

**Beschlussvorlage**

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

**Betreff**

**Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes**

**Arbeitstitel: Altenberger Straße/Breslauer Platz in Köln- Altstadt/Nord**

**Beschlussorgan**

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis							
	Gremium	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Stadtentwicklungsausschuss	08.06.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	25.06.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	30.06.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	

**Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative**

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB einen Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Altenberger Straße, Raiffeiseneck und Breslauer Platz –Arbeitstitel: Altenberger Straße/Breslauer Platz in Köln-Altstadt/Nord– aufzustellen mit dem Ziel einer Neubebauung für Büro, Dienstleistung und optional Wohnnutzung im Bereich Altenberger Straße. Als Grundlage für den Bebauungsplan führt der Vorhabenträger ein Plangutachten durch.

**Alternative:** keine

**Haushaltsmäßige Auswirkungen**

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme € _____	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja € _____	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten € _____ b) Sachkosten € _____
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro) keine		Einsparungen (Euro) keine		

**Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen**

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke befinden sich im Eigentum der Allianz Lebensversicherungs AG. Da die bestehenden Gebäude teilweise leer stehen und in ihrer Struktur, Ausstattung und Erschließung nicht mehr den heutigen Anforderungen an moderne Bürogebäude entsprechen, soll das Gebiet neu bebaut werden. Um eine städtebaulich und architektonisch angemessene Lösung zu finden, wird durch den Eigentümer ein Gutachterverfahren mit sieben eingeladenen Architekturbüros durchgeführt. Auf Basis des Ergebnisses soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Bestand

Das Plangebiet ist ca. 3 500 m<sup>2</sup> groß. Die bestehende Bebauung wurde zwischen 1958 - 1970 erstellt. Die Gebäude werden mit Ausnahme eines Wohngebäudes an der Altenberger Straße als Bürogebäude genutzt. Das unmittelbare Umfeld ist geprägt durch die Nähe zum Hauptbahnhof mit Wohn-, Geschäftshäusern und Hotels. Die östlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung entlang der Johannisstraße ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanbereichs. Nördlich angrenzend befindet sich das Kunibertsviertel.

Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 67457/04 der Stadt Köln aus dem Jahr 1958. Dieser sichert in einem kleinen Teilbereich die Verkehrsfläche der damals noch zu erweiternden Maximinenstraße und regelt die bauliche Nutzung in dem Baublock zwischen dieser Straße, der Altenberger Straße und der Johannisstraße. Der Durchführungsplan setzt als Art der Nutzung ein gemischtes Gebiet fest. Er enthält Baulinien zur Straße und setzt neue Baulinien zu den Hofbereichen fest. Die Tiefe der hierdurch gebildeten Baufläche liegt bei ca. 11 m. Die Zahl der Vollgeschosse liegt zwischen drei Vollgeschossen an der Altenberger Straße, fünf Vollgeschossen am Breslauer Platz, sechs Vollgeschossen an der westlichen Ecke und zehn Vollgeschossen an der östlichen Ecke des Geltungsbereichs.

Gutachterverfahren

Der Vorhabenträger beabsichtigt, ein Gutachterverfahren mit sieben eingeladenen Architekturbüros durchzuführen. Ziel des Gutachterverfahrens ist es, für das Grundstück einen Büro- und Geschäftshauskomplex zu entwickeln, der trotz individueller Prägung harmonisch ein Ensemble zum Breslauer Platz bilden soll. Die Neubebauung soll eine hohe Identität ermöglichen und funktional sowohl für einen Mietermix als auch für Großmieter geeignet sein. Die zentrale Erschließung für Fußgänger soll über einen zentralen Empfang vom Breslauer Platz aus erfolgen.

### Städtebauliche Vorgaben

- Das Höhenkonzept für die Kölner Innenstadt ist zu berücksichtigen. Das bedeutet für dieses Gelände eine maximale Traufhöhe von 22,50 m über Gelände. Das mögliche Staffelgeschoss muss um mindestens 3,00 m von der Traufkante zurück versetzt angeordnet werden. In diesem Staffelgeschoss sind alle Technik-, Lüftungs- und Aufzugsüberläufe unterzubringen.
- Entlang des Breslauer Platzes sind 6 Geschosse + 1 Staffelgeschoss zulässig, entlang der Altenberger Straße sind mit Rücksicht auf die gegenüberliegende vorhandene Bebauung 4 Geschosse + 1 Staffelgeschoss möglich. Hier soll die Traufkante der gegenüberliegenden Bebauung der Maßstab für die bauliche Höhe sein.
- Eine höhere Bebauung zur Eckbetonung kann zugelassen werden, wenn dies städtebaulich begründet wird und nachvollziehbar ist.
- Die Bebauung entlang des Breslauer Platzes soll einen geschlossenen Eindruck vermitteln, da sie die Platzwand dieses Stadtraums darstellt.
- Im Erdgeschoss sind entlang des Breslauer Platzes publikumswirksame Nutzungen vorzusehen wie beispielsweise Restaurants, Gaststätten, Cafes oder Dienstleistungen wie Reisebüro o. Ä.
- Da das Wohnen in der Kölner Innenstadt gestärkt werden soll, können im Bereich der Altenberger Straße optional ab dem III. OG Wohnungen vorgesehen werden.
- Aus Gründen der Zentrenplanung in Verbindung mit den Anforderungen des Planungsrechts zur Bildung zentraler Versorgungsbereiche ist in diesem Bereich kein großflächiger Einzelhandel möglich. Im Hinblick auf die Sicherung des Nahversorgungszentrums Eigelstein ist auch nahversorgungsrelevanter Einzelhandel, wie Lebensmittel und Drogerieartikel, auszuschließen.
- Werbeanlagen über Dach und oberhalb der Traufkante sind unzulässig.
- Die Tiefgaragenzufahrt und die Zufahrt für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sollen von der Altenberger Straße aus erfolgen.
- Die dem Breslauer Platz zugewandte Seite soll ausschließlich der Erschließung des Gebäudes für Fußgänger dienen. Von besonderer Wichtigkeit ist die Adressbildung "Breslauer Platz". Deshalb sollte die fußläufige Erschließung von der Maximinenstraße aus erfolgen.
- Für die erforderlichen Pkw-Stellplätze kann wegen der optimalen ÖVNP-Anbindung eine Reduzierungsmöglichkeit von 30 % angesetzt werden.
- Für Fahrräder sind die Stellplätze analog der Richtzahlen für Fahrradabstellplätze in Köln nachzuweisen.

**Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) 0 - 1**

#### **Anlagen**

- 0 Begründung der Dringlichkeit
- 1 Übersichtsplan