



## Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Lenz und Johlen · Postfach 102365 · D 50463 Köln

Stadt Köln  
Stadtplanungsamt  
Willy-Brandt-Platz 2  
50679 Köln

**Vorab per Telefax: 221-22450**

Köln, den 03.07.2014  
Unser Zeichen: 02053/13 15/lh

Sekretariat:  
Frau Hexel

Tel.: +49 221 97 30 02-74  
a.beutling@lenz-johlen.de

### **Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 66473/03 „Eifelwall in Köln-Neustadt/Süd“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir an, dass

.....

anwaltlich von uns vertreten werden. Unsere schriftlichen Vollmachten sind als Anlagen beigefügt.

Namens und im Auftrage unserer Mandanten als betroffene Grundstückseigentümer auf der gegenüberliegenden Seite des Eifelwall geben wir hiermit während der Auslegungsfrist nach § 3 Abs. 2 BauGB fristgerecht folgende Stellungnahme ab:

Prof. Dr. Heribert Johlen<sup>PV</sup>  
Dr. Klaus Schmiemann<sup>PV</sup>  
Dr. Franz-Josef Pauli<sup>P</sup>  
Dr. Rainer Voß<sup>PVM</sup>  
Dr. Michael Oerder<sup>PV</sup>  
Dr. Thomas Lüttgau<sup>PV</sup>  
Thomas Elsner<sup>PB</sup>  
Rainer Schmitz<sup>PV</sup>  
Dr. Alexander Beutling<sup>PVM</sup>  
Dr. Markus Johlen<sup>PV</sup>  
Eberhard Keunecke<sup>PB</sup>  
Dr. Inga Schwertner<sup>PV</sup>  
Dr. Philipp Libert<sup>PF</sup>  
Dr. Christian Giesecke, LL.M.<sup>PVL</sup>  
Dr. Felix Pauli<sup>PV</sup>  
Dr. Tanja Lehmann<sup>PV</sup>  
Martin Hahn  
Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M.<sup>E</sup>  
Nick Kockler  
Béla Gehrken<sup>D</sup>  
Markus Nettekoven  
Philipp Caspar Hellermann  
Stephan Matzerath  
Kristina Dörnenburg

P Partner i.S.d. PartGG  
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht  
M Anwalt/Mediator DAA  
(Dr. Rainer Voß auch FU Hagen)  
L McGill University (Montreal, Kanada)  
E Master of European Studies  
F Maîtrise en droit (Université Paris X)  
D Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt (FH)

Gegründet von RA Wolfgang Lenz

Lenz und Johlen · Kaygasse 5 · D 50676 Köln

Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Sitz Köln, AG Essen PR 1775  
USt.ID.-Nr. DE 122725191

Tel. +49 221 973 002-0  
Fax +49 221 973 002-22  
www.lenz-johlen.de

Sparkasse KölnBonn  
IBAN: DE57 3705 0198 0014 0020 18  
BIC: COLSDE33XXX

Commerzbank AG  
IBAN: DE56 3704 0044 0151 5600 00  
BIC: COBADEFFXXX

## I.

### 1.

Hinsichtlich der „Art der Verfahrensweise“ ist einzuwenden, dass die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB nicht vorliegen dürften.

Zwar setzt der Bebauungsplan-Entwurf für sich betrachtet eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm fest; allerdings wird bereits in den Ausführungen zu „Anlass und Ziel der Planung“ hinreichend deutlich, dass der Rat der Stadt Köln bereits am 08.04.2014 eine Planung zum Neubau eines Justizzentrums auf der Nordseite der Hans-Carl-Nipperdey-Straße beschlossen hat. Die im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf festgesetzte öffentliche Grünfläche werde mit einem künftigen Bauleitplanverfahren mit einem Baugebiet für das Justizzentrum überplant.

Aufgrund dessen müsste bereits jetzt die Größe der Grundfläche des neuen Justizzentrums nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB berücksichtigt werden, wonach

*„die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.“*

Sofern in dem Entwurf der Begründung ausgeführt wird, dass diese Planung nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes sei, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch kein für konkrete Festsetzungen ausreichender Detaillierungsgrad der Justizzentrumsplanung vorliege, greift dieses Argument nicht durch. Denn ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang der Planungen wird hierdurch nicht in Abrede gestellt und selbst wenn zum heutigen Zeitpunkt noch nicht alle Festsetzungen im Detail getroffen werden könnten, ist es jedoch ohne weiteres möglich, jedenfalls die Größe der Grundfläche für die Planung des Justizzentrums so abzuschätzen, dass sie auf der sicheren Seite liegt.

Führt eine solche grobe Abschätzung dazu, dass die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erfüllt sind, käme es für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens darauf an, dass aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichti-

gung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Eine solche Vorprüfung des Einzelfalls müsste bereits für die vorliegende Planung des historischen Archivs und des rheinischen Bildarchivs dazu führen, dass nicht nur abwägungsunbeachtliche Umweltauswirkungen betroffen sind. Denn allein die Betroffenheit durch **Verkehrslärmimmissionen** hat dazu geführt, dass in dem Bebauungsplan immissionsschutzbezogene Festsetzungen in Form von Lärmpegelbereichen getroffen werden mussten. Nicht näher ausgeführt wird in dem ausgelegten Entwurf der Begründung ferner, ob es sich bei dem geplanten Ausbaumaßnahmen an der Straße Eifelwall um einen Bau oder um eine wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung handelt oder nicht – wäre der Anwendungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung eröffnet, ist nach den bisherigen Feststellungen jedoch davon auszugehen, dass der Beurteilungspegel die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte überschreitet. Ungeachtet dessen sind auch die Auswirkungen hinsichtlich der Belange der Luftreinhaltung und der Bodendenkmalpflege sowie der Altlasten nicht als abwägungsunbeachtlich einzustufen.

Die vorliegende Abgrenzung des Plangebietes ist sachlich nicht zu rechtfertigen. Planungen, die in einem unmittelbaren sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, müssen als ein Planverfahren behandelt werden. Anderenfalls kann eine ordnungsgemäße Abwägung der betroffenen Belange durch eine „Aufstückelung“ des Sachzusammenhangs nicht gewährleistet werden. Ein solcher Sachzusammenhang durch die für den inneren Grüngürtel vorgegebene Mindestreferenzbreite von 150 Metern hergestellt, die sowohl von dem vom Rat der Stadt Köln als Leitlinie angenommenen Masterplan Köln-Innenstadt als auch von der Sanierungssatzung ESIE, die das Eifelwall-Areal einschließt, zugrunde gelegt worden ist.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB scheitert auch daran, dass eine Berichtigung des Flächennutzungsplans vorliegend unzulässig sein dürfte. Zwar darf der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden; jedoch darf die geordneten städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden, § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Eine solche Beeinträchtigung ist aber gegeben, wenn – wie vom Rat der Stadt Köln beschlossen – die Verlängerung des inneren Grüngürtels am Eifelwall voraussichtlich so eingeschnürt wird, dass sie allen übrigen Planungszielen der Stadt Köln zuwiderläuft.

Abschließend klärungsbedürftig bleibt in diesem Zusammenhang auch, ob das in Rede stehende Vorhaben in den Anwendungsbereich des UVP-Gesetzes fällt. Nach Nr. 18.8 der Anlage 1 UVP ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen beim „Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Da bei der erforderlichen Gesamtbetrachtung mit dem Neubau des Justizzentrums der Prüfwert einer Grundfläche von 20.000 qm hier überschritten werden dürfte, wäre auch nach dieser Nummer eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Es wird daher angeregt, von einer weiteren Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB abzusehen und stattdessen ein neues „normales“ Bebauungsplanverfahren mit einer begleitenden Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köln einzuleiten.

## 2.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs leidet insoweit an einem weiteren Form- und Verfahrensfehler, als das der Bebauungsplan-Entwurf, der auf der Internetseite [www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen/bauen/bebauungsplaene/eifelwall-neustadt-sued-suelz](http://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen/bauen/bebauungsplaene/eifelwall-neustadt-sued-suelz) eingestellte Bebauungsplan-Entwurf einerseits und der im Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegte Bebauungsplan-Entwurf nicht übereinstimmen und nicht deckungsgleich sind.

Der auf der Internetseite eingestellte Bebauungsplan-Entwurf enthält – anders als das Offenlageexemplar im Stadtplanungsamt – keine textlichen und gestalterischen Festsetzungen sowie auch keine nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise. Die beiden Bebauungsplanentwürfe unterscheiden sich ferner u.a. hinsichtlich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf: Bei dem im Internet eingestellten Entwurf ist ein 7-geschossiger Baukörper für die Magistrale und 4-geschossiger Baukörper für die Mantelbebauung vorgesehen – bei dem im Stadtplanungsamt ausgelegten Entwurf handelt es sich um eine 6-geschossige bzw. 3-geschossige Bebauung. Ferner bestehen weitere Unterschiede hinsichtlich der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Aufgrund dieser Widersprüche der Planentwürfe, die der Öffentlichkeit einerseits im Internet und andererseits im Stadtplanungsamt zur Verfügung gestellt werden, erweist sich die öffentliche Auslegung als irreführend und rechtswidrig.

### 3.

In der Begründung des Bebauungsplanentwurfes wird nicht erwähnt, dass das Plangebiet innerhalb der „Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Entwicklungsbereich südliche Innenstadt-Erweiterung – ESIE – in Köln-Bayenthal, Raderberg, Zollstock und Sülz“ (Sanierungsgebiet ESIE) vom 03.07.2013“ liegt, die am Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Köln vom 10.07.2013 in Kraft getreten ist.

Nach der vorbereitenden Untersuchung und dem Entwicklungskonzept südliche Innenstadt-Erweiterung soll die Anbindung der südlichen Neustadt mit hoher Bevölkerungsdichte an den Inneren Grüngürtel perspektivisch deutlich verbessert werden. Entsprechend den Vorschlägen des städtebaulichen Masterplans Innenstadt und dem Ratsbeschluss vom 30.06.2009 solle dieser Bereich kurzfristig mit der Fortführung des Inneren Grüngürtels über die Luxemburger Straße hinweg neu geordnet werden. Vorrangige Entwicklungsziele seien dabei die Fortführung des Inneren Grüngürtels, die Fuß- und Radwegvernetzung über das Gleisdreieck Süd und den Volksgarten und die Beschränkung der Neubebauung auf die Nordseite Am Eifelwall. Das neben dem Neubau des historischen Archivs verbleibende Baufeld am Eifelwall solle einer Wohnnutzung zugeführt werden. Das Ergebnis des im Dezember 2010 ausgelobten Architektenwettbewerbs zum Archivneubau sei im Juni 2011 festgestellt worden, ein ergänzender Freiraumwettbewerb sei nachfolgend beabsichtigt. Die Wettbewerbsergebnisse würden soweit erforderlich im Bebauungsplan festgesetzt, der sich in der Aufstellung befinde. Während die Freistellung des früheren Geländes einer Holzhandlung wie auch der städtischen Aufbauten am Eifelwall absehbar sei, werde die Aufgabe der Justizparkplätze einschließlich des Parkhauses an der Hans-Carl-Nipperdey-Straße voraussichtlich von der Bereitstellung entsprechender Ersatzstellplätze abhängig sein, für die noch ein verträglicher Standort zu sichern sei.

Den Anforderungen, die sich für das vorliegende Bebauungsplanverfahren aus der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes ergeben, ist im weiteren Verfahren nachzugehen.

## II.

### 1.

Durch die Errichtung eines 129 m langen, geschlossenen Gebäuderiegels mit einer Wandhöhe von 11,25 m für die Mantelbebauung und einer Wandhöhe von 20 m für die Magistrale werden die Belange unserer Mandanten als Eigentümer von Wohneinheiten auf der gegenüberliegenden Seite des Eifelwall unverhältnismäßig zurückgesetzt, da sowohl das planungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme als auch die Abstandflächen nach § 6 BauO NRW verletzt werden.

### a)

In dem Entwurf der Begründung heißt es bei den Ausführungen zum Maß der baulichen Nutzung, die geplanten Höhenfestsetzungen von 11,25 m bzw. 20 m würden einen Abstandflächenfaktor von mindestens 0,8 bis Mitte der Straßenverkehrsfläche des Eifelwalls berücksichtigen, die mittels Straßenbegrenzungslinie bzw. Baugrenze auf eine Ausbaubreite von insgesamt 18 m festgesetzt werde. Die zulässigen Höhen unterschritten somit den aktuell, zulässigen Abstandflächenfaktor von 0,4 deutlich und würden die vorhandene Bebauung auf der Nordseite des Eifelwalls insbesondere in Bezug auf eine ausreichende Belichtung und Besonnung würdigen

Nach dem ausgelegten Bebauungsplanentwurf ist davon auszugehen, dass die bisherige Breite der öffentlichen Straße Eifelwall von 27 Meter auf eine Breite von 18 Metern verengt werden soll. Da diese Verschiebung der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche auf der gegenüberliegenden Straßenseite von den Grundstücken unserer Mandanten aus betrachtet erfolgen soll, hat diese Verschiebung der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche unmittelbar zur Folge, dass sich auch die Mittel dieser öffentlichen Verkehrsfläche im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 2 BauO NRW deutlich um mehrere Meter in Richtung der Grundstücke unserer Mandanten verschiebt. Da die Abstandflächen nach dieser Vorschrift nur bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsflächen liegen dürfen, bewirkt die vorliegende Planung zugleich auch unter diesem Gesichtspunkt eine deutliche Verschlechterung für die Grundstücke unserer Mandanten in zweierlei Hinsicht: zum einen darf der Gebäudekörper des geplanten Stadtarchivs deutlich näher heranrücken, als dies bei der ursprünglichen Straßenbreite zulässig gewesen wäre; zum anderen wird auch die Fläche der öffentlichen Verkehrsfläche verkürzt, die unsere Mandanten für ihre Baukörper auf der anderen Seite der Straße Eifelwall nach § 6 Abs. 2 Satz 2 BauO NRW in Anspruch nehmen dürfen. Ob die beste-

henden bestandsgeschützten mehrgeschossigen Gebäude auf den Nord-Ostseite des Eifelwalls in Folge der Verschiebung der öffentlichen Verkehrsfläche – und damit der Verschiebung der Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche – die nach § 6 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW einzuhaltenden Abstandflächen noch einhalten können, ist aus der Begründung des Planentwurfs leider nicht ersichtlich.

Der Frage der Abstandflächen ist daher, wie dargestellt in zweierlei Hinsicht, im weiteren Verfahren nochmals nachzugehen.

*b)*

Auch wenn die Abstandflächen nach Maßgabe der tatsächlich vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten sein sollten, kann für das drittschützende **Gebot der Rücksichtnahme** weiterhin Raum sein.

Denn die nachbarlichen Belange betreffend die ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Nachbargrundstücken dürfen nicht allein bauordnungsrechtlich, sondern auch bauplanungsrechtlich geregelt werden. Sie weisen auch städtebauliche Bedeutung auf und können deshalb die (unterschiedlichen) bauordnungsrechtlichen (Abstands-)Vorschriftenregelungen des Städtebaurechts nicht verdrängen (BVerwG, Beschluss vom 11.01.1999 – 4 B 128.98 -).

Ein in der Praxis relevanter Fall ist die sog. **erdrückende Wirkung baulicher Anlagen**, die einen Unterfall des planungsrechtlichen Gebots der Rücksichtnahme darstellt. Auch wenn die landesrechtlichen Abstandsvorschriften eingehalten sind, kann eine bauliche Anlage ausnahmsweise rücksichtslos gegenüber dem Nachbarn sein.

Ein 12-geschossiges Bauwerk kann dem Nachbarn nicht mehr zuzumuten sein, weil es mit seinem Übermaß an Höhe und Volumen nicht annähernd den vorhandenen Gebäuden gleichartig ist und auch nur einen unangemessenen geringen Abstand von 15 m zum Wohnhaus des Nachbarn einhält (OVG Münster, Urteil vom 11.10.1977 – VII A 373/75-). Drei 11,5 m hohe Silos, die wie eine riesenhafte metallische Mauer wirken, erdrücken und erschlagen das lediglich 7 m breite Nachbargrundstück (BVerwG, Urteil vom 03.05.1986 – 4 C 34.85 -). Ein Lärmschutzwand und eine Lärmschutzwand in einer Länge von 160 m haben eine be- und erdrückende Wirkung, wenn das Nachbarhaus von diesen nach Süden hin regelrecht abgeriegelt wird und aus den Wohnräumen praktisch nur der Blick auf die nur 25 m entfernte monoton gegliederte Lärmschutzan-

lage verbleibt (OVG Lüneburg, Urteil vom 29.09.1988 – 1 A 75/87 -). Eine ungegliedert gestaltete Halle wirkt durch ein Zusammenwirken der Art der Nutzung (gewerbliche Halle), des Maßes der Nutzung (Länge und Höhe) und der Bauweise (geschlossene Bauweise) wie ein bedrückender, im Erdgeschoss eines Wohnhauses auch erdrückend erscheinender Riegel und vermittelt den Bewohnern des angrenzenden Grundstücks ein Gefühl des „Eingemauertseins“ (OVG Münster, Beschluss vom 22.11.1991 – 11 B 2890/91 -). Eine erdrückende Wirkung einer baulichen Anlage kann dann angenommen werden, wenn sie wegen ihrer Höhe oder Länge die angrenzende Anlage abriegelt und so von ihr angesichts ihres Ausmaßes das Gefühl des „Eingesperrtseins“ vermittelt (OVG Schleswig, Urteil vom 28.09.1994 – 1 L 174/93 -). Für die Frage der erdrückenden Wirkung sind nach alledem die Länge, Höhe und das Bauvolumen des streitigen Bauwerks im Verhältnis zur angrenzenden Bebauung entweder schon aufgrund ihrer Einzelwirkung oder aber in Zusammenwirkung der einzelnen Faktoren maßgeblich. Darüber hinaus kann auch die optische Wirkung sowie die Art der Nutzung zu berücksichtigen sein.

Nach den vorliegenden Planunterlagen ist davon auszugehen, dass der hier geplante monolithische, 127 m lange Gebäuderiegel angesichts des auf 18 m festgelegten Abstands zu der gegenüberliegenden Wohnbebauung eine erdrückende und erschlagende Wirkung hat. Dies gilt insbesondere für den 20 m hohen, nach jetziger Planung etwas zurückgesetzten fensterlosen Hochbunker, dessen Wandhöhe darüber hinaus durch technische Aufbauten um 2 m überschritten werden darf. Das Bauwerk fügt sich damit, aber auch wegen der geplanten visuell undurchlässigen Außenfassade und der technischen Aufbauten nicht in die umgebende heterogene Wohnbebauung ein.

c)

Die Planung erweist sich in diesem Zusammenhang auch deswegen als abwägungsfehlerhaft, da sich **aufdrängende Planungsalternativen nicht geprüft und berücksichtigt** worden sind.

Würde der Bebauungsplan richtigerweise nicht im beschleunigten Verfahren aufgestellt, wäre ein Umweltbericht erforderlich, der u.a. Angaben der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten enthalten müsste.

Um die bestandsgeschützte Wohnbebauung auf der anderen Seite des Eifelwalls vor den erheblichen Auswirkungen eines 127 m langen, zwischen 11 m und 20 m hohen

und in einem Abstand von nur 18 m geplanten fensterlosen Gebäuderiegel zu schützen, hätte sich eine Planungsalternative aufgedrängt, diesen Gebäudekomplex entweder parallel zur Luxemburger Straße zu verschieben oder jedenfalls weiter von der Straße Eifelwall in die öffentliche Grünfläche hinein zurückzuversetzen ggf. bis zur Hans-Nipperdey-Straße. Nach der Bebauungsplanbegründung sind jedoch solche Alternativen, die sich hier geradezu aufdrängen, nicht näher betrachtet worden – vielmehr wird an verschiedenen Stellen der Begründung auf den Masterplan der Stadt Köln bzw. die Umsetzung des Masterplans abgestellt. Der Masterplan der Stadt Köln entbindet diese jedoch nicht, auf der Ebene der Bauleitplanung notwendige Alternativen zu prüfen und zu bewerten, wenn dies aufgrund des Abwägungsgebotes erforderlich ist.

## **2.**

Zu begrüßen ist aus Sicht unserer Mandanten zunächst, dass der Eifelwall im Einmündungsbereich der Luxemburger Straße zurückgebaut werden soll und ein separater Rechtsabbieger in den Eifelwall nicht mehr erforderlich sei, da eine durchgehende Befahrbarkeit mit Kraftfahrzeugen in Richtung Volksgarten unterbunden werden soll.

Hierbei handelt es sich jedoch lediglich um Planungsabsichten, die nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Es ist daher erforderlich, außerhalb des Bebauungsplanverfahrens sicherzustellen, dass diese verkehrsmäßige Beruhigung des Eifelwall auch tatsächlich umgesetzt wird.

Der Sicherung dieser straßenverkehrsrechtlichen Beruhigung ist daher im weiteren Planungsverfahren nachzugehen.

## **3.**

Nach der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfes ist davon auszugehen, dass auf das Plangebiet erhebliche Straßenverkehrslärm- und Schienenverkehrslärmimmissionen einwirken werden. Entlang des Eifelwalls würden die Maximalpegel bis zu 69 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht betragen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 würden somit am Tage um bis zu 11 dB(A) und in der Nacht um bis zu 13 dB(A) überschritten. Aufgrund dieser Lärmbelastungen werden bestimmte baulich technische bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen an den geplanten Baukörpern für erforderlich gehalten.

Eine dezidierte Stellungnahme zu den Lärmimmissionen ist an dieser Stelle nicht möglich, da ein Lärmgutachten, soweit ersichtlich, nicht mit öffentlich ausgelegt worden ist. Dieser Auslegungsfehler wird hiermit ausdrücklich gerügt.

Ungeachtet dessen lässt sich der Begründung aber auch nicht entnehmen, ob und gegebenenfalls wie sich die erhebliche Lärmvorbelastung auch für die Grundstücke unserer Mandanten durch die Planung ändern wird. Der Bebauungsplan-Entwurf enthält keine Aussagen dazu, wie sich derzeit die Lärmbelastung für die Grundstücke unserer Mandanten darstellt und ob sich diese Lärmbelastung z.B. aufgrund von **Reflexionen aufgrund des neuen Baukörpers** noch erhöhen wird.

#### 4.

Gleiches gilt für diejenigen Verkehrslärmimmissionen, die aus den geplanten Baumaßnahmen an der Straße Eifelwall herrühren.

In dem Entwurf der Begründung heißt es hierzu unter Ziffer 4.5 „Verkehrsflächen“ lediglich, dass der Eifelwall auf eine künftige Ausbaubreite von 18,00 Metern festgesetzt und im Einmündungsbereich der Luxemburger Straße rückgebaut werde. Der separate Rechtsabbieger in den Eifelwall sei nicht mehr erforderlich, da eine durchgehende Befahrbarkeit mit Kraftfahrzeugen in Richtung Volksgarten unterbunden werden soll.

Ob es sich bei diesen geplanten Baumaßnahmen um den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung handelt, kann an Hand dieser knappen Ausführungen nicht beurteilt und festgestellt werden. Eine wesentliche Änderung liegt zum Beispiel auch dann vor, wenn durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärm um mindestens 3 dB(A) auf mindestens 70 dB(A) am Tage oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird. Eine Änderung ist auch wesentlich, wenn der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms von mindestens 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht durch einen erheblichen baulichen Eingriff erhöht wird.

In die abwägende Ermittlung und Bewertung der Verkehrslärmimmissionen ist hierbei ferner die Gesamtbelastung einzustellen, die sich gemeinsam mit der Belastung durch Verkehrslärmimmissionen der B265 ergibt. Nach den Ausführungen unter Ziffer 4.7

„immissionsschutzbezogene Festsetzungen“ betragen entlang des Eifelwall die Maximalpegel bis zu 69 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht, sodass eine Betroffenheit der Grundstücke an der so genannten Enteignungsschwelle im Raume steht.

Der Frage der Verkehrslärmimmissionen ist daher im weiteren Planungsverfahren nachzugehen.

## 5.

Gleiches gilt für diejenigen Lärmimmissionen, die mit den geplanten **technischen Einrichtungen**, z.B. zur Entlüftung und Belüftung, zur Klimatisierung sowie zur Entfeuchtung des Archivs, vorgesehen sind.

Es ist davon auszugehen, dass diese technischen Einrichtungen ebenfalls Lärm verursachen, der nach Maßgabe des Grundsatzes der Konfliktbewältigung im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ermittelt und bewertet werden müsste.

## 6.

Gleiches gilt für diejenigen Immissionen, die mit der **Nutzung der geplanten Stellplätze** im südöstlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche vorgesehen sind.

In der Begründung des Planentwurfs heißt es hierzu lediglich, dass auf der südöstlichen Freifläche eine ebenerdige Stellplatzfläche ausgewiesen werde, die ca. 40 private Stellplätze für Besucher und Bedienstete aufnehmen solle. Eine Aussage zu den zu erwartenden Lärmimmissionen und zu der Zumutbarkeit dieser Lärmimmissionen für die gegenüberliegende Nachbarschaft fehlt jedoch.

In diesem Zusammenhang ist auch zu hinterfragen, ob 40 Besucher- und Mitarbeiterparkplätze für das Bauvorhaben überhaupt erforderlich sind. Das Baugrundstück verfügt über eine vorzügliche Verkehrsanbindung auch durch die Straßenbahnen (Linie 18, Haltestelle Eifelwall sowie Linie 12, Haltestelle Eifelplatz) sowie durch den DB Bahnhof Köln-Süd, zum anderen soll den Anwohnern notwendiger Parkraum genommen werden.

Es wird daher angeregt, die bisher für eine Stellplatznutzung vorgesehene Fläche unbedingt einer weiteren Öffnung der Grünfläche zur Verfügung zu stellen und als öffentliche Grünfläche festzusetzen.

**7.**

Zu den Eingriffen und Auswirkungen auf **Natur und Landschaft** enthält die Begründung des Bebauungsplan-Entwurfes keinerlei Angaben.

Die (fehlerhafte) Vorgehensweise im beschleunigten Verfahren entbindet die planende Gemeinde allein davon, eine Umweltprüfung durchzuführen und einen Umweltbericht formell zu erstellen. An den materiellen Anforderungen und Maßstäben, insbesondere des Abwägungsgebotes, ändert sich durch eine Vorgehensweise im beschleunigten Verfahren jedoch nichts. Von daher muss bezweifelt werden, dass sich im gesamten Geltungsbereich keine planungsrechtlich relevanten Arten befinden sollen. Den Belangen von Natur und Landschaft ist daher im weiteren Verfahren noch dezidiert nachzugehen.

Am Rande des Baufensters befindet sich eine wunderschön gewachsene **alte Zerrei-**  
**che (Quercus cerris)**, die unbedingt geschützt werden sollte, weil sie für Mitteleuropa sehr atypisch ist. Eine im Volksgarten stehende Zerreihe steht daher unter besonderem Schutz. Der Baum gehört zu den beiden städtischerseits als „erhaltenswert“ ausgewiesenen, im Baufenster liegenden Vegetationsinseln. Die Freiflächen des Eifelwall-Areals sind durch gezielte gärtnerische Maßnahmen in der Vergangenheit, aber auch durch viel naturbelassenen Wildwuchs eine Art Oase geworden, deren weitestgehende Erhaltung auch im Interesse der Stadt Köln selbst sein sollte.

**8.**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes befinden sich **Bodendenkmäler**, die unter den laufenden Nummern 221, 257 und 485 in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen sind. In der Planbegründung heißt es hierzu, dass eine großflächige zusammenhängende Erhaltung der Gräberfelder unter 1-geschossigen Kellerbauten und nicht unterkellerten Arealen, auch den Straßen, zu gewährleisten sei – wie diese Gewährleistung hier im Einzelnen aussehen soll, bleibt jedoch offen, was einen Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung darstellt.

Ferner heißt es, dass im Bereich des Mittelkavaliers vor den Grundstücken Eifelwall 22-34 (südöstlicher Bereich des Baugebiets) keine Unterkellerungen erlaubt würden – auch hier bleibt offen, wie diese denkmalrechtlichen Anforderungen im Einzelnen ge-

währleistet werden sollen. Nach Kenntnis unserer Mandanten steht der Mittelkavalier unweit der Bahnunterführungen und liegt daher im nord-östlichen Teil des Baugebiets.

Den Belangen der Bodendenkmalpflege ist daher im weiteren Planungsverfahren nachzugehen.

**9.**

Zum Thema **Altlasten** heißt es in der Planbegründung lediglich, dass sich das Plangebiet auf der Altablagerungsfläche 300226 befinde, ein Altlastenverdacht bestehe und eine entsprechende Untersuchung erforderlich sei.

Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordert es auch hier, bereits im Bebauungsplanverfahren diesen Gesichtspunkt näher zu ermitteln und zu bewerten, um feststellen zu können, ob und gegebenenfalls mit welchen Einschränkungen eine Bebauung des Grundstückes möglich ist.

**10.**

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass in der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfes auf die Belange der **Luftreinhaltung** mit keinem Wort eingegangen wird, obwohl das Plangebiet unmittelbar an die sehr belastete Luxemburger Straße angrenzt.

Eine dezidierte Stellungnahme zu diesem Belang ist daher an dieser Stelle nicht möglich. Aufgrund der Lage des Plangebiets an der Luxemburger Straße ist jedoch davon auszugehen, dass eine erhebliche Belastung besteht, so dass auch diesem Gesichtspunkt im weiteren Planverfahren zwingend nachzugehen ist.

**III.**

Wir dürfen Sie höflich bitten, uns der guten Ordnung halber den fristgerechten Eingang dieses Schreibens kurz schriftlich zu bestätigen.

Mit freundlichen Grüßen

(Dr. Beutling)  
Rechtsanwalt