

Darstellung und Bewertung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 674613/02 – Arbeitstitel: „Eigelstein 41 in Köln Altstadt-Nord“ – eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

Die Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 28.06.2017 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht und im Stadtplanungsamt (Stadthaus Deutz) vom 6.7. bis zum 7.8.2017 durchgeführt. Im Zeitraum der Offenlage ist 1 Stellungnahme eingegangen.

Nachfolgend werden die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen dokumentiert und fortlaufend nummeriert. Daran anschließend werden in Übereinstimmung mit der laufenden Nummerierung die Inhalte der Stellungnahmen sowie die Entscheidung durch den Rat dargestellt. Bei inhaltlich gleichen Stellungnahmen wird auf die jeweilige erste Entscheidung durch den Rat verwiesen.

Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung, des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates wird eine vollständige Übersicht der Absender der Stellungnahmen zur Verfügung gestellt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
1.0	Aufgrund der unmittelbaren Nähe der zu befürchtenden Beeinträchtigung unserer Gesundheit und Lebensqualität haben wir nachfolgende Einwendungen hinsichtlich der Beschlussfassung		
1.1	Der Neubau eines Hotels ist in Anbetracht der Infrastruktur des Viertels und der Wohnungsnot in Köln unangebracht. Es gibt im Umfeld des Hauptbahnhofes und des Doms bereits mehr als genügend Hotels.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Aufgrund des belegten Hotelbedarfs in Köln hat die Stadt die planerische Entscheidung getroffen, an diesem zentralen und Schienen angebundenen Standort ein weiteres Hotel zu ermöglichen. Um der Wohnungsnot in Köln zu begegnen wurde im nördlichen Bereich des Plangebietes im Anschluss an das Hotel zusätzlich ein Wohngebäude eingeplant. Die zusätzliche Wohnfläche sollte aber nicht auf Kosten des Hotels gehen, weswegen die Geschossfläche des Hotels beibehalten und die Geschossigkeit auf sieben erhöht wurde.
1.2	Die vorgesehene Etagenanzahl übersteigt die Höhe der anliegenden Wohnhäuser, was die Sonnenbestrahlung beeinflussen wird.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Entsprechend der „Untersuchung zur potentiellen Besonnungsdauer nach DIN 5034-1 und Verschattung“ führen die geplanten Baukörper je nach Gebäudehöhe und -lage zu unterschiedlich starken Verschattungen und zu entsprechenden Verschlechterungen der Besonnung der vorhandenen umliegenden Bebauung gegenüber der Bestandssituation. Südlich des Plangebietes liegende Bestandsgebäude sind von einer potentiellen Verschlechterung der Besonnungsdauer nicht betroffen. Somit führt die Planung nicht zu einer Verschlechterung.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			rung der Belichtung des Gebäudes der Einwender/innen.
1.3	Vom Verkehrsaufkommen her ist der Eigelstein zwar eine Einbahnstraße, jedoch auch Parkzone und für Radfahrer aus beiden Richtungen befahrbar. Bedingt durch viele kleine Geschäfte, Gast- und Vergnügungsstätten herrscht hier auch ein reger Lieferverkehr. Durch die unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof und zur U-Bahn wird der Eigelstein auch als Durchgangsstraße von Berufspendlern genutzt. Des Weiteren ist die Straße ganztägig ein bevorzugtes Gebiet für Stadtbesichtigungsgruppen. Abends und am Wochenende ist der Eigelstein zudem ein beliebtes Vergnügungsviertel, was jetzt schon die Lautstärke enorm anschwellen lässt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Lärmsituation wurde gutachterlich untersucht. Der öffentliche Straßenverkehr nimmt durch das geplante Bauvorhaben auf der Straße Am Salzmagazin und der Eintrachtstraße geringfügig zu. Durch die Zunahme des öffentlichen Straßenverkehrs auf den o. g. Straßen ist an den angrenzenden Wohnhäusern mit Pegelerhöhungen zu rechnen. Im Bestand und im Planfall bleiben die sog. Sanierungswerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts mit Beurteilungspegeln von 59 dB(A) bis 65 dB(A) tags und 52 dB(A) bis 57 dB(A) nachts sicher unterschritten. Die zu erwartende Erhöhung von bis zu 0,5 dB (A) durch die Verkehrszunahme auf der öffentlichen Straße wird als nicht erheblich gewertet unter diesen Voraussetzungen. Erst ab einem Pegel von 3 dB (A) wird eine Lärmveränderung wahrgenommen. Auch der durch Gewerbebetriebe im Umfeld des Plangebietes einwirkende Lärm hält die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete als auch die zulässigen seltenen, kurzfristigen Geräuschspitzen gemäß TA Lärm ein.
1.4	Die Parkplatzsituation im Viertel ist sehr angespannt, vor allem abends und am Wochenende. Mit dem Neubau des Wohnhauses Am Salzmagazin fallen ca.30 Parkplätze weg, was zu einer noch angespannteren Lage führen wird.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die städtische Fläche Am Salzmagazin, die heute als Parkplatz genutzt wird, ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs und wird durch das Vorhaben nicht überplant. Die durch das Vorhaben ausgelösten zusätzlichen Stellplätze werden vollständig innerhalb des Plangebietes in einer gemeinsamen Tiefgarage (Hotel/Wohnen) nachgewiesen. Eine Verschärfung der Parkplatzsituation am Eigelstein wird nicht gesehen.
1.5	Bis zum heutigen Tag hat sich der Bauherr weder mit uns noch mit anderen Anwohnern vom Eigelstein in Verbindung gesetzt, so dass wir erst durch die Veröffentlichung im Wochenspiegel über die Auslegungsfrist informiert wurden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Bereits die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Aushang im Bürgeramt Innenstadt und im Stadtplanungsamt wurde in Presse und Amtsblatt veröffentlicht. Auch die öffentliche Auslegung der Planung im Stadtplanungsamt wurde ortsüblich bekannt gemacht. Eine darüber hinausgehende Information der Anwohner ist nicht vorgesehen.
1.6	Als betroffene Mieter, die bereits durch Zugverkehr und Gleisbauarbeiten einer hohen Belastung ausgesetzt sind,	Der Stellungnahme wird nicht ge-	Belastungen durch die Bauarbeiten im üblichen Rahmen sind hinzunehmen. In der erteilten Abbruchgenehmigung wurden u. a.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>stellen sich uns noch einige Fragen hinsichtlich der Informationspflicht des Bauherrn sowie der Gewährleistung und Entschädigungspflicht, falls es entgegen der Prognose der Stadt und des Umweltamtes zu einer höheren Belastung durch die Bauarbeiten und die Inbetriebnahme des Hotels kommen soll. Dies sind Fragen, die auf jeden Fall geklärt werden sollten, bevor es zu einer Ratsentscheidung kommt.</p>	<p>folgt.</p>	<p>Auflagen zum Immissionsschutz aufgenommen. Diese umfassen insbesondere die Einschränkung der lärmrelevanten Baustellenbetriebszeit auf max. 8 Stunden täglich, nur in der Zeit von 7 bis 20 Uhr, sowie die Einhaltung technischer Vorgaben und der projektbezogenen „Schalltechnischen Prognose gemäß AVV-Baulärm“. Mindestens 14 Tage vor Beginn der einzelnen Rückbauphasen sind mit dem Amt für Verbraucherschutz, Abteilung Immissionsschutz, Wasser und Abfallwirtschaft u. a. die jeweiligen Maßnahmen zur Vermeidung von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte und/oder Vereinbarungen mit den betroffenen Anwohner/innen abzustimmen.</p> <p>Durch die Inbetriebnahme des Hotels sind entsprechend des Immissionsgutachtens keine unzumutbaren Belastungen zu erkennen.</p>
<p>1.7</p>	<p>Zum Thema Umweltbelastung gab es ja leider schon einen Präzedenzfall. Im Vorfeld der Baumaßnahmen im Jahr 2016, traten bei der Entkernung des Brauereikomplexes Giftstoffe aus, so dass die Feuerwehr hinzugezogen werden musste und bedingt durch die erhöhte Luftbelastung der Eigelstein für den halben Samstag gesperrt wurde. Natürlich war keiner der Anwohner über diese Arbeiten informiert worden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Abbruchgenehmigung wurde mit Auflagen erteilt, die Vorgaben u.a. zum Ablauf des Abrisses beinhalten, um Immissionen auf das Mindestmaß zu beschränken und Gefährdungen auszuschließen (siehe Lfd. Nr. 1.6. Begründung). Die Bauherrin wird zudem die Anwohner/innen über Bauarbeiten, die Auswirkungen auf die Umgebung haben können, schnellstmöglich informieren.</p>