

Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zur Teilaufhebung des Bebauungsplans 6646 Sd 2/04 (67464/04)
Arbeitstitel: Marienhospital in Köln-Altstadt/Nord

Rechtskraft und Planinhalt

Der seit dem 19.01.1970 rechtskräftige Bebauungsplan 6646 Sd 2/04 (67464/04) setzt für das Gebiet Dagobertstraße, Kuniberts Kloster, An der Linde und Unter Krahenbäumen Folgendes fest:

Die Grenzen seines Plangebiets sowie Baugrenzen, Baulinien, überbaubare Flächen, Straßenbegrenzung, öffentliche Verkehrsflächen, Dachformen, zwingende und höchstzulässige Geschosshöhen. Darüber hinaus wird die Art der baulichen Nutzung, Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Krankenhaus) festgesetzt.

Im Geltungsbereich der Teilaufhebung zwischen Dagobertstraße, Kuniberts Kloster auf einer Länge von circa 30 m, gerade Linie nach Westen, südliche Grenze Flurstück 564 (Gemarkung Köln, Flur 27) und Unter Kahlenhausen ist der Ausbau nicht nach den Vorgaben des Bebauungsplans erfolgt.

Die zwingend eingeschossige straßenbegleitende Bebauung entlang der Dagobertstraße wurde ebenso wie das zwingend viergeschossig festgesetzte Eckgebäude Dagobertstraße/Kuniberts Kloster nicht entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen realisiert. Die genannten Flächen werden heute als Parkplatz mit eingeschossiger Tiefgarage und Zufahrt an der Dagobertstraße und Kuniberts Kloster genutzt.

Das zwingend zehngeschossig festgesetzte Eckgebäude Unter Kahlenhausen/Dagobertstraße wurde neungeschossig errichtet.

Die rückwärtige zwingende neungeschossig festgesetzte Bebauung fällt bis auf einen circa 4 m breiten Streifen ebenfalls in den Bereich der Parkplatz- und Tiefgaragennutzung.

Die Restbaufläche im Teilaufhebungsbereich sowie die südlich an den Teilaufhebungsbereich eingeschossig festgesetzte Bebauung ist in viergeschossiger Weise bebaut.

Der Flächennutzungsplan setzt für das Gebiet der Teilaufhebung Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Krankenhaus sowie ein besonderes Wohngebiet fest.

Nach dem Höhenkonzept liegt das Gebiet der Teilaufhebung innerhalb des Wirkungsfeldes der romanischen Kirche St. Kunibert.

Das "Höhenkonzept für die linksrheinische Kölner Innenstadt", das vom Rat der Stadt Köln am 15.05.2007 beschlossen wurde, legt für den Bereich der Teilaufhebung fest, dass die maximale Traufhöhe (Attikahöhe) der Traufe der romanischen Kirche entspricht. Die maximalen Gebäudehöhen sind an die Höhen der Umgebung anzupassen.

Grund der Teilaufhebung

Das St. Marien-Hospital in Köln plant eine Erweiterung des bestehenden Gebäudekomplexes um einen bis zu fünfgeschossigen Anbau entlang der Dagobertstraße. Die geplante Erweiterung ist aufgrund des aktuellen Bedarfs an weiteren Bettenstationen sowie für eine wirtschaftliche und zukunftsfähige Weiterentwicklung des Krankenhauses an diesem Standort unbedingt erforderlich.

Der geplante Erweiterungsanbau des St. Marien-Hospitals entlang der Dagobertstraße ist jedoch nicht auf der Grundlage der Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans 6646 Sd 2/04 (67464/04) realisierbar.

Darüber hinaus entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere zur Höhenentwicklung, nicht mehr den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Der geplante Erweiterungsbau fügt sich auf der Grundlage des § 34 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in die Gemengelage der näheren Umgebung ein und ist nach erfolgter Teilaufhebung des Bebauungsplans 6646 Sd 2/04 (67464/04) grundsätzlich genehmigungsfähig.

Auswirkungen

Die geplante Bebauung schließt an das bestehende Gebäude Kuniberts Kloster an und wird auf der weiterhin bestehenden Parkpalette errichtet. Ab dem ersten Obergeschoss wird eine Ebene für die Intensivstation vorgesehen, und darüber werden zwei weitere Ebenen mit Zwei- und Dreibettzimmern geplant. Das oberste Geschoss soll dabei wie ein Staffelgeschoss von der Straßenflucht Dagobertstraße, Kuniberts Kloster 2,50 m zurückspringen.

Zur Erschließung des Krankenhauses wird an den Funktionen im Untergeschoss und Erdgeschoss (Parken) nichts verändert.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan zwingend eingeschossig festgesetzte Bebauung ist aus heutiger städtebaulicher Sicht nicht mehr gewünscht. Die Architektur der 1970er Jahre mit ihren Akzenten in Form von Hochpunkten gepaart mit niedriggeschossigen Kontrastbauten wird heute zugunsten einer sich in die Umgebung einfügenden Blockrandbebauung neu bewertet. Da sich der geplante Erweiterungsbau in Höhe und Ausnutzung in die nachbarschaftliche Umgebung einfügt, werden keine negativen Auswirkungen erwartet.

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Nach erfolgter Teilaufhebung des Bebauungsplans 6646 Sd 2/04 (67464/04) wird die zukünftige städtebauliche Entwicklung nach § 34 Absatz 1 BauGB beurteilt.

Umweltbericht

Nach Prüfung der Umweltbelange wird festgestellt, dass die Umweltmedien Landschaftsbild, Pflanzen, Tiere, die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete, Boden, Luft, Kultur- und Sachgüter nicht betroffen sind.

Das Ortsbild wird durch die beabsichtigte Bebauung nach § 34 Absatz 1 BauGB geändert. Eine Beeinträchtigung ist jedoch durch das Einfügungsgebot des § 34 Absatz 1 BauGB und die umliegende Blockrandbebauung nicht zu erwarten. Im Vergleich zu den Festsetzungen (zwingend eingeschossig als Vorbau und zwingend neungeschossig für das Gebäude an der Dagobertstraße) des aufzuhebenden Bebauungsplans ist anzunehmen, dass eine Einfügung in die nähere Umgebung eine geringere Höhe des Gebäudekomplexes entlang der Dagobertstraße bedingt. Dadurch entstehen aus Sicht der Umweltprüfung positive Effekte im Hinblick auf die Belüftung und Belichtung, auf das Stadtbild sowie auf die Erlebbarkeit des gegenüberliegenden Schulgebäudes.

Wasser

Starkregen

Bei einem 100-jährigen Starkregenereignis (Starkregengefahrenkarte der Stadtentwässerungsbetriebe Köln, AöR) sind der Bereich der Dagobertstraße zwischen den Straßen Im Krahenhof und Kuniberts Kloster sowie die Straße An der Linde überflutungsgefährdet.

Hochwasser

Außerdem ist das Bebauungsgebiet zwischen der Dagobertstraße und der Machabäerstraße im Falle eines extremen Hochwassers (HQ extrem) überflutungsgefährdet.

Grundwasser

Aufgrund der Nähe zum Rhein ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Für das Umweltmedium Wasser ergeben sich keine Änderungen durch die Teilaufhebung.

Klima

In der Planungshinweiskarte der Stadt Köln zur zukünftigen Wärmebelastung ist die Fläche des Bebauungsplans als Klasse 2 - hoch (wärme)belastete Siedlungsfläche - dargestellt. Vor dem Hintergrund der prognostizierten Klimawandelfolgen, hier insbesondere der sommerlichen Überwärmung innerstädtischer Quartiere, sollten bei einer möglichen Bebauung Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas vorgesehen werden, zum Beispiel Dach-, Fassadenbegrünung. Die Teilaufhebung bewirkt aufgrund des Einfügungsgebots nach § 34 Absatz 1 BauGB in die nähere Umgebung eine geringere Höhe des Gebäudekomplexes entlang der Dagobertstraße, so dass sich das Aufheizungspotential mindert und die Durchlüftung gefördert wird.

Für das Umweltmedium Klima ergeben sich durch die Teilaufhebung geringe positive Änderungen.

Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt, sind durch die Folgen der Planteilaufhebung nicht festgestellt worden. Durch das neugeschossige Eckgebäude Unter Kahlenhausen/Dagobertstraße kann sich nach der Teilaufhebung eine gegenseitige Verschattung von Gebäuden ergeben.

Lärm

Die Lärmbelastung im Plangebiet wird durch Verkehrsimmissionen dominiert. Diese sind jedoch, da es sich um Anliegerstraßen handelt, nicht als erheblich einzustufen. Die Straße Konrad-Adenauer-Ufer als nächste Hauptverkehrsstraße hat keinen Einfluss auf das Plangebiet (Lärmwerte deutlich unter 55 L-den und 50 L-Night nach EU-Umgebungslärmrichtlinie).

Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind bei einer Neubebauung zu bedenken. Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sowie die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität, ist nicht betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes liegen nicht vor.

Nullvariante

Wird der Bebauungsplan umgesetzt, ergeben sich Auswirkungen auf das Ortsbild, da die zwingend festgesetzten Bauhöhen mit dem eingeschossigen Vorbau nicht in die Umgebung passt, die eine überwiegend fünfgeschossige Blockrandbebauung darstellt. Die übrigen Umweltbelange sind analog zum Planfall auch im Nullfall nicht betroffen beziehungsweise bleiben die Auswirkungen im Nullfall unverändert, wie dies beim Umweltbelang Wasser und Klima der Fall ist.

Umsetzung

Im Zuge einer Neubebauung des Geländes ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Lärmschutz zu beachten. Darüber hinaus wird aus mikroklimatischen Gründen sowie aus Gründen des Erhalts des natürlichen Wasserkreislaufs eine Dachbegrünung dringend empfohlen.

Ebenso werden die Fragen der Abstandflächen nach Bauordnung Nordrhein-Westfalen, eine gegebenenfalls geänderte Verkehrsführung (Versetzung der Poller, Befürchtung von Schleichverkehren) sowie der Stellplatznachweis im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geprüft werden. Diese sind nicht Bestandteil des Teilaufhebungsverfahrens.

Der Rat der Stadt Köln hat die Aufhebung des Bebauungsplanes 6646 Sd 2/04 (67464/04) mit dieser Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Sitzung am 18.05.2017 gemäß § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 7 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) als Satzung beschlossen.

Köln, den

Oberbürgermeisterin