

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Beschluss über die Einleitung betreffend die 1. Änderung des Bebauungsplanes 67440/07  
Arbeitstitel: 1. Änderung Altes Polizeipräsidium in Köln-Altstadt/Süd -Neufassung-**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	06.12.2018
Stadtentwicklungsausschuss	13.12.2018

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, gemäß § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 1 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB für das Gebiet zwischen Tel-Aviv-Straße, Blaubach, Waidmarkt und Nordseite des Friedrich-Wilhelm-Gymnasiums (Turnhalle) in Köln-Altstadt/Süd —Arbeitstitel: 1. Änderung Altes Polizeipräsidium in Köln-Altstadt/Süd— einzuleiten mit dem Ziel, insbesondere die vierzehngeschossig festgesetzte Bebauung (Hochhaus) am Waidmarkt auf höchstens sieben Geschosse zu begrenzen und die zulässige Gebäudehöhe entsprechend zu reduzieren, am Blaubach die überbaubare Grundstücksfläche um circa 400 m<sup>2</sup> zu vergrößern, die Geschossfläche insgesamt im Plangebiet leicht zu erhöhen sowie das festgesetzte Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ersatzlos aufzuheben mit der Folge, dass ebenfalls die Nutzung des festgesetzten privaten Kinderspielplatzes für die Allgemeinheit entfällt.

**Alternative:** keine Neufassung des Einleitungsbeschlusses von 2011 und Beibehaltung des heute vorhandenen Gehrechts für die Allgemeinheit im Blockinnenbereich einschließlich der Spielplatznutzung.

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Begründung:

Anlass für die Einleitung der 1. Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes war 2011 der damalige Bauantrag der Vorhabenträgerin zum Abriss des alten Hochhauses des ehemaligen Polizeipräsidiums und Neuerrichtung eines vierzehngeschossigen Hochhauses für das Eckgrundstück Blaubach/Waidmarkt. Der Stadtentwicklungsausschuss hatte den geplanten Neubau des Hochhauses gegenüber der romanischen Kirche St. Georg einstimmig als "unerwünscht" bewertet. Mit der Planänderung soll insbesondere die Neubebauung auf maximal sieben Geschosse begrenzt werden.

In der Folgezeit wurden auf der Grundlage des bereits sehr konkret beschlossenen Umfangs der Änderungen die Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes genehmigt und auch abschließend realisiert, so dass das eingeleitete Änderungsverfahren wegen der Priorisierung anderer Verfahren noch nicht zum Abschluss gebracht wurde.

In den vergangenen Jahren ist die ehemalige Vorhabenträgerin mit dem Vorschlag auf die Stadt gekommen, einerseits die von der Allgemeinheit im Blockinnenbereich nutzbare Kleinkinderspielfläche und andererseits die 2008 vertraglich vereinbarte Kostenbeteiligung in Höhe von 50 000,00 € an noch durch die Stadt zu errichtenden Kinderspielflächen im Bereich Löwengasse/Weberstraße durch Zahlung eines Gesamtbetrages von 100 000,00 € aufzuheben.

Hintergrund ist bezüglich der Kleinkinderspielfläche im Bereich Waidmarkt der Umstand, dass dieser Spielplatz nicht nach den Mindestanforderungen der Stadt Köln/Amt für Kinder, Jugend und Familie hergestellt wurde und aufgrund der fehlenden vertraglichen Bindung von den heutigen Eigentümern auch eine entsprechende Herstellung nicht eingefordert und durchgesetzt werden kann. Bezüglich der Kostenbeteiligung an den im Bereich Löwengasse/Weberstraße geplanten Kinderspielflächen ist anzumerken, dass eine Umsetzung auf Jahre noch ausgeschlossen sein dürfte, da wesentliche Flächen durch den noch nicht fertiggestellten Stadtbahnbau im Abschnitt Heumarkt – Severinstraße als Baustelleneinrichtung blockiert sind.

Die Verwaltung schlägt vor, das Zahlungsangebot der ehemaligen Vorhabenträgerin anzunehmen und diesen Geldbetrag für zukünftige städtische Maßnahmen der Spielplatzverbesserung beziehungsweise für -Neubauten im Umfeld des Waidmarktes einzusetzen.

Wie im Beschlussvorschlag ausgeführt, soll die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Sofern im Rahmen der vorgesehenen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 13a, Absatz 3 Nummer 2. BauGB (Öffentlichkeit kann sich innerhalb einer zweiwöchigen Frist zur Planung äußern), keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen zur Aufgabe der öffentlichen Nutzung des Kleinkinderspielplatzes/Gehrechts eingehen, sollen die Grunddienstbarkeiten betreffend den Kinderspielplatz im Blockinnenbereich und auch das dazugehörige Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Grundbuch nach Zahlung des Ablösebetrages von 100 000,00 € gelöscht werden.

Im Bebauungsplan 67440/07 wurde 2008 auch der Bedarf an schulischen Nutzungen berücksichtigt. Die auf dieser Grundlage heute vorhandenen schulischen Nutzungen werden durch die vorgenannte Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Insbesondere bleibt der an das Friedrich-Wilhelm-Gymnasium angrenzende Baukörper (MK 5) mit der dort realisierten Schulerweiterung unverändert. Gleiches gilt auch für die Fläche für Gemeinbedarf mit der Turnhalle für den Schulsport und dem östlich angrenzenden Ergänzungsbau für ein Treppenhaus.

VorberatungenBeschlussfassung über die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 67440/07  
(Vorlagen Nummer 0546/2011)

BV 1	24.03.2011	TOP	7.9	einstimmig zugestimmt
StEA	31.03.2011	TOP	13.4	einstimmig zugestimmt

**Anlagen**

Anlage 1	Übersichtsplan (Befangenheit)
Anlage 2	Begründung nach § 2a BauGB
Anlage 3	Bebauungsplan 67440/07 von 2008 (Verkleinerung aus Vorlage 0546/2011)
Anlage 4	Foto Blockinnenbereich "Waidmarkt" mit Kinderspielplatz (Istzustand)