

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle

VI/61/1

611/2 alte ma

Vorlagen-Nummer

**3420/2016**

Freigabedatum

---

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Städtebauliches Planungskonzept (vorhabenbezogener Bebauungsplan) "Eigelstein 41 in Köln-Altstadt/Nord"; Stellungnahme der Bezirksvertretung Innenstadt zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung; Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes (vorhabenbezogener Bebauungsplan)**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	08.12.2016
Stadtentwicklungsausschuss	15.12.2016

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung, mit der Vorhabenträgerin für den Bereich "Eigelstein 41 in Köln-Altstadt/Nord" einen Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) auf der Grundlage des aktuellen städtebaulichen Konzeptes (Anlage 4) auszuarbeiten. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind gemäß Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 3) zur berücksichtigen.

### Alternative:

Es werden andere Vorgaben für die Fortführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Begründung:

Die Vorhabenträgerin hatte im Februar 2016 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Sie hat das Grundstück der ehemaligen Gaffel-Brauerei am Eigelstein erworben, um nach Abriss der Gebäude ein Hotel (Althoff-Hotels) mit Tiefgarage zu errichten. Es ist eine überwiegend sechs- bis siebengeschossige Neubebauung geplant.

Die Bezirksvertretung Innenstadt hatte am 02.06.2016 dem Stadtentwicklungsausschuss empfohlen, das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes um das städtische Grundstück Am Salzmagazin zu erweitern und am Eigelstein eine Wohnnutzung sowie am Salzmagazin eine Mischnutzung (Wohnen und gewerbliche Nutzung) vorzusehen.

In Abstimmung mit der Vorhabenträgerin empfahl die Verwaltung dem Stadtentwicklungsausschuss in der Vorlage zum Einleitungsbeschluss (Session 0690/2016) neben dem Verzicht auf die Einbeziehung des Grundstückes Am Salzmagazin, die geplante Hotelnutzung um eine Wohnbebauung Am Salzmagazin zu erweitern. Um ein Wohngebäude mit 11 bis 14 Wohneinheiten realisieren zu können, wurde die bisher zur nördlich angrenzenden Nachbarbebauung viergeschossig geplante Neubebauung auf sieben Geschosse erhöht. Wenn der Nachbar seine heute zweigeschossige Bebauung ebenfalls einer Nachverdichtung unterzieht, ergibt sich eine deutlich verbesserte städtebauliche Situation mit Fassung der Platzkante Am Salzmagazin. Für eine Aufstockung auf mehr als drei Geschosse müsste jedoch der Eigentümer zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ein eigenständiges vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren durchführen.

Der Stadtentwicklungsausschuss beschloss am 23.06.2016 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Eigelstein 41 in Köln-Altstadt/Nord" mit dem Ziel, insbesondere Art und Maß des Bauvorhabens festzusetzen. Die Vorlage zum Einleitungsbeschluss wurde mit Ergänzungen beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch erfolgte, wie vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossen, als Aushang der Planung im Bürgeramt Innenstadt (siehe Anlage 2). Die Bekanntmachung wurde im Amtsblatt, in der lokalen Presse sowie auf der städtischen Website - hier mit Unterlagen - veröffentlicht. Im Zeitraum des Aushangs vom 01. bis 14.09.2016 konnten schriftliche Stellungnahmen an den Bezirksbürgermeister Innenstadt gerichtet werden. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch fand vom 26.08. bis 29.09.2016 statt. In Anlage 3 sind die Stellungnahmen jeweils zusammengefasst dargestellt und mit einer fachlichen Stellungnahme der Verwaltung ergänzt.

Entsprechend Verwaltungsvorschlag soll das bisherige städtebauliche Konzept mit folgenden Vorgaben fortgeführt werden (siehe Anlage 4):

Ein Abrücken von der Bahnanlage soll nicht erfolgen, da kein Planfeststellungsverfahren eingeleitet wurde. Trotz der Bedeutung des Ausbaus des Nahverkehrs kann aus heutiger Sicht eine Trassenfreihaltung realistisch und rechtlich nicht umgesetzt werden. Sollte ein konkretes Projekt bestehen, muss die Deutsche Bahn über eine Vielzahl von Privatgrundstücken ein Planfeststellungsverfahren durchführen.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die notwendigen Immissionsschutzgutachten ausgearbeitet und dargestellt, welche Immissionsschutzmaßnahmen insbesondere die Realisierung gesunder Wohnverhältnisse ermöglichen. Bei der Auswahl der Maßnahmen werden städtebauliche, architektonische und Kostengesichtspunkte einfließen müssen. Somit kann erst im weiteren Verfahren geklärt

werden, ob der notwendige Immissionsschutz für eine Wohnnutzung Am Salzmagazin gewährleistet werden kann.

Die maximalen Wand- beziehungsweise Traufhöhen des "Höhenkonzeptes für die linksrheinische Kölner Innenstadt" für den Planbereich werden von dem siebengeschossig geplanten Gebäuderiegel im südwestlichen Grundstücksbereich und entlang der Straße Am Salzmagazin überschritten. Die Errichtung eines baulichen Hochpunktes und die damit verbundene städtebauliche Verdichtung zur Bahntrasse werden als konkretisierte städtebauliche Zielsetzung weiter befürwortet. Der geplante Gebäuderiegel soll nunmehr etwas niedriger als ursprünglich geplant ausgeführt werden.

Am Salzmagazin soll ein städtebaulich verträglicher Höhenübergang von der Neubebauung (Wohngebäude) zur Bestandsbebauung durch eine differenzierte Baukörperausbildung des Neubaus und der Aufstockung des Nachbargebäudes geschaffen werden. In der Planung in Anlage 4 sind zwei Planungsvarianten für die Neubauten dargestellt. Zudem ist für die Nachbarbebauung die Bestandsituation als auch eine mögliche Aufstockung nach Schaffung von Planungsrecht abgebildet. Eine höhere Entwicklung ist aus städtebaulichen Gründen zum Salzmagazin hin nicht erwünscht.

Die in Anlage 4 dargestellten Planungskonkretisierungen werden im weiteren Verfahren geprüft und ausgearbeitet. Dazu zählen auch Fragen der Baukörperkonfiguration am Salzmagazin und eine mögliche behindertengerechte Ausgestaltung der Durchwegung zwischen Eigelstein und Am Salzmagazin sowie bauordnungsrechtliche Fragestellungen.

Sollten die Fachgutachten ergeben, dass eine Wohnnutzung am Salzmagazin nicht in dem angestrebten Umfang möglich wäre, würden die politischen Gremien zu einer abgeänderten Planung erneut beteiligt.

## **Vorberatungen**

### Aufstellungsbeschluss mit Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach Modell 1

Bezirksvertretung Innenstadt (BV 1)	02.06.2016	TOP 3.4	mehrheitlich empfohlen (geänderter Beschluss),
Stadtentwicklungsausschuss (StEA)	23.06.2016	TOP 10.2	einstimmig beschlossen (ergänzter Beschluss zu geänderter Vorlage);

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch

Der Aushang der Planung erfolgte im Bürgeramt Innenstadt (Modell 1) vom 1. bis 14.09.2016.

Es sind keine Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beim Bezirksbürgermeister Innenstadt eingegangen.

### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch

Die Beteiligung erfolgte vom 26.08. bis 29.09.2016 (Stellungnahmen siehe Anlage 3).

## **Anlagen**

- 1 Übersichtsplan
- 2 Städtebauliches Konzept - Stand Öffentlichkeitsbeteiligung
- 3 Darstellung und Bewertung Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange
- 4 (4.1 - 4.8) Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes nach Öffentlichkeitsbeteiligung