

ANLAGE 2

Erläuterungen zum Bebauungsplanverfahren (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) Arbeitstitel: Bauliche Erweiterung Blaue Funken/ Sachsenturm (Blaue-Funken-Weg 2) in Köln-Neustadt-Süd

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinnützige Bauverein Sachsenturm e. V. hat am 06.09.2018 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB gestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, einen Erweiterungsbau angrenzend an den Sachsenturm zu errichten.

Der Sachsenturm ist als Teil des erhaltenen ca. 100 m langen Teilstücks der ehemaligen Stadtmauer ein wichtiges historisches Zeugnis der Kölner Stadtgeschichte. Es gibt nur noch wenige Bereiche, in denen die ehemalige Stadtbefestigung so eindrucksvoll erhalten ist.

Der Sachsenturm wird im Wesentlichen durch die Blauen Funken zur Vereins- und Brauchumpflege genutzt. Der Gemeinnützige Bauverein Sachsenturm e. V. sorgt für den Erhalt des historischen Bauwerks und der angrenzenden Grünanlage. Der Bauverein sowie die im Nordturm ansässige Prinzengarde leisten damit einen großen Beitrag zur Kölner Stadtgesellschaft.

Aufgrund der gewachsenen Anzahl der Vereinsmitglieder (1980 ca. 300 Mitglieder, aktuell ca. 520 Mitglieder) sind die vorhandenen Vereinsräume, insbesondere der Versammlungssaal im Bestandsgebäude, hinsichtlich Größe und Ausstattung nicht mehr ausreichend und bedarfsgerecht. Zudem besitzt der dreigeschossige, im Turmbereich viergeschossige, Bestandsbau keinen Aufzug und im Untergeschoss liegende Toiletten. Dies ist aufgrund des gestiegenen Altersdurchschnitts der Mitglieder ein zunehmendes Problem und entspricht zudem nicht den aktuellen Anforderungen an die Barrierefreiheit öffentlich zugänglicher Räume. Ein entsprechender Umbau des denkmalgeschützten Bestandes ist nicht realisierbar. Die genannten Gründe bei gleichzeitiger hoher Identifikation der Blauen Funken mit "ihrem Sachsenturm" führten zu der Entscheidung für einen Erweiterungsbau vor Ort.

Der Gemeinnützige Bauverein Sachsenturm e.V. plant in enger Abstimmung mit der Stadt Köln einen Erweiterungsbau, der den vielen Anforderungen und Interessen, die am Sachsenturm bestehen, gerecht wird. Dabei wird der Sachsenturm mit dem geplanten Anbau den Vereinszwecken dienen und nicht als allgemeine Veranstaltungsraum kommerziell vermietet werden. Die Erweiterung des Sachsenturms steht dabei im Spannungsfeld der Lage in einer öffentlichen Grünfläche, dem Denkmalschutz, einer gewünschten modernen Architektur und den Nutzungsanforderungen des Vereins. Sie steht zudem unter besonderer Beobachtung der Öffentlichkeit.

Im Rahmen eines im Frühjahr 2018 durchgeführten architektonischen Gutachterverfahrens wurde der Planungsentwurf des Büros Anderhalten Architekten ausgewählt, der nach Schaffung des Baurechts auch umgesetzt werden soll. Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt werden. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Vorhaben- und Erschließungsplan, der das konkrete Bauvorhaben festlegt sowie der Durchführungsvertrag.

2. Erläuterungen zum stadträumlichen Kontext und zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Bauliche Erweiterung Blaue Funken/ Sachsenturm (Blaue-Funken-Weg 2)" befindet sich im linksrheinischen Kölner Stadtbezirk Innenstadt im Stadtteil Altstadt Süd, zwischen Sachsenring und Kartäuserwall, unweit der Ulrepforte. Es umfasst Bestandteile des erhaltenen ca. 100 m langen Teilstücks der ehemaligen Stadtmauer mit zwei Wachtürmen. Bestandteil des Plangebietes ist der südliche Wachturm, der derzeit von den Kölner Funken Artillerie blau weiß von 1870 e. V. (Blaue Funken) genutzt wird.

Das Plangebiet wird im Nordosten durch die Straße Kartäuserwall begrenzt. Die nordwestliche Grenze bildet der Sachsenturm mit dem Bestandsanbau an der Stadtmauer. Die südwestliche und südöstliche Abgrenzung des Plangebietes verläuft in einem Abstand von einem Meter zum Gebäudebestand und dem geplanten Erweiterungsbau. Das Plangebiet umfasst damit eine Gesamtfläche von ca. 700 m².

2.2 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet um den Sachsenturm liegt am "Blaue-Funken- Weg" in der den Ring begleitenden öffentlichen Grünfläche. Diese wird neben dem Denkmal der ehemaligen Stadtmauer vor allem durch markanten Baumbestand geprägt. Bei der Grünfläche am Sachsenring handelt es sich um die ehemaligen Bereiche der Wallanlage, die im Gegensatz zu weiten Teilen der alten Stadtbefestigung in der Kölner Innenstadt nach dessen Schleifung hier nicht bebaut sind. Der südlich gelegene Sachsenring, als längstes Teilstück der Kölner Ringe, ist in diesem Bereich durch eine breite straßenbegleitende Grünfläche in beide Fahrrichtungen unterteilt. Auch hier gibt es prägenden Baumbestand, der dem Ring hier einen eigenständigen Charakter gibt. Mit einer Breite von über 100 Metern gehört der Abschnitt der Ringe neben dem Ubierring und Kaiser-Wilhelm-Ring zu einer der breitesten Straßen Kölns. In der mittig liegenden Grünfläche verläuft die Stadtbahn.

Im Norden des Kartäuserwalls befinden sich zahlreiche Bildungseinrichtungen, etwa das Humboldtgynasium, das Berufskolleg Kartäuserwall und das Berufskolleg Ulrepforte. Der gesamte Bereich ist aufgrund der Nutzungen durch großvolumige, frei positionierte Baukörper geprägt, die sich jeweils auf das Innere der Schulgelände ausrichten und wenig Kontakt mit der umgebenden Stadt aufnehmen. Erst nördlich der Straße "Vor den Siebenburgen" geht die Bebauung wieder in eine Blockrandbebauung mit mehr- geschossigen Wohnhäusern über. Südlich des Sachsenrings finden sich ebenfalls Bildungseinrichtungen, aber auch Dienstleister und Büronutzungen. Die hier in Teilen sehr heterogene Bebauung mit bis zu VI Geschossen wird aber aufgrund der Grünfläche mit den großen Bäumen und Gehölzbestand vom Plangebiet die meiste Zeit im Jahr so gut wie nicht wahrgenommen.

Nutzung des "Sachsenturms" durch die "Blauen Funken"

Bereits 1959 haben sich die Blauen Funken beim damaligen Oberbürgermeister der Stadt Köln um den Halbturm der mittelalterlichen Stadtbefestigung am Sachsenring beworben. Mit Erhalt des Sachsenturms 1968 wurde der Gemeinnützige Bauverein e.V. gegründet, der den Turm 1969 restaurierte und bis heute instand hält, pflegt und ausbaut. Seit 1970 stellt der Bauverein der Gesellschaft der Kölner Funkenartillerie blau weiß von 1870 e.V. (Blaue Funken) den Turm zur Vereins- und Brauchtumspflege zur Verfügung. Die Mitglieder des Bauvereins stellen die notwendigen Mittel zur Instandhaltung des Turms bereit. Zudem werden weitere Maßnahmen, wie etwa die Beleuchtung der Stadtmauer, die Pflege der Grünanlagen oder bauliche Investitionen, wie z.B. die Verbreiterung und Schaffung eines barrierefreien Zugangs zur Stadtmauer (z.T. gemeinsam mit der Prinzensgarde), umgesetzt bzw. finanziell erbracht.

Der Sachsenturm wird überwiegend für Treffen und Veranstaltungen durch die Blauen Funken genutzt. Darüber hinaus finden hier die Kinder- und Jugendtanzgruppen Raum zum Proben. Der Sachsenturm stellt nicht nur erforderliche Räumlichkeiten bereit, sondern bildet einen Identifikationspunkt und ein Zuhause für die Blauen Funken. Für die breite Öffentlichkeit ist der Sachsenturm an Vormittagen mehrmals die Woche und für Schulklassen 10-12 Mal im Jahr geöffnet. Auch andere nutzen den Sachsenturm regelmäßig für verschiedene Veranstaltungen, etwa die Kölner- Wissenschaftsrunde oder der Artilleriestab der Bundeswehr.

2.3 Verkehrserschließung

Motorisierter Individualverkehr

Der Sachsenring ist als Teil der Kölner Ringe eine wichtige Verkehrsader. Das Plangebiet wird über den Kartäuserwall (Einbahnstraße) bzw. über den Blaue-Funken-Weg erschlossen. Hier befinden sich wenige private Stellplätze. Eine Durchfahrt zwischen Kartäuserwall und Sachsenring ist nicht möglich. Öffentliche Stellplätze sind als Längsparker entlang des Kartäuserwalls verortet. Die Schulen und Berufskollegs verfügen zudem über private Stellplätze, die vom Kartäuserwall aus angefahren werden.

Fußgänger- und Radverkehr

Fußgänger/innen und Radfahrer/innen bewegen sich entlang des Kartäuserwalls, des Sachsenrings bzw. als Verbindungswege des Blaue-Funken-Wegs und des Prinzen-Garde-Wegs. Der Sachsenring und der Kartäuserwall sind Bestandteil des Radverkehrsnetzes im Radverkehrskonzept Innenstadt. Darin ist vorgesehen, den Kartäuserwall zu einer Fahrradstraße umzuwandeln. Der Verkehrsausschuss beschloss am 04.06.2018 die Radspuren in der zukünftigen Fahrradstraße Kartäuserwall (Ein- und Ausfahrt, nördlich Ulrepforte) von 1,50 m auf jeweils 2 m zu erweitern und entsprechend die Kfz-Aufstellfläche vor der Lichtsignalanlage von 3,96m auf 2,96m zu verschmälern.

Wege in der Grünfläche sind nur im Bereich der Stadtmauer vorhanden. Hier wurde in den letzten Jahren der barrierefreie Zugang des Weges entlang der Mauer umgesetzt. Dies war insofern notwendig, da hier ein Geländeversprung von etwa 2 Metern zwischen dem Fußweg entlang der Stadtmauer und dem Grünflächenniveau vorhanden ist.

Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)

Die Stadtbahn verläuft südlich des Plangebietes im Bereich der Grünfläche Sachsenring. In fußläufiger Entfernung sind die Haltestellen "Ulrepforte" (ca. 200 m, Linien 15 und 16) und "Eifelstraße" (ca. 400 m; Linien 12,15 und 16) gut zu erreichen.

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan stellt für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

3.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als bebauter Innenbereich dargestellt.

3.3 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Köln stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Ob eine Änderung im Parallelverfahren erfolgen muss, wird im weiteren Verfahren geprüft.

3.4 Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 66438/04-2 von 1980 ist für das Plangebiet "öffentliche Grünfläche" Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Die beiden Halbtürme und die mittelalterliche Stadtmauer wurden nachrichtlich als Baudenkmäler im Bebauungsplan übernommen.

3.5 Sonstige städtebauliche Planungen

Masterplan Innenstadt Köln

2009 wurde der "Städtebauliche Masterplan Innenstadt Köln" vom Rat der Stadt Köln als grundsätzliche Handlungsempfehlung und strategische Zielausrichtung für die zukünftige Entwicklung der Kölner Innenstadt beschlossen. In dem vom Büro Albert Speer und Partner, Frankfurt konzipierten Masterplan wurde im Rahmen der Vertiefungsphase auch das Thema Ringe und in diesem Zusammenhang auch der Standort Sachsenring untersucht.

Der Masterplan schlägt im Sinne der Planung Stübbens vor, im Bereich der historischen Ulfrepforte eine straßenbegleitende Bebauung in Form einer urbanen Dienstleistungszeile mit Wohnnutzungsanteil zu verfolgen. Auch die alternative Idee hier das Stadtarchiv zu verorten wurde im Masterplan formuliert.

Nach Ratsbeschluss sind über die Realisierung einzelner Maßnahmen aus dem Städtebaulichen Masterplan Innenstadt Einzelentscheidungen zu treffen.

Die Kölner Ringe, die im Zuge der Stadterweiterungen nach den Plänen von Josef Stübben als Prachtboulevard geplant und angelegt wurden, haben durch zahlreiche, vor allem verkehrlich motivierte Veränderungen, den klaren, gestalterischen Duktus eines großstädtischen Straßenzugs verloren. Der Masterplan Innenstadt Köln sieht vor allem vor, einen einheitlichen Gestaltungsduktus für die Ringe zu definieren, um zeitnah anstehende und zukünftige Maßnahmen entsprechend zu koordinieren.

Ziel ist es, ein hochattraktives, städtebauliches und verkehrliches Gesamtkonzept zu schaffen, das im Sinne eines modernen Klassikers große Robustheit in Bezug auf sich verändernde "Moden" und technische Anforderungen besitzt.

Leitlinie zu der Kölner Ringstraße

Der "Städtebauliche Masterplan Innenstadt Köln" hatte die Ringe als einen von sieben Interventionsräumen identifiziert. 2011 wurde vor dem Hintergrund einer vertiefenden Betrachtung dieses Bereichs eine "Interdisziplinäre Planungswerkstatt" durchgeführt, woraus 2012 durch den Stadtentwicklungsausschuss "Leitlinien für eine künftige Weiterentwicklung der Kölner Ringstraßen" beschlossen wurden. Die Leitlinien fokussieren sich im Kern auf die Frei- und Straßenräume sowie auf die Plätze entlang des Rings und behandeln Prämissen und Prinzipien zu stadtgestalterischen Themen wie etwa Oberflächen, Werbung, Beleuchtung, Stadtbahnführung, Haltestellen und Bepflanzung.

Im Abschnitt Sachsenring besteht nach Auffassung des Masterplans die Frage nach der kritischen Masse an Urbanität. Während die Bebauung an der südwestlichen Seite überwiegend maßstäblich und teilweise attraktiv ist, zeigt der östliche Rand eine brüchige Silhouette - insbesondere der Rand des Bereichs von Gymnasium und Berufsschule, die sich vom Sachsenring abwendet und nach innen richtet. Die Grünanlage kann damit ihrer Verweil- und Erholungsfunktion nicht gerecht werden und besitzt fast nur dekorative Zwecke.

3.6 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege

Ursprünglich bestand eine römische Stadtmauer, die gegen Ende des 1. Jahrhunderts n. Chr. entstand und bis ins Mittelalter erhalten blieb. Einige Ruinen der Stadtmauer sind bis heute erhalten geblieben, z.B. der Römerturm oder die Mauer in der Straße Burgmauer. Die römische Stadtmauer war insgesamt etwa 4 Kilometer lang und knapp 8 Meter hoch. Sie hatte mindestens 9 Tore und mindestens 19 Türme. Es gab ein Tor im Norden, drei im Westen, zwei im Süden und drei bis fünf im Osten zum Rhein hin.

Die jüngste mittelalterliche Stadtmauer wurde im Zuge der dritten Stadterweiterung ab 1180 errichtet und um 1259 vollendet. Dabei wurde das Stadtgebiet auf annähernd 400 Hektar erweitert und umfasste den Bereich zwischen Rhein und den inneren Ringstraßen. Zu dem Zeitpunkt war Köln mit etwa 40.000 Einwohner/innen die größte Stadt des Heiligen Römischen Reiches. Die Stadtmauer war seiner Zeit die größte Stadtbefestigung des Mittelalters, ihre Gesamtlänge betrug 7,5 Kilometer. Sie bestand aus 12 Torburgen, 52 Wehrtürmen und mindestens 12 weiteren Toren zum Rheinufer.

1881 wurde die Stadtmauer im Zuge der weiteren Stadterweiterung zur Anlage der Neustadt geschliffen. Entsprechend den Vorgaben der preußischen Regierung und auf Initiative Kölner Bürger wurden Teile erhalten. So sind die Mauerabschnitte Gereonsmühle (zwischen Hansaring und Gereonswall in der Neustadt-Nord), der Stadtmauer am Sachsenring bei der Ulrepforte und der Bottmühle am Severinswall in der Neustadt-Süd noch erhalten geblieben. Der Sachsenturm ist einer der wenigen verbliebenen und restaurierten Wehrtürme. Zudem existieren heute noch 5 Tore (Eigelsteintorburg, Hahnentorburg, Ulrepforte, Severinstorburg, Bayenturm).

Die heutigen Ringstraßen (Kölner Ringe) verlaufen parallel zur ehemaligen Stadtmauer und bilden ein halbkreisförmiges zusammenhängendes Straßennetz rund um die Altstadt im linksrheinischen Köln. Die Ringe sind - abgesehen von den schmalen Wallstraßen innerhalb und außerhalb des inneren Festungsringes – der innerste Straßenring um das alte linksrheinische Köln.

Baudenkmal Sachsenturm

Der erhaltene ehemalige Stadtmauerrest mit zwei Türmen (Sachsenring 62 a / Kartäuserwall 41; Köln-Neustadt / Süd) wurde 1980 in die Denkmalliste nach § 2 Absatz 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) aufgenommen. Wesentliche charakteristische Merkmale des Denkmals sind:

- Ausgebauter Halbturm; nördlicher Abschluss des mittelalterlichen Stadtmauerrestes von 1180, ehemals Wehrturm, erbaut aus Basalt und Tuff; nach Kriegsbeschädigung zu Wohnzwecken umgebaut. 1982 Wiederaufbau nach Brand, 1985/86 Umbau mit Aufstockung und Ergänzung eines neuen Daches. heute Sitz der Prinzengarde.
- Ausgebauter Halbturm; südlicher Abschluss des mittelalterlichen Stadtmauerrestes von 1180; Turm der "Blauen Funken", ehemals Wehrturm, erbaut aus Basalt und Tuff. 1969/70 Ausbau nach Plänen von Karl Band, unter Verwendung des alten Basaltgemäuers der Stadtmauer, der Fachwerkkonstruktion von der früheren Dombauhütte und Ziegelsteinen vom abgebrochenen Klingelpützgefängnis. 1983 Restaurierung.
- Stadtmauerrest mit zugehörigem Graben. Zinnenbekrönung; auf der Stadtseite rundbogige Blendarkaden. An der Außenseite Reliefplatte, die die Abwehr des Überfalls der erzbischöflichen Partei durch die Bürgerschaft im Jahre 1268 schildert (ursprünglich von 1378, 1886 durch Kopie ersetzt, bei der Sanierung 1982 wiederum durch Kopie ersetzt)

Bodendenkmal

Im Plangebiet liegen unterirdisch erhaltene Bestandteile der mittelalterlich-neuzeitlichen Stadtbefestigung. Diese bestand aus der mittelalterlichen Stadtmauer mit vorgelagerter, im

Ursprung mittelalterlicher Grabenanlage. Die obertägigen Bauwerke der Stadtbefestigung wurden im Zuge der Schleifung der Festungsanlagen im Plangebiet vollständig abgetragen. Dies betrifft die Stadtmauer selbst, sowie die Wallaufschüttung, in der sie gegründet wurde. Der westlich vorgelagerte Graben mit feldseitiger Grabenfangmauer, der beim Abriss der Stadtmauer vollständig aufgefüllt wurde, ist hingegen heute noch südlich des erhaltenen Stadtmauerabschnittes unter der Wiesenfläche erhalten und grenzt somit unmittelbar an das Baufeld an. Der unterirdisch erhaltene Bestand der Stadtbefestigung erfüllt alle Voraussetzungen nach § 2 DSchG NW zur Aufnahme in die Denkmalliste der Stadt Köln.

Gründenkmal Grünfläche

Die Grünfläche südlich des Baudenkmals ist als denkmalwerte Grünfläche ausgewiesen.

3.7 Qualifizierungsverfahren

Der gemeinnützige Bauverein "Sachsenturm" e. V. wandte sich 2014 mit dem Wunsch der Erweiterung der Vereinsräume der "Blauen Funken" im Sachsenturm an die Verwaltung. Eine nochmalige bauliche Erweiterung als Anbau an die Stadtmauer wurde aus Gründen des Denkmalschutzes ausgeschlossen. Als bestmöglicher Standort eines Erweiterungsbaukörpers wurde die angrenzende Grünfläche südlich des Blaue-Funken-Weges ausgewählt. Aufgrund des sensiblen Standortes wurde die Durchführung eines Qualifizierungsverfahren zur Ermittlung unterschiedlicher Planungsalternativen vereinbart.

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. Zielsetzung war eine Minimierung des Eingriffs in die öffentliche Grünfläche sowie die Schaffung eines Mehrwertes durch eine hochwertige Architektur und flexible Nutzbarkeit z.B. für die vielen Aktivitäten des Vereins am Stadtleben (Kinder- und Jugendarbeit etc.) zu generieren und nach außen zu vermitteln. Gleiches gilt für Besucher/-innen und Tourist/innen die sich die ehemalige Stadtmauer mit den beiden Wachtürmen anschauen.

Städtebauliche und architektonische Anforderungen

Die mögliche Position des Erweiterungsbaus wurde im Vorfeld des Wettbewerbs hinsichtlich der verschiedenen Eingriffe (z. B. Baudenkmal, Bodendenkmal, Baumbestand und Grünfläche) intensiv untersucht. Für den Wettbewerb wurden für die verschiedenen Ebenen unterschiedliche Baufelder im Südosten des Sachsenturms definiert: Es waren oberirdische, aber auch in Teilen unterirdische Lösungen möglich. Die Entscheidung für eine unter- bzw. oberirdische Lösung mit allen Konsequenzen war Kernaufgabe des Verfahrens.

Der Erweiterungsbau muss sich dem Baudenkmal unterordnen und darf max. III - geschosig sein. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Die Gebäudehöhe soll die Traufhöhe von 55,94 m üNN des Bestandsanbaus (außerhalb des Erkerbereichs) nicht überschreiten. Der Erweiterungsbau muss über ein Flachdach verfügen. Alternativ kann ein flach geneigtes Dach (max. 10 Grad) angedacht werden. Der First soll in diesem Fall die Höhe des Wehrgangs der Stadtmauer nicht überschreiten. Die Fassade des Erweiterungsbaus sollte zum Sachsenring geschlossen und zum Kartäuserwall geöffnet sein. Dabei sollte der Anbau nicht als historisierender Bau zu konzipieren, sondern soll als moderner Anbau erkennbar und ablesbar sein.

Der Erweiterungsbau muss durch seine architektonische Qualität überzeugen. Diese ergibt sich nur aus einer intensiven und sensiblen Auseinandersetzung mit dem Ort, dem Denkmal und dem Nutzungsprogramm. Die architektonischen Qualitäten sind dabei, nicht nur auf die Fassade und Kubatur bezogen, nachzuweisen. Von hoher Qualität müssen auch der Anschluss und Übergang zum Sachsenturm, die hohe Funktionalität des Gebäudes und die Innenräume sowie deren Nutzbarkeit sein. Die notwendige Gebäudetechnik ist im Gebäude unterzubringen.

Der Neubau muss einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen und deutlich verringerten CO2 Emissionen sicherstellen. Dazu ist ein intelligenter Umgang mit Form, Kubatur und Hülle gefordert, der Nutzungsqualität und Komfort sowie langfristig einen nachhaltigen Betrieb sicherstellt. Die ökologische und klimatische Funktion der Grünfläche darf nicht beeinträchtigt werden. Das zu planende Gebäude muss deshalb seinen Teil zum Ersatz/ zur Stärkung dieser Funktion beitragen. Dies ist z.B. durch Dach- und/ oder Fassadenbegrünung bzw. die Wahl nachhaltiger Materialien denkbar. Bäume sind soweit möglich zu erhalten.

Im Ergebnis entschied sich die Jury am 29.05.2018 für den Entwurf des Architekturbüros Anderhalten Architekten, Berlin mit einer oberirdischen Lösung mit Unterkellerung und empfahl sie zur weiteren Umsetzung.

Baudenkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes sind klar definiert. Dem Teilstück der ehemaligen Stadtmauer mit den zwei Türmen kommt eine besondere historische Bedeutung zu. Die Anforderungen des Denkmalschutzes – sowohl des Baudenkmals, als auch des Bodendenkmals - sind zu beachten. Dies bedeutet, dass die Anschlüsse vom Erweiterungsbau bzw. die Eingriffe in den Sachsenturm so sensibel wie möglich und mit hoher architektonischer Qualität ausfallen müssen. Die Architektur des Neubaus muss das Baudenkmal respektieren und gleichermaßen modern und angemessen ergänzen. Gleiches gilt für das Bodendenkmal - ein Eingriff hier muss sorgfältig abgewogen werden. Letztlich kann das Projekt nur in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege realisiert werden.

Bodendenkmalpflege

Aus diesem Grund ist aus Sicht der Bodendenkmalpflege eine Bebauung ohne Untergeschoss bzw. ein reduziertes Kellergeschoss zu bevorzugen (insbesondere kein Auskragen über die Stadtmaueraußenkante). Eine teilweise unterirdische Lösung im definierten unterirdischen Baufeld mit max. 300 m² Fläche ist denkbar. Verzichtet werden sollte jedoch auf die Freilegung des ehemaligen Stadtgrabens bzw. auf sonstige Abgrabungen und Böschungen, Fluchttreppen und Fensteröffnungen. Der unterirdischen Verbindung zwischen Neubau und Aufzug stehen Belange des Bodendenkmalschutzes nicht entgegen, sofern dieser hinsichtlich Lage und Abmessung mit der Brücke deckungsgleich ist.

Nutzungsvorgaben und Raumprogramm

Der Sachsenturm umfasst heute verschiedene Räumlichkeiten, die sich in dem viergeschossigen Turm und in dem dreigeschossigen Bestandsanbau befinden. Die Ebenen bzw. Geschosse sind dabei so bezeichnet, dass das Eingangsniveau/ Erdgeschoss/ EG von der Südseite des Turms gesehen wird (von der Kartäuserstraße ist dies das 1. OG).

Im EG (1. OG) befindet sich ein Veranstaltungssaal mit ca. 67 qm, zudem die Küche und weitere Räume. Im Kellergeschoss (EG) sind eine Bar und ein kleiner Veranstaltungsraum mit ca. 32 qm, WCs, Lager, Garderobe etc. untergebracht. Im 1. Obergeschoss finden sich die Empore (2. OG) mit Blick in den Veranstaltungssaal und ein Büro. Im obersten Geschoss des Turms liegen das Senatszimmer und die Terrasse zum Wehrgang. Insgesamt sind die vorhandenen Räume sehr kleinteilig und auf verschiedene Ebenen verteilt. Ein großer zusammenhängender Veranstaltungsraum, der den heutigen Anforderungen entspricht sowie eine barrierefreie Erschließung fehlen.

Das Raumprogramm für den Erweiterungsbau umfasst ca. 450 m² Bruttogeschossfläche mit zwei Versammlungsräumen (ca. 140 m² und 106 m²), Büro- und Besprechungsräumen sowie erforderlichen Nebenräumen.

4. Planungskonzept

Die Planung des Büro Anderhalten Architekten, Berlin, wurde von der Jury zur weiteren Umsetzung empfohlen. Der Entwurf des Erweiterungsbaus des Sachsensturms basiert auf der Idee der Wiederherstellung der verlorenen historischen Wehrmauer mit stadtseitig angelegten Räumen. Dieses bedeutet weder die Rekonstruktion in tradierten Formen, noch die Ausprägung einer "Respektfuge" zum Bestand. Vielmehr wird die "Mauer" auf der benötigten Länge in unmittelbarem Anschluss an die "Abrisskante" des Turmschaftes angebaut und damit die historische Stadtkontur wieder klar definiert. Einzig der in der Planung als Tor ausgebildete Durchgang für den öffentlichen Fußweg "Blaue-Funken-Weg" zitiert als "Pforte" die überlieferte Bauform des Bestandes. Innerhalb der Wandöffnung wird der Übergang zum Turm als gläserner Körper sichtbar. Die ansonsten geschlossene "Mauer" wird von "Glasaugen" durchbrochen, die sich als inverse Interpretation der Basalteinlagen von Turm und Wand ableiten. Stadtseitig werden die beiden Festsäule als Anbauten sichtbar. Der große Festsaal im Obergeschoss spiegelt sich in der Fassade als auskragendes Fassadenelement mit Fensteröffnungen wieder.

Die Hauptfunktionen des Erweiterungsbaus werden auf drei Geschossen angeordnet, wobei der große Saal über dem kleinen Saal angeordnet ist und damit unmittelbar an die "Hauptebene" des Turmes mit dem vorhandenen Versammlungssaal angeschlossen wird. Zwischen Turm und Säulen sind an funktional optimaler Position, oberhalb der Pforte, Besprechungsraum und Büroflächen angeordnet. Zwischen Deckenplatten und Turmschaft verbleibt ein deutlicher Luftraum, der im Inneren die gesamte räumliche Präsenz des Turmes deutlich macht und bewusst die historische Konstruktion nicht belastet. Die erforderlichen Nebennutzflächen finden sich konsequent im Untergeschoss. Die Erschließung der Erweiterung erfolgt über zwei Treppen und den Aufzug, wobei die doppelläufige Haupttreppe über ein verglastes Foyer im Bereich der "Pforte", auch aus dem "Turmkeller", witterungsgeschützt erreicht werden kann.

Die archaische Ausprägung des historischen Reliktes erfordert einen massiven Auftritt des Erweiterungsbaus. Dementsprechend wird eine Konstruktion aus Stahlbeton mit einem Kleid aus Tuffstein vorgeschlagen, die die im mittelalterlichen Köln übliche Materialität aufnimmt und in ihrer Präsenz einen würdigen Kontrapunkt und zukünftigen Abschluss der Stadtmauer bilden kann. Die "Glasaugen" werden aus mehrschichtigen rohen Gussglasbrocken mit eingelegter transparenter Wärmedämmung gebildet. Die Öffnungen des Anbaus sind mit Mehrscheibenverglasung in Eichenholzrahmen versehen. Zeltdach und -seite bestehen aus gedämmten Betonfertigteilen die im Dachbereich mit Zinkblech belegt werden.

Die Erschließung erfolgt, wie bisher, über den Kartäuserwall sowie fußläufig über die den Sachsenring begleitende Grünfläche. Der Zugang zum Gebäude liegt an dem "Blaue-Funken-Weg", der den Kartäuserwall mit dem Sachsenring verbindet. Im weiteren Verfahren werden die Anzahl sowie die Lage der notwendigen Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellflächen geprüft. Die Gestaltung des umgebenden Freiraums soll sich an den vorhandenen Freiraumstrukturen orientieren. Sie werden mit einem Freiraumgestaltungsplan weiter entwickelt.

5. Planungsinhalte

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird entsprechend der Zielsetzung eine Vereinsnutzung festsetzen und keine Fläche für Gemeinbedarf oder eine Baugebietsart entsprechend der BauNVO. Diese Vereinsnutzung umfasst im Wesentlichen die Veranstaltungs-

räume und –säle sowie Büro - und Besprechungsraum. Ergänzt werden diese Nutzungen um das Lager, den Technikraum und die Toiletten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche, der Höhe der baulichen Anlagen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird ca. 31,20 m in der Länge und 7,20 m in der Breite aufweisen (gesamt ca.225 qm). Das Gebäude soll dreigeschossig errichtet werden, wobei der große Saal über zwei Geschosse geplant ist. Der Ergänzungsbau soll unterkellert werden. Die GRZ wird nach der endgültigen Festlegung der Größe des Baugrundstücks und der notwendigen Erschließungsflächen ermittelt. Es ist davon auszugehen, dass die öffentliche Grünfläche möglichst weitgehend an das Vorhaben angrenzen wird und ein hoher Versiegelungsgrad auf dem verbleibenden Baugrundstück zu erwarten ist.

Die Stellplatzflächen für Fahrräder und Kfz werden mit der weiteren Planung noch konkretisiert.

6. Umweltbelange

Für das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Vereinsgebäude Blaue Funken /Sachsenturm (Blaue-Funken-Weg 2)" in Köln Altstadt/ Nord wird die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 und § 1a BauGB erforderlich.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB und der Anlage 1 zum BauGB dargestellt. Vorbehaltlich der Klärung des Untersuchungsumfangs (Scoping) der Umweltprüfung im weiteren Verfahren ist eine umwelterhebliche Betroffenheit folgender Umweltlage bereits jetzt erkennbar:

- Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmal, denkmalwerte Grünfläche),
- Baumbestand und Biotope,
- Artenschutz,
- Menschliche Gesundheit (Freizeit- und Erholungsfläche),
- (Stadt) Klima,
- Lärm (Verkehrslärm, Veranstaltungslärm),
- Planbedingter Mehrverkehr
- Landschaftsbild.

Kulturgüter:

Der Sachsenturm ist ein Bestandteil der mittelalterlichen Stadtmauer Kölns. Der erhaltene ehemalige Stadtmauerrest mit zwei Türmen (Sachsenring 62 a / Kartäuserwall 41; Köln-Neustadt / Süd) wurde 1980 in die Denkmalliste nach § 2 Absatz 1 und 2 DSchG NW aufgenommen. Der unterirdisch erhaltene Bestand der Stadtbefestigung erfüllt alle Voraussetzungen nach § 2 DschG NW zur Aufnahme als Bodendenkmal in die Denkmalliste der Stadt Köln. Die Grünfläche als städtischer Freiraum ist besonders in gartenarchitektonischer Hinsicht von großer Bedeutung und als denkmalwerte Grünfläche ausgewiesen. Den Belangen des Denkmalschutzes (Bau-, Boden- und Gründenkmal) kommt eine besondere historische Bedeutung zu.

Baumbestand und Biotope:

Es erfolgt ein Eingriff in die Grünfläche und den Baumbestand, welcher im weiteren Verfahren im Rahmen der Abwägung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu beurteilen und auszugleichen sein wird. Die durch die Planung betroffenen Biotope und Bäume sind zu kartieren und zu bewerten.

Es sind keine Ersatzpflanzungen bzw. Ersatzgeldzahlungen für im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fällende Bäume gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes

innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung – BSchS) zu leisten, da diese Bäume im Bebauungsplanverfahren bei der Bewertung und Bilanzierung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Absatz 3 BauGB berücksichtigt werden.

Tiere:

Aufgrund der voraussichtlich erforderlichen Rodungsmaßnahmen von Einzelbäumen, der Inanspruchnahme von Grünfläche und dem damit einhergehenden Eingriff in potenzielle Habitate für Tiere ist im weiteren Verfahren die Erstellung einer Artenschutzprüfung erforderlich. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Absatz 1 BNatSchG zu verhindern, sind ggf. Vermeidungs- und/ oder Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

(Stadt)Klima:

Die Grünfläche hat in der dicht bebauten Kölner Innenstadt hinsichtlich des Stadtklimas und des Naturhaushalts eine wichtige Funktion. Der Verlust an klimatisch ausgleichend wirkender Freifläche ist durch Festsetzungen zur Grundstücks- und Gebäudebegrünung zu mindern.

Menschliche Gesundheit:

Die Grünfläche dient als Freizeit- und Erholungsfläche und ist im städtisch geprägten Umfeld besonders wertvoll. Die Möglichkeit zum Ausgleich oder einer anderweitigen Aufwertung des Gebietes im Hinblick auf die menschliche Gesundheit ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Lärm:

Der Straßen- und der Schienenverkehrslärm im Nahbereich werden durch die umliegenden Straßen Sachsenring und Kartäuserwall und die Stadtbahntrasse südlich des Plangebietes bestimmt. Die Verkehrslärmbelastungen stehen der städtebaulichen Entwicklung nicht grundsätzlich entgegen. Aufgrund der voraussichtlichen Zunahme der Veranstaltungen ist mit einem erhöhten Veranstaltungslärm zu rechnen. Aussagen zum Verkehrslärm und zum Veranstaltungslärm müssen im weiteren Verfahren konkretisiert werden (Lärmeinwirkungen und -auswirkungen).

Planbedingter Mehrverkehr:

Aufgrund der voraussichtlichen Zunahme der Veranstaltungen im Plangebiet wird es zu einem planbedingten Mehrverkehr kommen. Die Auswirkungen des Mehrverkehrs und der Umgang in Bezug auf die Parksituation müssen im weiteren Verfahren konkretisiert und ggf. untersucht werden.

Landschaftsbild:

Die Grünanlage ist ein prägendes Element des Landschaftsbildes. Die Grünfläche wird durch das Vorhaben teilweise überplant. Ein möglicher Ersatz der Grünfläche oder eine Aufwertung der restlichen Fläche im Sinne des Landschaftsbildes wird im weiteren Verfahren geprüft.

7. Planverwirklichung

Das Planungsrecht wird in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB geschaffen.

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Köln. Mit der Vorhabenträgerin soll ein Erbpachtvertrag als Erweiterung des bestehenden Erbpachtvertrages abgeschlossen werden.

Zwischen der Stadt Köln und der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss abgeschlossen. Dieser sichert die Realisierung des geplanten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie ggf. weitere Maßnahmen, die im Zusammenhang mit

dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan stehen. Es ist eine kurzfristige Umsetzung der Planung vorgesehen.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Planungs- und Erschließungskosten von der Vorhabenträgerin übernommen. Kosten für die Stadt Köln entstehen nicht.