

Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan-Entwurf 66453/18 –Arbeitstitel: Magnusstraße" in Köln-Altstadt/Nord – im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen

I. Allgemeines

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan-Entwurf 66453/18 wurde vom Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 14.11.2013 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Der Planentwurf wurde daraufhin in der Zeit vom 16.01. bis 17.02.2014 beim Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegt. Innerhalb der Auslegungsfrist sind sechs abwägungsrelevante Stellungnahmen (laufende Nummern 1 bis 6) von privater Seite eingegangen.

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

II. Eingegangene Stellungnahmen während der Offenlage

Stellungnahme Nummer 1:

Infolge der Planung wird insbesondere durch die immer dichtere Wohnungsbebauung eine Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität der Mieter der vorhandenen gegenüberliegenden Bebauung an der Palmstraße befürchtet.

Zudem werden eine Verminderung des Lichteinfalls und eine Verschattung des Hofes infolge einer weiteren Erhöhung der Gebäudehöhe befürchtet.

Befürchtet wird eine Zunahme der verkehrsbedingten Geräuschbelastung infolge der Planung.

Im Gegensatz zur Wohnbebauung konnte für die Errichtung des Parkhauses das Baugrundstück vollständig überbaut werden, ohne einen Beitrag zum Innenhof zu leisten. Angeregt wird, für die Aufstockung des Parkhauses mit Wohnbebauung hinsichtlich der Überbaubarkeit den gleichen Maßstab wie bei einer regulären Wohnbebauung anzuwenden.

Angeregt wird, zugunsten einer niedrigeren Gesamtgebäudehöhe auf ein weiteres Parkdeck zu verzichten, um die Ausgangshöhe für die Wohnbebauung um circa 2,5 m zu senken. Zudem sollte die Wohnbebauung um 3,0 m von der südlichen Grundstücksgrenze zurückspringen.

Alternativ wird angeregt, ohne Verzicht auf ein weiteres Parkdeck die Wohnebene 1 der südlichen Wohnbebauung um 6,0 m und die Wohnebene 2 um 9,0 m von der Grundstücksgrenze zurückspringen zu lassen, um den Lichteinfall zu vergrößern und das Innenhofklima zu verbessern.

Zu befürchten sei eine Behinderung des Straßenverkehrs sowie des Fußgänger- und Radverkehrs am Knotenpunkt Alte Wallgasse/Magnusstraße infolge der Verengung des Gehwegs und der Parkhausausfahrt durch den geplanten Anbau.

Angeregt wird, für die verbleibenden Parkdecks eine neue Abluftentsorgung vorzusehen, ohne dass dabei die Wohnbebauung des Innenhofs durch die Abluft (Luftverschmutzung) oder durch die mit einer Luftansaugung verbundenen Lärmemissionen belastet wird.

Angeregt wird, die Abfall- und Wertstoffentsorgung über die Magnusstraße, nicht über die Alte Wallgasse vorzusehen, da Behinderungen durch Abfallsammelbehälter für Fußgänger befürchtet werden.

Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Aus der Perspektive der Stadtplanung stellt der teilweise Rückbau des Parkhauses zugunsten einer Überbauung mit Wohnungen in diesem Teil der Altstadt grundsätzlich eine städtebauliche Aufwertung dar. Das investive Interesse der Vorhabenträgerin im Plangebiet Wohnungen zu realisieren, deckt sich mit den städtebaulichen Zielen der Stadt. Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind unter anderem die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu berücksichtigen. Daher wurden im Bebauungsplanverfahren eine schalltechnische Untersuchung (Verkehrs- und Gewerbelärm), ein Nachweis zur Besonnung einschließlich der nachbarschaftlichen Verschattung infolge der Planung und eine Berechnung der Kfz-bedingten Luftschadstoffe erstellt, um durch Modifizierungen der Planung und/oder planungsrechtliche Festsetzungen die Wohnqualität des unmittelbaren Umfeldes nicht nachteilig zu beeinträchtigen. Die festgesetzte Höhenentwicklung ist begründet in der stadträumlichen Gesamtstruktur der Magnusstraße. Unter genauerer Betrachtung des Maßstabs und der Körnigkeit ist es gerechtfertigt, eine Differenzierung zwischen Bebauung und Höhe entlang der Verkehrsachse Magnusstraße und der innen liegenden 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 über dem Bezugspunkt des Geländes.

Aus der Untersuchung zur Besonnung nach DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ einschließlich der Betrachtung der nachbarschaftlichen Verschattung infolge der Planung geht hervor, dass die südlich des Plangebietes liegende Wohnbebauung im Innenhof durch die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe nicht zusätzlich verschattet werden wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde auch eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die die Berechnung der verkehrsbedingten Geräuschsituation zum Gegenstand hatte. Das bestehende Parkhaus verfügt über derzeit 460 Stellplätze. Nach der vorliegenden Planung soll dieses als allgemein zugängliches Parkhaus mit circa 250 Stellplätzen erhalten und um eine Wohnbebauung mit circa 30 Wohnungen ergänzt werden. Aufgrund der geplanten Entwicklung innerhalb des Plangebietes ist gegenüber der Bestandssituation mit einem Parkhaus mit 460 Stellplätzen insgesamt keine erhebliche Veränderung des Verkehrsaufkommens auf öffentlichen Straßen – Magnusstraße und Alte Wallgasse – zu erwarten. Mit einer Zunahme der Beurteilungspegel ist nicht zu rechnen. Vom Wohn- und Parkhaus gehen Gewerbelärmimmissionen aus, die nach der TA Lärm zu beurteilen sind und deren Verträglichkeit mit der unmittelbaren Umgebung untersucht wurde. Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgte punktuell vor den Fassaden für die jeweils maßgeblichen Immissionsorte in den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen. Dies sind im Wohn- und Geschäftshaus Alte Wallgasse 27–29 auf der zur Parkhausausfahrt ausgerichteten nördlichen Giebelseite im Erdgeschoss Geschäfts- beziehungsweise Büroräume, in den darüber liegenden Geschossen Nebenräume der Wohnungen (Bäder) und im Dachgeschoss ein Wohnraum. Die Immissionsorte der Nachbarbebauung sind jeweils mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes zu berücksichtigen. Der Beurteilungszeitraum Tag dauert von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr (16 Stunden), für den Beurteilungszeitraum Nacht ist die lauteste Stunde im Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr heranzuziehen. Aus der Berechnung der Beurteilungspegel an allen Fassaden der umgebenden Bestandsgebäude mit Aufenthaltsräumen geht hervor, dass die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) im Tagzeitraum und 45 dB(A) im Nachtzeitraum eingehalten werden.

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. Der Durchführungsplan setzte für das Parkhaus Baulinien entlang aller Grundstücksgrenzen fest. Mit der vorliegenden Planung sind der Teilrückbau des Parkhauses ab dem dritten Obergeschoss und stattdessen die Verwirklichung einer Wohnbebauung vorgesehen. Das bedeutet, dass die vollständige Versiegelung des Baugrundstücks nicht zugunsten einer Begrünung des Innenhofes aufgegeben werden kann. Da es sich bei der Wohnbebauung um die Überbauung eines durch die

Parkhausbebauung bereits vollständig versiegelten Grundstücks handelt (Grundflächenzahl = 1,0), kann für die Wohnbebauung keine mischgebietstypische Grundflächenzahl von 0,6 zur Anwendung gebracht werden. Die Wohnüberbauung gliedert sich in zwei Wohnriegel; einem dreigeschossigen nördlichen Gebäuderiegel an der Magnusstraße und einem zweigeschossigen Riegel auf dem südlichen Teil des Parkhauses. Zwischen diesen Aufstockungen ist ein nach oben offener und sich nach Westen aufweitender Innenhof vorgesehen.

Auf ein weiteres Parkdeck kann nicht verzichtet werden, da ein reduzierter Parkhausbetrieb aufrechterhalten werden soll und zudem der durch den Neubau der Wohnungen (circa 30 Wohneinheiten) ausgelöste Stellplatzbedarf innerhalb des Parkhauses im dritten Obergeschoss erfüllt werden soll. Sowohl die Gebäudehöhe entlang der Magnusstraße von 22,5 m als auch die Gebäudehöhe bis zu 19,3 m an der südlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes sollen nicht reduziert werden. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung ist es städtebaulich gewünscht, dass die zukünftige Bebauung an der Magnusstraße maßvoll nachverdichtet wird. Die städtebauliche Nachverdichtung folgt dem Ziel, den breiten Straßenraum der Magnusstraße im Einklang mit der städtebaulichen Funktion und der bereits im westlichen Abschnitt der Magnusstraße erfolgten Nachverdichtung durchgängig mit einer sechs- bis achtgeschossigen Bebauung zu fassen und dem Straßendurchbruch der Nachkriegsjahre zu einem städtebaulich großstädtischem Ausdruck zu verhelfen. Durch die Höhenstaffelung des höheren nördlichen Wohnriegels unmittelbar an der Magnusstraße und des um die Höhe eines Geschosses reduzierten südlichen Wohnriegels wird ein harmonischer Übergang zur kleinteiligen und maximal viergeschossigen Bebauung des Friesenviertels geschaffen. Dabei wird durch das Vorhaben die schützenswerte Wohnnutzung südlich und westlich des Plangebietes in Bezug auf die Verkehrs- und Lärmbelastung nicht beeinträchtigt. Infolge der Planung entstehen zudem keine nachteiligen Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse für die Wohnnachbarschaft.

Der südliche Teil der Wohnüberbauung wird gegenüber der grenzständigen Parkhausbebauung entlang der südlichen Grundstücksgrenze um 2,5 m zurückspringen. Im Bereich des Rücksprungs sind Terrassen der Wohnebene 1 vorgesehen. Der Umbau des Parkhauses zu einem Wohn- und Parkhaus basiert auf der besonderen Bestandssituation eines allseits grenzständigen Gebäudes in einer verdichteten Innenstadtlage. Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum. Dabei sind die Sozialabstandsvorgaben im Innenstadtbereich häufig nicht einzuhalten. Gleichwohl wird unter Beachtung nachbarlicher Rücksichtnahme im Obergeschoss ein Abstand von 2,5 m von der südlichen Grenze eingehalten. Dies führt erkennbar nicht zu einer Verschlechterung der bisherigen Situation, so dass ein größerer Abstand, beispielsweise von 3,0 m, nicht erforderlich ist. Die bestehende Situation der Nachbarbebauung ist bereits dadurch geprägt, dass an mehreren Stellen die Mindestabstandsfläche nicht eingehalten ist. Nachbarliche Belange sind sowohl durch die einzelnen Abstände gewahrt als auch durch die Vorgaben an der Südseite betreffend die Gestaltung der Geländer und Brüstungen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde der Nachweis erbracht, dass mit der geplanten Gebäudekubatur des Wohn- und Parkhauses die bestehende Wohnbebauung hinsichtlich einer ausreichenden Besonnung und Belüftung, der Erfüllung der Immissionsschutzanforderungen sowie der Brandschutzanforderungen nicht beeinträchtigt wird. Der südliche Wohnriegel wird von der westlichen Grundstücksgrenze um 1,0 m an Stelle von 3,0 m zurückspringen. Auch für diesen Bereich konnte fachgutachterlich nachgewiesen werden, dass die benachbarte Wohnbebauung in Bezug auf eine ausreichende Besonnung und Belüftung, in Bezug auf die Erfüllung der Immissionsschutzanforderungen sowie der Brandschutzanforderungen nicht beeinträchtigt wird.

Die alternativ angeregte Vergrößerung des Rücksprungs des südlichen Wohnriegels gegenüber der Parkhausbebauung von 2,5 m auf 6,0 m beziehungsweise 9,0 m hätte keine Auswirkungen auf eine Vergrößerung des Lichteinfalls beziehungsweise auf die Verbesserung des Innenhofklimas. Infolge der Planung wird die südlich des Plangebietes liegende Wohnbebauung im Innenhof nicht zusätzlich verschattet werden. Aufgrund der Nordlage des Plangebietes ist bei vorherrschenden Westwinden keine Verschlechterung des Innenhofklimas durch eine Verminderung des Luftaustausches zu befürchten. Der Rücksprung des südlichen Wohnriegels um 2,5 m gegenüber der Parkhausbebauung parallel zur südlichen Grundstücksgrenze führt nicht zu einer Verschlechterung der Bestandssituation – eine ausreichende Besonnung und Belüftung, die Einhaltung der Anforderungen des Immissionsschutzes und des Brandschutzes sind sichergestellt. Ein größerer Rücksprung des südlichen Wohnriegels von der südlichen Grundstücksgrenze als geplant, stünde der Realisierbarkeit des städtebaulichen Konzepts einer Überbauung des Parkhauses mit zwei

Wohnriegeln und des Innenhofes und damit dem städtebaulichen Ziel, innerstädtischen Wohnraum zu schaffen, maßgeblich entgegen.

Die platzartige Aufweitung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche dient überwiegend der Ein- und Ausfahrt ins Parkhaus sowie als Parkraum. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt lediglich das städtische Grundstück zwischen Parkhaus und bestehendem Gehweg zu erwerben. Das heißt, infolge der Planung kommt es nicht zu einer Reduzierung oder Einschränkung von Gehweg- und Radwegflächen an der Alten Wallgasse. Da die Ein- und Ausfahrten des Parkhauses nach wie vor bestehen bleiben werden, beschränkt sich die Überbauung in Erdgeschosshöhe lediglich auf das Raumprogramm für Aufzug und Treppenhaus. Hierdurch fallen insbesondere Parkplatzflächen weg, aber keine Flächen für Fußgänger und Fahrradfahrer. Eine Behinderung des Straßenverkehrs, des Fußgänger- und Fahrradverkehrs ist nicht zu befürchten.

Zur angeregten neuen Abluftentsorgung der verbleibenden Parkhausebenen ist anzumerken, dass die Vorhabenträgerin das Parkhaus auch weiterhin natürlich belüftet wird. Lärmimmissionen aus dem Betrieb einer Abluftanlage sind daher nicht zu befürchten. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wurden die Kfz-bedingten Luftschadstoffe untersucht, die von dem natürlich belüfteten Parkhaus mit circa 287 Stellplätzen ausgehen werden. Aus der Untersuchung ging hervor, dass die Immissionsgrenzwerte der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) eingehalten werden, insofern sind die gesunden Wohnverhältnisse entsprechend dieser Regelungen sichergestellt. Aus der schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass die vom Parkhaus mit circa 287 Stellplätzen ausgehenden Gewerbelärmimmissionen die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) im Tagzeitraum und 45 dB(A) im Nachtzeitraum vor allen Fassaden der umgebenden Bestandsgebäude mit Aufenthaltsräumen einhalten.

Für die geplanten circa 30 Wohnungen sind die Standorte für Abfallsammelbehälter auf der letzten Parkhausebene vorgesehen, die zur Abholung auf Straßenniveau gebracht werden können. Es sind keine dauerhaften Abfallsammelbehälter-Standorte auf Erdgeschosebene bzw. im Vorgartenbereich vorgesehen. Eine Regelung zum Abstellen von Abfallsammelbehältern am Abfuhrtag ist im Übrigen nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Stellungnahme Nummer 2:

Befürchtet wird eine Wertminderung der benachbarten Bestandsbebauung an der Palmstraße infolge der vorgesehenen Verdichtung und Aufstockung.

Das sehr hohe Parkhaus würde bereits heute der südlich gelegenen Bebauung Licht nehmen und diese erdrücken. Eine weitere Erhöhung der Bebauung ließe eine Verschlechterung dieses Zustands befürchten.

Es entstehe der Eindruck, dass für die Zulässigkeit von Bauvorhaben mit zweierlei Maß gemessen werde. Die maximal zulässige Höhe für Bauvorhaben in der Palmstraße 10-16 bleibe weit unter der zulässigen Bebauungshöhe im Plangebiet zurück.

Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Aus der Perspektive der Stadtplanung stellt der teilweise Rückbau des Parkhauses zugunsten einer Überbauung mit Wohnungen in diesem Teil der Altstadt grundsätzlich eine städtebauliche Aufwertung dar. Das investive Interesse der Vorhabenträgerin, im Plangebiet Wohnungen zu realisieren, deckt sich mit den städtebaulichen Zielen der Stadt. In Bezug auf die benachbarten Wohnnutzungen haben die Untersuchungen und Fachgutachten gezeigt, dass durch die vorhabenbezogene Planung keine nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Lärmimmissionen zu erwarten sind. Eine Abwertung der benachbarten Bebauung des geplanten Wohn- und Parkhauses und damit einhergehende Wertverluste der Bestandsbebauung sind nicht zu befürchten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Verschattung der benachbarten Bebauung betrachtet – sowohl für die heutige Bestandsituation als auch für die geplante Gebäudekubatur des Wohn- und Parkhauses. Aus dieser Untersuchung geht hervor, dass die südlich des Plangebietes liegende Wohnbebauung im Innenhof durch die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe nicht zusätzlich verschattet werden wird. Somit ist keine Verschlechterung der Besonnungssituation für die Bebauung an der Palmstraße zu befürchten. Hinsichtlich einer vom Wohn- und Parkhaus ausgehenden erdrückenden Wirkung ist festzustellen, dass der Umbau des Parkhauses zu einem Wohn- und Parkhaus auf der besonderen Bestandssituation eines allseits grenzständigen Gebäudes in einer verdichteten Innenstadtlage basiert. Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum. Dabei sind die Sozialabstandsvorgaben im Innenstadtbereich häufig nicht einzuhalten. Gleichwohl wird unter Beachtung nachbarlicher Rücksichtnahme im Obergeschoss ein Abstand von 2,5 m von der südlichen Grenze eingehalten. Dies führt erkennbar nicht zu einer Verschlechterung der bisherigen Situation, so dass ein größerer Abstand, beispielsweise von 3,0 m, nicht erforderlich ist. Die bestehende Situation der Nachbarbebauung ist bereits dadurch geprägt, dass an mehreren Stellen die Mindestabstandsfläche nicht eingehalten ist. Nachbarliche Belange sind sowohl durch die einzelnen Abstände gewahrt als auch durch die Vorgaben an der Südseite betreffend die Gestaltung der Geländer und Brüstungen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konnte für die Erhöhung der Bebauung der Nachweis erbracht werden, dass mit der geplanten Gebäudekubatur des Wohn- und Parkhauses die bestehende Wohnbebauung hinsichtlich einer ausreichenden Besonnung und Belüftung, der Erfüllung der Immissionsschutz- sowie der Brandschutzanforderungen nicht beeinträchtigt wird.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des geplanten Teilrückbaus des Parkhauses zugunsten einer Aufstockung mit einer Wohnbebauung werden durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB geschaffen. Auf Antrag der Vorhabenträgerin hat der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln am 29.01.2013 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage eines abgestimmten Konzeptes beschlossen. Bebauungspläne werden im Rahmen der Gesetze von den Städten und Gemeinden in eigener Verantwortung aufgestellt. In der Wahrnehmung dieser gemeindlichen Planungshoheit können (neue) städtebauliche Ziele verfolgt werden, die die zukünftige Höhe eines Gebäudes einschließen. Die zukünftigen Gebäudehöhen innerhalb des Plangebietes orientieren sich an der bestehenden stadträumlichen Situation. 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. Unter genauerer Betrachtung des Maßstabs und der Körnigkeit ist es begründet, eine Differenzierung zwischen der großmaßstäblichen Bebauung und Höhe entlang der Verkehrsachse Magnusstraße und der innen liegenden kleinteiligen Quartiersbebauung an der Alten Wallgasse und Palmstraße herzustellen. Damit ergeben sich im Plangebiet eine Gebäudehöhe entlang der Magnusstraße von 22,5 m und im südlichen Parkhausteil eine Gebäudehöhe bis zu 19,3 m.

Die Bebauung Palmstraße 10-16 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. Der Durchführungsplan setzt für die Palmstraßenbebauung als Art der baulichen Nutzung „Gemischtes Gebiet“ und als Maß der baulichen Nutzung maximal vier Geschosse bei Ausbildung eines Satteldaches fest. Aus städtebaulicher Sicht besteht derzeit kein Planerfordernis hinsichtlich einer Neuformulierung der städtebaulichen Ziele im angesprochenen Bereich der Palmstraße.

Stellungnahme Nummer 3:

Infolge der Planung werden durch die geplante Gebäudehöhe eine Verminderung des Lichteinfalls und des Luftaustausches für die südlich des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung befürchtet. Die Verschattung des Hofes würde zudem den Baumbestand und die Bepflanzung des Wohninnenhofes beeinträchtigen.

Befürchtet wird eine Erhöhung der Geräuschbelastung durch Anwohner, die ihre Terrassen intensiv nutzen würden, und durch die zusätzlich entstehende Reflektionsfläche.

Im Gegensatz zur Wohnbebauung konnte für die Errichtung des Parkhauses das Baugrundstück vollständig überbaut werden, ohne einen Beitrag zum Innenhof zu leisten. Angeregt wird, für die Aufstockung des Parkhauses mit Wohnbebauung hinsichtlich der Überbaubarkeit den gleichen Maßstab wie bei einer regulären Wohnbebauung anzuwenden.

Angeregt wird, zugunsten einer niedrigeren Gesamtgebäudehöhe auf ein weiteres Parkdeck zu verzichten, um die Ausgangshöhe für die Wohnbebauung um ca. 2,5 m zu senken. Zudem sollte die Wohnbebauung um 3,0 m von der südlichen Grundstücksgrenze zurückspringen.

Alternativ wird angeregt, ohne Verzicht auf ein weiteres Parkdeck die Wohnebene 1 der südlichen Wohnbebauung um 6,0 m und die Wohnebene 2 um 9,0 m von der Grundstücksgrenze zurückspringen zu lassen, um den Lichteinfall zu vergrößern und das Innenhofklima zu verbessern.

Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Aus der Untersuchung zur Besonnung nach DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ einschließlich der Betrachtung der nachbarschaftlichen Verschattung infolge der Planung geht hervor, dass die südlich des Plangebietes liegende Wohnbebauung im Innenhof nicht zusätzlich verschattet werden wird. Das bedeutet, dass auch keine Beeinträchtigungen für die Vegetation des Innenhofes zu erwarten sind. Der Luftaustausch im Innenhof wird aufgrund der Nordlage des Plangebietes bei vorherrschenden Westwinden nicht zu einer Verminderung des Luftaustausches beitragen. Zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation wird im Plangebiet eine extensive Dachflächenbegrünung festgesetzt.

Geräusche, die durch Tätigkeiten von Privatpersonen in der Nachbarschaft hervorgerufen werden und störend oder belästigend wirken, werden als Nachbarschaftslärm bezeichnet. Die Nutzung von Balkonen und Terrassen ist eine wohntypische Nutzung, die grundsätzlich eine unwesentliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft darstellt und grundsätzlich zu dulden ist. Das Verhalten von Nachbarn und der damit verbundene Lärm ist kein Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans.

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. Der Durchführungsplan setzte für das Parkhaus Baulinien entlang aller Grundstücksgrenzen fest. Mit der aktuell vorliegenden Planung sind der Teilrückbau des Parkhauses ab dem dritten Obergeschoss und stattdessen die Verwirklichung einer Wohnbebauung vorgesehen. Das bedeutet, dass die vollständige Versiegelung des Baugrundstücks nicht zugunsten einer Begrünung des Innenhofes aufgegeben werden kann. Da es sich bei der Wohnbebauung um die Überbauung eines durch die Parkhausbebauung bereits vollständig versiegelten Grundstücks handelt (Grundflächenzahl = 1,0), kann für die Wohnbebauung keine mischgebietstypische Grundflächenzahl von 0,6 zur Anwendung gebracht werden. Die Wohnüberbauung gliedert sich in zwei Wohnriegel; einem dreigeschossigen nördlichen Gebäuderiegel an der Magnusstraße und einem zweigeschossigen Riegel auf dem südlichen Teil des Parkhauses. Zwischen diesen Aufstockungen ist ein nach oben offener und sich nach Westen aufweitender Innenhof vorgesehen.

Auf ein weiteres Parkdeck kann nicht verzichtet werden, da ein reduzierter Parkhausbetrieb aufrechterhalten werden soll und zudem der durch den Neubau der Wohnungen (circa 30 Wohneinheiten) ausgelöste Stellplatzbedarf innerhalb des Parkhauses im dritten Obergeschoss erfüllt werden soll. Sowohl die Gebäudehöhe entlang der Magnusstraße von 22,5 m als auch die Gebäudehöhe bis zu 19,3 m an der südlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes sollen nicht reduziert werden. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung ist es städtebaulich gewünscht, dass die zukünftige Bebauung an der Magnusstraße maßvoll nachverdichtet wird. Die städtebauliche Nachverdichtung folgt dem Ziel, den breiten Straßenraum der Magnusstraße im Einklang mit der städtebaulichen Funktion und der bereits im westlichen Abschnitt der Magnusstraße erfolgten Nachverdichtung durchgängig mit einer sechs- bis achtgeschossigen Bebauung zu fassen und dem Straßendurchbruch der Nachkriegsjahre zu einem städtebaulich großstädtischem Ausdruck zu verhelfen.

Durch die Höhenstaffelung des höheren nördlichen Wohnriegels unmittelbar an der Magnusstraße und des um die Höhe eines Geschosses reduzierten südlichen Wohnriegels wird ein harmonischer Übergang zur kleinteiligen und maximal viergeschossigen Bebauung des Friesenviertels geschaffen. Dabei wird durch das Vorhaben die schützenswerte Wohnnutzung südlich und westlich des Plangebietes in Bezug auf die Verkehrs- und Lärmbelastung nicht beeinträchtigt. Infolge der Planung entstehen zudem keine nachteiligen Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse für die Wohnnachbarschaft.

Der südliche Teil der Wohnüberbauung wird gegenüber der grenzständigen Parkhausbebauung entlang der südlichen Grundstücksgrenze um 2,5 m zurückspringen. Im Bereich des Rücksprungs sind Terrassen der Wohnebene 1 vorgesehen. Der Umbau des Parkhauses zu einem Wohn- und Parkhaus basiert auf der besonderen Bestandssituation eines allseits grenzständigen Gebäudes in einer verdichteten Innenstadtlage. Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum. Dabei sind die Sozialabstandsvorgaben im Innenstadtbereich häufig nicht einzuhalten. Gleichwohl wird unter Beachtung nachbarlicher Rücksichtnahme im Obergeschoss ein Abstand von 2,5 m von der südlichen Grenze eingehalten. Dies führt erkennbar nicht zu einer Verschlechterung der bisherigen Situation, so dass ein größerer Abstand, beispielsweise von 3,0 m, nicht erforderlich ist. Die bestehende Situation der Nachbarbebauung ist bereits dadurch geprägt, dass an mehreren Stellen die Mindestabstandsfläche nicht eingehalten ist. Nachbarliche Belange sind sowohl durch die einzelnen Abstände gewahrt als auch durch die Vorgaben an der Südseite betreffend die Gestaltung der Geländer und Brüstungen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konnte der Nachweis erbracht werden, dass mit der geplanten Gebäudekubatur des Wohn- und Parkhauses die bestehende Wohnbebauung hinsichtlich einer ausreichenden Besonnung und Belüftung, der Erfüllung der Immissionsschutzanforderungen sowie der Brandschutzanforderungen nicht beeinträchtigt wird. Der südliche Wohnriegel wird von der westlichen Grundstücksgrenze um 1,0 m zurückspringen. Auch für diesen Bereich konnte fachgutachterlich nachgewiesen werden, dass die benachbarte Wohnbebauung in Bezug auf eine ausreichende Besonnung und Belüftung, in Bezug auf die Erfüllung der Immissionsschutzanforderungen sowie der Brandschutzanforderungen nicht beeinträchtigt wird, so dass ein größerer Abstand nicht erforderlich ist.

Stellungnahme Nummer 4:

Infolge der Planung werden durch die geplanten Gebäudehöhen eine Verminderung des Lichteinfalls und des Luftaustausches für die südlich des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung befürchtet. Die Erhöhung der Gebäudehöhe führe zu einem optischen Einengungsgefühl und beeinträchtige die Lebensqualität der Bewohner der Palmstraße. Die Verschattung des Hofes beeinträchtigt zudem die Bepflanzung des Wohninnenhofes.

Für die Errichtung des Parkhauses konnte das Baugrundstück vollständig überbaut werden – zu Lasten des Innenhofbereiches. Bereits damals wären die Anliegen der Bewohner der Palmstraße/Alte Wallgasse einfach übergangen worden. Die aktuelle Planung führe zu einer weiteren Verschlechterung der Situation.

Befürchtet wird zudem eine Erhöhung der Geräuschbelastung durch Anwohner die ihre Terrassen intensiv nutzen würden.

Angeregt wird, zugunsten einer niedrigeren Gesamtgebäudehöhe auf ein weiteres Parkdeck zu verzichten, um die Gesamthöhe des Wohn- und Parkhausgebäudes zu verringern und damit die Lebensqualität der Bewohner der Palmstraße und Alten Wallgasse nicht zu beeinträchtigen.

Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Aus der Untersuchung zur Besonnung nach DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ einschließlich der Betrachtung der nachbarschaftlichen Verschattung infolge der Planung geht hervor, dass die

südlich des Plangebietes liegende Wohnbebauung im Innenhof nicht zusätzlich verschattet werden wird. Somit ist keine Verschlechterung der Besonnungssituation für die Bebauung an der Palmstraße zu befürchten und ist auch keine Beeinträchtigungen für die Vegetation des Innenhofes zu erwarten. Der Luftaustausch im Innenhof wird aufgrund der Nordlage des Plangebietes bei vorherrschenden Westwinden nicht zu einer Verminderung des Luftaustausches beitragen. Zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation wird im Plangebiet eine extensive Dachflächenbegrünung festgesetzt. Hinsichtlich einer vom Wohn- und Parkhaus ausgehenden erdrückenden Wirkung ist festzustellen, dass der Umbau des Parkhauses zu einem Wohn- und Parkhaus auf der besonderen Bestandssituation eines allseits grenzständigen Gebäudes in einer verdichteten Innenstadtlage basiert.

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum. Dabei sind die Sozialabstandsvorgaben im Innenstadtbereich häufig nicht einzuhalten. Gleichwohl wird unter Beachtung nachbarlicher Rücksichtnahme im Obergeschoss ein Abstand von 2,5 m von der südlichen Grenze eingehalten. Dies führt erkennbar nicht zu einer Verschlechterung der bisherigen Situation, so dass ein größerer Abstand, beispielsweise von 3,0 m, nicht erforderlich ist. Die bestehende Situation der Nachbarbebauung ist bereits dadurch geprägt, dass an mehreren Stellen die Mindestabstandsfläche nicht eingehalten ist. Nachbarliche Belange sind sowohl durch die einzelnen Abstände gewahrt als auch durch die Vorgaben an der Südseite betreffend die Gestaltung der Geländer und Brüstungen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konnte für die Erhöhung der Bebauung der Nachweis erbracht werden, dass mit der geplanten Gebäudekubatur des Wohn- und Parkhauses die bestehende Wohnbebauung hinsichtlich einer ausreichenden Besonnung und Belüftung, der Erfüllung der Immissionsschutz- sowie der Brandschutzanforderungen nicht beeinträchtigt wird.

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. Der Durchführungsplan setzte für das Parkhaus Baulinien entlang aller Grundstücksgrenzen fest. Mit der aktuell vorliegenden Planung sind der Teilrückbau des Parkhauses ab dem dritten Obergeschoss und stattdessen die Verwirklichung einer Wohnbebauung vorgesehen. Das bedeutet, dass die vollständige Versiegelung des Baugrundstücks nicht zugunsten einer Begrünung des Innenhofes aufgegeben werden kann. Wie bereits dargelegt, führt die Erhöhung der Gebäudehöhe des Wohn- und Parkhauses nicht zu einer Verschlechterung gegenüber den bestehenden Wohngebäuden an der Palmstraße. Zu einer Verschattung des Innenhofbereichs führt in erster Linie die bis zu viergeschossige Bebauung an der Palmstraße.

Da es sich bei der Wohnbebauung um die Überbauung eines durch die Parkhausbebauung bereits vollständig versiegelten Grundstücks handelt (Grundflächenzahl = 1,0), kann für die Wohnbebauung keine mischgebietstypische Grundflächenzahl von 0,6 zur Anwendung gebracht werden. Die Wohnüberbauung gliedert sich in zwei Wohnriegel; einem dreigeschossigen nördlichen Gebäuderiegel an der Magnusstraße und einem zweigeschossigen Riegel auf dem südlichen Teil des Parkhauses. Zwischen diesen Aufstockungen ist ein nach oben offener und sich nach Westen aufweitender Innenhof vorgesehen.

Geräusche, die durch Tätigkeiten von Privatpersonen in der Nachbarschaft hervorgerufen werden und störend oder belästigend wirken, werden als Nachbarschaftslärm bezeichnet. Die Nutzung von Balkonen und Terrassen ist eine wohntypische Nutzung, die grundsätzlich eine unwesentliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft darstellt und grundsätzlich zu dulden ist. Das Verhalten von Nachbarn und der damit verbundene Lärm ist kein Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans.

Auf ein weiteres Parkdeck kann nicht verzichtet werden, da ein reduzierter Parkhausbetrieb aufrechterhalten werden soll und zudem der durch den Neubau der Wohnungen (circa 30 Wohneinheiten) ausgelöste Stellplatzbedarf innerhalb des Parkhauses im dritten Obergeschoss erfüllt werden soll. Sowohl die Gebäudehöhe entlang der Magnusstraße von 22,5 m als auch die Gebäudehöhe bis zu 19,3 m an der südlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes sollen nicht reduziert werden. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung ist es städtebaulich gewünscht, dass die zukünftige Bebauung an der Magnusstraße maßvoll nachverdichtet wird. Die städtebauliche Nachverdichtung folgt dem Ziel, den breiten Straßenraum der Magnusstraße im Einklang mit der städtebaulichen Funktion und der bereits im westlichen Abschnitt der Magnusstraße erfolgten Nachverdichtung durchgängig mit einer sechs- bis achtgeschossigen Bebauung zu fassen und dem Straßendurchbruch der Nachkriegsjahre zu einem städtebaulich großstädtischem Ausdruck zu verhelfen.

Durch die Höhenstaffelung des höheren nördlichen Wohnriegels unmittelbar an der Magnusstraße und des um die Höhe eines Geschosses reduzierten südlichen Wohnriegels wird ein harmonischer Übergang zur kleinteiligen und maximal viergeschossigen Bebauung des Friesenviertels geschaffen. Dabei wird durch das Vorhaben die schützenswerte Wohnnutzung südlich und westlich des Plangebietes in Bezug auf die Verkehrs- und Lärmbelastung nicht beeinträchtigt. Infolge der Planung entstehen zudem keine nachteiligen Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse für die Wohnnachbarschaft.

Stellungnahme Nummer 5:

Fußgänger würden bisher die platzartige Aufweitung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der Alten Wallgasse als Gehweg nutzen, da der bestehende Gehweg – insbesondere als Schulweg – zu schmal sei. Diese Fläche wird zukünftig als „Gehwegausweichfläche“ entfallen. Daher wird eine Neugestaltung des Kreuzungsbereichs Magnusstraße/Alte Wallgasse mit dem Ziel einer Gehwegverbreiterung im Bereich der Alten Wallgasse angeregt.

Für die Errichtung des Parkhauses konnte das Baugrundstück vollständig überbaut werden – zu Lasten des Innenhofbereiches. Die aktuelle Planung dürfte zu einer weiteren Verschlechterung der Situation führen. Der Südfassade werde eine zu geringe Aufmerksamkeit geschenkt. Infolge der Planung werden durch die geplante Gebäudehöhe eine Verminderung des Lichteinfalls und des Luftaustausches für die südlich des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung befürchtet. Die Verschattung des Hofes beeinträchtigt zudem die Bepflanzung des Wohninnenhofes.

Befürchtet wird zudem eine Erhöhung der Geräuschbelastung durch Anwohner die ihre Terrassen intensiv nutzen.

Angeregt wird, für die Aufstockung des Parkhauses mit Wohnbebauung hinsichtlich der Überbaubarkeit den gleichen Maßstab wie bei einer regulären Wohnbebauung anzuwenden.

Angeregt wird, zugunsten einer niedrigeren Gesamtgebäudehöhe auf ein weiteres Parkdeck zu verzichten, um die Ausgangshöhe für die Wohnbebauung um ca. 2,5 m zu senken. Zudem sollte die Wohnbebauung zusätzlich um 3,0 m von der südlichen Grundstücksgrenze zurückspringen.

Alternativ wird angeregt, ohne Verzicht auf ein weiteres Parkdeck die Wohnebene 1 der südlichen Wohnbebauung um 6,0 m und die Wohnebene 2 um 9,0 m von der Grundstücksgrenze zurückspringen zu lassen, um den Lichteinfall zu vergrößern und das Innenhofklima zu verbessern.

Angeregt wird, dem Eigentümer beziehungsweise zukünftigen Bauherrn die Information/Beteiligung der Grundstücksnachbarn zur Auflage zu machen.

Angeregt wird die Änderung des Höhenkonzeptes und des bestehenden Planungsrechts für das Quartier südlich des Parkhauses mit dem Ziel, die zulässige Gebäudehöhe beziehungsweise die maximale Anzahl der Vollgeschosse an das geplante Wohn- und Parkhaus entsprechend anzupassen.

Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die vorhandene Aufweitung der Straße Alte Wallgasse wird derzeit als Zu- und Abfahrt zum Parkhaus sowie die darüber hinaus vorhandenen Flächen als Parkplatz genutzt. Sollten tatsächlich Fußgänger die Parkhaus-Fahrbahnen queren, so wäre dies unter dem Gesichtspunkt der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht akzeptabel. Dies wird auch dadurch deutlich, dass die ordnungsgemäß parkenden Autos das Weiterkommen für Fußgänger in diesem Bereich behindern können und ein Verbleiben der Personen auf der Fahrbahn zum Parkhaus unausweichlich wäre. Insoweit wird eine Situation beschrieben, die verkehrlich nicht befördert werden kann. Die Anregung zur Gehwegverbreiterung wird zur Kenntnis genommen, da im Bebauungsplan ausschließlich Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden können. Die Ges-

taltung des Straßenquerschnitts mit der Festlegung von Gehwegbreiten ist kein Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Diese werden entsprechend den verkehrlichen Notwendigkeiten und Anforderungen von der zuständigen Behörde vorgenommen.

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. Der Durchführungsplan setzte für das Parkhaus Baulinien entlang aller Grundstücksgrenzen fest. Mit der aktuell vorliegenden Planung sind der Teilrückbau des Parkhauses ab dem dritten Obergeschoss und stattdessen die Verwirklichung einer Wohnbebauung vorgesehen. Aus der Untersuchung zur Besonnung nach DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ einschließlich der Betrachtung der nachbarschaftlichen Verschattung infolge der Planung geht hervor, dass die südlich des Plangebietes liegende Wohnbebauung im Innenhof nicht zusätzlich verschattet werden wird. Somit ist keine Verschlechterung der Besonnungssituation für die Bebauung an der Palmstraße zu befürchten und es ist auch keine Beeinträchtigungen für die Vegetation des Innenhofes zu erwarten. Der Luftaustausch im Innenhof wird aufgrund der Nordlage des Plangebietes bei vorherrschenden Westwinden nicht zu einer Verminderung des Luftaustausches beitragen. Zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation wird im Plangebiet eine extensive Dachflächenbegrünung festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für die Erhöhung der Bebauung der Nachweis erbracht, dass mit der geplanten Gebäudekubatur des Wohn- und Parkhauses die bestehende Wohnbebauung hinsichtlich einer ausreichenden Besonnung und Belüftung, der Erfüllung der Immissionsschutz- sowie der Brandschutzanforderungen nicht beeinträchtigt wird.

Geräusche, die durch Tätigkeiten von Privatpersonen in der Nachbarschaft hervorgerufen werden und störend oder belästigend wirken, werden als Nachbarschaftslärm bezeichnet. Die Nutzung von Balkonen und Terrassen ist eine wohntypische Nutzung, die grundsätzlich eine unwesentliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft darstellt und grundsätzlich zu dulden ist. Das Verhalten von Nachbarn und der damit verbundene Lärm ist kein Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans.

Da es sich bei der Wohnbebauung um die Überbauung eines durch die Parkhausbebauung bereits vollständig versiegelten Grundstücks handelt (Grundflächenzahl = 1,0), kann für die Wohnbebauung keine mischgebietstypische Grundflächenzahl von 0,6 zur Anwendung gebracht werden. Das bedeutet, dass die vollständige Versiegelung des Baugrundstücks nicht zugunsten einer Begrünung des Innenhofes aufgegeben werden kann. Die Wohnüberbauung gliedert sich in zwei Wohnriegel; einem dreigeschossigen nördlichen Gebäuderiegel an der Magnusstraße und einem zweigeschossigen Riegel auf dem südlichen Teil des Parkhauses. Zwischen diesen Aufstockungen ist ein nach oben offener und sich nach Westen aufweitender Innenhof vorgesehen.

Der südliche Teil der Wohnüberbauung wird gegenüber der grenztändigen Parkhausbebauung entlang der südlichen Grundstücksgrenze um 2,5 m zurückspringen. Im Bereich des Rücksprungs sind Terrassen der Wohnebene 1 vorgesehen. Der Umbau des Parkhauses zu einem Wohn- und Parkhaus basiert auf der besonderen Bestandssituation eines allseits grenztändigen Gebäudes in einer verdichteten Innenstadtlage. Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum. Dabei sind die Sozialabstandsvorgaben im Innenstadtbereich häufig nicht einzuhalten. Gleichwohl wird unter Beachtung nachbarlicher Rücksichtnahme im Obergeschoss ein Abstand von 2,5 m von der südlichen Grenze eingehalten. Dies führt erkennbar nicht zu einer Verschlechterung der bisherigen Situation, so dass ein größerer Abstand, beispielsweise von 3,0 m, nicht erforderlich ist. Die bestehende Situation der Nachbarbebauung ist bereits dadurch geprägt, dass an mehreren Stellen die Mindestabstandsfläche nicht eingehalten ist. Nachbarliche Belange sind sowohl durch die einzelnen Abstände gewahrt als auch durch die Vorgaben an der Südseite betreffend die Gestaltung der Geländer und Brüstungen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konnte der Nachweis erbracht werden, dass mit der geplanten Gebäudekubatur des Wohn- und Parkhauses die bestehende Wohnbebauung hinsichtlich einer ausreichenden Besonnung und Belüftung, der Erfüllung der Immissionsschutzanforderungen sowie der Brandschutzanforderungen nicht beeinträchtigt wird. Der südliche Wohnriegel wird von der westlichen Grundstücksgrenze um 1,0 m an Stelle von 3,0 m zurückspringen. Auch für diesen Bereich konnte fachgutachterlich nachgewiesen werden, dass die benachbarte Wohnbebauung in Bezug auf eine ausreichende Besonnung und Belüftung, in Bezug auf die Erfüllung der Immissionsschutzanforderungen sowie der Brandschutzanforderungen nicht beeinträchtigt wird.

Aus der Perspektive der Stadtplanung stellt der teilweise Rückbau des Parkhauses zugunsten einer Überbauung mit Wohnungen in diesem Teil der Altstadt grundsätzlich eine städtebauliche Aufwertung dar. Das investive Interesse der Vorhabenträgerin, im Plangebiet Wohnungen zu reali-

sieren, deckt sich mit den städtebaulichen Zielen der Stadt. Dabei ist eine Abweichung vom Höhenkonzept in der stadträumlichen Gesamtstruktur der Magnusstraße begründet. 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 für das Plangebiet und den südlich angrenzenden Bereich an der Palmstraße war abgeleitet aus der kleinparzelligen Blockstruktur der umgebenden Quartiersbebauung. Die großmaßstäblichen Ränder der breiten Verkehrsachsen (Magnusstraße, Hohenzollernring) blieben dabei unberücksichtigt. Unter genauerer Betrachtung des Maßstabs und der Körnigkeit ist es begründet, eine Differenzierung zwischen Bebauung und Höhe entlang der Verkehrsachse der Magnusstraße und der innen liegenden kleinteiligen Quartiersbebauung herzustellen. Die vorgenannten Aussagen des Höhenkonzeptes für den Bereich südlich des Wohn- und Parkhauses beziehungsweise die Festsetzung einer maximal zulässigen viergeschossigen Bebauung (zuzüglich eines Satteldachs) gemäß dem Durchführungsplan 66453/04 soll deshalb beibehalten werden.

Stellungnahme Nummer 6:

Infolge der Planung werden durch die geplante Gebäudehöhe eine Verminderung des Lichteinfalls und des Luftaustausches für die südlich des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung befürchtet. Die Verschattung des Hofes beeinträchtigt zudem den Baumbestand und die Bepflanzung des Wohninnenhofes.

Befürchtet wird eine Erhöhung der Geräuschbelastung durch Anwohner die ihre Terrassen intensiv nutzen und die zusätzlich entstehende Reflektionsfläche.

Im Gegensatz zur Wohnbebauung konnte für die Errichtung des Parkhauses das Baugrundstück vollständig überbaut werden, ohne einen Beitrag zum Innenhof zu leisten. Angeregt wird, für die Aufstockung des Parkhauses mit Wohnbebauung hinsichtlich der Überbaubarkeit den gleichen Maßstab wie bei einer regulären Wohnbebauung anzuwenden.

Zu befürchten ist eine Behinderung des Straßenverkehrs am Knotenpunkt Alte Wallgasse/Magnusstraße infolge der Verengung des Gehwegs und der Parkhausausfahrt durch den geplanten Anbau.

Aufgrund der geplanten Reduzierung der Stellplätze im Parkhaus sind ein zusätzlicher Parksuchverkehr und eine Erhöhung des Parkdrucks im öffentlichen Raum zu befürchten. Die Erläuterungen zur Planung nehmen keinen Bezug zum Parkraumbewirtschaftungskonzept auf.

Zu befürchten ist eine Behinderung des Fußgänger- und Radverkehrs am Knotenpunkt Alte Wallgasse/Magnusstraße (beispielsweise für Schüler und Schülerinnen der Königin-Luise-Schule) infolge der Verengung von Gehweg und Fahrradweg durch den geplanten Anbau.

Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Aus der Untersuchung zur Besonnung nach DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ einschließlich der Betrachtung der nachbarschaftlichen Verschattung infolge der Planung geht hervor, dass die südlich des Plangebietes liegende Wohnbebauung im Innenhof nicht zusätzlich verschattet werden wird. Das bedeutet, dass auch keine Beeinträchtigungen für die Vegetation des Innenhofes zu erwarten sind. Der Luftaustausch im Innenhof wird aufgrund der Nordlage des Plangebietes bei vorherrschenden Westwinden nicht zu einer Verminderung des Luftaustausches beitragen. Zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation wird im Plangebiet eine extensive Dachflächenbegrünung festgesetzt.

Geräusche, die durch Tätigkeiten von Privatpersonen in der Nachbarschaft hervorgerufen werden und störend oder belästigend wirken, werden als Nachbarschaftslärm bezeichnet. Die Nutzung von

Balkonen und Terrassen ist eine wohntypische Nutzung, die grundsätzlich eine unwesentliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft darstellt und grundsätzlich zu dulden ist. Das Verhalten von Nachbarn und der damit verbundene Lärm ist kein Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans.

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. Der Durchführungsplan setzte für das Parkhaus Baulinien entlang aller Grundstücksgrenzen fest. Mit der aktuell vorliegenden Planung sind der Teilrückbau des Parkhauses ab dem dritten Obergeschoss und stattdessen die Verwirklichung einer Wohnbebauung vorgesehen. Das bedeutet, dass die vollständige Versiegelung des Baugrundstücks nicht zugunsten einer Begrünung des Innenhofes aufgegeben werden wird. Da es sich bei der Wohnbebauung um die Überbauung eines durch die Parkhausbebauung bereits vollständig versiegelten Grundstücks handelt (Grundflächenzahl = 1,0), kann für die Wohnbebauung keine mischgebietstypische Grundflächenzahl von 0,6 zur Anwendung gebracht werden. Die Wohnüberbauung gliedert sich in zwei Wohnriegel; einem dreigeschossigen nördlichen Gebäuderiegel an der Magnusstraße und einem zweigeschossigen Riegel auf dem südlichen Teil des Parkhauses. Zwischen diesen Aufstockungen ist ein nach oben offener und sich nach Westen aufweitender Innenhof vorgesehen.

Die vorhandene Aufweitung der Straße Alte Wallgasse wird derzeit als Zu- und Abfahrt zum Parkhaus sowie die darüber hinaus vorhandenen Flächen als Parkplatz genutzt. Sollten tatsächlich Fußgänger die Parkhaus-Fahrbahnen queren, so wäre dies unter dem Gesichtspunkt der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht akzeptabel. Dies wird auch dadurch deutlich, dass die ordnungsgemäß parkenden Autos das Weiterkommen für Fußgänger in diesem Bereich behindern können und ein Verbleiben der Personen auf der Fahrbahn zum Parkhaus unausweichlich wäre. Insofern wird eine Situation beschrieben, die verkehrlich nicht befördert werden kann. Die Gestaltung des Straßenquerschnitts mit der Festlegung von Gehwegbreiten ist kein Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Diese werden entsprechend den verkehrlichen Notwendigkeiten und Anforderungen von der zuständigen Behörde vorgenommen. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt lediglich das städtische Grundstück zwischen Parkhaus und bestehendem Gehweg zu erwerben. Das heißt, infolge der Planung kommt es nicht zu einer Reduzierung oder Einschränkung von Gehweg- und Radwegeflächen an der Alten Wallgasse. Da die Ein- und Ausfahrten des Parkhauses an der Alten Wallgasse nach wie vor bestehen bleiben werden, beschränkt sich die zusätzliche Überbauung in Erdgeschosshöhe auf die Flächen der ebenerdigen Parkplätze und auf das Raumprogramm für Aufzug und Treppenhaus. Im Bebauungsplanverfahren wurde die Leistungsfähigkeit des Verkehrs am Knotenpunkt Magnusstraße/Alte Wallgasse/Römergasse und Alte Wallgasse/Zufahrt Parkhaus überprüft. Die Überprüfung zeigte, dass für den Bestand und für den Planfall in den Spitzenzeitbereichen morgens und abends eine gute bis befriedigende Verkehrsqualität erreicht werden kann. Infolge der Planung ist keine Behinderung des Fußgänger- und Fahrradverkehrs zu befürchten, da es mit dem geplanten Anbau nicht zu einer Reduzierung oder Einschränkung von vorhandenen Gehweg- und Radwegeflächen an der Alten Wallgasse kommen wird.

Der Städtebauliche Masterplan für die Kölner Innenstadt wurde als grundsätzliche Handlungsempfehlung und strategische Zielausrichtung für die Entwicklung der Innenstadt am 05.05.2009 vom Rat der Stadt Köln beschlossen. Als kurzfristige Maßnahme ist die Erstellung eines Parkraumkonzeptes für die Innenstadt geplant mit dem Ziel, den ruhenden Verkehr in der Innenstadt neu zu organisieren. Aufgrund der festgestellten Unterauslastung der Parkhäuser im Innenstadtbereich, sollen u. a. öffentliche Parkplätze zur Steigerung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes reduziert werden. Insofern deckt sich die Reduzierung der Anzahl der Parkplätze im Parkhaus an der Magnusstraße mit den aktuellen stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt Köln.