

Begründung nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 67440/07;

Arbeitstitel: "1. Änderung Altes Polizeipräsidium" in Köln-Altstadt/Süd

1. Anlass und Ziel der Planung, Innenentwicklung

Das städtebaulich exponierte ehemalige Gelände des Polizeipräsidiums Köln lag seit der Verlagerung der Behörde im Jahre 2000 nach Köln-Kalk brach. Erst 2006 gelang es zusammen mit dem damaligen Eigentümer, konkrete Überlegungen zur Nachnutzung und zur städtebaulichen Neuordnung des Geländes anzustellen und ein Plangutachten (begrenzter Architektenwettbewerb) durchzuführen.

Bereits bei den Vorgaben für das Wettbewerbsverfahren wurde bestimmt, dass auf dem Areal zukünftig eine Mischnutzung aus Hotel, Gewerbe, Einzelhandel und Wohnen mit einer Fläche von etwa 42 000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) angesiedelt werden soll. Der Altbestand auf dem Gelände sollte bis auf das Hochhaus an der Ecke Blaubach/Waidmarkt nicht weiter berücksichtigt werden. Der Erhalt des Hochhauses begründet sich aus der hohen Ausnutzung auf geringer Fläche.

Aus dem Wettbewerbsverfahren ging einstimmig der Bebauungsvorschlag des Architekturbüros Bieling und Bieling aus Kassel als erster Preisträger hervor.

In der Folge wurde 2007 das Bebauungsplanverfahren eingeleitet mit dem Ziel, das Wettbewerbsergebnis und somit auch das bestehende Hochhaus planungsrechtlich zu sichern. Der Rat hat am 25.09.2008 den Bebauungsplan einstimmig als Satzung beschlossen, so dass dieser nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Köln seit dem 29.10.2008 rechtsverbindlich ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 2008 dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung im Innenbereich und erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB (weniger als 20 000 m² Grundfläche). Mit dem gültigen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (UVP NRW) unterliegen. Auch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Durch die 2011 bekannt gewordenen Pläne der damaligen Vorhabenträgerin, das bestehende Hochhaus entgegen der ursprünglichen Absicht nunmehr abzureißen und durch einen Neubau gleicher Dimension zu ersetzen, ergab sich im Sinne der geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung das Erfordernis, den Bebauungsplan 67440/07 insbesondere bezüglich des Bestandshochhauses zu ändern. Der Stadtentwicklungsausschuss hat folglich in seiner Sitzung am 31.03.2011 den Beschluss zur Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 67440/07 gefasst.

Da der Bebauungsplan 67440/07 im beschleunigten Verfahren aufgestellt wurde und auch mit der Bebauungsplanänderung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (UVP NRW) unterliegen, kann in der Folge auch die Ände-

zung des Planes im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Hierzu können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Außerdem kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Insofern wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung keine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Gegebenenfalls werden aber relevante Umweltbelange in die Abwägung eingestellt.

2. Bestand

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das circa 1,5 ha große Plangebiet liegt im Süden der Kölner Altstadt. Es ist umgrenzt von der Tel-Aviv-Straße (Nord-Süd-Fahrt), dem Blaubach (Zufahrt zur Deutzer Brücke) und dem Waidmarkt bzw. der Severinstraße. Südlich schließt sich das Friedrich-Wilhelm-Gymnasium an.

2.2 Städtebauliche Situation im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung

Die Einordnung in den Stadtraum

Das Plangebiet liegt am Schnittpunkt der Severinstraße mit der Begrenzung der römischen Stadt im Verlauf der ehemaligen Bäche. Im heutigen Stadtgefüge bildet das Grundstück ein städtebauliches Bindeglied zwischen der City (Hohe Straße, Hohe Pforte) und dem südlich angrenzenden Severinsviertel. Der Straßenzug entlang der ehemaligen Bäche dient heute ebenso wie die westlich angrenzende Tel-Aviv-Straße (Nord-Süd-Fahrt) als überörtliche Hauptverkehrsstraße.

Das Gelände des ehemaligen Polizeipräsidiums

Das Plangebiet war 2011 noch mit einem vierzehngeschossigen Bürohochhaus (circa 48 m hoch) an der Einmündung Blaubach - Waidmarkt bebaut. An der südlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein gemischt genutztes Gebäude, das im Erdgeschoss (= Straßenniveau Severinstraße) als Turnhalle für das angrenzende Friedrich-Wilhelm-Gymnasium genutzt wird. Das Untergeschoss war seinerzeit nach Norden hin - das heißt zum früher tiefer liegenden Betriebsgelände des ehemaligen Polizeipräsidiums - geöffnet (Stützen, Hallentore). Hier wurden zuletzt Dienstfahrzeuge der Polizei abgestellt. Die übrigen Gebäude des ehemaligen Polizeipräsidiums waren 2011 nahezu vollständig abgebrochen und beseitigt worden.

Auf der Grundlage des 2011 eingeleiteten Bebauungsplan-Änderungsverfahrens wurden die Planungen der einzelnen Bauvorhaben angepasst und entsprechend genehmigt. Zwischenzeitlich sind alle Baumaßnahmen abgeschlossen und die Nutzung der Gebäude ist erfolgt, so dass das Vorhaben insgesamt als abgeschlossen einzuordnen ist.

Die öffentlichen Straßenräume

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt auch Teile der angrenzenden Straßenräume mit ein, da diese im Zuge der Neubaumaßnahmen verändert werden mussten. Die Verkehrsflächen im westlichen Teil des Waidmarktes dienen gegenwärtig als Baustelleneinrichtung für die U-Bahnbaustelle der Nord-Süd-Stadtbahn. Im Norden und Westen grenzen jeweils Gehwege an.

Die unmittelbare Umgebung

Nördlich und östlich des Plangebietes schließt sich eine kleinteilig gegliederte, vier- bis fünfgeschossige geschlossene Blockrandbebauung mit überwiegend gewerblich genutzter Erdgeschosszone an (beispielsweise mit Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie). In

den Obergeschossen wird überwiegend gewohnt. Jenseits der Tel-Aviv-Straße liegt das Finanzamt Köln Mitte sowie eine in den letzten Jahren errichtete Wohnbebauung. Im Süden grenzt das zwei- bis viergeschossige Friedrich-Wilhelm-Gymnasium mit seinem Sportplatz (Tartanbahn) an das Plangebiet. Unmittelbar gegenüber des ehemaligen Polizeipräsidiums, an der Ostseite des Waidmarktes, verleiht das Ensemble der St. Georg Kirche mit dem Hermann-Joseph-Brunnen dem Stadtraum ein besonderes Erscheinungsbild. Südöstlich grenzt der Waidmarkt an die Einsturzstelle des Historischen Archivs der Stadt Köln. Er ist damit eng mit diesem Unglück, das sich im März 2009 ereignet hat, verbunden.

2.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Haltestelle der Stadtbahnlinien 3, 4 und 17 "Severinstraße" befindet sich wenige hundert Meter südlich des Plangebietes. Das Plangebiet ist hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Motorisierter Individualverkehr

Die bis zu sechsspurigen Hauptverkehrsstraßen Tel-Aviv-Straße und Blaubach weisen ein sehr hohes Verkehrsaufkommen auf. Der Knotenpunkt Neuköllner Straße/Blaubach/Tel-Aviv-Straße ist sehr stark belastet. Das Verkehrsaufkommen in der Severinstraße ist erheblich geringer. Gegenwärtig gehen hier erhebliche Störungen des Verkehrsablaufes mit der Stadtbahnbaustelle und der Einsturzstelle des Stadtarchivs einher.

Ver- und Entsorgung, vorhandene Leitungstrassen

Das Plangebiet ist an die bestehende Mischkanalisation angeschlossen. In den umgebenden Straßenräumen sind alle erforderlichen Versorgungsmedien vorhanden (Gas, Wasser, elektrische Energie, Telekom).

3. Planungsvorgaben, bestehendes Planungsrecht, sonstige Fachplanungen

Flächennutzungsplan - FNP

Das Plangebiet ist im wirksamen FNP der Stadt Köln als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Das südlich angrenzende Gelände des Friedrich-Wilhelm-Gymnasiums ist als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" und "Sportanlage" dargestellt.

Die Tel-Aviv-Straße ist aufgrund ihrer gesamtstädtischen Verkehrsbedeutung (Nord-Süd-Fahrt) als Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt.

Das Plangebiet ist nicht von aktuellen Änderungen des Flächennutzungsplanes betroffen.

Entwicklungskonzept Innenstadt

Das Entwicklungskonzept Innenstadt sieht das Plangebiet als mögliche Reservefläche für größere Büronutzungen vor.

Höhenkonzept

Das Höhenkonzept der Stadt Köln für die linksrheinische Innenstadt, das am 15.05.2007 vom Rat beschlossen wurde, gibt für das Wirkungsfeld der romanischen Kirche Sankt Georg vor, dass die zukünftige Bebauung nicht höher sein soll, als die Traufkante der Kirche (12,80 m). Falls die bestehende Bebauung niedriger als die Traufkante (Hauptschiff) der Kirche sein sollte, gilt darüber hinaus der Zusatz, dass sich die Höhe nach der bestehenden Bebauung richten soll.

Als Rahmenkonzept verfolgt das Höhenkonzept ausschließlich städtebauliche Ziele und entfaltet keine fachliche Wirkung in der Form einer "Ausprägung des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes". Für das Plangebiet trifft das Höhenkonzept somit insbesondere die Aussage, dass die zukünftige Bebauung am Waidmarkt nicht höher sein soll als 12,80 m. Die vorgegebenen Höhenbeschränkungen beziehen sich bei geneigten Dächern auf die Traufhöhe und bei Flachdächern auf die Höhe des Hauptgesimses des obersten Vollgeschosses (Attikahöhe). Bei Gebäuden mit einem Flachdach soll nach dem Höhenkonzept zusätzlich ein 3,20 m hohes und mindestens 2,00 m zurück gestaffeltes oberstes Geschoss zulässig sein.

Bebauungspläne im Geltungsbereich und in der Umgebung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des als Bebauungsplan übergeleiteten Durchführungsplanes 6644 Sd/05 (67440/05) aus dem Jahre 1958, auf dessen Grundlage ein weitläufiges Gebiet südlich des Blaubachs in der Nachkriegszeit städtebaulich neu geordnet wurde. Der Plan ist allerdings im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 67440/07 seit dem 29.10.2008 aufgehoben, denn es gilt der gewohnheitsrechtlich anerkannte Grundsatz, dass eine neue Norm automatisch, d. h. ohne einen speziellen auf die Aufhebung zielenden Willen des Rates, eine den selben Bereich regelnde alte Norm außer Kraft setzt.

Östlich des Plangebietes setzt der als Bebauungsplan übergeleitete Durchführungsplan 6644 Sd 1/03 (67443/03) aus dem Jahre 1959 ein "Reines Wohngebiet" mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung fest (Wiederaufbau der Kirche St. Georg).

Für die Blockrandbebauung Nordseite der Straße Blaubach setzt der Bebauungsplan 67445/13 (Hohe Pforte) aus dem Jahre 2010 aufgrund der Bestandssituation eine fünfgeschossige Flachdachbebauung mit einer Höhenentwicklung bis etwa 19,60 m über Straßenhöhe fest (Vorgabe des Höhenkonzeptes 22,50 m). Daran schließt sich im Westen, zwischen dem Krumpfen Büchel und der Neuköllner Straße ein Mischgebiet nach Bundesbaugesetz an (Bebauungsplan 67445/11 aus dem Jahre 1976, drei- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung). Südwestlich des Plangebietes ist für die Westseite der Tel-Aviv-Straße der Bebauungsplan 67441/10 seit dem 14.01.2015 rechtswirksam.

Sonstige Satzungen, Baulasten

Im Plangebiet liegen keine weiteren Ortssatzungen nach der Landesbauordnung (BauO NRW) oder BauGB vor. Im Plangebiet sind keine Baulasten eingetragen.

Planfeststellungsverfahren für die Nord-Süd-Stadtbahn

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen am Waidmarkt befinden sich im Bereich der geplanten und im Bau befindlichen unterirdischen Nord-Süd-Stadtbahn. Durch das Planfeststellungsverfahren wurden die öffentlichen Platzflächen als Baustelleneinrichtung festgeschrieben. Der Abschluss der Baumaßnahmen für die Nord-Süd-Stadtbahn kann gegenwärtig nicht bestimmt werden.

4. Inhalte der Bebauungsplanänderung

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes von 2008 basiert auf dem preisgekrönten Wettbewerbsbeitrag des Architekturbüros Bieling und Bieling (Kassel) und soll im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung in der Höhe des Hochhauses am Waidmarkt geändert werden. Darüber hinaus ist vorgesehen, im Änderungsverfahren insbesondere bereits erteilte Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (zulässige Geschossfläche, Tiefgaragenzu- und -ausfahrt sowie Teilung des Grundstücks) zu berücksichtigen und zum weiteren Ausgleich für die Reduzierung der Geschossfläche des Hochhauses auch die

überbaubare Grundstücksfläche am Blaubach (unmittelbar westlich an das Hochhaus angrenzend) zu vergrößern.

Die 2011 bestandene realistische Aussicht, dass das Bestandshochhaus nicht erhalten wird, wurde als städtebauliche Chance gewertet, die Eckbebauung Blaubach/Waidmarkt nunmehr in erheblich verbesserter Weise, insbesondere im Hinblick auf die Höhenentwicklung, in das städtebauliche Umfeld einzufügen. Unter der Beibehaltung des Bebauungsgrundrisses des Wettbewerbsergebnisses am Waidmarkt, welches an die historische Platzbegrenzung anknüpft, wird somit auch die Raumbegrenzung gegenüber der romanischen Kirche St. Georg im Maßstab verbessert. Das Planungsrecht ist entsprechend an die tatsächlich erfolgte Bebauung des Areals anzupassen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzungen wird gegenüber dem Bebauungsplan 67440/07 nicht geändert und bleibt deshalb im Rahmen der Änderung planungsrechtlich erhalten. Insbesondere wird damit weiterhin die Ansiedlung von zusätzlichen großflächigen Einzelhandelsbetrieben und von Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der GRZ = 1,0 für die Kerngebiete wird nicht geändert.

Geschossflächenzahl (GFZ), Anrechnung der Tiefgaragenflächen

Zur Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche und zur verträglichen Nachverdichtung im Schwerpunkt innerstädtischer Quartiere mit hervorragendem Anschluss an den ÖPNV ist eine dem Ort angemessene Verdichtung anzustreben. Diese städtebauliche Zielsetzung bleibt weiterhin maßgebend.

Im Bebauungsplan 67440/07 wurde die bauliche Nutzbarkeit des damals ungeteilten Gesamtbaugrundstücks an der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Kerngebiete (GFZ = 3,0) orientiert. Auch diese Zielsetzung soll weiterhin Gültigkeit haben. Allerdings wurden durch Teilung inzwischen Bereiche geschaffen, die eine deutlich höhere GFZ ergeben, da die nicht überbaubaren Flächen teilweise abgetrennt wurden. Mit der Bebauungsplanänderung wird diese Grundstücksteilung berücksichtigt, in dem die GFZ nach den neuen Grundstückszuschnitten festgesetzt werden soll. Im Einzelfall ergibt sich damit eine GFZ bis zu 7,0 (Hochhaus Waidmarkt). In der Gesamtbetrachtung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen bleibt die GFZ von 3,0 als Obergrenze maßgebend.

Im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung wird aber auch der so genannte "Tiefgaragenbonus" gemäß § 21a BauNVO, wie er in der textlichen Festsetzung Ziffer 2.2 mit 4 500 m² bestimmt ist, überprüft und gegebenenfalls etwas erhöht werden, denn nur unter Berücksichtigung der festgesetzten Erhöhung der zulässigen Geschossfläche durch Anrechnung eines Teils der Tiefgaragenfläche konnte 2008 die Obergrenze der GFZ von 3,0 im Bebauungsplan eingehalten werden.

Die Festsetzungen im Plangebiet sollen unter der Berücksichtigung der Planänderungen zum Maß der baulichen Nutzung somit weiterhin mindestens eine Ausnutzung von insgesamt 42 000 m² Bruttogeschossfläche ermöglichen. Dies wird mit den Änderungen auch erreicht.

Insgesamt betrachtet, soll der Bebauungsplan dem städtebaulichen Leitgedanken dienen, sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen. Dieser Belang ist in § 1a BauGB in herausragender Weise durch den Gesetzgeber bestimmt worden. Die so genannte "Bodenschutzklausel" bestimmt, dass zur Vermeidung der zusätzlichen Inanspruchnahme von

Flächen für bauliche Nutzungen unter anderem die Möglichkeiten der Nachverdichtung der Innenstädte zu nutzen sind.

Geschosszahl und Höhe baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan 67440/07 orientiert sich mit seinen Höhenfestsetzungen grundsätzlich an Regelbaukörpern, die nicht höher als 22,50 m über dem Straßenniveau errichtet werden sollen. Der Bebauungsplan überschreitet lediglich an zwei Stellen aus städtebaulichen Gründen diese Vorgabe:

- Bei dem vorhandenen Hochhaus am Waidmarkt (Höhe 49,22 m über dem Straßenniveau am Waidmarkt) und
- bei der geplanten Betonung der Eckbebauung an der Kreuzung Blaubach/Tel-Aviv-Straße (Höhe 26,50 m Höhe über dem Straßenniveau = 75,60 m ü NN).

Ausgehend von den damaligen städtebaulichen Zielen war bereits im Bebauungsplan von 2008, die am 15.05.2007 mit dem Höhenkonzept beschlossene Höhenbegrenzung am Waidmarkt auf 12,80 m (Traufkante St. Georg) nicht übernommen worden, denn diese Begrenzung würde im angesprochenen Planbereich eine lediglich drei- bis viergeschossige Bebauung ermöglichen (mit einer entsprechend reduzierten Gesamtgeschossfläche).

Das angesprochene Höhenkonzept entfaltet keine unmittelbare Rechtsverbindlichkeit wie eine Ortssatzung und darf den Rat der Stadt Köln bei seiner Abwägungsentscheidung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht von vornherein binden. Vielmehr ist das Höhenkonzept nach § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB als sonstige städtebauliche Planung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in das Abwägungsmaterial einzustellen. Die Intention des Höhenkonzeptes als städtebauliche Planung kommt im Kapitel "Ziele der Regelungen" (Anlage 6 des Höhenkonzeptes) unter anderem wie folgt zum Ausdruck:

"Es ist eine wichtige Forderung an die Stadtplanung, das charakteristische und unverwechselbare Stadtbild Kölns auch für die Zukunft zu bewahren, aber auch Möglichkeiten aufzuzeigen, wie eine historisch geprägte Stadt nachhaltig weiterentwickelt werden kann.

Auch zukünftig müssen Änderungen im Stadtgefüge möglich sein, damit sich die Stadt erneuern kann und lebensfähig bleibt. Es muss jedoch dafür Sorge getragen werden, dass die notwendigen Erneuerungen und Umstrukturierungen so vonstatten gehen, dass die Potentiale erkannt und gehoben werden können und sie für die Stadt und Stadtgesellschaft ein Beitrag zur Qualitätsverbesserung sind. Das Höhenkonzept für die linksrheinische Kölner Innenstadt ist eine Möglichkeit, mit der die bauliche Entwicklung gesteuert werden kann."

Somit kommt nur dem Bebauungsplan unter der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander insbesondere die Aufgabe zu, festzulegen, in welcher konkreten Ausformung das Höhenkonzept von 2007 im Sinne der Planungsoptimierung rechtsverbindlichen Charakter erlangen und gegebenenfalls bestimmte Abweichungen zugelassen werden sollen.

Vor diesem Hintergrund soll die Höhenvorgabe von 12,80 m aus dem Höhenkonzept auch im Rahmen dieses Änderungsverfahrens nicht verbindlich übernommen werden. Vielmehr soll aus den bereits dargelegten städtebaulichen Gründen eine siebengeschossige Bebauung für das zu überplanende Hochhaus festgesetzt werden. Die Höhe dieser baulichen Anlage soll von zwingend 49,22 m auf das Mindest- und Höchstmaß von 26,00 m bis 27,15 m (über dem Bezugspunkt 2 = 48,60 m ü NN) geändert werden. Das Höchstmaß von 27,15 m über Straßenfläche Waidmarkt (entspricht 75,75 m ü NN) ergibt sich aus dem städtebaulichen Ansatz, dass das neue Gebäude am Waidmarkt nahezu die gleiche Höhe über Normalnull (ü NN) erreichen können soll (aber auch nicht erheblich unterschreitet), wie die bereits erwähnte und genehmigte Betonung der Eckbebauung an der Kreuzung Blaubach/Tel-Aviv-Straße mit

75,60 m ü NN. Die im Höhenkonzept genannte durchschnittliche Geschosshöhe von 3,75 m wird somit geringfügig auf maximal 3,88 m erhöht. Ein Staffelgeschoss soll bei der Höhenfestlegung nicht berücksichtigt werden, da textlich im Bebauungsplan die Ausnahme festgesetzt ist, dass technische Aufbauten die festgesetzten Höhen um 3,2 m überschreiten können, wenn sie mindestens 2,0 m von der straßenseitigen Außenwand zurücktreten. Diese Ausnahmeregelung soll bestehen bleiben.

Die geplante Halbierung der Geschoszahl für das Hochhaus bedeutet rechnerisch die Verringerung der BGF um circa 3 500 m², die aber insgesamt durch die vorgenannten weiteren Bebauungsplanänderungen mehr als ausgeglichen werden wird.

Hierzu zählt, dass im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren in den Bereichen an der Tel-Aviv-Straße und am Blaubach jeweils gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein zusätzliches Geschoss genehmigt wurde. Diese Befreiungen wurden erforderlich, da bei Einhaltung der festgesetzten Gebäudehöhe aufgrund geringerer erforderlicher Geschosshöhen ein Geschoss mehr als die festgesetzte Anzahl von sechs Geschossen beantragt wurde. Diese Befreiungen werden in den Änderungsentwurf übernommen.

Zwingende Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der Gebäude wurde entsprechend der gestalterischen Zielvorstellung des zugrundeliegenden Wettbewerbsergebnisses zwingend festgesetzt, wo dies zur Durchsetzung stadträumlicher Absichten erforderlich ist. Die nur mit wenigen Spielräumen festgesetzte Höhenentwicklung am Waidmarkt ermöglicht eine einheitlich gestaltete Platzwand am Waidmarkt und respektiert die kleinteiligere Baustruktur rund um die romanische Kirche St. Georg. Eine gestalterische Beeinträchtigung der romanischen Kirche ist nicht zu befürchten.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen - Blockrandbebauung und Immissionsschutz -

Geschlossene Bauweise

Die festgesetzte geschlossene Bauweise wird nicht geändert.

Baulinien und Baugrenzen

Ähnlich wie die Formulierung eng begrenzter Spielräume bei der Höhe baulicher Anlagen ist auch die präzise Festsetzung der horizontalen Lage der geplanten Baukörper Ausdruck des stadträumlichen und architektonischen Gestaltungswillens. Die zwingende Festsetzung (Baulinie) zur Lage der geplanten Bebauung soll – zusammen mit den zwingenden Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen – eine kontrollierte und aufeinander abgestimmte Kubatur der Baukörper sicherstellen, um als einheitliches Ensemble wahrgenommen zu werden.

4.4 Unterbringung der Stellplätze in einer Gemeinschaftstiefgarage

Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden, um die oberirdischen Freiflächen auf den Baugrundstücken von der Stellplatz- und Garagennutzung möglichst zu entlasten und als Grün- und Erholungsbereiche zu erhalten (Wohnumfeldqualität). Daneben wird die Luftschadstoff- und Lärmbelastung im Blockinnenraum vermindert.

Der Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit, nahezu das gesamte Baugebiet mit einer Tiefgarage (auch in mehreren Ebenen) zu bebauen. Die Planungen sahen 2008 zwei Untergeschosse mit circa 540 Stellplätzen vor. Genehmigt und erforderlich wurden aufgrund der Nutzungen aber nur circa 370 Stellplätze.

4.5 Erschließung

Festsetzung der Zufahrtsbereiche zur Tiefgarage

Angesichts des hohen Verkehrsaufkommens in der Tel-Aviv-Straße (Nord-Süd-Fahrt) und am Blaubach ist es erforderlich, geeignete Bereiche verbindlich festzulegen, die zur Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke genutzt werden können, ohne dass es dadurch zu einer Störung des Verkehrs auf den innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen kommt.

Unverändert gegenüber dem Bebauungsplan von 2008 bleibt, dass in einem festgesetzten Zufahrtsbereich an der Tel-Aviv-Straße lediglich eine Vorfahrt und die Anlieferung für das geplante Hotel, sowie eine rückwärtige Anlieferung für den geplanten Supermarkt am Waidmarkt vorgesehen werden. Die Fahrzeuge verlassen dazu den öffentlichen Straßenraum. Die Abwicklung der Lieferverkehre an der Tel-Aviv-Straße erfolgt vollständig auf privatem Grundstück, so dass keine Rangiervorgänge im öffentlichen Straßenraum zu befürchten sind. Auch Fußgänger auf dem wenig frequentierten Gehweg östlich der Tel-Aviv-Straße werden dadurch nicht gefährdet. Die vorgenannte Signalisierung ermöglicht dabei ein sicheres Anfahren der Hotelvorfahrt beziehungsweise der Anlieferzone. Tiefgaragenzufahrten sind aufgrund der starken Verkehrsbelastung und der komplexen Verkehrsbeziehungen an dieser Stelle nicht zulässig.

Abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan soll Am Blaubach unmittelbar an der Westfront des Bestandshochhauses am Waidmarkt die alleinige Tiefgaragenzufahrt für alle Nutzer (Büro, Hotel, Wohnen) des Areals festgesetzt werden. Diese Änderung entspricht der Bauausführung.

Um den besonders hohen Schutzansprüchen des Reinen Wohngebietes östlich des Waidmarktes und des südlich angrenzenden Grundstückes des Friedrich-Wilhelm-Gymnasiums gerecht zu werden (Bereich um St. Georg), soll auf eine Tiefgaragenzufahrt am Waidmarkt nunmehr verzichtet werden. Die Anlieferung für die geplanten kleinflächigen Läden in MK 3 erfolgt weiterhin über den Waidmarkt.

Neuordnung des öffentlichen Straßenraums, Unterbauung

Durch die Änderung der Bauflächen des Bebauungsplanes am Blaubach war eine geringfügige Anpassungen der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich. Hierzu wurden circa 11 m² städtische Flächen an den Investor veräußert, wobei davon jedoch 10,5 m² durch den Bebauungsplan von 2008 von der Stadt erworben wurden, die rückerworben werden mussten.

Der Bebauungsplan 67440/07 sieht am Blaubach auf einer Länge von circa 90 m eine Unterbauung öffentlicher Verkehrsflächen durch Teile der geplanten Tiefgarage vor. Im Rahmen des Änderungsverfahrens soll diese Möglichkeit aufgehoben werden.

4.6 Bepflanzung und Naturschutz

Zu erhaltender Einzelbaum

Der Bebauungsplan von 2008 sicherte den damals vorhandenen Baum westlich des Hochhauses wegen seiner stadtbildprägenden Wirkung. Diese Festsetzung soll im Änderungsbebauungsplan aufgehoben werden, da dieser Baum einerseits durch die genehmigte neue Tiefgarageneinfahrt betroffen war und zwischenzeitlich gefällt wurde.

Ersatzpflanzungen im Rahmen der Baumschutzsatzung

Wie bereits bei den übrigen im Plangebiet weggefallenen Bäumen, wurden Ersatzpflanzung/Ausgleichszahlungen über die Baumschutzsatzung geregelt.

4.7 Private Grünfläche, Spielplatzbedarf

Durch den Bebauungsplan wurde ein Bedarf an Kinderspielflächen ausgelöst. Gemäß der Satzung der Stadt Köln für private Spielflächen für Kleinkinder ist im Plangebiet eine gestaltbare private Spielfläche für Kleinkinder von mindestens 420 m² erforderlich. Durch die zusätzliche Wohnbebauung wird gemäß Jugendhilfeplan zudem eine Fläche von ca. 1 000 m² brutto für einen öffentlichen Spielplatz benötigt.

Allein im nordwestlichen Plangebiet, zwischen dem gewerblich genutzten Blockrand an der Tel-Aviv-Straße beziehungsweise am Blaubach und der Wohnbebauung im Innern, konnte eine circa 500 m² große Fläche als "Private Grünfläche" mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt werden. Innerhalb dieser Grünfläche steht aufgrund der notwendigen Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr lediglich ein Kernbereich von circa 250 m² Größe zur Anordnung von Sandkästen, Sitzgelegenheiten oder Spielgeräten zur Verfügung. Wegen mangelnder Pflegekapazitäten der Stadt Köln und der damaligen Absicht des Grundstückseigentümers, die Gestaltungsqualität und die Unterhaltung des Spielplatzes nach städtischen Erfordernissen sicherzustellen, wurde die private Spielplatzfläche zusätzlich als Fläche, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, festgesetzt. Damit wurden sowohl die öffentlichen Belange einer Nutzungssicherung und allgemeinen Zugänglichkeit wie auch die privaten Belange des Eigentumsschutzes und der Eigentümerbefugnisse hinsichtlich der Spielplatzfläche gerecht zum Ausgleich gebracht.

Die tatsächliche Gestaltung des Spielplatzes sowie das ausgewählte Spielangebot entsprechen allerdings heute inhaltlich nicht den pädagogischen Erfordernissen, die an eine öffentliche Spielplatznutzung zu stellen sind. Aufgrund der geänderten Eigentumsverhältnisse (die damalige Vorhabenträgerin ist nicht mehr Alleineigentümerin beziehungsweise Mitglied der heutigen Eigentümergemeinschaft) kann eine bauliche Veränderung des Spielplatzes im Sinne der öffentlichen Erfordernisse nicht mehr mit rechtlicher Sicherheit eingefordert und umgesetzt werden. Die überlagernde öffentliche Nutzung durch das Gehrecht für die Allgemeinheit im Blockinnenbereich ist somit wegen der Unterschreitung der qualitativen Mindestanforderungen und der wenig vorteilhaften sowie versteckten Lage aufheben.

Wie bereits in der Abwägungsentscheidung zum Bebauungsplan von 2008 ausgeführt, wird aufgrund überwiegender städtebaulicher Belange nur die private Spielplatznutzung im Zusammenwirken mit der „Privaten Grünfläche“ festgesetzt und auf die Festsetzung darüber hinausgehender öffentlicher Spiel- und Aufenthaltsflächen für Kinder im Bebauungsplan verzichtet. Diese Abwägung berücksichtigt ergänzend, dass sich die Vorhabenträgerin zur Übernahme von zusätzlichen Spielplatzkosten der Stadt Köln verpflichtet, die Folgen des Vorhabens sind.

Es besteht die Absicht, im Umkreis von circa 200 m zum Plangebiet neue Kinderspielflächen planungsrechtlich zu sichern und herzustellen beziehungsweise bestehende Einrichtungen qualitativ aufzuwerten, so dass mittelfristig ein deutlich verbessertes Spielplatzangebot im Georgsviertel zur Verfügung stehen wird. Aufgrund dieser Mehraufwendungen, insbesondere für den Wegfall der Spielplatznutzung für die Allgemeinheit im Blockinnenbereich der Bebauung am Waidmarkt, wird sich die Vorhabenträgerin in einem städtebaulichen Vertrag zur Leistung eines den gesamten Umständen angemessenen Geldbetrages verpflichten.

5. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Das 2008 noch vorhandene Bestandshochhaus wird, wie dargelegt, planungsrechtlich nicht mehr gesichert, sondern es wird die tatsächlich ausgeführte siebengeschossige Bebauung festgesetzt.

Durch die vorgenannten Änderungen des Bebauungsplanes 67440/07 wird die bauliche Nutzung nach Art und Maß unter besonderer Berücksichtigung der tatsächlichen Bauausführung planungsrechtlich korrigiert und gesichert. Dies gilt gleichermaßen auch hinsichtlich der Spielplatznutzung für die Allgemeinheit im Plangebiet.