

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes**  
**Arbeitstitel: Blaubach/Perlengraben in Köln-Altstadt/Süd**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	22.01.2015
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	29.01.2015
Stadtentwicklungsausschuss	19.03.2015

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB einen Bebauungsplan für das Gebiet Blaubach, Tel-Aviv-Straße, nördliche und westliche Grenze Flurstück 435 (Gemarkung Köln, Flur 10), Mengelbergstraße und Perlengraben in Köln-Altstadt/Süd —Arbeitstitel: Blaubach/Perlengraben in Köln-Altstadt/Süd— aufzustellen mit dem Ziel, unter anderem ein Mischgebiet, das Maß der baulichen Nutzung (Höhe der baulichen Anlagen), die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen festzusetzen;
2. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Innenstadt ohne Einschränkung zustimmt.

**Alternative:** keine

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen		_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____€	___%
<input type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme		_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____€	___%

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

**Einsparungen:**

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
Beginn, Dauer	_____

**Begründung**

In den letzten Monaten wurden wiederholt für die Bereiche Südseite Blaubach und Ostseite Perlengraben Bauanfragen an die Verwaltung gerichtet, die hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung und Verdichtung nicht mit der für diesen Bereich anzuhaltenden städtebaulichen Ordnung und Entwicklung in Übereinstimmung zu bringen waren und nur wegen der Nicht-Einhaltung von beachtlichen bauordnungsrechtlichen Vorschriften abgelehnt werden konnten. Im Plangebiet gilt im Hinblick auf die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile § 34 BauGB, da der Bebauungsplan Nummer 67443/05 für diesen Bereich mit Bekanntmachung vom 11.02.1991 aufgehoben worden war. Zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung im Plangebiet zwischen der Straße Blaubach, der Tel-Aviv-Straße, nördliche und westliche Grenze des Flurstücks 435 (Gemarkung Köln, Flur 10), Mengelbergstraße und der Straße Perlengraben ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Das Plangebiet ist Teil der Bebauung am Schnittpunkt der Hauptverkehrsadern Nord-Süd-Fahrt (Tel-Aviv-Straße), Blaubach und Perlengraben/Severinsbrücke in der südlichen Altstadt. Seine heutige städtebauliche Gestalt erhielt es durch die Umsetzung des in den 1950er Jahren entwickelten Generalplans von Rudolf Schwarz. Dieser sah für den Bereich der Nord-Süd-Fahrt vornehmlich großformatige öffentliche Nutzungen vor, welche die autogerecht gestaltete Hauptverkehrsstraße flankierten.

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist durch eine geschlossene fünfgeschossige Blockrandbebauung an der Straße Blaubach, die mit zwei achtgeschossigen Hochpunkten an den beiden Ecken abschließt, und ein achtzehngeschossiges Hochhaus im Südwesten geprägt. Das Hochhaus steht derzeit leer. Die restliche Bebauung am Perlengraben ist lediglich zwei- bis dreigeschossig. Darüber hinaus sind im Innenbereich des Plangebietes einzelne ein- bis zweigeschossige Aufbauten vorhanden. Im Eckbereich Blaubach/Tel-Aviv-Straße befindet sich das Finanzamt Köln-Mitte. Das achtgeschossige Gebäude einschließlich des westlich angrenzenden fünfgeschossigen Baukörpers steht unter Denkmalschutz.

Südlich des Plangebietes zwischen dem Perlengraben und der Tel-Aviv-Straße ist seit kurzem der Bebauungsplan 67441/10 mit dem Arbeitstitel: Tel-Aviv-Straße in Köln-Altstadt/Süd rechtsverbindlich. Dieser neue Bebauungsplan setzt auf der Grundlage eines zuvor durchgeführten Architektenwettbewerbs insbesondere eine siebengeschossige Bebauung entlang der vorgenannten öffentlichen Straßen und für den Innenbereich nördlich der Mengelbergstraße eine fünfgeschossige Bebauung fest. Die Nachverdichtung soll hierzu eine durchschnittliche Geschossflächenzahl von etwa 2,0 erreichen können.

Das Höhenkonzept für die linksrheinische Kölner Innenstadt, das vom Rat der Stadt Köln am 15.05.2007 beschlossen wurde, hat das Ziel, eine bauliche Entwicklung unter Wahrung der stadtbildprägenden Silhouette zu steuern. Für den Bereich der Tel-Aviv-Straße gibt das Höhenkonzept eine maximale Wandhöhe von 22,50 m vor. Bezugshöhe ist hierbei die jeweils angrenzende Straße. Durch den aufzustellenden Bebauungsplan wird das Höhenkonzept konkretisiert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer gemischten, überwiegend dem Wohnen dienenden Bebauung geschaffen werden. In den nicht durch Wohnen genutzten Bereichen sollen der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Büronutzungen, öffentliche Einrichtungen, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sein. Die Nutzungsmischung soll sich am Bestand sowie an der unmittelbaren Umgebung orientieren und die innerstädtische Lage des Plangebiets berücksichtigen. Für die geplante bauliche Nutzung ist eine Verdichtung unterhalb der Größe einer Geschossflächenzahl von 2,0 vorgesehen. Diese Zielsetzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da hierbei insbesondere die verkehrlichen Belange berücksichtigt werden.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung soll an der Straße Blaubach der vorhandene bauliche Bestand festgesetzt werden, das heißt an den jeweiligen Eckbereichen acht Geschosse und dazwischen einheitlich fünf Geschosse, um die geschlossene Ensemblewirkung auch im Hinblick auf den Denkmalschutz planungsrechtlich zu sichern. Aus diesen Gründen sollen für diese Bebauung Aufstockungen, auch soweit es sich um ein bauordnungsrechtliches Staffelgeschoss handelt, nicht zulässig sein. Am Perlengraben soll die Straßenrandbebauung sechsgeschossig zuzüglich eines Staffelgeschosses festgesetzt werden. Den südlichen Abschluss soll ein siebengeschossiges Gebäude zuzüglich Staffelgeschoss bilden, wodurch das heutige Hochhaus hinsichtlich der Bestandshöhe überplant wird und zukünftig nur den bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz genießen soll.

Im Innenbereich des Plangebietes soll zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und unter Berücksichtigung einer angemessenen baulichen Dichte eine ein- bis zweigeschossige Bebauung zulässig sein.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage an drei überörtlichen Hauptverkehrsstraßen mit hohen Lärm- und Luftschadstoffimmissionen belastet und eignet sich daher nur bedingt zum Wohnen. Gleichzeitig bietet seine zentrale Lage die Chance, in einem innerstädtischen Bereich die bereits heute sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum decken zu helfen. Zudem wirkt die vorgesehene Nachverdichtung am Perlengraben einer weiteren Ausweisung von Wohnbauflächen in Stadtrandbereichen entgegen. Um an dem vorbelasteten Standort gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, werden erhebliche Maßnahmen zum Schutz gegen insbesondere Lärmimmissionen vorgesehen werden müssen.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, soll das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a Absatz 1 Nummer 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20 000 m<sup>2</sup>) zur Anwendung kommen.

Mit dem Bebauungsplan soll keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Im beschleunigten Verfahren konnten die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Außerdem wird von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Insofern wird auch keine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wurde. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung jedoch eingestellt werden.

## **Anlage**