

Begründung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 68419/04;

Arbeitstitel: "Goltsteinforum" in Köln-Bayenthal

1. Anlass und Ziel der Planung, Rechtsgrundlagen

Anlass der Planung ist die Initiative eines Vorhabenträgers, ein an der Goltsteinstraße in Köln-Bayenthal gelegenes Gebäudeensemble zu modernisieren und umzunutzen. Das Ensemble besteht aus einem zehngeschossigen Bürohochhaus sowie einer überwiegend eingeschossigen Überbauung mit Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomie. Das Ensemble entspricht in seiner gesamten Anlage (schmale Durchgänge, Mängel in der Belichtung, Unübersichtlichkeit) nicht mehr den Anforderungen an eine zeitgemäße Büro- bzw. Einzelhandelsnutzung. Daher ist eine grundlegende Umgestaltung geplant. Das Bürohochhaus soll für Wohnzwecke umgenutzt werden.

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) sowie die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58). Da sich das Grundstück im Eigentum eines Vorhabenträgers befindet, zügig Planungsrecht geschaffen und eine zeitnahe Realisierung sichergestellt werden soll, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. In Verbindung mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb des vertraglich vereinbarten Zeitraums verpflichtet.

In diesem Verfahren wird von der Regelung des § 12 Abs. 3 a BauGB Gebrauch gemacht. Das bedeutet, es wird ein Gebietstyp gemäß Baunutzungsverordnung (hier Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO) festgesetzt. Ergänzend erfolgt die Festsetzung, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. Auf diese Weise wird es ermöglicht, auf erforderliche Änderungen im Durchführungsvertrag flexibel reagieren zu können, ohne den Bebauungsplan in jedem Fall anpassen zu müssen.

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang und setzt eine überbaubare Grundstücksfläche von weniger als 20.000 m² fest. Daher kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewendet werden. Es wird kein Umweltbericht erstellt. Der Aufstellungsbeschluss ist am 25. Oktober 2007 durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln gefasst worden. Am 28. November 2007 fand im Plangebiet eine Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit statt. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit gegeben, während der Veranstaltung und noch anschließend bis zum 14. Dezember 2007 Stellungnahmen zu der Planung abzugeben.

2. Erläuterung zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Goltsteinstraße, im Stadtteil Bayenthal, der zum Stadtbezirk Rodenkirchen gehört. Es umfasst aus der Gemarkung Köln-Rondorf Flur 51 den überwiegenden Teil des Flurstücks 1745. Die westliche Grenze des Plangebiets bildet die Goltsteinstraße, die Südgrenze bildet die Krohstraße. Nach Osten wird das Plangebiet von den benachbarten Flurstücken 1746 und 1747 begrenzt. Die Ost- bzw. Nordostgrenze bildet die nördliche Kante der vorhandenen Tiefgaragenausfahrt sowie eine Verbindungslinie zwischen der Nordkante der Ausfahrt und der Grenze des Flurstücks 1746. Im Zuge der geplanten Realteilung des Flurstücks 1745 wird die Plangebietsgrenze in diesem Bereich eingemessen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,6 ha.

2.2 Vorhandene Struktur, Nutzung, Bebauung, Begrünung

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Es befindet sich dort ein elfgeschossiges Hochhaus und eine überwiegend eingeschossige Überbauung, beides ist in den Jahren 1973/74 entstanden. Das Hochhaus diente bisher als Bürogebäude, steht jedoch inzwischen weitgehend leer. Die Überbauung besteht aus einem vorderen und einem rückwärtigen Bereich, wobei der rückwärtige Bereich durch zwei überdachte Passagen erschlossen wird. Dazwischen liegt ein kleiner Platz, der dem Geschmack der 1970er Jahre entsprechend mit Hochbeeten und Bänken gestaltet ist. In den Erdgeschosszonen, die einschließlich Hochhaus aus vier Gebäuden bzw. Bauteilen (A - D) bestehen, befinden sich potentielle Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen in einem Umfang von derzeit etwa 4.800 m² Nutzfläche. Tatsächlich genutzt werden zurzeit etwa 2.500 m². Die aktuell genutzte reine Verkaufsfläche, d. h. ohne Dienstleistungs- und Büronutzungen, beläuft sich auf etwa 1.630 m². Es befindet sich dort u. a.

- ein Lebensmittelmarkt (Vollsortiment) im südlich gelegenen Bauteil B
- Bäcker/Metzger und ein Feinkostladen im Bauteil C (Erdgeschosszone des Hochhauses, die bisher nur etwa zur Hälfte ausgebaut ist)
- Bankfiliale, Apotheke, Friseur, Reisebüro und Schuhreparatur im mittleren Bauteil D

Der rückwärtige Bauteil A beherbergt im Erdgeschoss u. a. einen Optiker, einen Laden (Malerbetrieb) und eine Massagepraxis. Zusätzlich befindet sich etwa 400 m² Büro- und Praxisnutzung im 1. Obergeschoss, darüber hinaus ist in diesem Bauteil eine Tennishalle untergebracht. Mehrere Flächen stehen leer. Auch die Tennishalle wird nicht mehr genutzt.

Eingebettet ist die Gesamtanlage in parkartig gestaltete Grünflächen, die den Übergang zu der umgebenden Bebauung herstellen. In der Nachbarschaft befindet sich vorwiegend Wohnbebauung. Südlich und östlich des Plangebiets besteht eine Struktur aus freistehenden Wohngebäuden, wobei südlich des Plangebiets zwei Wohnhochhäuser stehen, die mit 23 Geschossen sehr hoch sind. Nördlich grenzt eine zusammenhängende Anlage aus fünf- bis sechsgeschossigen Wohngebäuden an, die den gesamten Bereich bis zur Tacitusstraße einnimmt. Westlich des Plangebiets, an der Goltsteinstraße, befindet sich Straßen begleitende Wohnbebauung.

Etwa 15 überirdische Stellplätze sind im Norden des Gebiets unterhalb des Hochhauses angeordnet, unter dem Gebäudeensemble liegt eine Tiefgarage mit 483 Stellplätzen. Die Ein- und Ausfahrten führen entlang der südlichen bzw. nördlichen Grundstücksgrenze unmittelbar auf die Goltsteinstraße.

Das Gesamtensemble weist in verschiedener Hinsicht Mängel auf. Das Bürohochhaus entspricht nicht mehr den Anforderungen einer modernen Büronutzung. Die Durchgänge zu dem rückwärtigen Bauteil A sind verwinkelt und schlecht belichtet. Die Anlage ist unübersichtlich und besitzt nur eine geringe Aufenthaltsqualität. Der Platz in der Mitte wird demzufolge wenig genutzt, während der vordere Teil an der Goltsteinstraße gut frequentiert wird. Der vordere Gebäudeteil D wirkt wie

ein Riegel, der den rückwärtigen Gebäudeteil A abtrennt. Der im Gebäudeteil A zu verzeichnende Leerstand lässt sich im Wesentlichen auf diese "Hinterhoflage" zurückführen.

2.3 Vorgesehene Umgestaltung

Es erfolgt zum einen die Umnutzung des Bürohochhauses. Dieses soll zukünftig ab dem 1. Obergeschoss als Wohngebäude genutzt werden. Damit wird die Wohnnutzung im Umfeld gestärkt und der bestehenden Nachfrage nach attraktivem Wohnraum im Stadtteil entsprochen.

Zum anderen erfolgt eine grundlegende Umstrukturierung der Überbauung. Der mittlere Bauteil D wird abgebrochen. Dadurch verschwinden die schmalen, verwinkelten Durchgänge und der Bauteil A verliert seine "Hinterhoflage". Die entstehende Fläche wird als Platz gestaltet, der sich zur Goltsteinstraße öffnet und um den sich die Ladengeschäfte in den Erdgeschossen der drei verbleibenden Bauteile gruppieren. Der Platz wird in unterschiedliche Nutzungszonen gegliedert (Aufenthaltsbereiche mit Möblierung, Fläche für Außengastronomie, Baumpflanzungen). Eine Gastronomieeinrichtung (Café) ist auf der Platzmitte vorgesehen. Gleichzeitig werden oberirdische Stellplätze angelegt, so dass die Kunden zukünftig in unmittelbarer Nähe der Läden parken können. Insgesamt werden die Standortbedingungen für eine Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung wesentlich verbessert und damit die Nahversorgungsfunktion des Standorts deutlich gestärkt.

Der Wegfall des Bauteils D wird dadurch ausgeglichen, dass die Erdgeschosszonen der Bauteile A und C zukünftig vollständig für Einzelhandel und Dienstleistungen genutzt werden. Der Bauteil B (Lebensmittelmarkt) soll einen Anbau für einige zusätzliche kleinere Ladeneinheiten erhalten, ansonsten aber unverändert bleiben.

Durch die Schaffung neuer Flächen in den Erdgeschosszonen der Bauteile A und C wird es im Goltsteinforum zukünftig etwa 4.150 m² Verkaufsfläche geben, das ist gegenüber der derzeitigen Situation (Flächenpotentiale ohne Berücksichtigung von Leerstand) ein Zuwachs von etwa 2.000 m². Vorgesehen ist, das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot u. a. durch einen Lebensmittel-Discountmarkt, einen Drogeriemarkt und einen Biomarkt zu ergänzen, wobei diese drei Einheiten für den Bauteil A vorgesehen sind. Die derzeit im Bauteil D vorhandenen Läden sollen zum überwiegenden Teil in den erweiterten Bauteil C verlagert werden.

2.4 Erschließung des Plangebiets

Das Plangebiet wird durch die Goltsteinstraße erschlossen. Über die westlich gelegene Bonner Straße und den südlich verlaufenden Bayenthalgürtel wird die Anbindung an die Autobahnen A 4 (Kölner Ring) und A 555 Richtung Bonn hergestellt. Das Zentrum Kölns wird über die Bonner Straße und über die Rheinuferstraße erreicht. Die Entfernung zum Kölner Stadtzentrum beträgt etwa 3,5 km.

Die Goltsteinstraße durchquert Bayenthal in Nord-Süd-Richtung. Sie ist von Norden kommend bis zur Krohstraße, d. h. in etwa bis in Höhe des Plangebiets, als Einbahnstraße in südlicher Richtung ausgewiesen. An dieser Straße befinden sich nördlich des Plangebiets zahlreiche Geschäfte, Gastronomie und Dienstleistungseinrichtungen. Der Fahrbahnbelag ist in einem schlechten Zustand (u. a. wegen alter Straßenbahnschienen). Geplant ist, den Fahrbahnbelag instand zu setzen, die Schienen zu entfernen und den gegenläufig zu befahrenden Abschnitt bis zur Tacitusstraße zu verlängern.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt durch die Buslinie 106 Marienburg – Köln-Zentrum (Heumarkt), die in der Goltsteinstraße verkehrt (für Busse gilt die Einbahnstraßenregelung nicht). Die Taktfolge ist tagsüber dicht, ab ca. 20:30 h besteht allerdings nur noch ein 30-Minuten-Takt. Die nächstgelegene Haltestelle der U-Stadtbahn ist die Station Schönhauser Straße (Linie 16), die Entfernung beträgt fußläufig ca. 10 bis 15 Minuten. In Bau befindet sich eine

U-Bahnstrecke von Köln-Zentrum Richtung Bayenthal, die vorläufig an der Kreuzung Schönhauser Straße/Bonner Straße enden wird.

2.5 Alternativstandorte

Ziel der Planung ist die Modernisierung und Umnutzung eines vorhandenen Ensembles. Dies entspricht dem Gebot der Innenentwicklung. Alternativstandorte werden daher nicht untersucht.

3. Planungsvorgaben

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Köln stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Diese Darstellung umfasst die Umgebung mit Ausnahme einiger eingelagerter Gewerbeflächen weiträumig. Der Bebauungsplan ist insoweit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, dass Wohnen – im Unterschied zur bisherigen Situation – zukünftig quantitativ die Hauptnutzung im Plangebiet darstellt. Die geplanten Nahversorgungseinrichtungen dienen der Versorgung des Stadtteils (entsprechende Darstellung auch im Nahversorgungskonzept der Stadt Köln, siehe 3.3), d. h. sie sind den dargestellten Wohnbauflächen zugeordnet und unterstützen insoweit die mit der Flächennutzungsplandarstellung verbundenen städtebaulichen Ziele. Da der Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, wäre ggf. keine Änderung, sondern eine Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich.

3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan weist das Plangebiet als Innenbereich aus. Weitere Aussagen werden nicht getroffen.

3.3 Berücksichtigung von Fachplanungen

Nahversorgungskonzept der Stadt Köln

Das Plangebiet ist im Nahversorgungskonzept der Stadt Köln als Nahbereichszentrum dargestellt (1a-Lage). Diese Darstellung umfasst neben dem Plangebiet die gesamte Goldsteinstraße nördlich des Plangebiets bis zur Schönhauser Straße. Das durch die Planung verfolgte Ziel, den Einzelhandelsstandort zu stärken und den Bereich durch Umstrukturierung und Modernisierung attraktiver zu gestalten, entspricht somit den Zielen des Nahversorgungskonzepts.

Weitere zu berücksichtigende Fachplanungen liegen nicht vor.

3.4 Fachgutachten

3.4.1 Einzelhandel

Im Zuge der Planung wird die Verkaufsfläche im Plangebiet um ca. 2.000 m² erweitert. Um die Auswirkungen dieser Erweiterung auf die Umgebung einschätzen zu können, wurde im Vorfeld der Planung durch das Büro BulwienGesa AG eine Untersuchung erarbeitet: Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse Golsteinforum, Hamburg, Mai 2007.

In dieser Untersuchung werden die Auswirkungen auf die benachbarten Einzelhandelsstandorte Bonner-/Schönhauser Straße, Marienburg (Bonner Straße/Radeberggürtel) und Goltsteinstraße untersucht. Das Gutachten stellt fest, dass der nördliche Teilraum des Stadtteils Rodenkirchen (Bayenthal) generell als ein hochwertiger Wohngebietsstandort zu bewerten sei, bei dem mittelfristig von einem weiteren Bedeutungszuwachs ausgegangen werden könne. Sowohl die Einwohnerzahl als auch die Zahl der Beschäftigten werde zunehmen. Das Kaufkraftniveau liege deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Die untersuchten Einzelhandelsstandorte haben lediglich für den periodischen Bedarf (Waren des täglichen Bedarfs) Bedeutung, Anbieter aus dem Bereich des aperiodischen Bedarfs (Gebrauchsgüter) spielen kaum eine Rolle, sie sind auch im Umgestaltungskonzept für das Goltsteinforum nicht vorgesehen.

Ergebnis der Untersuchung ist, dass die zu erwartenden Umsatzumverteilungen (Umsatzverlagerungen aus den bestehenden Versorgungsschwerpunkten) unproblematisch sind. Am stärksten betroffen ist der Bereich Bonner Straße/Raderberggürtel, auch hier liegt aber die Quote mit prognostizierten 7,3% in einem städtebaulich und raumordnerisch vertretbaren Rahmen.

3.4.2 Verkehr

In einer weiteren Untersuchung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf das vorhandene Verkehrsnetz analysiert: (Verkehrsuntersuchung Goltsteinforum Köln-Bayenthal, Verkehrliche Stellungnahme, Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH Köln, 19.06.2007). Im Mittelpunkt stehen die Knotenpunkte, da diese die Leistungsfähigkeit einer Straße letztlich bestimmen. Prognoseberechnungen für die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte in den Spitzenstunden werden für folgende Kreuzungsbereiche erstellt:

- Bayenthalgürtel/Golsteinstraße
- Bonner Straße/Cäsarstraße
- Golsteinstraße/Tacitusstraße
- Alteberger Straße/Schönhauser Straße
- Oberländer Ufer/An der Altenburger Mühle

Die aufgeführten Knotenpunkte liegen auf den Erschließungsachsen des Gebäudeensembles an der Goltsteinstraße und stellen den Anschluss an das übergeordnete Netz her.

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass das Verkehrsaufkommen durch das Vorhaben - die Umgestaltung des Goltsteinforums - gegenüber der bestehenden Situation um 1.160 Fahrten in 24 Stunden zunimmt, wenn für die bestehende Situation eine Vollvermietung zugrunde gelegt wird.

Es wird eine Prognoseberechnung der Belastungssituation für das Jahr 2008 erstellt (Planfall 2008). In diese Rechnung fließen weitere, teilweise sehr umfangreiche Bauprojekte mit ein (u. a. KölnerDomGärten, Rheinauhafen, Maternusplatz, Otto-Hahn-Straße), die sich kurz vor der Realisierung oder bereits in der Umsetzungsphase befinden. Der Anteil des Vorhabens Goltsteinforum an dem prognostizierten Anstieg des Verkehrsaufkommens beläuft sich auf etwa 5%. Somit hat dieses Projekt auf die Entwicklung der Verkehrssituation im Umfeld insgesamt keine großen Auswirkungen.

Dieses prognostizierte Verkehrsaufkommen wird auf die o. g. Kreuzungsbereiche rechnerisch umgelegt. Ergebnis der anschließenden Leistungsfähigkeitsberechnung ist, dass die Kreuzungsbereiche auch weiterhin leistungsfähig genug sind. Teilweise sind erhebliche Reserven vorhanden. Lediglich an zwei Knotenpunkten zeigen sich bei Einzelströmen Defizite, die bereits im Bestand festzustellen sind. Dies betrifft zum einen die Kreuzung Oberländer Ufer/An der Altenburger Mühle. Hier ist jedoch in naher Zukunft ein Umbau geplant, für den der Planfeststellungsbeschluss bereits vorliegt. Zum anderen betrifft dies den Knoten Schönhauser Straße/Altenburger Straße. Hier werden im Rahmen der Verkehrsuntersuchung für das Vorhaben "KölnerDomGärten" sowohl bauliche als auch signaltechnische Maßnahmen geplant, die die gestiegenen Belastungen berücksichtigen.

Im Jahr 2008 soll geprüft werden, ob die bisher vorgesehenen Maßnahmen ausreichen oder ob ergänzende Maßnahmen erforderlich werden.

Am stärksten spürbar sind die Auswirkungen des Vorhabens an der Goltsteinstraße. Dort nimmt der Verkehr südlich der Tacitusstraße zu, während er nördlich der Tacitusstraße abnimmt. Diese Veränderungen resultieren zu einem wesentlichen Teil aus der geänderten Verkehrsführung (Öffnung der Einbahnstraße südlich der Tacitusstraße einerseits, Verkehrsberuhigung nördlich der Tacitusstraße andererseits). Hinsichtlich der verkehrlichen Leistungsfähigkeit ist die Situation unkritisch, die Kapazität des Knotens Goltsteinstraße/Tacitusstraße wird nach der Prognoserechnung zu maximal 20% ausgelastet.

3.4.3 Schallschutz

Schließlich ist für das Vorhaben Umgestaltung Goltsteinforum eine Schalluntersuchung erarbeitet worden: Schalltechnische Prognoseberechnung Neuplanung Goltsteinforum in Köln-Bayenthal, Graner & Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach, 25.06.2007. Untersucht werden

1. die Auswirkung des Vorhabens auf die Wohnnutzung im Umfeld und auch auf die geplante Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets. Dies betrifft im Einzelnen den zusätzlichen Verkehr auf der Goltsteinstraße durch die geplanten Einzelhandelsnutzung, zusätzliche Geräuschimmissionen durch die Nutzung der ebenerdigen Stellplätze und zusätzliche Geräuschimmissionen durch die Nutzung des ursprünglich geplanten Anlieferhofs nördlich von Bauteil A (rückwärtiges Gebäude). Dieser wird voraussichtlich nicht benötigt, weil die Anlieferung im Wesentlichen über die Tiefgarage erfolgen kann. Nicht untersucht werden die Tiefgaragenzufahrten, weil die Tiefgarage weitgehend unverändert bleiben soll, sich gegenüber der bestehenden Situation also nichts Wesentliches ändert.
2. ob wegen der auf das Plangebiet von außen einwirkenden Geräusche für die geplanten Wohnnutzung Festsetzungen zum passiven Schallschutz erforderlich sind.

Zu 1.

Zur Überprüfung der Auswirkungen des Vorhabens werden drei Immissionsorte definiert: IP 1 an der Goltsteinstraße gegenüber dem Vorhabengrundstück, IP 2 an der Südfassade des Bauteils C (Hochhaus, zukünftige Wohnnutzung) und IP 3 an der südwestlichen Ecke desjenigen benachbarten Wohngebäudes, das dem bisher geplanten Anlieferhof am nächsten liegt.

Gewerbelärm

Stellplätze und Anlieferhof sind den gewerblichen Geräuschemissionen zuzurechnen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die Tagzeit (6-22 Uhr) liegen am Pegel IP1 bei 55 dB(A) (WA), an den Pegeln IP2 und IP3 bei 60 dB(A) (MI bzw. MK). Die Grenzwerte an den Pegeln IP 2 und IP 3 werden deutlich unterschritten. Der Grenzwert am Pegel IP 1 wird um 1,5 dB(A) überschritten. Diese Überschreitung kann angesichts der vorhandenen Belastung durch Verkehrslärm (siehe unten) als hinnehmbar angesehen werden. Da die Geschäfte nur tagsüber geöffnet haben, wird die Situation zur Nachtzeit nicht weiter betrachtet.

Verkehrslärm

Durch das Vorhaben kommt es zu einer Zunahme der Verkehrslärmimmissionen im Vergleich Bestand 2006/2007 zu Planfall 2008 von 0,4 dB(A), wobei die angesetzten Verkehrszahlen für den Bestand den derzeitigen Leerstand berücksichtigen. Würde für den Bestand eine Vollvermietung angenommen, wäre die Pegelerhöhung noch geringer. Eine relevante Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

Zu 2.

Zur Ermittlung des von außen auf das Plangebiet einwirkenden Lärms wird eine Schallausbreitungsberechnung für den Planfall 2008 durchgeführt (Berücksichtigung eines Zweirichtungsverkehrs auf der Goltsteinstraße, Entfernung der Straßenbahngleise). Betrachtet wird das zukünftige Wohnhochhaus, die errechneten Immissionspegel beziehen sich auf das 1. OG in einer relativen Höhe von 5,60 m). Die Pegel betragen tagsüber maximal 65 dB(A) und nachts maximal 55 dB(A). Das Schallgutachten ordnet den Bereich des Hochhauses den Lärmpegelbereichen III und IV gemäß DIN 4109 zu. Es wird Kerngebiet festgesetzt (Begründung siehe Ziffer 4.), die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete (65 dB(A) tagsüber, 55 dB(A) nachts) werden eingehalten. Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Die Schallschutzanforderungen (Schalldämmmaß der Außenbauteile) sind im Baugenehmigungsverfahren entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens zu bestimmen.

4. Begründung der Planinhalte (Festsetzungen nach § 9 BauGB)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO. Diese Festsetzung wird beiden Zielen gerecht, die in diesem Verfahren verwirklicht werden sollen: Stärkung der Versorgungsfunktion im Plangebiet als Teil eines Versorgungsbereichs mit stadtteilbezogener Ausstrahlung einerseits sowie Neu-etablierung einer Wohnnutzung im bisherigen Bürohochhaus andererseits.

Das Plangebiet ist südlicher Endpunkt des Nahversorgungszentrums Goltsteinstraße, das im Nahversorgungskonzept der Stadt Köln als Nahbereichszentrum der Kategorie 1 a-Lage definiert ist. Es dient der Versorgung des gesamten Stadtteils Bayenthal. In Bayenthal haben sich in den vergangenen Jahren umfangreiche städtebauliche Entwicklungen vollzogen. Dies wird sich in den kommenden Jahren weiter fortsetzen. Zu nennen sind hier u. a. das Projekt "KölnerDomGärten" (bis zu 1.000 zusätzliche Einwohner), "Tacitus-Carree" sowie die 150 WE, die im Plangebiet selber entstehen. Dies sind Entwicklungsimpulse, die im Zusammenhang mit weiteren Projekten im Umfeld (z. B. Rheinauhafen) Auswirkungen haben, die über den Stadtteil hinausreichen. Vor diesem Hintergrund dient die Stärkung des Nahversorgungsbereichs Goltsteinstraße nicht nur der unmittelbaren Umgebung, sondern ist Bestandteil einer stadtteilübergreifenden Entwicklung, in die sich die Umgestaltung des Goltsteinforums wiederum als einer von zahlreichen Mosaiksteinen einfügt. Dieser Tatsache trägt die Festsetzung als Kerngebiet Rechnung.

Weiteres Ziel ist es, eine Wohnnutzung im Gebiet zu etablieren. Das Kerngebiet ist insofern besonders geeignet, dieses Ziel umzusetzen, weil es die Möglichkeit bietet, auf Teilflächen eine Wohnnutzung geschossbezogen zwingend festzusetzen. Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht. Die gemäß § 7 Abs. 4 BauNVO erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe liegen vor: Die Bausubstanz des Hochhauses entspricht nicht mehr den Anforderungen einer zeitgemäßen Büronutzung. Eine Umnutzung zu Wohnzwecken folgt dem städtebaulichen Ziel, die Wohnnutzung im Quartier zu stärken. In der Stadt Köln besteht eine starke Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum, der nicht entsprochen werden kann.

Neben dem Wohnen sind Räume für freie Berufe zulässig. Diese fügen sich in die im Kerngebiet gewollte Nutzungsvielfalt ein. Tankstellen und Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Tankstellen fügen sich angesichts der unter heutigen wirtschaftlichen Bedingungen erforderlichen Größenordnung nicht in das Plangebiet ein. Vergnügungsstätten bewirken zum einen eine potentielle Störung der Wohnnutzung (Lärm insbesondere zur Nachtzeit), zum anderen würde das Ziel gefährdet, die Versorgungsfunktion zu stärken. Eine entsprechende Gefahr besteht deshalb, weil sich Vergnügungsstätten in der Regel einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen realisieren, so dass im Vergleich zu den städtebaulich gewünschten gemischten Nutzungen auch höhere Mieten gezahlt werden können.

Festgesetzt wird: Im Kerngebiet werden gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans. In dem als MK(A) festgesetzten Teil des Kerngebiets sind gemäß § 7 Abs. 4 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen und Räume für freie Berufe zulässig.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und die Art der Nutzung allgemein festgesetzt wird, ist gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dies erfolgt hier dementsprechend. Festgesetzt wird: Im Kerngebiet sind gemäß § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3 a BauGB nur diejenigen Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Ergänzend wird festgesetzt: Außer den in Nr.1 genannten Vorhaben sind im Kerngebiet auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Gebiets dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können als Ausnahmen zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Dies dient der Klarstellung, dass die genannten Anlagen auch dann zulässig sind, wenn sie im Durchführungsvertrag nicht ausdrücklich aufgeführt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die zulässige Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und für das Hochhaus zusätzlich über die maximal zulässige Gebäudehöhe über NN definiert. Die Festsetzung einer GFZ ist nicht erforderlich. Die geplante BGF liegt bei ca. 19.000 m², dies entspricht einer GFZ bezogen auf das gesamte Plangebiet von etwa 1,2. Die Obergrenze des § 17 BauNVO (3,0 für Kerngebiete) wird deutlich unterschritten.

Die GRZ beträgt 0,6. Eine Überschreitung für Nebenanlagen um 0,3 auf einen Wert von bis zu 0,9 ist zulässig. Die Überschreitungsmöglichkeit ist erforderlich angesichts der umfangreichen Erschließungsflächen (Platzgestaltung) und der im Bestand vorhandenen Tiefgarage mit ihren Zufahrten (mitzurechnen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO), in der zahlreiche Stellplätze für umliegende Wohngebäude nachgewiesen sind. In dem als MK(A) festgesetzten Teil des Kerngebiets darf die GRZ bis zum Wert 1,0 überschritten werden, da dieser Bereich fast vollständig durch die Tiefgarage unterbaut ist. Die Tiefgaragendecke ist als Freifläche nutzbar, soweit sie nicht bebaut ist (Platzbereich, begrünte Flächen, Kinderspielplätze). Festgesetzt wird: Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte GRZ für die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden. In dem als MK(A) festgesetzten Teil des Kerngebiets darf die GRZ bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird bestandsgemäß festgesetzt. Die Kubatur der Gebäude wird nur in geringem Umfang verändert. Das oberste Geschoss des Hochhauses wird im Zuge der Umnutzung bis an die vordere Fassadenkante gezogen, dadurch wird zusätzliche Wohnfläche gewonnen. Außerdem wird das 1. Obergeschoss des Bauteils A verändert. Für Bauteil B gilt eine eingeschossigkeit, für den rückwärtigen Bauteil A eine Ein- bzw. Zweigeschossigkeit. Bauteil C (Hochhaus) ist mit elf Vollgeschossen ebenfalls bestandsgemäß festgesetzt. Für das Hochhaus erfolgt darüber hinaus eine Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe, diese beträgt 92,50 m (OK Attika) bezogen auf NN. Das Geländeniveau liegt bei etwa 50 m über NN, die Festsetzung ermöglicht somit eine Gebäudehöhe über Oberkante Gelände von ca. 42,50 m. Oberhalb des elften Geschosses befindet sich ein Technikgeschoss mit einer Höhe von 5 m. Dieses wird nicht als zusätzliches Vollgeschoss festgesetzt, sondern es wird ein Bereich definiert, in dem die festgesetzte Gebäudehöhe für Technikaufbauten um bis zu 6 m überschritten werden kann. Das Erdgeschoss des Bauteils C ragt über die Außenkanten des Hochhauses teilweise hinaus, diese Bereiche werden als eingeschossig (ohne Gebäudehöhe) festgesetzt. Festgesetzt wird: Innerhalb der mit ABCD gekennzeichneten Fläche darf die festgesetzte Gebäudehöhe für ein Geschoss, das der Unterbringung gebäudetechnischer Anlagen dient, um bis zu 6 m überschritten werden.

Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen zu dem nördlich gelegenen Nachbargrundstück werden eingehalten. Die zum Nachbargrundstück zeigende Fassade des Hochhauses hat eine Länge von weniger als 16 m und genießt insofern das Schmalseitenprivileg des § 6 Abs. 6 BauO NRW: Die in Kerngebieten einzuhaltenden Abstandsflächen betragen in diesem Fall lediglich 0,25 H, dies entspricht bezogen auf das Geländeniveau ca. 10,63 m. Diese Abstandsfläche liegt vollständig auf dem Grundstück. Auch die erforderliche Abstandsfläche zur Goltsteinstraße wird eingehalten.

Überschritten wird die Abstandsfläche zum östlich gelegenen zweigeschossigen Bauteil A, dieses befindet sich auf dem Vorhabengrundstück. Gemäß § 6 Abs. 13 BauO NRW ist dies zulässig, soweit die Belichtung der Räume nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Diese Voraussetzung ist hier erfüllt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen schreiben die Konturen der geplanten Gebäudekonfiguration fest, wobei kleine Spielräume gelassen werden. Dadurch wird insbesondere gesichert, dass der neu angelegte Platz auf Dauer von Bebauung freigehalten wird. Zulässig ist auf dem Platzbereich lediglich ein Gebäude, das gastronomisch (Café) genutzt werden soll. Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich. Im Hinblick auf die Ladennutzung im Plangebiet wird festgesetzt, dass die Baugrenzen für Vordächer um bis zu 2 m überschritten werden dürfen.

4.4 Erschließung

Aussagen zur äußeren Erschließung enthält Abschnitt 2.4 der Begründung. Das Grundstück ist vollständig erschlossen. Festsetzungen sind nicht erforderlich. Die Andienung der gewerblich genutzten Flächen erfolgt im Wesentlichen unterirdisch über die Tiefgarage, in Einzelfällen kann ergänzend eine oberirdische Anlieferung über den Platzbereich erforderlich werden. Die Müllentsorgung erfolgt wie bisher überirdisch (Flächen im Bereich der Tiefgaragenaus- und -einfahrt im Norden und Süden des Plangebiets mit direkter Anfahrmöglichkeit von der Goltsteinstraße).

4.5 Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze für die geplante Wohnnutzung werden in der vorhandenen zweigeschossigen Tiefgarage nachgewiesen. Für 80 geplante Wohneinheiten sind 80 Stellplätze erforderlich. Es existieren in der Tiefgarage 483 Einstellplätze, für 292 dieser Stellplätze im 2. Untergeschoss bestehen Nutzungsrechte (notwendige Stellplätze für benachbarte Wohnbebauung). Es verbleiben 191 Stellplätze, von denen 80 für die Wohnnutzung zur Verfügung stehen.

Für die Gewerbe- und Einzelhandelsfläche (Büro, Gastronomie, Verkaufsstätten, Dienstleistungen) sind – in Abhängigkeit von den später tatsächlich realisierten Nutzungen – ca. 160 Stellplätze nachzuweisen. Davon können 111 in der Tiefgarage nachgewiesen werden. Zusätzlich werden ca. 60 überirdische Stellplätze angelegt. Diese werden etwa zur Hälfte vor dem Bauteil C bzw. auf dem neu gestalteten Platzbereich angeordnet. Der Stellplatznachweis ist im Einzelnen Gegenstand des Bauantragsverfahrens.

Die Außenkanten der vorhandenen Tiefgarage werden im Bebauungsplan festgesetzt (Fläche für Stellplätze). Festgesetzt werden außerdem die überirdischen Stellplatzflächen vor den Gebäuden. Dies geschieht in der Weise, dass die betreffenden Flächen pauschal als Stellplatzfläche festgesetzt werden und die maximale Anzahl der zulässigen Stellplätze textlich definiert wird. Eine genaue Verortung der Stellplätze erfolgt nicht. Wo diese innerhalb der festgesetzten Fläche hergestellt werden, wird im Rahmen der Gestaltungsplanung für den Platz festgelegt.

4.6 Platzgestaltung, Außenanlagen

Es liegt eine Planung für den Platz vor, die Stellplätze in den Randbereichen und einen zusammenhängenden Aufenthaltsbereich in der Mitte vorsieht. In der Mitte des Platzes befindet sich zudem der Standort für das geplante Café, dem Flächen für eine Außengastronomie zugeordnet werden. Die Platzgestaltung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, der keine diesbezüglichen Festsetzungen trifft. Auch Baumstandorte werden nicht festgesetzt. Die Platzgestaltung und die Begrünung werden im Durchführungsvertrag geregelt. Festgesetzt wird lediglich der Standort des geplanten Cafés.

Die östlich der vorhandenen Gebäude gelegenen Freiflächen, die parkartig gestaltet sind und den Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten herstellen, bleiben im Wesentlichen unverändert. Festsetzungen sind nicht erforderlich. Die im Zusammenhang mit der Wohnnutzung vorgeschriebenen Kinderspielflächen werden im Bauantragsverfahren nachgewiesen. Es ist vorgesehen, diese im Nordosten des Grundstücks anzuordnen.

5. Planverwirklichung

5.1 Durchführungsvertrag

Zur Realisierung des Vorhabens wird auf der Grundlage von § 12 des Baugesetzbuchs zwischen dem Vorhabenträger und Stadt Köln ein Durchführungsvertrag geschlossen. Danach wird der Vorhabenträger verpflichtet, innerhalb einer bestimmten Frist die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung und alle sonstigen damit zusammenhängenden Maßnahmen durchzuführen.

5.2 Kosten für die Stadt Köln

Die Kosten des Vorhabens werden vom Vorhabenträger übernommen, der Stadt Köln entstehen insoweit keine Kosten. Öffentlich zu finanzierende Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.