

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Arbeitstitel: Bauliche Erweiterung Blaue Funken/ Sachsenturm (Blaue-Funken-Weg 2) in Köln-Neustadt-Süd

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

| Gremium | Datum |
|----------------------------------|------------|
| Bezirksvertretung 1 (Innenstadt) | 08.11.2018 |
| Stadtentwicklungsausschuss | 15.11.2018 |
| Ausschuss für Umwelt und Grün | 20.11.2018 |

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet im Bereich Blaue-Funken-Weg in der Gemarkung Köln, Flur 33, auf dem Flurstück 266 (ehemalige Stadtmauer) sowie in südwestlicher Verlängerung auf dem Flurstück 348 in einer Breite von ca. 12 m und Länge von ca. 33 m südlich des Blaue-Funken-Weges parallel zum Kartäuserwall mit einer Größe von ca. 700 m² —Arbeitstitel: *Bauliche Erweiterung Blaue Funken/ Sachsenturm (Blaue-Funken-Weg 2) in Köln-Neustadt-Süd*—einzuleiten mit dem Ziel, eine bauliche Erweiterung der Vereinsnutzung festzusetzen;
2. nimmt das städtebauliche Planungskonzept (vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 2 (Versammlung);
3. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls der Ausschuss für Umwelt- und Grün ohne Einschränkung zustimmt.

Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Der Gemeinnützige Bauverein Sachsenturm e. V. hat großen Bedarf, die Vereinsräume der "Blauen Funken" im Sachsenturm durch einen Neubau zu erweitern (vgl. 2875/2016, Beschluss zur Durchführung eines architektonischen Gutachterverfahrens).

Die Vereinsräume befinden sich im nördlichen ehemaligen Wehrturm des denkmalgeschützten mittelalterlichen Stadtmauerrestes am Sachsenring. Der Turm wurde vom Verein 1969/70 im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages mit der Stadt Köln ausgebaut und mit einem Anbau versehen. Aufgrund steigender Mitgliederzahlen und veränderter Anforderungen an Veranstaltungsräume, insbesondere der Barrierefreiheit, sieht der Verein die Notwendigkeit der räumlichen Erweiterung. Sie soll auch für die Aktivitäten des Vereins am Stadtleben, wie Kinder- und Jugendarbeit, nutzbar sein.

Der Verein befindet sich seit Anfang 2014 mit der Verwaltung in umfangreicher Abstimmung über dieses Vorhaben. Die Planung entspricht grundsätzlich dem "Städtebaulichen Masterplan Innenstadt Köln", der vorschlägt, im Bereich der historischen Ulrepforte eine straßenbegleitende Bebauung zu verfolgen. Nach Ratsbeschluss von 2009 sind über die Realisierung einzelner Maßnahmen aus dem Masterplan Einzelentscheidungen zu treffen.

Am 06.07.2017 hat der Stadtentwicklungsausschuss die geplante Auslobung mit der Aufgabenstellung zum architektonischen Gutachterverfahren mit Änderungen beschlossen (s.o. Vorlage 2875/2016, mit ergänzenden Anlagen). Der Erweiterungsbau sollte nicht ausschließlich nur als Hochbau, sondern auch unterirdisch geplant werden können. Für eine unterirdische Lösung sollte das Plangebiet erweitert werden. Ebenso sollten ökologische Kriterien mit eingefügt werden. Die Aufgabenstellung wurde in enger Abstimmung mit der Stadt Köln entsprechend überarbeitet. Das Gutachterverfahren wurde als kooperatives Verfahren mit acht Büros in der Phase 1 sowie vier verbleibenden Büros in Phase 2 durchgeführt.

Die Jury entschied am 29.05.2018 den Entwurf des Architekturbüros Anderhalten Architekten, Berlin auf den ersten Rang zu setzen (siehe auch Mitteilung "Qualifizierungsverfahren Blaue Funken/Sachsenturm" (Blaue Funken-Weg 2), Köln-Innenstadt, Session Nr. 2666/2018).

Zudem empfahl die Jury dem Bauverein als Auslober des Wettbewerbs und als Träger des Realisierungsvorhabens, den Entwurf hinsichtlich der Gestaltung der Fassaden dem Gestaltungsbeirat der Stadt Köln zur Überarbeitung vorzulegen. Dies ist am 09.07.2018 erfolgt, die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates wurden in Abstimmung zwischen Verwaltung, Anderhalten Architekten und dem Auslober eingearbeitet.

Der Entwurf des Erweiterungsbaus des Sachsenturms basiert auf der Idee der Wiederherstellung der verlorenen historischen Wehrmauer mit stadtseitig angelagerten Räumen. Der Erweiterungsbau wird in Breite des denkmalgeschützten Bestandsanbaus einschließlich Stadtmauer an das Denkmal nach Süden angebaut. Damit wird der "Blaue-Funken-Weg" in den Obergeschossen überbaut und im Erdgeschoss ein Durchgang geschaffen, der als "Stadtmauerpforte" und als Fortführung der Bauform des Bestandes interpretiert werden kann. Die Hauptfunktionen des Erweiterungsbaus werden auf drei Geschossen angeordnet und beinhalten im Wesentlichen einen großen Saal im 1. Obergeschoss sowie einen kleinen Saal im 2. Obergeschoss. Sie sind damit unmittelbar an die "Hauptebene" des Baubestandes, die den Versammlungsraum beinhaltet, angeschlossen. Damit sind diese zwei Geschosse des Altbaus zukünftig über den Aufzug des Neubaus barrierefrei erschlossen. Das vorgesehene Kellergeschoss befindet sich unter den Hochbaugeschossen und greift nicht darüber hinaus in die Grünfläche ein.

Die für den Erweiterungsbau vorgesehene städtische Fläche ist nicht Bestandteil des bisherigen Erbbaurechtsvertrages mit dem Bauverein. Sie ist im rechtskräftigen Bebauungsplan 66438/04-2, Blatt 2

als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigung des Bauvorhabens ist deshalb die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens mit Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geplant. Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 06.09.2018 die Einleitung beantragt. Der Nachweis der Grundstücksverfügbarkeit wird bis zum Satzungsbeschluss vorliegen.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt werden. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens verpflichtet.

Entsprechend dem geplanten Beschluss ist als nächster Verfahrensschritt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 2 (öffentliche Versammlung) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB geplant.

Vorberatungen

Beschluss der geplante Auslobung entsprechend der Aufgabenstellung zum architektonischen Gutachterverfahren zur Bebauung eines städtischen Grundstückes (Session-Nr. 2875/2016)

| | |
|--|--|
| Bezirksvertretung Innenstadt (BV 1), 16.03.2017, TOP 3.2 | mehrheitliche Zustimmung zur Alternative (keine Erweiterung) |
| Ausschuss für Umwelt und Grün (AUG), 04.05.2017, TOP 4. | Verweis der Vorlage ohne Votum in die nachfolgenden Gremien |
| Stadtentwicklungsausschuss (StEA), 06.07.2017, TOP 5.1 | mehrheitliche Zustimmung einschließlich Änderungen |

Anlagen:

1. Übersichtsplan Geltungsbereich
2. Erläuterungen zum Bebauungsplanverfahren
3. Städtebauliches Planungskonzept
4. Rechtskräftiger Bebauungsplan 66438/04, Blatt 2