

Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zur Aufhebung des Fluchtlinienplanes 8109

Arbeitstitel: Rudolfplatz in Köln-Altstadt/Süd und -Neustadt/Süd

Rechtskraft und Planinhalt

Der Fluchtlinienplan 8109 ist am 27.09.1951 festgestellt worden.

Für den Bereich zwischen Habsburgerring, Rudolfplatz und Pilgrimstraße bildet der Fluchtlinienplan 8109 die Grundlage für die heute bestehenden Straßen- und Baufluchtlinien sowie für die gewidmete öffentliche Fläche im Zentrum der Bebauung an der Hahnepoos.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Fluchtlinienplanes 8109 befinden sich weiterhin die Fluchtlinienpläne 88 (festgestellt am 28.03.1882) und 91 (festgestellt am 14.03.1882).

Der räumliche Geltungsbereich des Fluchtlinienplanes 88, umfasst neben dem Plangebiet des Fluchtlinienplanes 8109 einen großen Teil der Kölner Ringstraßen für den Bereich südlich des Rudolfplatzes.

Während der Aufstellung des Fluchtlinienplanes 88 wurde der Bereich nördlich und südlich der Hahnentorburg durch den Fluchtlinienplan 91 überplant. Der räumliche Geltungsbereich der Überplanung wurde im Fluchtlinienplan 88 durch die mit den Buchstaben "G" und "H" kenntlich gemachte Linie dargestellt. Der Bereich nördlich dieser Linie wurde nie rechtskräftig, sondern von der Feststellung des Fluchtlinienplanes 88 ausgenommen.

Die Fluchtlinien aus dem Fluchtlinienplan 91 und 88 sind im Fluchtlinienplan 8109 dargestellt und mit der damaligen Aufstellung teilweise aufgehoben worden. Die aufgehobenen Fluchtlinien betreffen den an den Rudolfplatz angrenzenden Bereich sowie die Fluchtlinien im Bereich der heute bestehenden Pilgrimstraße. Nicht aufgehoben wurden die Fluchtlinien im Bereich der heutigen Bebauung entlang des Habsburgerrings zwischen Rudolfplatz und Pilgrimstraße.

Mit der Aufhebung des Planes 8109 bleibt die 1951 festgestellte Aufhebung der Fluchtlinien aus den Fluchtlinienplänen 91 und 88 im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebiets ebenso bestehen wie der Wegfall der Fluchtlinien im Bereich der Pilgrimstraße. Die weiterhin getroffenen Festsetzungen aus dem Fluchtlinienplan 91 sowie dem Fluchtlinienplan 88 südlich der mit den Buchstaben "G" und "H" kenntlich gemachten Linie, die den Planbereich betreffen, behalten ihre Rechtskraft, so dass die historische sowie auch heute bestehende Planungsabsicht einer ringbegleitenden Bebauung vom Grundsatz gesichert bleibt.

Grund der Aufhebung

Der Rat der Stadt Köln hat im Jahr 2009 den "Städtebaulichen Masterplan Innenstadt Köln" beschlossen und im Rahmen der Vertiefungsphase zum Thema der Kölner Ringstraßen den Rudolfplatz als Leitprojekt identifiziert.

Das Gebiet zwischen Habsburgerring, Rudolfplatz und Pilgrimstraße soll einer Neuordnung zugeführt werden und bietet aufgrund seiner Lage als westlicher Eingang zur Innenstadt die Chance, neue architektonische Akzente zu schaffen und die vorhandenen 1950er- sowie 1960er-Jahre-Architektur zu ersetzen.

Die im Rahmen der Umsetzung des Masterplans im Jahr 2011 durchgeführte interdisziplinäre Planungswerkstatt zu den Kölner Ringstraßen führte zu entsprechenden Leitlinien zur Weiterentwicklung der Kölner Ringstraßen, die vom Stadtentwicklungsausschuss im Jahr 2012 beschlossen wurden.

Die dabei erarbeiteten städtebaulich-freiraumplanerischen Testentwürfe beinhalteten eine mögliche neue Kubatur sowie eine verkehrliche Entwicklung mit Trennung des "Öffentlichen Personennahverkehrs" (ÖPNV) und des "Motorisierten Individualverkehrs" (MIV).

Um das Gebiet Habsburgerring, Rudolfplatz und Pilgrimstraße einer solchen Neuordnung zuführen zu können, muss der Fluchtlinienplan 8109 aufgehoben werden. Die dort vorhandenen Fluchtlinien sowie die öffentlich gewidmete Fläche An dr Hahnepooz lassen die notwendigen Modifikationen der Baufluchten nicht zu. Die gewidmete öffentliche Fläche An dr Hahnepooz kann erst nach Aufhebung des Fluchtlinienplanes 8109 nach Straßen- und Wegegesetz NRW eingezogen werden.

Zur Entwicklung des Gebietes wurde seitens eines Investors 2015 ein Gutachterverfahren zur städtebaulichen und architektonischen Qualifizierung durchgeführt mit dem Ziel, das Vorhaben unter Berücksichtigung vorgenannter Zielsetzungen zu realisieren.

Auswirkungen

Die Aufhebung des Fluchtlinienplanes 8109 wir keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet haben. Das Maß sowie die Art der baulichen Nutzung werden weiterhin nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Es besteht zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein Planerfordernis.

Die vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz, wobei die innere Erschließung An dr Hahnepooz zusätzlich über die gewidmete öffentliche Fläche gesichert ist.

Sollte bei einer Neuordnung des Raumes die Fläche An dr Hahnepooz in die Projektentwicklung einfließen, sind mit Aufhebung des Fluchtlinienplanes 8109 die Voraussetzungen für eine Einziehung nach Straßen- und Wegegesetz NRW der Fläche An dr Hahnepooz geschaffen.

Die städtebauliche Zielsetzung einer ringbegleitenden Bebauung wird zukünftig durch die verbleibenden Fluchtlinien des Fluchtlinienplanes 91 sowie des Fluchtlinienplanes 88 südlich der mit den Buchstaben "G" und "H" kenntlich gemachten Linie gesichert.

Es ist zu erwarten, dass sich neue Baukörperfluchten aufgrund der räumlichen Lage und Beschränkungen durch die vorhandene Situation der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Stadtbahntrassen weitestgehend an dem heutigen Bestand orientieren werden.

Nach erfolgter Aufhebung wird das Gebiet nach § 34 BauGB in Verbindung mit dem Fluchtlinienplan 91 und dem Fluchtlinienplan 88 beurteilt.

Bezüglich der geplanten Neuordnung des Baublocks ist festzuhalten, dass die Einhaltung der Anforderungen an die zu erwartende Nutzung im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind. Soweit erforderlich, kann die Erschließung gegebenenfalls bestehen bleibender Gebäude zum Beispiel durch Baulasten gesichert werden. Bestehende Dienstbarkeiten bleiben auch bei möglichem Eigentümerwechsel zunächst bestehen. Eine Löschung kann erfolgen, wenn diese nicht mehr benötigt werden.

Umweltbericht

Einleitung

Für das Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt.

Inhalt und wichtigste Ziele der Aufhebung

Beschreibung Bestand

Der Fluchtlinienplan 8109 ist vor Ort vollständig umgesetzt worden. Die Gebäude und die Straßen bilden die im Fluchtlinienplan 8109 vorgegebenen Raumkanten. Über die Art der Nutzung und der Ausnutzung oder Höhe der Gebäude werden keine Festsetzungen getroffen.

Entlang der Ringstraße und ebenso für den Aufhebungsbereich stellt der Flächennutzungsplan eine M-Fläche dar. Die heutige Nutzung ist im Erdgeschoss geprägt durch Geschäfte oder Gastronomie. In den oberen Geschossen befinden sich zumeist Büros, Dienstleistungen, Praxen, Kanzleien und ähnliche Nutzungen. Zwischendurch sind Kinos, Diskotheken und Hotels anzutreffen. Wohnnutzung ist entlang der Ringe nicht oder lediglich als Einsprengsel anzutreffen. Südlich entlang der Pilgrimstraße befinden sich große Dienstleistungs-/Verwaltungsgebäude.

Beschreibung Planung

Nach Aufhebung des Fluchtlinienplans ist im Dreieck Rudlfplatz/Pilgrimstraße/Habsburgerring eine bauliche Nutzung des Bereichs möglich, der sich in Höhe, Ausnutzung und Nutzung in die Umgebung einfügt. Eine erneute Freistellung der Hahnentorburg ist möglich. Die öffentliche Durchwegung "An d'r Hahnepooz" kann eingezogen werden.

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und "Technischen Anleitungen" zugrunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplan-Verfahren anzuwenden sind. Darüber hinaus wird die Baumschutzsatzung der Stadt Köln berücksichtigt. Die Ziele des Umweltschutzes werden zu den einzelnen Schutzgütern näher beschrieben.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nicht durch die Aufhebung betroffene Umweltbelange

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/europäische Vogelschutzgebiete, Natura 2000 (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB)
- Landschaftsplan (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe g BauGB)
- Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB)
Auf dem kleinen Platz "An d'r Hahnepooz" steht ein Baum und weitere Bäume sind östlich und südlich und der heutigen Bebauung anzutreffen. Sie sind gemäß Baumschutzsatzung geschützt.
- Boden (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB)
- Wasser (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB)
Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Eine Grundwasseranreicherung findet aufgrund der vollflächigen Versiegelung und Anschluss an die Kanalisation bereits heute nicht statt. Grundwasserschäden sind nicht bekannt.
- Abwasser (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe e BauGB)
- Erneuerbare Energien/Energieeffizienz (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe f BauGB)
- Vermeidung von Emissionen (nicht Lärm/Luft, insbesondere Licht, Gerüche), sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe e BauGB)

- Darstellungen von sonstige Fachplänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, Immissionschutzrechtes (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe g BauGB)
Das Areal liegt innerhalb der Umweltzone. Es liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.
- Altlasten
- Gefahrenschutz
- Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter) (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe i BauGB)

Nicht erheblich durch die Planung betroffene Umweltbelange

Mensch, Gesundheit, Bevölkerung (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe c BauGB)

- Klima, Kaltluft/Ventilation (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB)
Das Areal ist vollflächig versiegelt und bis V-geschossig bebaut. Es liegt innerhalb der klimatisch hoch vorbelasteten Innenstadt. Die Aachener Straße besitzt aufgrund ihrer Ost-West-Ausrichtung und ihrer Breite eine gewisse Ventilationsfunktion, insbesondere bei Westwinden, die die zweithäufigste Windrichtungsklasse in Köln bilden. Eine Neubebauung soll diese Ventilationsachse berücksichtigen. Eine nachhaltige Durchgrünung auch als Gebäudebegrünung ist vorteilhaft. Die Planaufhebung selbst hat keine negativen Konsequenzen für die mikroklimatischen Bedingungen vor Ort.
- Luftschadstoffe – Emissionen/Immissionen (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB) und
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe h BauGB)

Durch den Hausbrand der vorhandenen/neuen Bebauung werden gegebenenfalls Schadgase erzeugt. Diese sind im Vergleich zu den Emissionen des Kfz-Verkehrs auf den an allen drei Seiten vorbeiführenden Straßen deutlich untergeordnet. Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV-Wert) liegt auf dem Habsburgerring in der Größenordnung von 16 700 Kfz täglich, in der Pilgrimstraße von 15 100 Kfz und am Rudolfplatz von 14 500 Kfz. Die Immissionssituation am Rudolfplatz ist aufgrund seiner Funktion als innerstädtischer Verkehrskreuzungspunkt mit hohem Verkehrsaufkommen als vorbelastet zu bezeichnen. Insbesondere die NO₂-Immissionen sind als hoch einzuschätzen. Durch die Aufhebung des Fluchtlinienplans ändert sich die Situation nicht, da auch zukünftig keine Nutzungen zulässig sind, die hohen Ziel- und Quellverkehr auslösen. Eine Abnahme des Verkehrs aufgrund der zukünftigen Beurteilung nach §34 BauGB ist nicht zu erwarten.
- Lärm
Auf das Areal wirken sehr hohe Lärmpegel aus dem umgebenden Straßenverkehr und dem Schienenverkehr der Straßenbahnlinien 1 und 7 sowie untergeordnet des Bahnverkehrs auf der Trasse westlich der Moltke Straße ein. Durch eine Entwicklung des Areals entsprechend der Umgebung sind keine erheblichen Verkehrssteigerungen, aber auch keine Minderung zu erwarten. Dementsprechend sind hohe Schallimmissionspegel zu erwarten, die für eine Wohnnutzung unverträglich sind. Gewerbliche Nutzungen (Büro) werden hohe Anforderungen an Schallschutzmaßnahmen erfüllen müssen.
- Erschütterungen
Möglicherweise gehen von der Straßenbahntrasse oder der U-Bahnlinie unter dem Habsburgerring Erschütterungen aus, die bei einer Neubebauung berücksichtigt werden müssen.

Erheblich durch die Planung betroffene Umweltbelange

- Landschaft/Ortsbild (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB)
Das Ortsbild ist an dieser Stelle durch die Architektur der 1950er und 60er Jahre geprägt. Weiterhin prägt die Verbindung des Baukomplexes mit der Hahnentorburg das Bild und versperrt den freien Blick vom Rudolfplatz Richtung Neumarkt. Durch die Planaufhebung werden hier eine moderne Bebauung und eine erneute Freistellung der Hahnentorburg ermöglicht. Dies wird zu einer erheblichen Änderung des Ortsbilds führen.
- Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe d BauGB)
- Die Freistellung der Hahnentorburg ist unter dem Aspekt des Denkmalschutzes günstig zu beurteilen.

Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren bei der Umweltprüfung beziehungsweise Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Umweltprüfung wurde anhand von Ortsbesichtigungen, Luftbildern, Thermalscanneraufnahmen, der gesamtstädtischen "Synthetischen Klimafunktionskarte", Verkehrszählungen, Verwendung des Altlastenkatasters und allgemein vorhandenen Unterlagen gefertigt. Fachgutachten wurden nicht erstellt.

Zusammenfassung

Für die Aufhebung des Fluchtlinienplans 8109 wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass erhebliche Vorbelastungen bezüglich Klima und Luftschadstoffe bestehen, die durch die Planaufhebung jedoch nicht erhöht werden. Eine Neubebauung sollte die Vorbelastung berücksichtigen. Ähnliches gilt für die Lärmvorbelastung durch den Schienen- und Straßenverkehr. Hier sind bei Neubaumaßnahmen Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Möglicherweise gehen von den Schienentrassen am und unter dem Rudolfplatz/Pilgrimstraße Erschütterungen aus, die bei einer Neubebauung berücksichtigt werden müssen.

In Bezug auf das Ortsbild und den Kulturgüterschutz wird durch die Aufhebung eine deutliche Veränderung ermöglicht, unter anderem die Freistellung der Hahnentorburg.

Alle übrigen Umweltbelange sind nicht betroffen.