

Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan-Entwurf 66473/03,

Arbeitstitel: Eifelwall in Köln-Neustadt/Süd und -Sülz

1. Anlass und Ziel der Planung

Am 18.03.2010 beschloss der Stadtentwicklungsausschuss die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel, ein allgemeines Wohngebiet am Eifelwall eine Fläche für Gemeinbedarf (Historisches Archiv) am Eifelwall/Ecke Luxemburger Straße und öffentliche Grünfläche festzusetzen.

Mit Beschluss vom 25.11.2010 beauftragte der Rat der Stadt Köln die Verwaltung am Standort Eifelwall einen Architektenwettbewerb für den Neubau des Historischen Archivs mit Kunst- und Museumsbibliothek durchzuführen. Die Ausweisung eines Wohngebiets war somit nicht mehr Bestandteil der Planung.

Auf Grundlage des ersten Preises des Architekturbüros Waechter + Waechter aus Darmstadt, wurde ein städtebauliches Planungskonzept ausgearbeitet, das im Zusammenhang mit dem Wettbewerb Innerer Grüngürtel am 29.09.2012 im Rahmen eines Workshops den Bürgern vorgestellt wurde.

Im Weiteren beschloss der Rat der Stadt Köln in seiner Sitzung 18.07.2013 das historische Archiv mit Rheinischem Bildarchiv und ohne Kunst- und Museumsbibliothek zu planen. Daraufhin wurde das der Planung zugrundeliegende Raumangebot in Abstimmung mit dem ersten Preisträger verkleinert und das Bauvolumen in Bezug auf Höhe und Ausdehnung reduziert.

Ziel ist es nunmehr, auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes des Masterplans Köln-Innenstadt und den v. g. Beschlüssen für den Bereich Eifelwall/Ecke Luxemburger Straße einen Standort für den Neubau des Historischen Archivs mit Rheinischem Bildarchiv festzusetzen. Des Weiteren soll der Innere Grüngürtel gestärkt und in Richtung Volksgarten fortentwickelt werden.

Die Planung des vom Rat der Stadt Köln am 08.04.2014 beschlossenen Justizzentrums auf der Nordseite der Hans-Carl-Nipperdey-Straße ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch kein für konkrete Festsetzungen ausreichender Detaillierungsgrad der Justizzentrumsplanung vorliegt. Die im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzte öffentliche Grünfläche wird somit mit einem künftigen Bauleitplanverfahren im Bereich entlang der Hans-Carl-Nipperdey-Straße mit einem Baugebiet für das Justizzentrum überplant.

2. Art der Verfahrensweise

Der Bebauungsplan setzt insgesamt ca. 6.100 m² an zu überbauender Grundfläche fest. Ferner wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Erhaltungsziele und der Natura 2000-Gebiete (FFH-/Vogelschutzgebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Da die Planung einerseits der Wiedernutzbarmachung von bebauten Flächen und gleichzeitig einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, seine zulässige zu versiegelnde Fläche deutlich unterhalb von 20 000 m² liegt und die sonstigen Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB vorliegen, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewandt. Das bedeutet, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Ferner gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als erfolgt. Eine Ausgleichspflicht besteht somit nicht. Eine Ausgleichspflicht würde aber auch ohne beschleunigtes Verfahren nicht bestehen, da aufgrund des vorhandenen hohen Versiegelungsgrades im Bereich des geplanten Hochbaues keine zusätzliche Versiegelung mehr vorgenommen werden kann.

3. Erläuterungen zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt zwischen der Hans-Carl-Nipperdey-Straße, der Luxemburger Straße, dem Eifelwall und nördlich des Grundstücks der ebenerdigen Stellplätze bzw. der Hochgarage der Justizverwaltung des Landes NRW in Köln-Neustadt-Süd und Köln-Sülz. Es wird geprägt von überwiegend I-geschossiger maroder Bausubstanz in Form von alten Schuppen und Garagen die zum Teil bereits niedergelegt wurden und für die teilweise schon Abrissgenehmigungen erteilt wurden. Entlang des Eifelwalls befinden sich ungenutzte I-, II-, und III-geschossige Verwaltungsgebäude. Letzteres wird z.Z. temporär vom autonomen Zentrum genutzt. Bis auf das freigeräumte Grundstück der ehemaligen Holzhandlung Thies an der südlichen Geltungsbereichsgrenze, ist das Plangebiet mit asphaltierten und gepflasterten Freiflächen sowie mit alter Bausubstanz weitgehend versiegelt.

Nördlich des Gebiets, entlang des Eifelwalls befindet sich drei-, vier- und überwiegend fünfgeschossige Wohnbebauung. Im Osten befinden sich befestigte Stellplätze in Form von ebenerdigen Parkplätzen und der Parkpalette der Justizverwaltung Nordrhein-Westfalen. Im Süden befindet sich das bis zu 16-geschossige Verwaltungsgebäude des Amts- und Landgerichts Köln. Im Osten verläuft die stark befahrene Luxemburger Straße mit Stadtbahntrasse.

Über die Luxemburger Straße besteht ein guter Anschluss an das inner- und überörtliche Straßenverkehrsnetz. Ferner ist das Gebiet über die Haltestelle Eifelwall der Stadtbahnlinie 18 gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen.

Planungsrechtliche Situation

Bebauungspläne bestehen für den Planbereich nicht. Aufgrund der vorhandenen alten Bausubstanz ist das Gebiet als Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB einzustufen. Der planungsverbindliche Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet öffentliche Grünfläche mit dem Signet Kindereinrichtung und für einen ca. 30 m breiten Streifen

entlang des Eifelwalls Besondere Wohnbaufläche dar. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, kann die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Zuge einer Berichtigung erfolgen.

Der städtebauliche Masterplan Innenstadt stellt für das Areal Grünfläche dar und entlang der Straße Eifelwall drei Bebauungsblöcke.

Der Landschaftsplan stellt für den Bereich das Entwicklungsziel 6 „Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas“ dar.

Erschließung

Über die Luxemburger Straße, den Eifelwall und die Hans-Carl-Nipperdey-Straße ist das Gebiet sowohl verkehrlich als auch mit Ver- und Entsorgungsleitungen voll erschlossen.

Gemäß § 52 Absatz 1c LWG NRW besteht für das Baugrundstück die Pflicht, das gesamte Schmutz- und Niederschlagswasser den Stadtentwässerungsbetrieben Köln, AöR (StEB) zur Beseitigung zu überlassen. Das bedeutet, dass gemäß der §§ 6 und 7 der Abwassersatzung der StEB vom 03.10.2010 das gesamte Abwasser in das kommunale Kanalnetz eingeleitet werden muss. Es besteht somit ein Anschluss- und Benutzungszwang.

Ob im Einzelfall das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden kann, muss mit den StEB im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden.

Bodendenkmäler

Im Plangeltungsbereich befinden sich die nach § 3 Denkmalschutzgesetz Nordrhein Westfalen (DSchG NW) eingetragenen und unter Schutz gestellten Bodendenkmäler 221, 257 und 485. Dabei handelt es sich um römische Gräberfelder (1. – 4. Jahrhundert n. Chr.) vor dem südlichen Westtor der Colonia entlang der Luxemburger Straße. Die Felder erstrecken sich auf einer Länge von ca. 1,8 km beidseitig der Luxemburger Straße bis zu einer Breite von 135 m und einer Tiefe von im Mittel 300 cm unterhalb der Geländeoberfläche.

Bei dem Bodendenkmal 485 handelt es sich zusätzlich um ein Teilstück der linksrheinischen neupreußischen Umwallung von 1881 – 1891 mit Glacis, Contrescarpe, Graben und Wall. In den Wall ist vor den Grundstücken Eifelwall 22 – 34 ein Mittelkavalier (Kavalier VIII) in Ziegelbauweise mit Kasemattenkorps eingebettet, von dem ein Gang zur Grabenwehr führt.

Eine großflächige zusammenhängende Erhaltung der Gräberfelder unter eingeschossigen Kellerbauten und nicht unterkellerten Arealen, auch den Straßen, ist zu gewährleisten.

Bodeneingriffe sind nur mit Zustimmung des Römisch-Germanischen Museums Abteilung Archäologische Bodendenkmalpflege zulässig. Im Bereich des Mittelkavaliere vor den Grundstücken Eifelwall 22 – 34 (südöstlicher Bereich des Baugebiets) werden keine Unterkellerungen erlaubt.

Die Bodendenkmale werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Altlast

Das Plangebiet befindet sich auf der Altablagerungsfläche 30226. Für diese Fläche besteht ein Altlastverdacht. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Gefährdung nicht ausgeschlossen werden kann, ist eine entsprechende Untersuchung erforderlich.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das im Eigentum der Stadt Köln befindliche geplante Baugrundstück soll Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Historisches Archiv" und "Rheinisches Bildarchiv" festgesetzt werden, um die geplante für die Allgemeinheit vorgesehene Archivnutzung planungsrechtlich zu ermöglichen und zu bestimmen. Dabei überschreitet das Baugrundstück mit seiner Länge von ca. 170 m und Breite von ca. 50 m die im planungsverbindlichen Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche „Besonderes Wohngebiet“ um ca. 20 m in südwestlicher Richtung. Aufgrund der Überplanung des Besonderen Wohngebiets mit Öffentlicher Grünfläche im westlichen Bereich des Eifelwalls kommt es jedoch insgesamt zu keinem stärkeren Freiflächenverbrauch der dargestellten Grünfläche. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die geänderte städtebauliche Zielsetzung kann im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze bestimmt werden.

Es soll eine GRZ von 1,0 festgesetzt werden, um die geplante Archivnutzung zu ermöglichen, die mit seinen gepflasterten Freiflächen am Eingangsbereich an der Luxemburger Straße und Stellplatzflächen im südwestlichen Bereich einen hohen Versiegelungsgrad aufweist.

Die festgesetzten drei Vollgeschosse für die Mantelbebauung und sechs Geschosse der Magistrale spiegeln das überarbeitete Ergebnis des Architektenwettbewerbs wieder und berücksichtigen das erforderliche Raumangebot, das wegen des Verzichts auf die ehemals geplante Kunst- und Museumsbibliothek reduziert wurde.

Zur Vermeidung von städtebaulichen Unmaßstäblichkeiten werden Gebäudehöhen in Form von zulässigen Wandhöhen festgesetzt.

Es werden maximale Wandhöhen für die zulässigen III- und VI Vollgeschosse sowie für den zur Grünfläche auskragenden Kellerbereich der Gitterrostflächen – I festgesetzt. Diese beziehen sich auf einen Bezugspunkt von 51,00 m über NN, welcher der aufgerundeten mittleren Geländehöhe des Baugrundstücks entspricht. Diese schwankt an der Grundstücksgrenze zum Eifelwall zwischen 50,96 m und 50,87 m über NN.

Für die zulässige III-geschossige Bebauung wird eine Wandhöhe von 11,25 m und für die zulässigen VI-Vollgeschosse wird eine Wandhöhe von 20,00 m jeweils als

Höchstgrenze festgesetzt. Diese Höhen berücksichtigen einen Abstandflächenfaktor von mindestens 0,8 bis zur Mitte der Straßenverkehrsfläche des Eifelwalls, die mittels Straßenbegrenzungslinie bzw. Baugrenze auf eine Ausbaubreite von insgesamt 18,00 m festgesetzt wird. Die zulässigen Höhen unterschreiten somit den aktuell, nach Bauordnung Nordrhein Westfalen vom 12.12.2006 zulässigen Abstandflächenfaktor von 0,4 deutlich und würdigen die vorhandene Bebauung auf der Nordseite des Eifelwalls insbesondere in Bezug auf eine ausreichende Belichtung und Besonnung.

Die festgesetzten Wandhöhen dürfen um die notwendigen Höhen von transparenten oder durchsichtigen Geländern überschritten werden. Ferner dürfen die als Wandhöhen festgesetzten Gebäudehöhen für die VI-geschossige Bebauung durch Dachaufbauten – wie Oberlichter, haustechnische Anlagen, Aufzugüberfahrten, Treppenhäuser und dergleichen – um bis zu 2,00 m überschritten werden, wenn die Überschreitung in der Summe auf maximal einem Drittel der Grundrissfläche des obersten Geschosses beschränkt bleibt und die Dachaufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe von der oberen Gebäudekante zurücktreten.

Die Wandhöhe des festgesetzten Kellergeschosses (-I) darf die Bezugspunkthöhe von 51,00 m über NN nicht überschreiten.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es soll die geschlossene Bauweise festgesetzt werden, um die Errichtung des geplanten ca. 127 m langen Gebäudes planungsrechtlich zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen mittels Baugrenzen festgesetzt werden, die sich eng am Ergebnis des überarbeiteten Architektenwettbewerbs orientieren.

Entlang der Luxemburger Straße werden sie um ca. 10 m zurückgesetzt, um eine ausreichend repräsentative Antrittsfläche vor der Nordwestseite des Neubaus zu gewährleisten.

Auf der südöstlichen Freifläche wird eine ebenerdige Stellplatzfläche ausgewiesen die ca. 40 private Stellplätze für Besucher und Bedienstete aufnehmen soll.

4.4 Öffentliche Grünfläche

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes soll für den überwiegenden Teil des Plangebiets Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt werden. Diese Festsetzungen dienen der Verwirklichung einer Planung, die bereits seit Anfang bis Mitte des 20. Jahrhunderts begonnen wurde und die Verlängerung des Inneren Grüngürtels nach Südosten Richtung Rhein zum Inhalt hat. Durch die Umgestaltung in eine Parkanlage soll der Erholungswert der innerstädtischen Grünfläche gestärkt werden. Gleichzeitig wird durch die Entsiegelung der bebauten Flächen in Verbindung mit der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen, das zum Teil stark belastete innerstädtische Kleinklima verbessert. Eine detaillierte Festsetzung von Pflanzgeboten wird nicht vorgenommen, da sich die Flächen bereits im Eigentum der Stadt Köln befinden und eine fachgerechte Umsetzung einer Grünplanung vom zuständigen Amt für Landschaftspflege und Grünflächen unterstellt werden kann.

Im Vergleich zum Plangebiet des Aufstellungsbeschlusses ist die Fläche des Landes NRW nunmehr nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches, da diese Stellplatzflächen als Teil des Justizzentrums den generellen Überlegungen über den Fortbestand oder die Aufgabe des Justizzentrums unterliegen. Diese Überlegungen liegen im Verantwortungsbereich des Landes Nordrhein Westfalen und können wegen der z. Z. für die plangebende Gemeinde bestehende Unwägbarkeit nicht von der Stadt Köln entschieden werden.

4.5 Verkehrsflächen

Die an das Gebiet grenzenden Straßen werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt und mittels Straßenbegrenzungslinien bzw. Baugrenzen einseitig gefasst. Mit Ausnahme des Eifelwalls und des Einmündungsbereichs der Luxemburger Straße in den Eifelwall verlaufen die Abgrenzungen entlang vorhandener Flurstücksgrenzen und berücksichtigen den vorhandenen Straßenausbau. Der Eifelwall wird auf eine künftige Ausbaubreite von 18,00 m festgesetzt und im Einmündungsbereich der Luxemburger Straße rückgebaut. Der separate Rechtsabbieger in den Eifelwall ist nicht mehr erforderlich, da eine durchgehende Befahrbarkeit mit Kraftfahrzeugen in Richtung Volksgarten unterbunden werden soll.

4.7 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Durch die Planung wird eine weitgehend befestigte und bebaute Fläche in eine Grünfläche umgewandelt und entlang des Eifelwalls anstelle einer ungeordneten II- bis III geschossigen maroden Bebauung eine straßenbegleitende III-geschossige Mantelbebauung mit einem zurückgesetzten VI- geschossigen Gebäudeteil für Archiv- Büro- und Verwaltungsnutzung festgesetzt.

Die auf das Gebiet einwirkenden Straßenverkehrslärm- und Schienenverkehrslärmimmissionen wurden im Zuge einer schalltechnischen Stellungnahme untersucht. Im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit der geplanten Archivnutzung wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete von 60/50 dB(A) am Tag/Nacht und für die geplant Parkanlage von 55 dB(A) Tag und Nacht zugrunde gelegt.

Straßenverkehr

Hinsichtlich der Straßenverkehrsimmissionen wurden an den zur Luxemburger Straße gelegenen Fassaden der Mantelbebauung Beurteilungspegel von 71 dB(A) am Tag und 63 dB(A) in der Nacht ermittelt. Entlang des Eifelwalls betragen die Maximalpegel bis zu 69 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden somit am Tage um bis zu 11 dB(A) und in der Nacht um bis zu 13 dB(A) überschritten

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche betragen die Pegel am Tag 56 bis 72 dB(A) und in der Nacht 48 bis 65 dB(A). Hier werden die Orientierungswerte für Parkanlagen um bis zu 17 dB(A) am Tag und um bis zu 10 dB(A) in der Nacht überschritten.

Schienenverkehr

Bezüglich des Schienenverkehrslärms wurden an den zu den Schienenstrecken hin orientierten Fassaden der Mantelbebauung Pegel von bis zu 56 dB(A) am Tag und

55 dB(A) in der Nacht ermittelt. Die Orientierungswerte werden somit nur am Tag geringfügig um 1 dB(A) überschritten.

Für die Grünflächen der Parkanlage betragen die Pegel am Tag von 50 bis 62 dB(A). Die Orientierungswerte werden am Tage um bis zu 7 dB(A) überschritten.

Die Verkehrslärmbeeinträchtigungen passen zu der Lage an innerstädtischen Ausfallsstraßen und müssen durch baulich technische beziehungsweise passive Lärmschutzmaßnahmen gelöst werden, da aktive Schallschutzmaßnahmen in unmittelbarer Nähe der Verkehrswege wegen der städtebaulichen Situation nicht in Betracht kommen. Aus diesem Grunde werden zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse aus den ermittelten Beurteilungspegeln Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) errechnet und im Plan dargestellt.

Mit Hilfe der Festsetzung, dass entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen Bauschalldämmmaße nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe November 1989) eingehalten werden müssen, werden gesunde Arbeitsverhältnisse in den Gebäuden sichergestellt. Da eine flächenmäßige Darstellung der Lärmpegelbereiche mit freier Schallausbreitung erfolgt, wird zudem festgesetzt, dass wegen auftretenden Lärmverschattungen das jeweilige Bauschalldämmmaß unterschritten werden darf, wenn im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an den einzelnen Bauteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.