

Entwurf der Begründung zur Aufhebung

des Bebauungsplans 66458/07 (vormals 6644 Na 2/07);

Arbeitstitel: Enggasse/Auf dem Hunnenrücken/Tunisstraße in Köln-Altstadt/Nord

Rechtskraft und Planinhalt

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 66458/07 (6644 Na 2/07) diene der Schaffung des Baurechts zur Errichtung eines Parkhauses. Der Begründung zum Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass die Festsetzung „Parkhaus“ die Abdeckung des tatsächlichen Bedarfs an Abstellmöglichkeiten gewährleisten soll und zu diesem Zwecke vorgesehen war, ein mehrgeschossiges Parkhaus zu errichten. Weitergehende planerische Grundzüge sind der kurzen Begründung nicht zu entnehmen.

Der Bebauungsplan ist am 25.09.1964 rechtskräftig bekannt gemacht worden und setzt ein „Baugrundstück für besondere bauliche Anlagen – Parkhaus –“ fest. Zum Maß der baulichen Nutzung werden nur die Baulinien mit entsprechenden Höhen festgesetzt.

Grund der Aufhebung

Das Parkhaus an der Enggasse/Auf dem Hunnenrücken/ Tunisstraße (Köln-Altstadt/Nord) auf den Grundstücken Gemarkung Köln, Flur 25, Flurstücke 700 bis 705 wird nicht mehr bewirtschaftet und steht nun schon seit dem Jahr 2013 leer. Ein Vorhabenträger hat das ca. 1.800 m² große Grundstück erworben und beabsichtigt, unter Abbruch des Gebäudebestands eine fünf- bis achtgeschossige Neubebauung und eine dreigeschossige Tiefgarage zu errichten. Vorgesehen ist eine Nutzung als Hotel im Drei-Sterne-Bereich mit ca. 300 Zimmern.

Die geplante Bebauung entspricht nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Grundzüge der Planung sind berührt, weder Art noch Maß der baulichen Nutzung werden eingehalten. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen nach dem geplanten Abriss des leerstehenden Parkhauses nicht mehr umgesetzt werden. Um die geplante Nutzungsart zu ermöglichen ist es erforderlich, den Bebauungsplan aufzuheben. Bei Rechtskraft der Aufhebung richtete sich die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit dann nach § 34 Absatz 2 BauGB. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen müsste sich das geplante Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen. Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich „Gemischte Bauflächen“ (M) dar. Bei der Eigenart der näheren Umgebung des Plangebiets handelt es sich dem Gebietscharakter nach um ein faktisches Kerngebiet i.S.v. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO, in dem Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig sind.

Vor dem Hintergrund der wachsenden touristischen Attraktivität der Kölner Innenstadt und dem damit einhergehend anhaltend hohen Bedarf an Hotelbettzimmern, den Veränderungen des Mobilitätsverhaltens und den Zielen der Parkraumbewirtschaftung, den Individualverkehr in der Innenstadt zu reduzieren sowie nicht zuletzt aus städtebaulichen Gesichtspunkten wird das geplante Bauvorhaben befürwortet.

Umweltbericht

Für das Aufhebungsverfahren des Bebauungsplans 66458/07 (6644 Na 2/07) wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes beurteilt sich der Planbereich zukünftig nach § 34 BauGB.

Der Landschaftsplan, Pflanzen, Tiere und die Biologische Vielfalt werden von der Aufhebung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung beziehungsweise europäische Vogelschutzgebiete liegen nicht vor. Die Fläche ist durch die bestehende Bebauung vollständig versiegelt, so dass die Aufhebung nicht mit einem Eingriff verbunden ist. Ein Ausgleich wird nicht erforderlich (vergleiche § 1a Absatz 3 BauGB). Eine gesonderte Prüfung der Belange des Artenschutzes erfolgt im Abriss- und Baugenehmigungsverfahren.

Das Ortsbild wird sich gegebenenfalls (je nach späterer Ausnutzung) durch die mögliche Neubebauung nach § 34 BauGB ändern. Diese hat sich jedoch nach § 34 BauGB in das Umfeld und damit in den vorhandenen Blockrand einzufügen. Eine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu erwarten.

Die Umweltbelange Boden, Wasser, Klima und Luft und Gerüche werden durch die Aufhebung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht wesentlich verändert.

Im Plangebiet liegen keine natürlichen Böden vor. Mit dem geplanten Bau einer Tiefgarage sind größere Eingriffe in den Boden zu erwarten. Eine gesonderte Prüfung des Bodens erfolgt im Abriss- und Baugenehmigungsverfahren.

Der Standort weist eine geringe Luftgüte auf und befindet sich innerhalb der Umweltzone. Er ist erheblich vorbelastet durch den Straßenverkehr der Tunisstraße sowie Hausbrand im Gebiet selbst beziehungsweise Umfeld.

Es liegt ein Klimatotyp „Stadtklima III“ vor, der durch starke Veränderungen aller Klimaelemente und einen hohen Belastungsgrad gekennzeichnet ist. Auch in Bezug auf die Wärmebelastung ist der Planbereich als hoch belastete Siedlungsfläche einzustufen. Um diese Wirkungen etwas abzumildern, sollten bei einer Neubebauung eventuell Dach- und Fassadenbegrünungen vorgesehen werden.

Die Belichtungssituation kann sich je nach späterer Ausnutzung durch die mögliche Neubebauung gemäß § 34 BauGB verändern. Aufgrund der Anforderungen der Bauordnung NRW und des Nachbarschutzes werden aber auch zukünftig die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Einschränkungen der potenziellen Besonnung an der Bestandsbebauung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist vom Verkehrslärm der Tunisstraße stark vorbelastet. Je nach Bebauung kann sich die Lärmbelastung für den Bestand nach erfolgter Aufhebung verbessern.

Durch die mögliche Nachverdichtung wird sich zudem die Menge an Abwässern und Abfällen gegebenenfalls erhöhen. Darstellungen in sonstigen Fachplänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrechtes liegen nicht vor.

Umweltbezogene Einwirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung sind im Bereich des Aufhebungsgebietes im gewissen Umfang gegeben. Die vorhandene Verkehrslärmbelastung im Bereich der umliegenden Straßen und insbesondere der Tunisstraße wird sich nicht wesentlich verändern.

Das Aufhebungsgebiet liegt nicht innerhalb des Achtungsabstandes eines Störfallbetriebes nach § 12 Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV).

Für neue Baukörper, die über eine mögliche Nachverdichtung durch § 34 BauGB realisiert werden können, müssen gegebenenfalls Vorkehrungen in Bezug auf Lärmschutz, Erschütterungen und Störfallereignissen im Baugenehmigungsverfahren vorgesehen werden. Die bestehende Bebauung hat Bestandsschutz.

Die Aufhebung und die nach § 34 BauGB mögliche Neubebauung werden nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich keine Auswirkungen auf vorhandene Baudenkmäler in der näheren Umgebung haben. Eine Abstimmung der Planung mit der Denkmalbehörde im Baugenehmigungsverfahren ist erforderlich.

Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes liegen nicht vor. Alternativen zur vorgelegten Aufhebung bestehen nicht. Maßnah-

men zum Monitoring nicht vorhersehbarer erheblicher Auswirkungen nach § 4c BauGB sind nicht notwendig.

Zusammenfassung

Es wurden keine erheblichen Umweltaus- und -einwirkungen durch die geplante Aufhebung festgestellt.

Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sind folgende Umweltbelange relevant:

- Boden/Baugrund
- Artenschutz
- Erschütterungen
- Klimafolgenanpassung
- Belichtung
- Lärmimmissionen
- Baudenkmäler