

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Städtebauliches Planungskonzept (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Arbeitstitel: "Campus Kartause (Kartäuserwall 24b)" in Köln-Altstadt/Süd Anhörung der Bezirksvertretung Innenstadt zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	28.01.2021
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	03.12.2020

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung, die Vorhabenträgerin aufzufordern, auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes gemäß (Anlage 2) einen Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) auszuarbeiten. Die Ergebnisse der Beteiligung nach § 13a Absatz 3 Nummer 2 BauGB sind dabei gemäß der Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 4) zu berücksichtigen.

Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung:

Anlass und Ziel der Planung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 05.12.2019 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB – Arbeitstitel: "Campus Kartause (Kartäuserwall 24b)" in Köln-Altstadt/Süd – und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB (nach Modell 2: Versammlung) beschlossen (Vorlagen-Nummer 3589/2019).

Der Evangelische Kirchenverband Köln und Region (Vorhabenträger) hatte zuvor einen Antrag auf Einleitung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB gestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens zu schaffen.

Ziel der Planung ist es, auf dem ca. 6.000 qm großen Grundstück die bestehenden Bildungseinrichtungen zu erweitern und um die Nutzungen Wohnen, Verwaltung, Gastronomie und ggf. einen untergeordneten Gewerbeanteil zu ergänzen.

In dem Bestandsgebäude am Kartäuserwall 24b befinden sich heute die Melanchthon-Akademie, das Jugendpfarramt und die Familienbildungsstätte. Sie sind in einem aus den 1960er Jahren stammenden Gebäude untergebracht, das nicht mehr den aktuellen Raumanforderungen der Nutzerinnen und Nutzer entspricht und nur im Erdgeschoss barrierefrei zugänglich ist. Erste Untersuchungen zu Umbaumöglichkeiten des Bestandsgebäudes ergaben, dass sich eine bedarfsgerechte Weiternutzung nur mit einem wirtschaftlich sehr hohen Aufwand realisieren ließe. Aus diesem Grund sollen durch Abriss und Neubau Voraussetzungen geschaffen werden, die heutigen und künftigen Ansprüchen an Bildungsarbeit genügen. Alle Bildungseinrichtungen des Evangelischen Kirchenverbandes Köln und Region sollen auf dem Grundstück in einem Neubau, dem sogenannten "Haus der Bildung", räumlich zusammengelegt werden und ihre Zusammenarbeit verstärken.

Zudem sollen durch eine Verlagerung der oberirdischen Parkplätze in eine Tiefgarage und durch Nachverdichtung des Grundstücks in weiteren Gebäudeteilen u.a. Wohnungen, ein Studierendenwohnheim, Büros des Evangelischen Verwaltungsverbandes Köln-Nord, Gastronomie- und ggf. Gewerbeflächen entstehen. Ziel ist es, den Raum zwischen Kartäuserwall und Kartäusergasse zu einem einladenden, lebendigen und offenen Ort für Lernen, Arbeiten, Wohnen und Leben zu entwickeln. Die neu entstehenden Freibereiche sollen tagsüber zu öffentlich zugänglichen Räumen mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten gestaltet werden.

Für die Planung des Bauvorhabens hat der Vorhabenträger in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Köln im Frühjahr 2019 eine Mehrfachbeauftragung mit sieben Architekturbüros durchgeführt. Der Entwurf des Büros Kaspar Kraemer Architekten GmbH wurde mit dem ersten Rang ausgezeichnet und als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren empfohlen. Da das Bauvorhaben nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 67435/04 von 1964 entspricht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Städtebauliches Planungskonzept (Stand Mehrfachbeauftragung/ Einleitungsbeschluss 2019)

Der prämierte Entwurf von Kaspar Kraemer Architekten GmbH ordnet die Baukörper analog der vorhandenen orthogonalen Grundstruktur des "Kartäuser-Geländes" und führt so die offenen U-förmigen Hofstrukturen der Bestandsbebauung fort. Zudem übernimmt er die Grundidee des Kreuzganges: Um den quadratischen Innenhof gruppieren sich die verschiedenen Nutzungseinheiten, die durch einen umlaufenden Arkadengang miteinander zu einer Gemeinschaftsform verbunden sind. Die Öffnung des Hofes nach Süden zum Kartäuserwall bildet die Hauptadresse und empfängt den Eintretenden mit einer offenen Geste.

Der hier vorgesehene gastronomische Bereich bildet eine einladende, urbane Situation, mit der Besuchende in den Hof geleitet werden. Aus dem Innenhof werden die einzelnen Funktionsbereiche übersichtlich und eindeutig adressierbar erschlossen.

Im östlichen Baukörper werden im "Haus der Bildung" die Räume der Bildungseinrichtungen angeordnet. Die Erschließung erfolgt im Erdgeschoss über ein großzügiges längsgestrecktes Foyer, das auch die von allen Einrichtungen gemeinsamen genutzten Räume wie Veranstaltungsraum, Bibliothek, Kinderbetreuung etc. sowie den "Raum der Stille" anbindet.

Der nördliche und der westliche Baukörper nehmen im Erdgeschoss die Büroräume des Evangelischen Verwaltungsverbandes Köln-Nord auf. In den Obergeschossen sind die Räume des Studierendenwohnheims, eine evangelische Kommunität und eine inklusive Wohngruppe angeordnet. Die Studierendenappartements werden über einen fünfgeschossigen "Campanile" (Treppenturm) erschlossen. Er definiert den Zugang und ist das sichtbare Zeichen der Gesamtanlage.

Der südöstliche Baukörper schließt an die vorhandene, denkmalgeschützte Bebauung am Kartäuserwall an. In den Obergeschossen werden Geschosswohnungen untergebracht.

Alle Gebäude des Hofes sind viergeschossig mit Flachdach geplant. Mit Rücksichtnahme auf die umgebende Bebauung insbesondere in Richtung Kartäuserhof springt das letzte Geschoss gegenüber den Außengrenzen zurück und treppt den Baukörper auf drei Geschosse ab. Das südöstliche Gebäude schließt mit einem geneigten Dach (vier Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss) an die vorhandene, denkmalgeschützte Bebauung am Kartäuserwall an. Traufhöhe und Dachform des Bestandes werden aufgegriffen, sodass angemessene Übergänge entstehen. Entlang der Grundstücksgrenze zum Kartäuserhof befinden sich eingeschossige Baukörper, u. a. der Veranstaltungsraum.

Insgesamt ist eine Bruttogrundfläche (BGF R) oberirdisch in Höhe von ca. 9.200 qm geplant. Darunter befinden sich ca. 68 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 2.930 qm (ca. 12 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, 2 Wohngruppen mit jeweils ca. 4 Plätzen, ca. 12 Appartements der Evangelischen Kommunität, 39 Appartements im Studierendenwohnheim und ca. 3 Gästeteapartements im „Haus der Bildung“)

Die Freiflächen schließen im Norden an den bestehenden Grünbereich des Kindergartens an und werden mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten gestaltet. Der zentrale Innenhof ist ein Aufenthaltsort und Treffpunkt für Menschen, über den tagsüber auch eine direkte Verbindung für Fußgänger*innen zwischen Kartäuserwall und Kartäusergasse ermöglicht werden soll.

Die Pkw-Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Ein- und Ausfahrt ist am Kartäuserwall geplant. Für die Fahrradstellplätze sind Flächen in der Tiefgarage und im Außenraum vorgesehen.

Fortschreibung des städtebaulichen Planungskonzepts nach Einleitungsbeschluss (Stand frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)

Das städtebauliche Planungskonzept wurde nach dem Einleitungsbeschluss weiterentwickelt, um die Empfehlungen der Beurteilungskommission einzuarbeiten bzw. auf Umsetzbarkeit zu prüfen und die

Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange möglichst zu minimieren. Eine Fortschreibung wurde insbesondere in folgenden Punkten vorgenommen:

- Der ursprünglich steinern anmutende Hof sowie die nördlichen Freianlagen sind im Zuge der Fortschreibung begrünt worden. Geplant ist ein Platz mit hoher Aufenthaltsqualität, der als öffentlich zugänglicher Raum für alle erlebbar und nutzbar sein wird. Auch die übrigen Freibereiche wurden begrünt wie zum Beispiel die im Norden des Grundstücks gelegenen Spielflächen oder der Vorplatz zum Kartäuserwall. Zudem wurden intensive und extensive Dachbegrünungen, eine Fassadenbegrünung, sowie ein Brunnen im Innenhof eingeplant, um die klimatischen Auswirkungen der Planung zu mindern.
- Der Erhalt von Bestandsvegetation wurde geprüft. Eine Realisierung des Vorhabens ohne eine Rodung von Bäumen ist unter Beibehaltung des städtebaulichen Gesamtkonzepts nicht möglich. Circa 10 der 37 Bestandsbäume können auf dem Grundstück erhalten bleiben. Für alle übrigen Bäume, die dem Neubau weichen müssen, sind Neuanpflanzungen auf dem Grundstück geplant. Die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Köln fallenden und zur Rodung vorgesehenen Bäume werden nach Maßgabe der Satzung ausgeglichen. Durch die Auswahl geeigneter Pflanzen und Gehölze, die dem Klimawandel voraussichtlich widerstandsfähiger standhalten, soll eine langlebige, vitale Begrünung sichergestellt werden.
- Die Tiefgaragenunterbauung wurde verringert, um den Erhalt eines größeren Anteils natürlichen Bodens zu erreichen. Der Erhalt von Bestandsbäumen in diesem Bereich wurde geprüft und ist nicht möglich.
- Im Eingangsbereich zum Kartäuserwall sind die Arkaden entfallen. Der im Eckbereich ange dachte Nebenraum ist in das Untergeschoss verlegt worden. Im Hof bieten die Arkaden eine witterungsgeschützte Verbindung zwischen den Gebäudeteilen. Die Belichtung der dahinterliegenden erdgeschossigen Nutzungen wird im weiteren Verfahren untersucht. Durch die Wohnungen in den Obergeschossen soll eine ausreichende soziale Kontrolle der Arkaden gewährleistet werden.
- Der "Campanile" ist hinsichtlich Anordnung und Ausprägung geprüft worden. Auf den Turm soll nicht verzichtet werden, da er der Erschließung der Studierendenwohnungen dient, dem Platz seinen besonderen Charakter verleiht und diesen städtebaulich fasst. Eine Einkürzung um ein Geschoss ist stadträumlich nicht überzeugend. Auf eine öffentliche Zugänglichkeit des Turms in Form einer Aussichtsplattform wird verzichtet; der "Campanile" wird nur für die Bewohnerschaft zugänglich sein. Eine Einsichtnahme in die östlichen Bestandswohnungen am Kartäuserhof ist nicht, in die westlichen nur in sehr geringem Umfang möglich.
- Die Grundrisse der Geschosswohnungen, des Studierendenwohnens, der Evangelischen Kommunität und der Wohngruppen wurden in Abstimmung mit den späteren Betreibern überarbeitet. Anstelle der ursprünglich vorgesehenen Einzelappartements beim Studierendenwohnen wurden nun auch Einheiten für Wohngemeinschaften eingeplant. Die Gästeappartements im Haus der Bildung sind zugunsten von Geschosswohnungen entfallen. Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten reduziert sich von ursprünglich 68 auf ca. 48 Wohneinheiten (ca. elf Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, eine Wohngruppe mit jeweils acht Plätzen, ca. 7 Appartements in der Evangelische Kommunität und ca. 29 Appartements im Studierendenwohnheim). Dies hat keinen Einfluss auf die geplante Geschossfläche Wohnen. Das Planungskonzept sieht ca. 50 % der Geschossfläche Wohnen im öffentlich geförderten Wohnungsbau vor und damit eine Erhöhung des nach Kooperativen Baulandmodell vorgegebenen Anteils von 30 %.
- Durch den Entfall der Arkaden und Konkretisierung des Fassadenaufbaus im derzeitigen Planungskonzept ist eine Geschossfläche von ca. 9.500 qm (BGF R oberirdisch ca. 9.600 qm) geplant. Die Vorgaben von max. 9.700 qm werden eingehalten.
- Die Fassadengestaltung wird mit Fortschreibung der Hochbauplanung konkretisiert. In diesem Zusammenhang wird auch eine Zurücknahme der historisierenden Ausprägung geprüft.
- Die Vorgaben aus den Förderrichtlinien für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und den studentischen Wohnungsbau sowie die Vorgaben zum barrierefreien Bauen werden im weiteren Planungsprozess umgesetzt. Der Vorhabenträger plant, ca. 50 % der Geschossfläche Wohnen im Segment des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu realisieren.
- Gebäudehöhen und Grenzabstände der Gebäude befinden sich in Prüfung (siehe Punkt "Weiterführung des Verfahrens").
- Ein Verkehrsgutachten sowie ein Mobilitätskonzept sind beauftragt, um eine verträgliche Ab-

- wicklung der unterschiedlichen Verkehrsarten inkl. des Parksuchverkehrs sicherzustellen.
- Zum Umgang mit den innerhalb des Plangebiets bzw. auf die Umgebung einwirkenden Lärmimmissionen wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Zum städtebaulichen Planungskonzept wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB in der Tagespresse am 15.06.2020 bzw. 16.06.2020 sowie im Amtsblatt der Stadt Köln am 17.06.2020 bekannt gemacht. Zudem wurde über Einladungsplakate und Einladungsflyer, die im Umkreis des Vorhabens am 16.06.2020 aufgehängt bzw. verteilt wurden, auf die Veranstaltung aufmerksam gemacht. Aufgrund der Corona-Sicherheitsmaßnahmen wurde die öffentliche Veranstaltung am 24.06.2020 als Echtzeit-Online-Dialog durchgeführt. Fragen und Anregungen konnten live per Chat eingereicht werden. Die Veranstaltung ist in einer Niederschrift dokumentiert (Anlage 3). Zudem hing das städtebauliche Planungskonzept im Stadthaus vom 24. Juni bis zum 8. Juli 2020 aus. Schriftliche Stellungnahmen konnten im Zeitraum der Beteiligung bis zum 8. Juli 2020 einschließlich an den Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Innenstadt, Herrn Andreas Hupke, gerichtet werden.

Im Rahmen dieser Beteiligung sind zehn Stellungnahmen eingegangen.

Zudem hat eine Anwohner*innen-Initiative schon vor der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Schreiben zum Vorhaben an Politik und Verwaltung gerichtet. Sie hatte bis zum 30.09.2020 insgesamt 937 (nach eigenen Angaben) Unterschriften gegen das Bauvorhaben und für den Erhalt von Grün- und Freiflächen im Severinsviertel gesammelt und weitergeleitet.

In der öffentlichen Veranstaltung sowie den eingegangenen Stellungnahmen wurde im Wesentlichen Folgendes vorgetragen:

Grün und Umwelt

- Forderung nach Durchführung einer Umweltprüfung
- Ablehnung der Eingriffe in die Natur, insbesondere in den vorhandenen Baumbestand und die bestehenden Grünflächen
- Befürchtung von / Ablehnung der negativen Auswirkungen auf das Klima, die Durchlüftung und Luftqualität
- Nachfrage nach Energiekonzept / Energiestandard
- Befürchtung vor Eingriffen in die Fauna
- Befürchtung von negativen Auswirkungen auf das Grundwasser und Wasseradern
- Befürchtung zusätzlicher Verschattungen
- Befürchtung von zusätzlichen Lärm-, Geruchs- und Lichtemissionen
- Städtebauliches Konzept
- Forderung nach Prüfung weiterer Planungsalternativen
- Forderung nach einer Reduzierung der städtebaulichen Dichte sowie Höhe der Gebäude
- Forderung nach einer Reduzierung des Raumprogramms (Unterbringung der Verwaltung auf einem anderen Grundstück)
- Wunsch nach Einplanung von Freiflächenangeboten für die Bildungseinrichtungen
- Verkehr und Parken
- Zunahme der Verkehrsbelastung
- Forderung nach einer verträglichen Abwicklung der Verkehre inkl. des Liefer- und Baustellenverkehrs sowie des Radfahrverkehrs
- Einplanung einer ausreichenden Anzahl an Parkplätzen, auch für Menschen mit Behinderungen
- Sonstiges
- Forderung, das Vorhaben auf einem anderen Grundstück zu errichten
- Forderung nach Interessensausgleich und Entschädigung
- Befürchtung einer Verschlechterung der Wohnverhältnisse und der Lebensqualität
- Verlust an Privatsphäre

- Wunsch nach sozialer Kontrolle der Arkaden
- Befürchtung von Bauschäden an Bestandsgebäuden
- Wunsch nach Erhalt der Buntglasfenster des Bestandsgebäudes

In der Anlage 4 erfolgt die Darstellung und Bewertung der zum städtebaulichen Planungskonzept eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Alle Themen der in der Online-Veranstaltung angesprochenen und außerhalb des Beteiligungszeitraums eingegangenen Stellungnahmen sind hier enthalten.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB hat in der Zeit vom 29.11.2019 bis 07.01.2020 stattgefunden (Anlage 5).

Weiterführung des Verfahrens (aktueller Planungsstand)

Die Planung wird zurzeit, nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeits- und der Träger öffentlicher Belange sowie Behörden, ausgehend von den eingegangenen Stellungnahmen überprüft und konkretisiert.

Durchgang durch denkmalgeschützte Mauer zur Kartäusergasse

Um eine gute Erreichbarkeit und Durchquerbarkeit des Grundstücks vom Kartäuserwall zur Kartäusergasse für Fußgänger/innen zu ermöglichen, soll eine Öffnung in der denkmalgeschützten Mauer zur Kartäusergasse vorgesehen werden. Bisher ist die Öffnung im Bereich eines historischen Durchgangs außerhalb des derzeitigen Plangebiets in einer Breite von 2 m mit den Fachdienststellen abgestimmt. Der Geltungsbereich des Plangebiets soll im Vergleich zum Einleitungsbeschluss geändert werden.

Da das Gelände des Grundstücks ca. 1 m über dem Niveau der Kartäusergasse liegt, muss für einen barrierefreien Anschluss das Gelände im Bereich des Durchgangs abgetragen werden. Da die Abtragungen auch im Wurzelbereich von zwei Bestandsbäumen auf dem derzeitigen Kindergartengrundstück vorgenommen werden müssten, wäre ein Erhalt dieser Bäume nicht möglich. Alternativen dazu sind zurzeit in verwaltungsinterner Abstimmung.

Auf ein Radfahrrecht im Plangebiet soll verzichtet werden, da die Radabstellanlagen am Rand des Plangebiets bzw. in der Tiefgarage vorgesehen sind und Konflikte zwischen Fußgänger/innen und Radfahrer/innen vermieden werden sollen.

Eingeschossige Gebäudeteile zur östlichen Grundstücksgrenze

Die Grundstücksgrenze zwischen dem Plangebiet und den Grundstücken am Kartäuserhof wird durch eine denkmalgeschützte Mauer mit einer durchschnittlichen Höhe von ca. 3,5 m gebildet. Sie ist denkmalgeschützt und befindet sich nur teilweise auf dem Grundstück/ im Plangebiet. Durch vorgenommene Schürfe wurde festgestellt, dass die Fundamente der Mauer unterirdisch auskragen. Zur Sicherung der Mauer und zur Errichtung der Baugrube ist ein Verbau mit Bohrpfählen erforderlich. Ein direkter Anbau an die Mauer ist bautechnisch nicht möglich. Die geplanten eingeschossigen Gebäudeteile müssen daher mit einem Abstand zur Grundstücksgrenze/Mauer errichtet werden.

Um die Proportionen der Gesamtanlage, insbesondere des Innenhofs zu erhalten, ist aktueller Planungsstand, den gesamten Gebäudekomplex um ca. 1,35 m nach Westen zu verschieben. Die eingeschossigen Gebäudeteile in Richtung östlicher Grundstücksgrenze (Veranstaltungsraum und Lehrküche) sind eingekürzt und jetzt mit einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze geplant. Die nach BauO NRW erforderlichen Abstandsflächen zu den äußeren Grundstücksgrenzen werden damit von allen Gebäudeteilen eingehalten bzw. überschritten. Der Abstand zwischen Veranstaltungsraum und angrenzender Wohnbebauung verhindert eine direkte Übertragung von Schallemissionen. Die Auswirkungen der Verschiebung auf die Besonnungssituation werden im weiteren Verfahren untersucht.

Umweltbelange

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wird von

einer förmlichen Umweltprüfung abgesehen. Auch wenn keine förmliche Umweltprüfung stattfindet, werden die Auswirkungen der Planung auf alle betroffenen Umweltbelange im Verfahren untersucht, ggf. im Rahmen eines Gutachtens bewertet und deren Ergebnisse in der Planung berücksichtigt (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Zum Bebauungsplan-Entwurf werden zurzeit Fachgutachten und Fachplanungen zu folgenden Themen erarbeitet:

- Artenschutzprüfung
- Biotoptypenbewertung
- Bodengutachten
- Starkregenvorsorge, u. a. Überflutungsnachweis
- Klimagutachten
- Energiekonzept
- Gutachten zur Tagesbelichtung / Verschattung
- Schalltechnische Untersuchung
- Verkehrsgutachten inkl. Mobilitätskonzept
- Gutachten zur archäologischen Befundsituation
- Stellungnahme zu Lichtemissionen

Artenschutzprüfung

Im Verfahren wird eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (Vorprüfung) durchgeführt, um die Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu ermitteln und ggf. erforderliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen festzulegen.

Biotoptypenbewertung

Die auf Grund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe gelten gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 4 in Verbindung mit § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB als bereits erfolgt beziehungsweise zulässig. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange im weiteren Verfahren umfassend untersucht und in die Abwägung eingestellt.

Klimagutachten

Im Verfahren wird ein Klimagutachten erstellt, das neben den Auswirkungen auf das lokale Klima und die Umgebungstemperatur auch die Auswirkungen auf die Durchlüftung untersucht. Gegebenenfalls erforderliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden im Rahmen der weiteren Planung geprüft.

In das überarbeitete städtebauliche Konzept wurden Maßnahmen aufgenommen, die dem Klimawandel entgegenzuwirken oder der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Energiekonzept

Darüber hinaus erfolgt die Erstellung eines Energiekonzepts mit dem Ziel einer energiesparenden Bauweise. Im Energiekonzept werden unter Anderem verschiedene Szenarien zur Minderung der Emissionen geprüft.

Besonnungsgutachten

Im Verfahren wird ein Besonnungsgutachten erstellt, das die Auswirkungen des Vorhabens auf die Besonnung/Verschattung der Nachbargrundstücke nach den geltenden Normen ermittelt. Die Neubebauung wird in Teilbereichen voraussichtlich zu einer negativen Veränderung in der Besonnungssituation führen. Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren untersucht und bei der Abwägung berücksichtigt.

Schalltechnische Untersuchung

Im Verfahren wird ein Lärmschutzgutachten erstellt, das die Auswirkungen des Vorhabens auf das Plangebiet und die umgebende Bebauung untersucht und Lärmschutzmaßnahmen formuliert.

Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzept

Es werden ein Verkehrsgutachten sowie ein Mobilitätskonzept erstellt. Darin werden alle verkehrstechnischen Belange berücksichtigt, um eine reibungslose Erschließung des Grundstücks sicherzu-

stellen. Eine Änderung der Verkehrsführung auf den Bestandsstraßen ist nicht vorgesehen. Die Zufahrt zum Grundstück für den motorisierten Verkehr erfolgt wie bisher ausschließlich über den Kartäuserwall.

Lichtemissionen

Mögliche Störwirkungen durch die Nutzung der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt werden in einer gutachterlichen Stellungnahme untersucht.

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat voraussichtlich negative Auswirkungen auf den Klimaschutz durch die Emission des Klimaschadgases Kohlenstoffdioxid (CO₂). Im weiteren Verlauf des Bebauungsplan-Verfahrens werden Maßnahmen zur Minderung der Emission des Klimaschadgases geprüft. Nach den gesetzlichen Vorgaben findet eine Bewertung der Umweltbelange statt. Hierfür werden verschiedene Umweltgutachten erstellt.

Verwaltungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, auf Grundlage des städtebaulichen Planungskonzepts (Anlage 2) den Vorhabenträger aufzufordern, einen Bebauungsplan-Entwurf auszuarbeiten und dabei die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß der Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 4) zu berücksichtigen.

Anlagen

- Anlage 1 Übersichtsplan
- Anlage 2 Städtebauliches Planungskonzept (Stand frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und aktueller Planungsstand)
- Anlage 3 Niederschrift der Abendveranstaltung (Echtzeit-Online-Dialog) nach § 3 Absatz 1 BauGB (anonymisiert)
- Anlage 4 Darstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB
(nicht öffentlicher Teil: Entschlüsselungstabelle schriftliche Stellungnahmen)
- Anlage 5 Darstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB