

Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Arbeitstitel: Eigelstein 41 in Köln-Altstadt/Nord

Vorlage 0690/2016

hier: Stellungnahme der Verwaltung zum geänderten Beschluss der Bezirksvertretung Innenstadt (BV 1) vom 02.06.2016 (TOP 3.4) - siehe Anlage 7 -

Zu den geänderten Beschlusspunkten nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Zu 1.: ("Das Plangebiet wird um das im städtischen Eigentum befindliche Grundstück Am Salzmagazin erweitert.")

Nach § 12 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist es möglich, einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzubeziehen. Dies ist aufgrund von Rechtsprechung allerdings nur möglich, wenn es sich um ein Vorhaben handelt, das in ursächlichem Zusammenhang steht und nicht nur generell planbedürftig ist. Das städtische Grundstück könnte daher nur dann in den Geltungsbereich einbezogen werden, wenn es sich um ein gemeinsames Vorhaben handelt.

Des Weiteren ist die heutige Parkplatzfläche ein wichtiger Baustein in Zusammenhang mit der geplanten Attraktivierung der Bahnbögen Eigelstein. Daher sollte zunächst abgestimmt werden, inwieweit die Bahnbögen kurz-/mittelfristig umgenutzt werden können und so der Bereich insgesamt einer Aufwertung unterzogen wird.

Sollten die gemeinsamen Bemühungen um eine Umnutzung der Bahnbögen erkennbar in absehbarer Zeit nicht zum Erfolg führen, würde die Verwaltung eine Vermarktung und Bebauung des Grundstückes einleiten. Aufgrund des Grundstückszuschnitts und der Nähe zur Bahn wäre eine gewerbliche Nutzung wahrscheinlich.

Zu 2.: -/-

Zu 3.:

("Im erweiterten Plangebiet ist im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans am Eigelstein eine Wohnnutzung sowie am Salzmagazin eine Mischnutzung vorzusehen.")

In ausführlichen Gesprächen mit dem Vorhabenträger sind die verschiedenen Lösungsansätze ausführlich erörtert worden. Es wurde ein Konsens erreicht, dass die gewünschte Mischung partiell hergestellt werden kann, jedoch an anderer Stelle.

Der Vorhabenträger hatte deutlich gemacht, dass ein Hotel mit der vorgesehenen Qualität nur am Eigelstein selbst und nicht in rückwärtiger Lage/Adresse positioniert werden kann und auch ein gemischtes Objekt mit ihm als Vorhabenträger nicht umsetzbar ist.

Möglich wäre allerdings eine Wohnbebauung zum Salzmagazin hin unter der Voraussetzung, dass die - bislang zum Nachbarn hin in der Höhe abgestufte - Bebauung auch entsprechend der Hotelbebauung aufgestockt werden könnte. Dort könnten 11 bis 14 Wohneinheiten zwischen 40 m² und 80 m² realisiert werden. Wenn ergänzend der nördliche Nachbar ebenfalls seine heute zweigeschossige Bebauung einer Nachverdichtung unterziehen würde, ergäbe sich eine deutlich verbesserte städtebauliche Situation und Fassung der Platzkante.

Für das nördliche Grundstück ist derzeit aufgrund des Bestandes eine maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt (Bebauungsplan 67461/15 "3. Änderung nördlich S-Bahn/Eigelstein in Köln-Altstadt/Nord"). Der Vorhabenträger hat bereits mit dem betroffenen nördlich angrenzenden Nachbarn Kontakt aufgenommen und eine entsprechende Nachbarschaftsvereinbarung auf Gegenseitigkeit schriftlich vorgeschlagen. Das entsprechende Baurecht müsste der Nachbar auf seinem Grundstück dann allerdings selbst schaffen. Die Wohnbebauung würde dann in Zusammenhang mit der Nachbarbebauung realisiert werden.

Das Thema Lärmimmissionen wäre gemäß der schallgutachterlichen Einschätzung von ADU cologne vom 14.06.2016 durch durchgesteckte Wohngrundrisse unter bestimmten Voraussetzungen trotz der hohen Außenpegel durch Verkehrslärm unter Abwägung aller Belange lösbar.

Je Geschoss sind nach erstem Konzept an einem zentralen Treppen Kern im Regelgeschoss zwei Wohnungen mit circa 50 m² und im Erdgeschoss und den zurückgestaffelten Geschossen je eine Wohnung mit circa 80 m² mit jeweils zweiseitiger Belichtung nach Osten zum ruhigeren Innenhof und nach Westen mit Sicht auf die Gleise und den Hauptbahnhof vorgesehen. In den Wohnungen sind zwei bis vier Zimmer mit Küche und Bad möglich. Aufgrund der notwendigen kontrollierten Wohnraumlüftung können Wohn- und Schlafräume sowohl nach Osten zum Innenhof wie auch nach Westen zu den Gleisen ausgerichtet werden. Vorzugsweise sollten die Wohnräume zum Innenhof orientiert werden, um tagsüber die Fensterlüftung nutzen zu können. Wegen der sehr hohen Lärmimmissionen durch den Bahnverkehr müssen alle Wohnungen nach Westen eine hochwertige Schallschutzverglasung erhalten und zudem mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet werden, da Fensterlüftung im Bereich der Bahnanlagen auszuschließen ist. Die Schlafräume können mit geschlossenem Fenster und kontrollierter Lüftung genutzt werden und zu den Gleisen angeordnet sein. Zum ruhigeren Innenhof nach Osten ausgerichtet sind Balkone beziehungsweise Dachterrassen möglich, und öffnbare Fenster zur unterstützenden Lüftung denkbar.

Die Bauherren verpflichten sich, die erhöhten Aufwendungen aufgrund von Erschütterungen, resultierend aus der direkten Nachbarschaft zu den Gleisanlagen, zu tragen.

Zu 4.: -/-

Zu 5.:

("Das überarbeitete Planungskonzept ist im Zuge des weiteren Beratungsverfahrens auch der Bezirksvertretung 1 vorzulegen.")

Das überarbeitete Planungskonzept kann der Bezirksvertretung Innenstadt vorgestellt werden.