

**Beschlussvorlage**

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
**Betreff**
**Beschluss über die Erweiterung des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes  
 Arbeitstitel: Südlich Georgsplatz in Köln-Altstadt/Süd**
**Beschlussorgan**

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Gremium							
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	24.03.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	31.03.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

**Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative**

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, den Bebauungsplan –Arbeitstitel Südlich Georgsplatz in Köln-Altstadt/Süd–, dessen Aufstellung am 08.07.2010 vom Stadtentwicklungsausschuss, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet zwischen Georgsplatz, der nördlichen und östlichen Grenze des Flurstücks 754/36, der östlichen Grenze der Flurstücke 526/35 und 826, der Weberstraße, der westlichen Grenze des Flurstücks 760, der nördlichen Grenzen der Flurstücke 757 und 758, der östlichen Grenze der Flurstücke 504 und 748, der nördlichen Grenze des Flurstücks 748 und der Severinstraße in Köln-Altstadt/Süd beschlossen wurde, in seinem Geltungsbereich um die Grundstücke im Bereich Ecke Severinstraße/Löwengasse (Flurstücke 748, 750/43, 749, 43/1, 500, 844, 502, 504, 756, 756 757, 758) zu erweitern mit dem Ziel, unter anderem Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen festzusetzen.

**Alternative:**

Verzicht auf die Erweiterung des Geltungsbereiches und positive Bescheidung der Bauvoranfrage. Die Grundstücke Ecke Severinstraße/Löwengasse sind damit nicht in die Überlegungen zur Neuordnung des Baublocks einzubeziehen.

**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) _____		Einsparungen (Euro) _____		

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

Zur nachhaltigen Neuordnung des Baublocks soll der durch den Aufstellungsbeschluss vom 08.07.2010 beschlossene Geltungsbereich des Bebauungsplanes –Arbeitstitel: Südlich Georgsplatz in Köln-Altstadt/Süd– um die Grundstücke Ecke Severinstraße/Löwengasse erweitert werden.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches wurde bereits in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 10.06.2010 zum ursprünglichen Aufstellungsbeschluss angeregt sowie gleichermaßen in Aussicht gestellt.

Es soll damit gewährleistet werden, dass im Rahmen zukünftiger Entwicklungen auch der zu erweiternde Bereich, welcher mit der Neuordnung des ursprünglichen Geltungsbereiches in enger Verbindung steht, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unterzogen wird und damit der heute durch den Einsturz des Historischen Archivs stark fragmentierte Baublock einer ganzheitlich, im Sinne stadtstruktureller sowie -funktionaler Zusammenhänge betrachtet wird.

Bezogen auf die Neuordnung des Baublocks werden aktuell verschiedene Verfahren zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität sowie zur Nutzungsdefinition vorbereitet. Dazu gehören: der Wettbewerb zur Erweiterung der Kaiserin-Augusta-Schule (KAS), welcher neben dem Realisierungsteil (Schülerweiterung) auch den Städtebau (Ideeanteil) in einem erweiterten Betrachtungsraum bearbeiten soll, sowie das Bürgerbeteiligungsverfahren zur zukünftigen Entwicklung der Nutzungen der Grundstücksflächen entlang der Severinstraße.

Im ursprünglichen Aufstellungsbeschluss vom 08.07.2010 wurden folgende Planungsziele definiert, welche auch auf die Grundstücksflächen des zu erweiternden Bereichs übertragen werden sollen:

- Zielvorgabe für eine intensive Dachbegrünung (mit Ausnahme von Flächen für Solaranlagen) sollte 75 % sein. Eine Dachneigung bis maximal 15 Grad ist im Bebauungsplan festzuschreiben.
- Im Bebauungsplan soll ein Beitrag zur Verminderung von Wärmeinseln erkennbar sein, zum Beispiel Grünflächen.

Darüber hinaus wurde für die Schließung des Blockrandes entlang der Severinstraße sowie der Ecke Severinstraße/Georgsplatz beschlossen, neben privaten Flächen für Handel und Gastronomie im Erdgeschoss, teilweise schulischer Nutzung, ab dem erstem Obergeschoss eine Wohnnutzung festzusetzen. Im Rahmen der vorgenannten Bürgerbeteiligung sollen diese Nutzungen noch einmal zur Diskussion gestellt werden, um anschließend in die Aufgabenstellung des Wettbewerbs sowie in das sich anschließende Bauleitplanverfahren einzufließen.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches sollte ursprünglich mit dem nächsten Beschluss im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nachgeholt werden, wird aber nun aus aktuellem Anlass vorgezogen.

Hintergrund dafür ist ein der Verwaltung vorliegender Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer eines Bauvorbescheides zum Baugrundstück Severinstraße 214 - 218. Der Antrag auf Bauvorbescheid wurde erstmals 1999 gestellt und ist seitdem immer wieder verlängert worden, ohne die Baumaßnahme umzusetzen. Dieses Grundstück liegt innerhalb des zu erweiternden Geltungsbereiches.

Beabsichtigt ist die Erweiterung des vorhandenen Bürogebäudes in Form einer starken Verdichtung des rückwärtigen Grundstücksbereiches (drei Geschosse plus Staffelgeschoss). Im Erdgeschoss sowie in einer Tiefgarage sollen sich die entsprechenden Stellplätze befinden, ab dem ersten Obergeschoss sind Büroflächen angedacht.

Darüber hinaus wurde der Verwaltung vor dem Hintergrund, das vorgenannte Grundstück seitens des Eigentümers zu veräußern, eine Vorhabenentwicklung eines potentiellen Investors vorgestellt. Diese Planung greift dabei nicht die Planungsabsichten des Bauvorbescheides auf, weder bezogen auf das Gebäudevolumen noch auf die Nutzung. Beabsichtigt ist hier, das Gebäude entlang der Severinstraße in Wohnen umzunutzen beziehungsweise alternativ durch Abriss und Neubau des Gebäudes neuen Wohnraum zu schaffen. Zusätzlich ist auch hier vorgesehen, den rückwärtigen Grundstücksbereich stark zu verdichten. Geplant ist eine Wohnnutzung über mehrere Geschosse sowie eine Tiefgarage.

Beide Planungen (Vorbescheid und aktuelle Vorhabenentwicklung) entsprechen hinsichtlich der vorgesehenen Neuordnung sowie der damit verbundenen Überlegungen zu Verdichtung nicht der angestrebten städtebaulichen Ordnung und Entwicklung, so dass die Instrumente der Sicherung der Bauleitplanung (Zurückstellung des Bauvorbescheides und Veränderungssperre) eingesetzt werden müssen. Hierzu ist der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem erweiterten Geltungsbereich Voraussetzung.

Nach Einsturz des Archivgebäudes stellt sich die Situation des Blockinnenbereiches und damit ein möglicher Bezugsfall für eine Nachverdichtung deutlich verändert dar. Bezogen auf den durch Wohn- und Büronutzung geprägten westlichen Teil des Baublocks sind lediglich eingeschossige Gebäude in den rückwärtigen Bereichen- überwiegend mit Nebennutzungen prägend. Zu den Vorüberlegungen gehört, den Baublock in dieser Richtung weiterzuentwickeln. Damit verbunden ist gleichermaßen die Umsetzung der Festsetzungsabsicht, einen Beitrag zur Vermeidung von Wärmeinseln zu leisten (Grünflächen, Bepflanzungen und so weiter). Die Strukturierung und Gestaltung der Blockinnenbereiche spielen in diesem Zusammenhang eine entscheidende Rolle.

In welcher Form somit die Aspekte Nachverdichtung insbesondere vor dem Hintergrund der Entwicklung der ehemaligen Archivflächen weiter behandelt werden sollen, ist – neben dem sich in Vorbereitung befindenden Wettbewerbsverfahren "Erweiterung Gymnasium KAS" inklusive der städtebaulichen Betrachtung des gesamten Baublocks zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen – Aufgabe des Bauleitplanverfahrens.

**Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage 1 - 2**

Anlage 1 (Geltungsbereich erweitert)

Anlage 2 (Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss vom 08.07.2010)