

Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 67439/03

Arbeitstitel: "Kartäuserwall" in Köln-Altstadt/Süd

1. Planungsanlass

Die TURRIS Immobilien GmbH & Co., KG hat das Grundstück Gemarkung Köln, Flur 13, Flurstücke 196 und 188, Kartäuserwall 28, erworben und beabsichtigt, Wohn- und Bürogebäude sowie eine Tiefgarage zu errichten. Da das geltende Planungsrecht die vorgesehene Bebauung nicht zulässt, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP) gemäß § 12 BauGB erforderlich.

2. Planungsziel

Da die vorhandene Parkplatznutzung entbehrlich ist, soll mit dem Ziel der Innenentwicklung eine Bebauung errichtet werden, die sich in die umgebenden baulichen Strukturen einfügt. Ziel ist es, innerhalb des Plangebiets eine Wohn- und Büronutzung zu verwirklichen.

3. Plangebiet

3.1 Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich in Köln-Altstadt/Süd im Eckbereich Kartäuserwall/Ulrichgasse schräg gegenüber der Ulrepforte. Die Fläche ist Bestandteil der mittelalterlichen Altstadt in der Ausdehnung von 1180. Die exakte Lage ergibt sich aus der Planzeichnung und dem dazugehörigen Übersichtsplan mit der Umgrenzung des Plangebietes. Begrenzt wird das Plangebiet des VEP durch die Straße Kartäuserwall im Süden, das Flurstück 151, 134 und 171 im Osten, Flurstück 129 im Norden und Flurstück 195 im Westen.

3.2 Bestandsaufnahme

3.2.1 Nutzung, Bebauung, Begrünung

Das weitere nördliche Umfeld ist durch eine dicht bebaute Blockstruktur, die eine überwiegende Wohnnutzung aufweist, geprägt. Innerhalb des Baublocks, in dem das Plangebiet liegt, wurden Solitärbauten, wie das unmittelbar nördlich angrenzende Haus der evangelischen Kirche, ein Kindergarten, das östlich gelegene Clara-Elisen-Stift, das als Seniorenheim genutzt wird, sowie das westlich angrenzende Gebäude der Telekom errichtet. In 200 m Entfernung liegt das Krankenhaus der Augustinerinnen; in ca. 400 m an der Severinstraße die Kirche St. Severin. Entlang der Severinstraße finden sich eine Vielzahl von Geschäften und Dienstleistungsunternehmen. In südwestlicher Richtung liegt der Sachsenring mit der angrenzenden Bebauung der Kölner Neustadt.

Das Flurstück 196 wurde von dem bisherigen Eigentümer, als Pkw-Parkplatz und Zufahrtsmöglichkeit für Lieferverkehr genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich außerdem ein 1-geschossiges Bürogebäude, eine Waschhalle, ein Sozialgebäude sowie eine Kfz-Werkstatt und eine Betriebs-tankstelle. Die Nutzung der Gebäude ist aufgegeben worden. Auf dem Flurstück 188 befindet sich das Gebäude des ehemaligen Postamtes, welches zurzeit von einer Werbeagentur als Werkstatt genutzt wird. Die genannten Gebäude sollen abgebrochen werden.

3.2.2 Erschließung und Infrastruktur

Die Ulrichgasse ist Teil einer in Nordsüdrichtung verlaufenden Hauptverkehrsachse, die die Tel-Aviv-Straße (Nord-Süd-Fahrt) mit der Vorgebirgsstraße verbindet. Die Kölner Ringstraße (Sachsenring), die parallel zum Kartäuserwall verläuft, weist als durchgängig 4-spurige Straße erhebliche Verkehrsmengen auf.

In unmittelbarer Nähe der Ulrepforte kreuzt die Ulrichgasse die Ringstraße und bindet über den Kartäuserwall das Plangebiet an. Der Kartäuserwall bildet historisch den Erschließungsweg parallel zur mittelalterlichen Stadtmauer von 1180. Der Kartäuserwall ist im Bereich des Plangebietes als Einbahnstraße in südöstlicher Richtung ausgebaut.

Das Plangebiet wird von einer Velo-Route tangiert, die entlang der Wälle verläuft. Es wurde hierdurch eine durchgehende Radwegeverbindung parallel zu den stark befahrenen Ringen geschaffen. Da der größte Teil der Wälle aus Einbahnstraßen besteht, sind diese größtenteils auch in Gegenrichtung für den Radverkehr geöffnet worden.

Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. In unmittelbarer Nähe gegenüber der Ulrepforte findet sich auf dem Sachsenring die Stadtbahnhaltestelle mehrerer Linien.

3.2.3 Höhenlage des Geländes

An der südöstlichsten Ecke des Plangebiets beträgt die vorhandene Geländehöhe ca. 49,6 m ü. Normalhöhe Null (NHN), im Bereich der nordöstlichen Ecke ca. 49,1 m ü. NHN. Der Höhenunterschied von ca. 0,5 m ist im Gelände nicht wahrnehmbar, so dass das Gelände des Plangebiets als nahezu eben bezeichnet werden kann.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet sowie die umliegenden Grundstücksflächen im Straßengeviert Kartäuserwall, Ulrichgasse, Kartäuserhof gilt der Bebauungsplan Nr. 67435/04 (6642Nb3/04) vom 24.04.1964. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Bundespostgrundstück) fest sowie eine viergeschossige Bebauung im vorderen und eine eingeschossige Bebauung im hinteren und östlichen Grundstücksteil. Die beabsichtigte Wohn- und Bürobebauung ist daher nach dem derzeit geltenden Planungsrecht nicht möglich.

4. Planungsvorgaben

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Besonderes Wohngebiet (WB) dar. Es findet sich ebenso das Signet für Bundespost im Bereich Kartäuserwall.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da eine Wohn- und Bürobebauung beabsichtigt ist. Die Nutzung für die Deutsche Telekom AG als eine der Rechtsnachfolgerinnen der Deutschen Bundespost existiert auf dem Grundstück Ulrichgasse 2/Kartäuserwall auch weiterhin fort.

4.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Innenbereich, außerhalb von festgesetzten Schutzgebieten sowie Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen des Landschaftsplans (LP). Es liegt innerhalb der mit dem Entwicklungsziel 6 belegten Flächen: ("Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas").

5. Planinhalt

5.1 Bebauungskonzept

Die festgesetzte Bebauung sieht in Anlehnung an die umliegende Bebauung zwei Gebäuderiegel vor, die durch den Verbindungsriegel als ein bauliches Ensemble wirken. In den seitlichen Gebäuderiegeln werden in den drei bis vier Geschossen unterschiedliche Wohnungsgrößen untergebracht. Es ist hierbei ein Spektrum von 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen vorgesehen; diese Mischung soll den Bedürfnissen verschiedener Generationen und Lebensgemeinschaften gerecht werden. Der dreigeschossige Verbindungsbau wird mit einer Büronutzung von ca. 600 m² belegt werden.

Weiterhin wird im nördlichen Bereich des Grundstücks ein IV-geschossiger Kopfbau angrenzend an die Bebauung des evangelischen Kirchenverbandes mit einer zukünftigen Wohnnutzung geplant. Insgesamt werden auf dem Grundstück ca. 50 Wohneinheiten entstehen.

Das bauliche Ensemble bildet einen Innenhof aus, der wie unter Punkt 5.7 ausgeführt gemeinschaftlich genutzt werden soll.

Die Gebäuderiegel werden mit zurückgesetzten Dachgeschossen ausgebildet, die insbesondere im Bereich der Wohnnutzung eine abwechslungsreiche Dachlandschaft abbilden. Es werden Dachgärten und individuelle den Wohnungen zugeordnete Freiräume geschaffen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sollen Gebäude errichtet werden, die überwiegend dem Wohnen und untergeordnet einer Büronutzung dienen sollen. Diese Nutzung ist aus dem im FNP dargestellten Besonderen Wohngebiet – WB entwickelt und orientiert sich an dem Bestand der umliegenden Bebauung.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für die parallel in Nord-Süd-Richtung geplanten Gebäude sowie für den nördlich an das Grundstück angrenzenden Kopfbau eine Wohnnutzung festgesetzt. Lediglich für den Verbindungsbau zwischen den Riegeln ist eine Büronutzung vorgesehen. Hierdurch wird der planungsrechtliche Rahmen für das geplante Bebauungskonzept geschaffen.

Das Umfeld der angrenzenden Baublocks ist ebenfalls durch eine teilweise bzw. überwiegende Wohnnutzung geprägt. Aufgrund der günstigen Lage zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Versorgungseinrichtungen und Haltestellen des ÖPNV eignet sich der innerstädtische Standort für Wohnzwecke. Mit dem in ca. 500 m Entfernung gelegenen Volksgarten besteht eine gute fußläufige Erreichbarkeit zu einem der großen innerstädtischen Parkanlagen. Mit der vorgesehenen überwiegenden Wohnnutzung, die die städtebaulich unbefriedigende Parkplatznutzung ablöst, wird diese Fläche städtebaulich neu geordnet.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Da es sich bei dem Grundstück um einen innerstädtischen Standort handelt und auch der bestehende Bebauungsplan Nr. 67435/04 eine entsprechend verdichtete Bebauung vorsieht, wird für das Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Für Anlagen, die unter § 19 Abs. 4 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgezählt sind, kann die GRZ bis zu 0,8 ausgenutzt werden. Insgesamt wird damit eine gewisse Entsiegelung des Grundstücks gegenüber der heutigen Situation eintreten.

Für den östlichen Gebäuderiegel und dem an die Nordgrenze anschließenden Kopfbau wird eine maximale Hauptgesimshöhe (Attikahöhe) von 13,6 m über dem festgelegten Bezugspunkt ermöglicht.

Die darüber liegenden Staffelgeschosshöhen, die mit der nach innen versetzten Baugrenze im Plan dargestellt sind, werden mit einer maximalen Höhe von 15,8 m ü. dem Bezugspunkt festgesetzt.

Der nördliche Abschnitt des westlichen Riegels weist, eine maximale Hauptgesimshöhe (Attikahöhe) von 12,6 m über dem Bezugspunkt aus. Die darunter liegenden Attikahöhen des Hauptbaukörpers werden mit 10,5 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Der südliche Abschnitt des westlichen Riegels, wie der Verbindungsbaukörper, kann mit einer maximalen Hauptgesimshöhe (Attikahöhe) von 15,6 m, sowie einer maximalen Höhe der darunter liegenden Attikahöhen des Hauptbaukörpers von 13,4 m über dem Bezugspunkt errichtet werden.

Die festgelegten Höhen entsprechen einer III- bzw. IV-geschossigen Bebauung mit darüber liegendem Staffelgeschoss.

Das unmittelbare Umfeld ist ebenfalls durch eine im Mittel 12 - 16 m hohe Bebauung geprägt. Insofern entsprechen die festgelegten Bauhöhen der Höhenentwicklung der Umgebung. Durch die Differenzierung mit den zurückgesetzten Dachgeschossen und den um ein Geschoss reduzierten Teilabschnitten wird das Vorhaben höhenmäßig gegliedert, was sich ebenfalls in die wechselnde Höhenentwicklung entlang des Kartäuserwalls und des Sachsenrings einfügt.

Es wird eine Ausnahmeregelung aufgenommen, dass technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenhäuser die jeweils festgesetzte maximale Attika-Höhe um max. 1,0 m überschreiten können, wenn die Überschreitung auf weniger als 10% der Grundrissfläche des obersten Vollgeschosses erfolgt. Entsprechende technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten und Treppenhäuser müssen mindestens um das Maß der Überschreitung von der Baugrenze zurücktreten. Hierdurch wird dem Erfordernis Rechnung getragen, dass technische Anlagen, wie z. B. Schornsteine, oberhalb der Dachfläche anzuordnen sind.

Insgesamt wird mit den Festlegungen eine für die Innenstadt angemessene Verdichtung und Gestaltung erzielt.

Der Bezugspunkt wurde in der Planzeichnung im Bereich des Kartäuserwalls bestimmt, um einen geometrisch eindeutigen Punkt für die festgesetzten Höhen zu erhalten. Er beträgt 48,9 m ü. NHN.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

An der nördlichen Grundstücksgrenze ist ein grenzständiger Baukörper vorgesehen, damit eine Verbindung zu dem dortigen ebenfalls grenzständigen Baukörper der Bibliothek des Kirchenverbandes Köln und Region (vormals Stadtkirchenverband) hergestellt wird. Hierfür wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Es wird mit dem geplanten Gebäudeensemble Bezug auf die vorhandenen Bestandsgebäude genommen und anstelle der Beibehaltung der vorhandenen Brandwand ein attraktiver Anbau an das nördliche grenzständige Gebäude ermöglicht. Die evangelische Kirche beabsichtigt eine Aufstockung des vorhandenen Gebäudes, so dass dann eine in sich geschlossene städtebauliche Situation – auch in Bezug auf die Höhenentwicklung – geschaffen wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen umschlossen. Hierbei wurde Bezug auf umliegende Baustrukturen und Gebäudelängen im Bestand genommen.

An den westlichen Gebäudeseiten werden Baugrenzen für Balkonanlagen ergänzend festgesetzt. Eine Ausdehnung der Hauptbaukörper ist auf dieser Grundlage nicht möglich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan berücksichtigt für das Vorhaben die Einhaltung der Abstandsflächenregelung nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

5.5 Erschließung

5.5.1 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist über den Kartäuserwall und die Ulrichgasse an das örtliche und übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Das Vorhabengebiet wird frei von oberirdischem Autoverkehr bleiben. Die Hauptzugänge befinden sich mittig sowie östlich und dienen ausschließlich der fußläufigen Erschließung sowie als Feuerwehrezufahrt. Öffentliche Verkehrsflächen werden im Bestand übernommen.

Die nächst gelegene Stadtbahnhaltestelle "Ulrepforte" liegt in einer Entfernung von ca. 200 m und wird durch mehrere Linien befahren. Somit besteht eine günstige Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV).

5.5.2 Fuß- und Radwegenetz

Das im Umfeld bestehende Fuß- und Radwegenetz liegt im Bereich der vorhandenen Erschließungswege. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Beschränkung auf private Grundstücksflächen ist kein zusätzlicher Fuß- und Radweg erforderlich. Die entlang des Kartäuserwalls verlaufende Velo-Route wird durch die Planung des Wohn- und Bürogebäudes nicht beeinträchtigt.

5.5.3 Tiefgarage/Fahrradstellplätze

Der Stellplatzbedarf von ca. 65 Stellplätzen wird in der geplanten Tiefgarage untergebracht. Es wird hierdurch der Stellplatzbedarf der geplanten Wohn- und Büronutzung auf dem Grundstück abgedeckt, der aus dem Bedarf der Nutzer sowie der Besucher besteht. Ebenerdige Stellplatzanlagen sind ausgeschlossen.

Innerhalb der Tiefgarage können für die Bereiche, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen auf maximal 10% der Flächen auch Lagerflächen, Technik- und Nebenräume erstellt werden, die für den Betrieb und die Nutzung der Gebäude erforderlich sind. Innerhalb der Tiefgaragenfläche ist auch die Abstellfläche für ca. 100 Fahrräder untergebracht; weitere ca. 25 Abstellplätze, die auch Besuchern zugänglich sind, werden ebenerdig errichtet.

Durch die Tiefgaragenfestsetzung wird sichergestellt, dass die Freibereiche um die Gebäude von ruhendem Verkehr, bis auf den Zufahrtsbereich, freigehalten werden können und so der Nutzung durch die künftigen Bewohner zur Verfügung stehen. Ergänzend wird eine Intensivbegrünung festgesetzt, so dass diese Flächen zu weiten Teilen ein qualitativ hochwertiges und für die Bewohner nutzbares Umfeld schafft.

Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich am südwestlichen Plangebietsrand. Es erfolgt hierzu eine Festsetzung in der Planzeichnung. Hierdurch können die Auswirkungen auf die bestehenden umliegenden Nutzungen und auch auf die geplanten Nutzungen eingeschränkt werden. Die Lage ist im Rahmen des Lärmgutachtens berücksichtigt worden. Eine Betrachtung der Auswirkungen erfolgt nachfolgend unter Punkt 5.6 Lärmschutz.

5.5.4 Versorgung, Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in der Verkehrsfläche Kartäuserwall bzw. der Ulrichgasse. Das geplante Bauvorhaben kann mit Wasser, Strom, Gas oder Fernwärme aus den jeweiligen Leitungen der RheinEnergie AG versorgt werden.

5.5.5 Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen Kanalleitungen im Straßenraum.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist aufgrund der geplanten Ausdehnung der Tiefgaragenplanung nicht möglich. Da das Grundstück bereits vor dem 01.01.1996 erstmalig bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war, besteht grundsätzlich keine Versickerungsverpflichtung gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG NW) für das Planvorhaben.

Da das Plangebiet zukünftig einen geringeren Versiegelungsgrad aufweisen wird und daher weniger Niederschlagswasser abgeführt werden muss, ist davon auszugehen, dass die Dimensionierung des vorhandenen Kanalsystems ausreichend ist.

Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird zudem auf mindestens 600 m² der nicht genutzten Dachflächen eine extensive Begrünung festgesetzt. Hierdurch und durch die Begrünung der geplanten Tiefgarage kann das Dachflächenwasser verzögert abfließen und stellt somit eine Verringerung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung zum Thema Entwässerung dar.

5.6 Lärmschutz

Auf das Plangebiet wirken Verkehrs- und Gewerbelärm ein. Es bestehen Auswirkungen auf die Umgebung durch Nachbarschaftslärm. Durch ein schalltechnisches Gutachten wurden die zuvor genannten Lärmformen betrachtet. Hierin werden die zu erwartenden Einwirkungen des Verkehrs- und Gewerbelärms sowie die Ein- und Auswirkungen des Nachbarschaftslärms z. B. der geplanten Tiefgaragenplanung und deren festgesetzten Ein-/und Ausfahrt an der südwestlichen Ecke des Plangebiets berücksichtigt.

5.6.1 Gewerbelärm

Die Lärmsituation im Plangebiet wird durch die Auswirkungen des westlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück der Deutschen Telekom AG bestimmt.

Maßgeblich für die Betrachtung der Gewerbelärmsituation ist das Freiflächengeschehen auf dem zwischen Vorhaben und Telekomgebäude liegenden Freibereich. Lärmrelevant abstrahlend sind die Pkw-Stellplätze an der Ostseite des Telekom-Gebäudes. Diese sollen durch eine neue Zufahrt vom Kartäuserwall aus erschlossen werden und Beschäftigten im Telekom-Gebäude zur Verfügung stehen. Es wird von maximal 7 Stellplätzen ausgegangen, wobei nur 1 Stellplatz im Nachtzeitraum genutzt werden darf. Für diesen Stellplatz sind zur Abschirmung einzelner Geräuschspitzen eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer Dach-/Wandkonstruktion vorzusehen. Die massiven Bauteile, wie Wände und Dach der Maßnahme müssen mindestens 25 dB Schalldämmung für den direkten Schalldurchgang sicherstellen und auf der Innenseite, d. h. in Richtung des Stellplatzes, als teilweise absorbierende Flächen mit einem Schallabsorptionsgrad von mindestens 0,3 ausgebildet sein.

Die unter o. a. Randbedingungen ermittelten Beurteilungspegel liegen für den Tag- und Nachtzeitraum unterhalb der Immissionsrichtwerte der TA Lärm und sind insofern als nicht kritisch für das Vorhaben zu werten. Auch hinsichtlich der Maximalpegel kann durch den Schallschirm ein ausreichender Schutz der Wohnnutzung des Vorhabens sichergestellt werden

Der Stellplatz mit der vorbeschriebenen Lärmabschirmung soll mit dem Vorhaben errichtet werden, er ist auch bauordnungsrechtlich bereits genehmigt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen von dem Nachbargrundstück für das Vorhaben zu erwarten sind. Insofern waren Regelungen in dem Bebauungsplan entbehrlich.

Im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet sich außerdem der Vorhabenträger, die Wohnnutzung erst aufzunehmen, wenn die Stellplatznutzung einschließlich des aktiven Lärmschutzes errichtet wurde.

Der Lieferverkehr des Gebäudes der Deutschen Telekom AG wird auf der zum Plangebiet abgewandten westlichen Seite des Gebäudes von Fahrbahnen des öffentlichen Straßenraumes aus abgewickelt und erzeugt keinen relevanten gewerblichen Lärm im Plangebiet.

5.6.2 Verkehrslärm

Einwirkungen auf das Planvorhaben:

Für das Plangebiet liegt eine Vorbelastung durch Verkehrslärm vor, die im Wesentlichen von dem Straßenverkehr der Ulrichgasse und dem Kartäuserwall ausgeht. Die Verkehrsmengen auf dem Sachsenring werden hingegen durch die vorhandene Bebauung bis zum Kartäuserwall abgeschirmt. Insbesondere die südlich gelegene geschlossene IV-geschossige Gebäudezeile schirmt das Plangebiet gegenüber dem Sachsenring ab. Zur Ulrichgasse wirkt das III-geschossige Telekomgebäude immissionsmindernd.

Im Rahmen des Lärmgutachtens wurden im Bezug auf die geplante Büro- und Wohnnutzung vergleichend die Orientierungswerte der DIN 18005 für Besondere Wohngebiete mit 60 dB(A) für den

Tag und 45 dB (A) für die Nacht herangezogen. Die Orientierungswerte für Besondere Wohngebiete entsprechen tags den Orientierungswerten für Mischgebiete und nachts den Werten des Allgemeinen Wohngebietes.

Es kann festgestellt werden, dass tags an den dem Kartäuserwall nächstgelegenen Fassaden Beurteilungspegel von bis zu ca. 62 dB(A) erreicht werden sowie punktuell in oberen Geschossen an der westlich gelegenen Fassade Beurteilungspegel von bis zu ca. 61 dB(A) erreicht werden und somit die Orientierungswerte um bis zu ca. 2 dB überschritten werden. Für den Großteil des Gebietes sind die Orientierungswerte jedoch tagsüber nicht überschritten.

Es wurde ermittelt, dass nachts an den dem Kartäuserwall nächstgelegenen Fassaden Beurteilungspegel von bis zu ca. 52 dB(A) erreicht werden sowie punktuell in oberen Geschossen an der westlich gelegenen Fassade Beurteilungspegel von bis zu ca. 51 dB(A) erreicht werden und somit die Orientierungswerte um bis zu ca. 7 dB überschritten werden. Für den größten Teil der Fassaden (vor allem für die straßenabgewandten Fassaden) sind die Orientierungswerte jedoch nachts nicht überschritten.

Die Freiflächen des Plangebietes werden durch den Verkehrslärm belastet. In Teilbereichen entlang des Kartäuserwalls liegt eine Belastung von ca. 60 – 65 dB(A) tags vor. Der weit überwiegender Teil der Freiflächen weisen eine Belastung von 55 – 60 dB(A) tags aus und liegt somit unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für Besondere Wohngebiete. Die geplante Gebäudestellung schirmt den Lärm zum Innenbereich weitgehend ab, so dass vergleichsweise geringe Belastungen durch Verkehrslärm vorliegen, die zu einer für innerstädtische Bereiche hohen Wohnqualität führen.

Der Schienenverkehrslärm (ca. 50 dB(A) tags/ca. 47 dB(A) nachts) ist für das Plangebiet nur begrenzt relevant, da die Gleisanlagen der DB über 500 m entfernt sind und die dazwischen liegende Bebauung lärmabschirmend wirkt. Die Stadtbahn verkehrt auf dem ca. 50 m südlich des Plangebietes verlaufenden Sachsenring. Auch hier wirkt die vorhandene Riegelbebauung lärmmindernd. Zudem tritt der Schienenverkehrslärm hinter dem zu erwartenden Lärmpegel aus dem Straßenverkehr stark zurück. Es wurde in diesem Zusammenhang auf die Ergebnisse des Schallimmissionsplans Schienenverkehr (Stand 2005) zurückgegriffen.

Die Lärmimmissionen aus dem Flugverkehr können als nicht erheblich bewertet werden, da keine Abflugroute über das Gebiet führt und der äquivalente Dauerschallpegel der nächstgelegenen Lärmmessstelle in Köln-Raderthal (innerhalb der nördlichen Abflugroute, ca. 3 km südlich des Plangebietes) mit Werten zwischen 37,4 und 41 dB(A) deutlich unterhalb der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete liegt. Die genannten Werte stehen für das Plangebiet im Einklang mit den Werten des Schallimmissionsplans Flugverkehr (Stand 2002). Die Beurteilungspegel liegen danach Tag und Nacht unter 40 dB (A).

Auswirkungen des Planvorhabens:

Die punktuell an 3 repräsentativen Immissionsorten an bestehenden Gebäuden in der Nachbarschaft des Plangebietes durchgeführten Immissionsberechnungen haben ergeben, dass es bereits im Bestandsfall an den betrachteten Immissionsorten zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommt. Am Immissionsort IO 2 (rückwärtige Gebäudefassade am Sachsenring 40) treten tags mit 65 dB(A) und nachts mit 55 dB(A) die höchsten Beurteilungspegel auf.

Im Planfall ändern sich die Beurteilungspegel gegenüber dem Bestandsfall (bzw. Prognosefall) nur geringfügig. Mit der Planrealisierung geht eine geringfügige Zunahme des Quell- und Zielverkehrs auf dem Kartäuserwall einher (DTV von 2.580 steigt auf 2.668).

Am IO 1 (Westflügel Kartäuserwall 26) ist durch die abschirmende Wirkung der Planbebauung mit einer etwas geringeren Belastung zu rechnen. Am IO 2 (rückwärtige Gebäudefassade am Sachsenring 40) ist im Erdgeschoss keine Veränderung zu erwarten. Hier heben sich die Effekte der geringfügigen Verkehrszunahme mit der verringerten Reflexion an der gegenüberliegenden Mauer, die im Planfall einen Durchbruch erfährt, auf. Im 2. OG bedingt die geringfügige Verkehrszunahme und die hinzukommenden Reflexionen an der Planbebauung eine geringe Erhöhung um bis zu 0,3 dB(A). Am IO 3 (rückwärtige Gebäudefassade am Sachsenring 36) bedingt die zusätzliche geringfügige Verkehrszunahme im Erdgeschoss eine Zunahme des Beurteilungspegels um 0,1

dB(A). Im 3. OG kommt es durch zusätzliche Reflexionen an den Plangebäuden zu einer Erhöhung um insgesamt bis zu 0,4 dB(A). Insgesamt sind die zusätzlichen Auswirkungen durch das Vorhaben als gering zu werten.

5.6.3 Nachbarschaftslärm

Für die vorgesehene Wohn- und - untergeordnet - Büronutzung des Plangebietes werden die Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht, deren Zufahrt an der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches liegt. Die Tiefgarage wird sich über weite Teile des Grundstücks erstrecken.

Das Lärmgutachten legte mit der Annahme von 75 Pkw (Anzahl der Stellplätze) eine gegenüber der aktuellen Architekturplanung von 65 Pkw eine ungünstige Betrachtung zu Grunde. Da das Plangebiet innerhalb eines im Flächennutzungsplan dargestellten Besonderen Wohngebietes – WB liegt, wird der Schutzcharakter eines WB angenommen.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung werden bezüglich der Tiefgarage die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 für Besondere Wohngebiete von tags 60 dB(A) an allen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebietes deutlich unterschritten.

Im Nachtzeitraum wird, wenn die lauteste volle Stunde als Beurteilungszeitraum herangezogen wird, an einer Stelle des Gebäudes (Immissionsort IO 5 – westlicher Flügel des Vorhabens, nördlich IO 4) ein Beurteilungspegel von 41 dB(A); ein weiterer Immissionsort (IO 4 – westlicher Flügel des Vorhabens, südliche Ecke) weist einen Beurteilungspegel von 37 dB(A) aus. Insofern liegt der Wert am IO 5 um 1 dB(A) höher als der Richtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete bzw. der Orientierungswert der DIN 18005 für Besondere Wohngebiete. Die Überschreitung ist insgesamt als gering zu bewerten und wird in der Höhe der Überschreitung kaum wahrnehmbar sein. Der Lärm der Tiefgarage, der im Zufahrtbereich auftritt, ist Bestandteil der vorherrschenden Wohnnutzung und insofern sind die Betroffenen auch die Nutzer. Möglichkeiten zur weiteren Reduzierung, wie die Auskleidung der Wandbereiche der Zufahrt mit schallabsorbierenden Materialien wurden durch den Schallgutachter vorgeschlagen und werden mit der Bauausführung realisiert. Die Überschreitung liegt deutlich unterhalb dem Wert von 45 dB(A) bei dem noch gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

Für den Immissionsort IO 1 (rückwärtige Gebäudefassade am Sachsenring 40), der außerhalb des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite des Plangebietes liegt wurde ein Beurteilungspegel von 43 dB(A) nachts ermittelt. Dieses Gebäude ist zumindest in den ersten Geschossen durch eine gewerbliche Nutzung geprägt, die keine besonderen schutzwürdigen Nutzungen aufweist, und insofern durch den zuvor genannten Wert nicht unzumutbar betroffen. Auch unter der Annahme, dass der Schutzcharakter eines allgemeinen Wohngebietes – WA (40 dB(A) nachts) zu berücksichtigen wäre, liegt der Wert zwar oberhalb des Richtwertes der TA Lärm, aber unterhalb der Schwelle, bei der die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt sind, wie in einem Mischgebiet (45 dB(A) nachts). Insgesamt betrachtet stellt sich durch die Realisierung der Planung eine Verbesserung der Situation ein, die durch eine offene Parkplatznutzung der Telekom auch in den Nachtstunden geprägt ist. Insofern trägt die Planung zur Verbesserung der Nachbarschaftslärmsituation bei.

Die Maximalpegel halten die Vorgaben analog der TA Lärm (tags 90 dB(A)/nachts 60dB(A)) mit Ausnahme des IO 1 (rückwärtige Gebäudefassade am Sachsenring 40) ein. Die Überschreitung ist mit der gleichen Begründung, wie zuvor ausgeführt, hinzunehmen.

5.6.4 Maßnahmen zum Lärmschutz:

Gemäß DIN 4109 Punkt 5 werden "für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden "maßgeblichen Außenlärmpegel" zuzuordnen sind.

Der maßgebliche Außenlärmpegel errechnet sich gemäß der DIN 4109 aus einer speziell zu bildenden Summe der Beurteilungspegel (tags) der maßgeblich auf das Plangebiet einwirkenden Emittentenarten.

Im vorliegenden Fall sind dies:

- der öffentliche Straßenverkehr,
- der öffentliche Schienenverkehr,
- Industrie und Gewerbe sowie
- der Flugverkehr.

Zum Schutz der geplanten Wohnnutzung werden aufbauend auf den Ergebnissen des Gutachters für die westlichen und südlichen Außenfassaden Lärmpegelbereich IV und für die übrigen Bereiche Lärmpegelbereich III festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgte auf der Grundlage der maximalen Lärmbelastung. Im Einzelfall können in tiefer gelegenen Geschossen geringere Schalldämmmaßnahmen erforderlich sein. Insofern wurde eine Ausnahmeregelung aufgenommen, die auch geringere Schalldämmmaße als die festgesetzten zulässt, wenn nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenschallpegel vorliegen.

Da die Lärmpegelbereiche auf der Grundlage der Belastung tags berechnet wurden, wurde eine weitere Festsetzung aufgenommen, die schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Fassadenabschnitte vorsieht, die eine Belastung von über 45 dB(A) nachts aufweisen. Diese Festsetzung bezieht sich auf Schlaf- und Kinderzimmer. Mit dieser Festsetzung werden auch in den Nachtstunden die gesunden Wohnverhältnisse gesichert. Die Ausnahmeregelung bezieht sich auch auf die Maßnahmen zu den schallgedämmten Lüftungseinrichtungen. Im Baugenehmigungsverfahren kann von den festgesetzten Schutzvorkehrungen abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichend sind.

5.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Für das Plangebiet, sowie die umliegenden Grundstücksflächen im Straßengeviert Kartäuserwall, Ulrichgasse, Kartäusergasse und Kartäuserhof gilt der Bebauungsplan Nr. 67435/04 (6642Nb3/04) vom 24.04.1964. Da somit nach geltendem Planungsrecht eine Bebaubarkeit gegeben ist, ist für das Planverfahren keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Landschaftsgesetzes NW (LG NW) erforderlich. Es gilt jedoch die Baumschutzsatzung der Stadt Köln. Hierzu wurde eine Baumkartierung und -bewertung vorgenommen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht für den größten vorhanden Baum (Bergahorn, Stammumfang = 1,5 m) an der nord-westlichen Plangebietsecke den Erhalt durch Festsetzung vor. Der Bergahorn ist als einer von wenigen Bäumen Gestalt prägend für das Grundstück und das Bebauungskonzept sieht eine Einbindung des Baumes vor.

Im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden insgesamt fünf Bäume und für den Stellplatz auf dem angrenzenden Grundstück der Deutschen Telekom AG maximal zwei Bäume überplant, die unter die Baumschutzsatzung fallen. Hierzu sind pro überplantem Baum jeweils zwei neue zu pflanzen. Um dieses zu sichern ist eine textliche Festsetzung zur Pflanzung von mind. 14 Laubbäumen (gemäß den Biotopkürzeln der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen) als Hochstamm mit Drahtballen und einem Stammumfang von mind. 20 cm bis 25 cm in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden. Die im Plan hierzu eingezeichneten Baumstandorte sind lediglich als Information dargestellt.

Durch die zukünftig stärkere Durchgrünung des Gebietes wird sich die Habitatfunktion für die vorkommenden Ubiquisten geringfügig verbessern.

Durch die vorgesehenen Entsiegelungen und die Herstellung von Vegetationsflächen wird sich entsprechend der Aussagen des Umweltberichtes die biologische Vielfalt im Plangebiet geringfügig erhöhen. In den vorgesehenen Grünflächen, Dachbegrünungen und Gärten ist mit einer größeren Vielfalt an Pflanzenarten zu rechnen. Für die Fauna ist, aufgrund der Innenstadtlage, nicht mit einer wesentlichen Steigerung der biologischen Vielfalt zu rechnen. Die im Umfeld vorkommenden Arten werden im Plangebiet jedoch zusätzliche Lebensräume vorfinden.

Die nicht überbaubaren Flächen werden bis auf die Zuwegungen und Spielplätze zu den Gebäudeeinheiten und einen Verbindungsweg vollständig begrünt werden. Auf den rückwärtigen Grund-

stücksflächen werden teilweise private Gartenflächen vorgesehen, die sich in das gesamte Freianlagenkonzept einfügen.

Es werden insgesamt 14 Bäume im Plangebiet gepflanzt. Die Fläche der geplanten Tiefgarage wird mit einer mindestens 40 cm starken Erd- oder Substratschicht überdeckt werden. Im Bereich von Baumpflanzungen sind die Keller- und Tiefgaragengeschosse mit einer Erdandeckung von mindestens 120 cm Höhe auf einer Mindestfläche von 5 m² und durchwurzelbaren Seitenflächen zu versehen. Somit ist sichergestellt, dass eine Entwicklung der Pflanzen und Bäume möglich ist.

Zudem sind mindestens 600 m² der Dachflächen der Hochbauten mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Hierdurch kann neben dem Effekt der Begrünung und der optischen Aufwertung des Gebäudes auch eine positive Wirkung bezüglich eines verzögerten Abflusses des Dachflächenwassers erzielt werden.

Durch die Begrünung des Grundstücks wird sichergestellt, dass eine hochwertige Wohnnutzung mit attraktiven Außenanlagen entsteht. Zudem wird insgesamt eine Verbesserung gegenüber der vorhandenen Situation erreicht.

Um für die Dachbegrünung der Dachflächen der Hochbauten und der Begrünung der Tiefgaragen eine Pflanzqualität zu sichern, sind die Dachbegrünungen gemäß Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.-Richtlinie (FLL-Richtlinie) "Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen 2002" auszuführen.

5.8 Spielplatz

Die Außenanlagen werden im zentralen Innenbereich als Gemeinschaftsgrün gestaltet. Im Bereich der Tiefgarage erfolgt die Anlage eines begrünten Quartiersplatzes sowie eines Spielplatzes für Kleinkinder, der gemäß Landesbauordnung auf der Fläche nachzuweisen ist.

Im nordöstlichen Planbereich ist eine ca. 300 m² große private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche wird ein Kinderspielplatz für Kinder ab sechs Jahren angelegt, der im unmittelbaren Zusammenhang mit der Spielplatzfläche für Kleinkinder gestaltet wird. Die Größe des Spielplatzes leitet sich aus dem Bedarf ab, der durch das Vorhaben ausgelöst wird.

Der festgesetzte Spielplatz ist öffentlich zugänglich. Zur Sicherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt (s. a. Punkt 5.9).

5.9 Gehrecht

Innerhalb des Plangebietes sind zwei Gehrechte festgesetzt. Das Gehrecht 1 umfasst die Flächen des Spielplatzes für Kinder über sechs Jahren und ist zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Mit diesem Gehrecht wird der öffentliche Charakter des Kinderspielplatzes gesichert, um auch Kindern aus der Nachbarschaft eine Nutzung der Flächen zu ermöglichen. Mit dem Gehrecht 2 ist in der Plandarstellung ein 4 m breiter Bereich festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche wird ein befestigter Weg in einer Mindestbreite von 2 m ausgebaut. Dieses Gehrecht ist zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesen und stellt die Verbindung zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche (Kartäuserwall) und der Spielplatzfläche im nordöstlichen Plangebiet sicher.

5.10 Boden

In den relevanten Bereichen (Kfz-Waschhalle, Kfz-Werkstatt/Wartungsgruben, ehemalige Tankstelle sowie im Bereich des ehemaligen Ölabscheides) sind zusätzlich zu den vorliegenden Gutachten noch weitere Untersuchungen erforderlich. Die Untersuchungsergebnisse sind unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Gutachten hinsichtlich der geplanten Nutzung und der Wirkungspfade abschließend im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung, die spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen ist, zu bewerten. Da die vorliegende Planung einen nahezu vollständigen Aushub des Geländes für die Errichtung der Tiefgarage erfordert, wird

es im Rahmen der Baumaßnahmen eine Begleitung und Überwachung der Bodeneingriffe durch einen geeigneten Fachgutachter geben. Die Auflagen, die sich aufgrund der weiteren Untersuchungen für die ordnungsgemäße Entsorgung ergeben, werden im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Die Untersuchungen sowie die Bewertungen sind nach den Maßgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchzuführen. Die Belange des Landes-Bodenschutzgesetz (LBodSchG) sind zu beachten.

5.11 Gestalterische Festsetzungen

Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zugelassen. Das architektonische Konzept zur Bebauung nimmt die im Umfeld an der Ulrichgasse und in Teilen am Kartäuserwall bestehende Dachform auf, die mit der Festsetzung planungsrechtlich umgesetzt wird.

5.12 Nachrichtliche Übernahmen

Im Bereich des Grundstücks Kartäusergasse 9 ist am 18.01.1982 mit der laufenden Nummer 918 das ehemalige Klostergebäude in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen worden. Die Unterschutzstellung beinhaltet u. a. auch die Einfriedungsmauern des ehemaligen Klosters aus Backstein. Teilweise sind diese nach dem Krieg wieder aufgebaut worden.

Darüber hinaus sind die Kirche und das ehemalige Klostergebäude Kartäusergasse 7 mit der laufenden Nummer 917 ebenfalls am 18.01.1982 in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen worden.

Die Planung nimmt Rücksicht auf die bestehenden Baudenkmale. Die vorhandene unter Denkmalschutz stehende Umgrenzungsmauer kann nach Abstimmung mit dem Stadtkonservator in Teilen abgebrochen werden, so dass der geplante grenzständige Baukörper an die denkmalgeschützte Mauer unmittelbar angrenzen wird.

Weitere Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor. Im Rahmen der Neubebauung sind archäologische Überwachungen des Bodenaushubs erforderlich. Für Zufallsfunde gelten die § 15 und § 16 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG).

6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) Nr. 67439/03 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Dadurch wird insbesondere keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und auch kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt.

Zusammenfassend ist zu den Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes auszuführen:

Bei Realisierung der Planung wird ein städtebaulicher Missstand (Gewerbebrache, Parkplatz) beseitigt werden.

Durch die Reduzierung des bestehenden hohen Versiegelungsgrades sind kleinräumig geringfügige Verbesserungen im Hinblick auf Pflanzen und Tiere, Lokalklima, Boden und Grundwasser zu erwarten.

Auf die Belastung des Plangebietes insbesondere durch Kraftfahrzeuge bedingten Verkehrslärm (einschl. Schienenverkehrslärm) und Gewerbelärm wird durch geeignete passive bzw. aktive Schallschutzmaßnahmen reagiert.

Das Plangebiet ist mit Kfz-bedingten Luftschadstoffen vorbelastet. Eine Überschreitung der Luftschadstoffgrenzwerte der 22. BImSchV ist nicht zu erwarten.

Insgesamt führt die Planung an diesem Standort zu einer Verbesserung der städtebaulichen Situation auch im Hinblick auf die Umwelt.

7. Plandurchführung

Das Planungsrecht wird in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB geschaffen. Die dabei entstehenden Kosten einschließlich der Kosten der Gutachten werden von dem Vorhabenträger übernommen.

Zur Sicherung der Realisierung des Vorhabens sowie der Kostenübernahme der Planungs- und Erschließungskosten hat der Vorhabenträger mit der Stadt Köln einen Durchführungsvertrag abgeschlossen. Im Durchführungsvertrag ist u. a. geregelt, dass der Vorhabenträger das Vorhaben innerhalb von drei Jahren nach dem Erteilen der Baugenehmigung, die er wiederum innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragen wird, fertig stellt.