

Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zur Teilaufhebung der Bebauungspläne 6644 Nd 1/16 (67453/16), 67454/09 und 67454/10 in Köln-Altstadt/Nord

Rechtskraft und Planinhalt

Der Bebauungsplan 6644 Nd 1/16 (67453/16) ist am 01.04.1966 rechtskräftig bekannt gemacht worden und enthält folgende Festsetzungen:

- Die Grenzen seines Plangebietes im Bereich zwischen Am Domhof, Kurt-Hackenberg-Platz, Am Hof, Roncalliplatz und Domkloster, Kerngebiet, öffentliche Verkehrs- und Parkfläche, Gemeinbedarf (Museum), Baukörper, Baulinien, Baugrenzen, Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, maximale Höhen.

Der Bebauungsplan 67454/09 ist am 19.01.2005 rechtskräftig bekannt gemacht worden und enthält folgende Festsetzungen:

- Die Grenzen seines Plangebietes im Bereich zwischen Bischofsgartenstraße, Am Frankenturm, Am Bollwerk, Mühlengasse, Unter Taschenmacher und Kurt-Hackenberg-Platz, Kerngebiet, Besonderes Wohngebiet, Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fläche mit Gehrecht, Bäume zu erhalten, Baulinien, Baugrenzen, Zahl der Vollgeschosse (teilweise zwingend), Grundflächenzahl, Baudenkmäler, Lärmpegelbereiche

Der Bebauungsplan 67454/10 ist am 06.10.1980 rechtskräftig bekannt gemacht worden und enthält folgende Festsetzungen:

- Die Grenzen seines Plangebietes im Bereich zwischen Am Domhof, Gulliver Tunnel, Frankentwerft, Bischofsgartenstraße und Kurt-Hackenberg-Platz, Kerngebiet, öffentliche Verkehrsfläche teilweise als Fußgängerbereich, Fläche für Versorgungsanlagen, Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Denkmäler, Tiefgarage, Straßenbegrenzungslinie.

Die Aufstellung der Bebauungspläne diente der Schaffung des Baurechtes zur Errichtung der Museen und deren Verwaltungsgebäude. Die Festsetzungen zur Bebauung dienten der damaligen musealen Neubebauung.

Grund der Teilaufhebung

Im Geltungsbereich der Teilaufhebungen plant die Stadt Köln und die Hohe Domkirche in Köln für die Grundstücke Gemarkung Köln, Flur 30, Flurstück 281,283,285,287,288,289,292,332,352, 358 und Flur 31, Flurstück 1354 die Errichtung eines Verwaltungs- und eines Museums Neubaus.

Das geplante Neubauvorhaben wird befürwortet, weil damit baulich-räumliche und inhaltliche Synergien der drei genannten Kultur- und Wissenschaftsinstitutionen genutzt werden können, um ein weit über Köln hinausstrahlendes Alleinstellungsmerkmal zu schaffen.

Der geplante Neubau steht den Festsetzungen der Bebauungspläne 6644 Nd 1/16 (67453/16), 67454/09 und 67454/10 entgegen.

Der Flächennutzungsplan hat für den Geltungsbereich der Teilaufhebungen der Bebauungspläne 6644 Nd 1/16 (67453/16), 67454/09 und 67454/10 derzeit ein "Kerngebiet" (MK) festgesetzt. Durch die geplante Neubebauung werden keine erheblichen Umweltaus- und -einwirkungen erwartet.

Auswirkungen

Die Teilaufhebung der Bebauungspläne 6644 Nd 1/16 (67453/16), 67454/09 und 67454/10 wird keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet haben.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich ein "Kerngebiet" (MK) dar.

Da sich eine Neubebauung nach erfolgter Teilaufhebung auf das Plangebiet auswirken wird, ist eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) nach Modell 1 in der Zeit vom 04.11.2020 bis zum 18.11.2020 durchgeführt worden.

Nach erfolgter Teilaufhebung wird das Gebiet nach § 34 Absatz 2 BauGB mit dem Gebietscharakter eines Kerngebiet beurteilt. Der derzeit geplante Neubau ist nach § 34 Absatz 2 BauGB zulässig.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung muss sich ein zulässiges Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes ist somit auch nach erfolgter Teilaufhebung gewährleistet.

Eine mögliche geschlossene Neubebauung hat für die Bewohner der Blockrandbebauung Am Hof Auswirkungen auf die tägliche Sonnenscheindauer. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Einhaltung der Abstandsflächen nach BauO NRW geprüft.

Ein Bauvorhaben in der Höhe der umgebenden Bebauung hat Auswirkungen auf die Aussicht der Bewohner an der Straße Am Hof. Ein Anspruch auf unveränderliche Zustände nach Planungsrecht besteht nicht. Aufgrund des Bedarfes von Museumsnutzung und Verwaltung ist es notwendig die geeignete Flächen einer Bebauung zuzuführen sofern sich die Auswirkungen auf die Bestandsbebauung im zumutbaren Bereich befinden.

Die Eignung dieses Standortes ist durch die Anbindung an das städtische Straßennetz über die Straße Am Hof gegeben. Über die fußläufig zu erreichenden Stadtbahnhaltestellen Dom Hauptbahnhof in der Trankgasse und Alter Markt ist dieser Standort unmittelbar an das Stadtbahnnetz der KVB angebunden.

Eine Anbindung an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz ist unproblematisch.

Die Versorgung durch den vorhandenen Einzelhandel ist gewährleistet.

Die Schaffung von dringend benötigtem Museumsraum im innerstädtischen Bereich in geeigneten Lagen hat aus städtebaulicher Sicht eine hohe Priorität. Die durch das geplante Bauvorhaben im Teilaufhebungsbereich entstehenden Nachteile für die vorhandene Bebauung sind aus städtebaulicher Sicht vertretbar und zumutbar.

Aus diesem Grund wird im Rahmen der Gewichtung der betroffenen Belange untereinander dem Belang der Museums- mit Verwaltungsnutzung Vorrang gegeben vor den privaten Interessen der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Planzustandes.

Umweltbericht

1. Einleitung

Für das Teilaufhebungsverfahren wurde 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 wie folgt dargestellt:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Verwaltungsgebäude sowie Museumswerkstadt. Der bestehende Bebauungsplan 6642 Sb 2/02 (67428/02) setzt ein Baurundstück für den Gemeinbedarf (Museum) fest.

Ziel des Verfahrens ist die Teilaufhebung der Bebauungspläne 6644 Nd 1/16 (67453/16), 67454/09 und 67454/10 im Geltungsbereich. Durch die Teilaufhebung beurteilt sich der Planbereich zukünftig nach § 34 Absatz 2 BauGB mit dem Gebietscharakter eines Kerngebietes. Entsprechend könnten die vorhandenen zwei und sechsgeschossigen Aufbauten niedergelegt werden und Neubauten mit ähnlicher Geschossigkeit wie in der Umgebung vorhanden im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens genehmigt werden.

Geprüft wird, welche erheblichen Umweltauswirkungen die Errichtung eines nach § 34 BauGB genehmigungsfähigen Gebäudes auslösen könnte.

Für den Teilaufhebungsbereich liegt ein konkretes Bauvorhaben vor, das nach Rechtskraft der Teilaufhebung dort umgesetzt werden soll.

Im Falle der Nullvariante (Nichtaufhebung des vorhandenen Bebauungsplanes) bleibt der Bestand erhalten, es wären nur marginale bauliche Änderungen möglich. Diese lösen keine erheblichen Umweltauswirkungen aus. Damit kann die Betrachtung der Nullvariante entfallen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2. 1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung beziehungsweise europäische Vogelschutzgebiete: Nach der Prüfung der Umweltbelange werden keine Auswirkungen der Planteilaufhebung auf solche Gebiete erwartet.

2. 2 Landschaftsplan, Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt: Diese Belange sind durch die Teilaufhebung betroffen.

Gemäß der Inaugenscheinnahme ist keine Aktivitäten von Fledermäusen oder Mauerseglern festgestellt werden. Es geht kein Lebensraum geschützter Tierarten verloren. Damit ist der Belang Tiere durch die Teilaufhebung nicht betroffen.

2. 3 Eingriffsregelung: Die Fläche ist durch die bestehende Bebauung stark versiegelt, jedoch ist die Freifläche mit zehn Bäumen bestanden, so dass die Teilaufhebung mit einem Eingriff verbunden ist. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB erforderlich.

2. 4 Ortsbild / Landschaftsbild: Dieses wird sich gegebenenfalls (je nach späterer Ausnutzung) durch eine mögliche Neubebauung nach § 34 BauGB ändern. Diese hat sich jedoch nach § 34 Absatz 1 BauGB von der Art der baulichen Nutzung in das Umfeld des Kerngebietes und nach dem Maß der baulichen Nutzung in den vorhandenen Blockrand einzufügen. Eine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu erwarten.

2. 5 Boden, Wasser, Gerüche: Diese Umweltbelange werden durch die Teilaufhebung nicht erheblich verändert, da das Plangebiet vollständig versiegelt ist und keine geruchsemittierende Nutzung zulässig sein wird.

2. 6 Klima, Ventilation, Kaltluft, Klimawandelfolgen: Es liegt ein "Innenstadtklima" mit einem hohen Belastungsgrad vor. Auch in Bezug auf die zukünftige Wärmebelastung ist der Planbereich als hoch belastete Siedlungsfläche einzustufen. Um diese Wirkungen etwas abzumildern, sollten bei einer Neubebauung die Anlage von Dach- und Fassadenbegrünungen geprüft werden. Die Teilaufhebung hat hierauf keinen Einfluss.

2. 7 Luftgüte, Emission und Immission von Luftschadstoffen: Der Aufhebungsbereich liegt im Bereich einer mittleren Luftgüte. Die Teilaufhebung hat zunächst keine Auswirkungen auf die Luftgüte im Geltungsbereich. Die anschließend nach § 34 Absatz 2 BauGB mögliche Museums- und Verwaltungsbebauung wird durch Hausbrand und zusätzlichen Anwohnerverkehr zu einer geringfügigen Zunahme der Emission und damit auch Immission luftfremder Stoffe beitragen. Der Bereich wird weiterhin für eine Museumsnutzung geeignet sein.

2. 8 Sonstige Pläne insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts: Der Planbereich liegt innerhalb der Umweltzone des Luftreinhalteplanes der Stadt Köln und ist erheblich vorbelastet durch Hausbrand im Gebiet selbst beziehungsweise im Umfeld sowie durch verkehrsbedingte Emissionen auf der untergeordneten Straße Am Hof über den Kurt Hackenberg Platz.. Eine neue Museumsbebauung nach § 34 Absatz 1 BauGB zulässige Nutzung wird zu einer geringfügigen Zunahme von Emissionen aus Hausbrand und verkehrsbedingten Luftschadstoffen führen. Mittelfristig ist mit einem Rückgang der Luftschadstoffbelastung durch die Umsetzung der Regelungen des Luftreinhalteplanes zu rechnen.

2. 9 Mensch, Bevölkerung, hier: Besonnung: Da im Falle von § 34 Absatz 1 BauGB im Kerngebiet eine Bebauung der Freifläche möglich wird, kann sich die Belichtungssituation verändern. Aufgrund der Anforderungen der Bauordnung NRW und des Nachbarnschutzes werden aber auch zukünftig die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

2. 10 Mensch, Bevölkerung, hier: Lärm: Der Bereich der Teilaufhebung ist durch den Straßen- und Schienenverkehr erheblich vorbelastet. Je nach Bebauung kann sich die Lärmbelastung für den Bestand durch die lärmabschirmende Wirkung eines neuen Baukörpers verbessern. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu einem geplanten Neubau werden durch den erforderlichen Schallschutznachweis gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt. Die Teilaufhebung wird auch nicht zu einer erheblichen Zunahme von Straßenverkehrslärm im Umfeld der Teilaufhebung führen.

2. 11 Mensch, Bevölkerung, hier: Erschütterungen: Durch den Betrieb auf der südlich des Aufhebungsbereiches verlaufenden Bahntrasse werden vermutlich Erschütterungen im Aufhebungsbereich ausgelöst. Im Rahmen einer Neubebauung ist der Belang zu prüfen. Durch die Teilaufhebung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Belang.

2. 12 Umgang mit Abwässern und Abfällen: Durch die mögliche Nachverdichtung wird sich die Menge an Abwässern und Abfällen gegebenenfalls geringfügig erhöhen. Die zukünftige Ver- und Entsorgung ist gewährleistet.

2. 13 Mensch, Bevölkerung, hier: . Es bestehen keine direkten Gefahren für die Anwohner durch ein besonderes Brand- oder Explosionsrisiko.

2. 14 Kultur- und Sachgüter: Die Teilaufhebung wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf vorhandene Baudenkmale innerhalb des Planbereiches haben. Eine Abstimmung der nach § 34 BauGB möglichen Neubebauung mit der Denkmalbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren erforderlich. Eine Regelung im Aufhebungsverfahren dazu ist nicht möglich.

2. 15 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen: zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes sind durch die Teilaufhebung nicht betroffen.

Standort- und Planungsalternativen liegen nicht vor.

3. Zusätzliche Angaben

3. 1 Nicht vorhersehbare erhebliche Auswirkungen der Teilaufhebung werden nicht erwartet, entsprechende Maßnahmen zur Überwachung sind daher nicht zu definieren.

3. 2 Verwendete Unterlagen

Neben den allgemein bei der Stadt Köln vorliegenden Umweltinformationen wurden bisher keine Untersuchungen ausgewertet:

3.3 Zusammenfassung

Im Rahmen einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB wurden keine erheblichen Umweltaus- und -einwirkungen durch die geplante Teilaufhebung auf das Plangebiet und seinen Nahbereich festgestellt. Dies gilt auch für eine nach Rechtskraft der Teilaufhebung zulässige Nutzung, die sich gemäß §34 BauGB in den Bestand nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügen muss.