

Begründung zum städtebaulichen Planungskonzept

(vorhabenbezogener Bebauungsplan)

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

1. Anlass und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Grundstücke des Plangebietes, die sich im Eigentum der Allianz Lebensversicherungs-AG befinden, sollen mit einem Büro- und Geschäftshauskomplex, der gestalterische, technisch-funktionale und wirtschaftliche Qualitätsaspekte zu einer nachhaltigen Gesamtqualität zusammenführt, neu bebaut werden, da die bestehende Bebauung aus den Jahren 1958 bis 1970 in ihrer Struktur, Ausstattung und Erschließung nicht mehr den Anforderungen zeitgemäßer Bürogebäude entspricht. Aus diesem Grund hat die Allianz Real Estate Germany GmbH, Stuttgart, den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) gestellt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfüllt als Maßnahme der Innenentwicklung die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren des § 13a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (weniger als 20 000 m² Grundfläche). Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Auch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

2. Informationen zum Plangebiet und zum Verfahren

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Kölner Altstadt des Stadtbezirkes Innenstadt und bildet am Hauptbahnhof als nördliche Bebauung des Breslauer Platzes den Auftakt zum Künibertsviertel. Bei der innerhalb des Plangebietes bestehenden Bebauung aus den Jahren 1958 bis 1970 handelt es sich mit Ausnahme des Wohngebäudes Altenberger Str. 16 ausschließlich um Geschäfts- und Bürogebäude. Die Bebauung an der Altenberger Straße weist drei bis fünf Vollgeschosse auf. Zum Breslauer Platz und zum Raiffeiseneck besteht eine fünfgeschossige Bebauung, dabei geht von der Eckbebauung zum Raiffeiseneck mit einer

Höhe von 23,60 m (entspricht 72,30 m ü. NN) die Wirkung einer Siebengeschossigkeit aus. Die bestehenden Gebäude stehen teilweise leer. Bis auf die Bebauung an der Johannisstraße, die nicht Bestandteil des Geltungsbereichs ist, sollen die Gebäude abgebrochen werden. Die derzeitige Bebauung wird über die Altenberger Straße erschlossen, an der sich die Hof- und Tiefgaragen-Zufahrten befinden. Der Blockinnenbereich ist durch Gebäude, Parkdecks und Rampenanlagen vollständig überbaut.

Um für das in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof gelegene etwa 3 600 m² große Plangebiet sowohl städtebaulich als auch architektonisch angemessene Entwurfsvorschläge zu erhalten, wurde von der Vorhabenträgerin Mitte des Jahres 2009 ein konkurrierendes Gutachterverfahren mit sieben eingeladenen Architekturbüros durchgeführt. Das Preisgericht erkannte dem vom Architekturbüro Meyer Schmitz-Morkramer aus Köln eingereichten Entwurf den 1. Preis zu. Zwischenzeitlich wurde der Wettbewerbsbeitrag durch den Architekten entsprechend den Vorgaben des Preisgerichtes überarbeitet. Für die Realisierung dieses städtebaulichen Konzeptes einer Block-Rand-Bebauung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da auf der Grundlage des bestehenden Durchführungsplanes Nr. 67457/04 aus dem Jahr 1958 das Vorhaben nicht realisierbar ist. Der Durchführungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung gemischtes Gebiet fest, Baulinien sowohl zu den Straßen als auch zum Innenhof sowie ein differenziertes Maß der baulichen Nutzung zwischen drei bis maximal zehn Vollgeschossen für die östliche Eckbebauung (derzeitiges Hotel). Die vorhabenbezogene Planung soll mit der baulich-räumlichen Neufassung der Nordseite des Breslauer Platzes zu einer städtebaulichen Erneuerung der Altstadt/Nord insgesamt beitragen.

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 30.06.2009 bereits einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel "Altenberger Straße/Breslauer Platz" in Köln-Altstadt/Nord gefasst. Nach dem Vorliegen des Antrags auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss vom 30.06.2009 aus Gründen der Rechtsklarheit aufzuheben.

3. Planinhalte

Im Plangebiet sollen Gebäude errichtet werden, die überwiegend einer Büronutzung dienen sollen. Zur Stärkung des Wohnens in der Kölner Innenstadt wird allerdings die Möglichkeit einer ergänzenden Wohnnutzung in das Verfahren eingestellt. In einer Planvariante wird ein Wohngebäude mit insgesamt ca. 450 m² Wohnfläche an der Altenberger Straße unmittelbar angrenzend an das östliche Nachbargrundstück berücksichtigt werden. Im weiteren Planverfahren muss durch eine fachgutachterliche Betrachtung geprüft und nachgewiesen werden,

inwieweit die Wohnnutzung gesunde Wohnverhältnisse und die erforderlichen Qualitäten im Hinblick auf Belichtung/Besonnung bzw. ruhiges Wohnen erfüllen kann.

Ohne die zentralen Versorgungsbereiche und das Nahversorgungszentrum Eigelstein zu schwächen, soll der Breslauer Platz durch publikumswirksame Nutzungen - Dienstleistungen, Gastronomie, Einzelhandel - in den Erdgeschosszonen belebt werden. Im Konkreten ist eine Einzelhandelsnutzung mit einem Vollsortimenter zur Nahversorgung planerisch vorgesehen, der mit einer Verkaufsfläche kleiner als ca. 800 m² sowie mit einer Geschossfläche bis 1 200 m² unterhalb der Großflächigkeit entsprechend der Baunutzungsverordnung bleibt. Die geplanten Nutzungen sind aus dem Flächennutzungsplan, der gemischte Bauflächen darstellt, entwickelt und orientieren sich am Bestand der umliegenden Bebauung.

Die geplanten Gebäude sind zur Altenberger Straße viergeschossig, zum Breslauer Platz im Übergang zum östlichen Hotelgebäude viergeschossig und im Übrigen sechsgeschossig in Teilen mit zurückgesetztem Staffelgeschoss vorgesehen. Am Raiffeiseneck ist zur Eckbetonung der Bebauung am Breslauer Platz eine bis zu siebengeschossige Bebauung geplant, die die maximale Traufhöhe von 22,50 m des "Höhenkonzeptes für die linksrheinische Kölner Innenstadt" überschreitet. Das aus einem Gutachterverfahren hervorgegangene städtebauliche Planungskonzept schlägt für die Nordseitenbebauung des Breslauer Platzes am Raiffeiseneck im Dialog zum Raiffeisengebäude und als Gegenstück zum bestehenden elfgeschossigen Hotelbau am Breslauer Platz/Ecke Johannisstraße einen Baukörper mit einer Höhe von 29,50 m (Oberkante Attika) vor. Dabei ist als oberste Ebene hinter einer geschosshohen Brüstung, die in ihrer Gestaltung und Materialität der Fassade des gesamten Baukomplexes entsprechen soll, ein sogenannter Skygarden vorgesehen. Da die geplante Eckbebauung mit einer Höhe von 78,2 m über NN hinter dem Raiffeisengebäude mit einer Höhe bis zu 80,0 m über NN zurückbleibt, ist nicht von einer Beeinträchtigung von wichtigen Sichtbeziehungen auszugehen. Das benachbarte Hotel am Breslauer Platz weist eine Höhe von 81,3 m über NN auf. Die erhöhte Eckbebauung ist daher sowohl städtebaulich als auch gestalterisch in die umgebende Bestandsbebauung eingebunden. Im Übrigen wird durch die geplante Bebauung die maximale Höhe des Höhenkonzeptes von 22,5 m für Gebäude mit einem Flachdach eingehalten. Lediglich transparente Geländer überschreiten dieses Höhenmaß zum Breslauer Platz um 75 cm, damit eine Begehbarkeit der geplanten Dachterrassen möglich ist.

4. Erschließung

Das Plangebiet wird über die Johannisstraße und Altenberger Straße an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Der Stellplatzbedarf wird in einer Tiefgarage abgedeckt. Da das Plangebiet sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr - Stadtbahn- und S-Bahn-Haltestelle sowie Regionalbahnhof - angeschlossen ist, kann die Zahl der notwendigen Stellplätze entsprechend reduziert werden. Die Tiefgaragenzufahrt soll sich an der Altenberger Straße befinden. Die dem Breslauer Platz zugewandte Seite der geplanten Bebauung wird der fußläufigen Erschließung vorbehalten bleiben.

5. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Das Plangebiet ist vollständig versiegelt und wird durch die Neubebauung versiegelt bleiben. Zu einer leichten Verbesserung des Mikroklimas soll die in Teilbereichen vorgesehene Begrünung der Dachflächen beitragen. Insgesamt sind infolge der Planung keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Zum Bauleitplanverfahren wird eine Lärmuntersuchung durchgeführt, die die Auswirkungen des Bahn- und Straßenlärms analysieren und bewerten wird. Weitere Gutachten, z. B. im Hinblick auf Kfz-bedingte Luftschadstoffe und eine ausreichende Besonnung, werden gegebenenfalls ergänzend erstellt werden.

6. Planverwirklichung

Zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin wird ein städtebaulicher Vertrag als Durchführungsvertrag abgeschlossen werden. Dieser stellt sicher, dass es zur Realisierung des Vorhabens kommen wird. Anfallende Kosten werden von der Vorhabenträgerin übernommen.