheinwerfer. Die vom Parkhaus ausgehenden Lichtemissionen werden neben organisatorischen Maßnahmen (Abschalten der Beleuchtung der obersten Parkebenen von 22.00 bis 6.00 Uhr) durch die festgesetzten baulichen Maßnahmen (Begrenzung der Abstrahlwinkel von Leuchten, Verwendung von asymmetrisch strahlenden, ausrichtbaren Leuchten, Lamellen in Fassadenöffnungen und lichtundurchlässige Brüstungselemente) vermieden. Der vorliegende Entwurf berücksichtigt die oben genannten festgesetzten baulichen Maßnahmen zur Verhinderung beziehungsweise Reduktion von Blickbeziehungen und Blendeinwirkungen, die zudem eine natürliche Belüftung des Parkhauses und den direkten Rufkontakt (Sicherheitsaspekt) nicht unterbinden. Die Größe der Fassadenöffnungen wurde in Abstimmung mit dem Gesamterscheinungsbild der Fassade nach den Erfordernissen des Immissionsschutzes der Nachbarschaft und der Parkhausbelüftung gewählt. Die Rampenanlagen sind innerhalb des Parkhauses, parallel zur Alarichstraße verlaufend, angeordnet. Demnach sind hinsichtlich einer eventuellen Beeinträchtigung durch Blendlicht beim Befahren der Rampen das benachbarte Schwesternwohnheim (Alarichstraße 42), die nahezu fensterlose Westfassade der Nachbarbebauung Alarichstraße 46 und allenfalls die Freiflächen des Nachbargrundstücks Alarichstraße 46 relevant. Eine Blendeinwirkung auf die umliegende Bebauung durch Fahrzeugscheinwerfer beim Befahren der Rampen beziehungsweise der waagerechten Fahrwege wird durch die Anwendung bewährter baulicher Maßnahmen (Lamellenkonstruktionen in Fassadenöffnungen und lichtundurchlässige Brüstungen) vermieden. Lichtimmissionen von Fahrzeugbewegungen auf den Freiflächen sind vergleichbar mit den bereits heute vorhandenen Lichtimmissionen. Durch den Betrieb des Parkhauses werden keine beeinträchtigenden Lichtimmissionen an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen auftreten.

Zu k)

In bebauten Gebieten ist stets mit wechselseitigen Einsichtnahmemöglichkeiten zu rechnen und diese gegebenenfalls durch Selbstschutzmaßnahmen (Vorhänge, Bepflanzungen) zu unterbinden. Auch ohne die geplante zusätzliche Brüstung wäre das Vorhaben daher nicht zu Lasten des Gebäudes Alarichstraße 46 rücksichtslos. Die Brüstung in Höhe von 1,65 m (siehe Festsetzungen der Höhe der Oberkante Brüstung beziehungsweise der Oberkante Decke) unterbindet folglich auch nicht alle denkbaren Einsichtnahmemöglichkeiten in das Nachbargrundstück, sondern reduziert (erheblich) diejenigen Einsichtnahmemöglichkeiten, die bei einer normalen (das heißt, dass der Nutzer nicht direkt am Rand des Gebäudes steht) Nutzung des Parkdecks entstehen.