

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	29.06.2017
Stadtentwicklungsausschuss	06.07.2017

Offenlage nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan-Entwurf 674613/02

Arbeitstitel: Eigelstein 41 in Köln-Altstadt/Nord

Die Vorhabenträgerin beantragte Februar 2016 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Sie hatte 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 empfahl am 02.06.2016 dem Stadtentwicklungsausschuss, das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 Anlage 8 der Vorlage zum Einleitungsbeschluss, die geplante Hotelnutzung ohne Einbeziehung des städtischen Platzraums um eine Wohnbebauung Am Salzmagazin zu erweitern. Hierfür würde die bisher zur nördlich angrenzenden Nachbarbebauung viergeschossig geplante Neubebauung auf sieben Geschosse erhöht. Wenn der Nachbar seine heute zweigeschossige Bebauung ebenfalls "aufstocken" würde, ergäbe sich eine deutlich verbesserte städtebauliche Situation mit Fassung der Platzkante Am Salzmagazin/Eintrachtstraße.

Der Stadtentwicklungsausschuss beschloss am 23.06.2016 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Eigelstein 41" mit dem Ziel, insbesondere Art und Maß des Bauvorhabens festzusetzen. Die Vorlage zum Einleitungsbeschluss wurde mit der Ergänzung, dass die Erläuterungen der Verwaltung in Anlage 8 zu berücksichtigen sind, beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch erfolgte entsprechend Beschluss als Aushang der Planung im Bürgeramt Innenstadt vom 1. bis 14.09.2016. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch fand vom 26.08. bis 29.09.2016 statt.

Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragte die Verwaltung, in seiner Sitzung am 15.12.2016 mit der Vorhabenträgerin für den Bereich "Eigelstein 41 in Köln-Altstadt/Nord" einen Bebauungsplan-Entwurf auf der Grundlage des aktuellen städtebaulichen Konzeptes auszuarbeiten. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch sollten gemäß Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt werden.

Im Rahmen der weiteren Planungsausarbeitung wurde der den Gremien zuletzt vorgelegte Planungsentwurf in folgenden Punkten weiterentwickelt:

Aus den zwei vorgelegten Planungsalternativen (Variante A und B) für das Wohngebäude am Salzmagazin wurde die Bebauungsvariante A mit einem Rücksprung der beiden obersten Geschosse zur vorhandenen nördlich angrenzenden Nachbarbebauung und zur Straße am Salzmagazin ausgewählt. Aufgrund der Höhenstaffelung schafft sie einen städtebaulich verträglicheren Höhenübergang von der Neubebauung (Wohngebäude) zur Bestandsbebauung als die Variante B (mit Auskrugung des obersten betonten Geschosses über die Straße Am Salzmagazin).

Im weiteren Verfahren wurde auf der Grundlage der erarbeiteten Gutachten geklärt, dass der notwendige Immissionsschutz für eine Wohnnutzung Am Salzmagazin trotz der sehr hohen Lärmimmissionen durch den Bahnverkehr unter folgenden Voraussetzungen gewährleistet werden kann:

- Alle Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern nach Westen zur Bahn erhalten eine hochwertige Schallschutzverglasung mit zusätzlicher Prallscheibe vor dem Fenster und werden zudem mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet. Die Wohnungsgrundrisse sind flexibel zu gestalten, so dass die Schlafräume wahlweise zur helleren, aber lauterer Westseite oder aber zur dunkleren, aber leiseren Ostseite hin ausgerichtet werden können.
- Im Erdgeschoss des Wohngebäudes ist eine Wohnnutzung aufgrund der schlechten Belichtungsverhältnisse nicht möglich; hier sind nicht störende gewerbliche Nutzungen etc. zulässig, die die Wohnnutzung ergänzen. Das erste und zweite Geschoss werden als Maisonette-Wohnungen gestaltet, um die ausreichende Belichtung der Wohnung über das zweite Obergeschoss sicher zu stellen.

Damit kann Am Salzmagazin im Anschluss an das Hotel ein Wohnhaus mit 8 Wohneinheiten zwischen 40 und 80 m² realisiert werden.

Die Herstellung einer fußläufigen Durchwegung zwischen den Straßen Eigelstein und Am Salzmagazin in einer Breite von 2.50 m und in einer Höhe von 2.50 m im Bereich der überbaubaren Flächen ist im Bebauungsplan festgesetzt. Im Durchführungsvertrag wird unter anderem aufgenommen, dass Zeitpunkt, Art und Umfang der Öffnung der Zugänge (für die Öffentlichkeit) zwischen Stadt Köln und der Eigentümerin beziehungsweise Vorhabenträgerin einvernehmlich geregelt werden. Entsprechend Landesbauordnung NRW sind öffentlich zugängliche bauliche Anlagen barrierefrei zu gestalten. Aus diesem Grund wurde im Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) ein Aufzug optional dargestellt.

Der (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan soll mit den als Anlage beigefügten Unterlagen sowie den Gutachten und den bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen entsprechend § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch einen Monat (voraussichtlich im Juli 2017) öffentlich ausgelegt werden.

gez. Höing

Anlagen

- 1 Übersichtsplan Geltungsbereich
- 2 Begründung mit Umweltbericht
- 3 Textliche Festsetzungen
- 4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Blatt 1)
- 5 Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2)