

Dringlichkeitsentscheidung und Genehmigung

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Entscheidung durch die Oberbürgermeisterin und den Ausschussvorsitzenden bzw. ein Mitglied des Ausschusses gemäß § 60 Absatz 2 Satz 1 GO NRW und Genehmigung gemäß § 60 Absatz 2 Satz 2 GO NRW.

Betreff

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung,

Arbeitstitel: "Westlich Unter Goldschmied (Laurenz-Carré)" in Köln-Altstadt/Nord

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	04.07.2019

Begründung für die Dringlichkeit:

Mit E-Mail vom 31.05.2019 kündigt die Gerchgroup AG Düsseldorf gegenüber der Verwaltung an, kurzfristig die Abbruchanträge für das Projekt Laurenz-Carré einzureichen.

Im sensiblen Umfeld des Welterbes Kölner Dom sieht die Verwaltung das dringende Erfordernis, dass die Abbrucharbeiten des Areals "Westlich Unter Goldschmied (Laurenz-Carré)" mit den Zeitplänen des Bebauungsplanverfahrens sowie der anschließenden Genehmigungsplanung und Realisierung in Übereinstimmung gebracht werden.

Ohne Bebauungsplanverfahren, in diesem Fall mit anschließender Veränderungssperre, gibt die Stadt das Heft des Handelns aus der Hand und wird keinen Einfluss auf die Dauer der Baugrube und nur geringen Einfluss auf Art und Maß der zukünftigen baulichen Nutzung haben.

Aufgrund der veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen ist mit der letzten Novellierung der BauO NRW der Abbruch baulicher Anlagen nur noch anzuzeigen (eine Genehmigung ist nicht mehr erforderlich). Darüber hinaus ist für eine Reaktion der Kommune nur noch ein Monat Zeit, die Tätigkeiten zu steuern (nicht mehr wie bisher drei Monate). In diesem Fall bedeutet steuern, dass zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ein Aufstellungsbeschluss für das Areal sowie aufgrund der Steuerung von Abbruchaktivitäten ein Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre erforderlich sind.

Unter der Annahme, dass der Vorhabenträger die Unterlagen zum Abbruch der baulichen Anlagen nach bereits erfolgter Ankündigung kurzfristig einreichen wird, muss außerhalb jeglicher regulärer Sitzungen das formale Prozedere durchgeführt werden um überhaupt eine Chance zu haben innerhalb von vier Wochen die Formalien so abgeschlossen zu haben, dass eine Veränderung der vorhandenen baulichen Anlagen gesteuert werden kann. In diesem Zusammenhang sind eine Vielzahl von Mitzeichnungen, Beratungen sowie Unterzeichnungen der Vorgänge sowie der Bekanntmachungstexte erforderlich, die nur ‚von Hand zu Hand‘ in der zur Verfügung stehenden Zeit abgewickelt werden können. Darüber hinaus können die Vorgänge aufgrund einzuhaltender Formalien weitestgehend nur nacheinander und nicht parallel behandelt werden.

Beschluss:

Gemäß § 60 Absatz 2 Satz 1 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) wird wie folgt beschlossen und gemäß § 60 Absatz 2 Satz 2 GO NRW genehmigt:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) einen Bebauungsplan für das Gebiet zwischen den Straßen Am Hof, Unter Goldschmied, Große Budengasse, der östlichen Grenze des Flurstücks 1200, der nördlichen und östlichen Grenze des Flurstücks 1271, der südlichen Grenzen der Flurstücke 1151 und 1037, Unter Goldschmied, Laurenzplatz, Salomonsgasse, Marspfortengasse und Sporergasse —Arbeitstitel: "Westlich Unter Goldschmied (Laurenz-Carré)" in Köln-Altstadt/Nord— aufzustellen mit dem Ziel, ein kleinteiliges, gemischt genutztes Quartier mit Wohnen und Gewerbe (Büro, Hotel, Einzelhandel, Gastronomie) festzusetzen,
2. nimmt das städtebauliche Konzept zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 1,

Datum	Abstimmungsergebnis	Unterschrift	Unterschrift
25.06.2019	_____	gez. Dr. Keller	gez. Kienitz

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Ausgangslage und Anlass

Das Plangebiet "Laurenz-Carré", welches in großen Teilen die beiden innerstädtischen Blöcke zwischen den Straßen Am Hof im Norden und der Salomonsgasse im Süden, der Straße Unter Goldschmied im Osten und der Sporengasse bzw. der Marspfortengasse im Westen umfasst, soll zu einem neuen, gemischt genutzten Quartier entwickelt werden. Der Bereich Laurenzplatz 5 / Unter Goldschmied 9 und Große Budengasse 10 ist nicht Teil des Geltungsbereiches. Es handelt sich um denkmalgeschützte Gebäudesubstanz, deren Planungen zur Neu- und Umnutzung bereits weit vorangeschritten sind und deren Entwicklung auf Basis § 34 BauGB in Verbindung mit dem bestehenden, einfachen Bebauungsplan möglich ist.

Das Plangebiet, das in Teilen von Leerstand betroffen und sich teilweise in schlechtem baulichen Zustand befindet, weist eine Größe von ca. 10.650m² auf (davon ca. 5.900m² überbaubare Fläche) und stellt damit die größte Neubebauung in der Kölner Altstadt seit dem Zweiten Weltkrieg dar.

Darüber hinaus befindet sich das Quartier in direkter Nachbarschaft zum Welterbe Kölner Dom und ist aufgrund seiner Lage ein wesentlicher Teil des innerstädtischen Kulturquartiers. Das Plangebiet selbst beinhaltet keine Baudenkmäler. Es befinden sich jedoch Baudenkmäler in unmittelbarer Nachbarschaft und grenzen an dieses an.

Ein weiteres wesentliches Element ist die Via Culturalis (Unter Goldschmied). Über sie sollen die vorhandenen historischen und kulturellen Gebäude städtebaulich miteinander verbunden werden. Dazu gehört die Berücksichtigung der jeweiligen Blickbeziehungen und somit die baulichen Raumkanten in Richtung Dom sowie entgegengesetzt in die Kulturachse der Via Culturalis hinein. Das Plangebiet begleitet die Via Culturalis von ihrem Eingang am nördlichen Ende der Straße "Unter Goldschmied" bis zur Salomonsgasse in nord-südlicher Richtung. Das bedeutet, dass die zukünftigen Raumkanten und Gebäudehöhen entlang der Via Culturalis maßgeblichen Einfluss auf die städtebaulichen Blickbeziehungen haben werden.

In der Vergangenheit fanden im Plangebiet diverse Eigentümerwechsel mit unterschiedlichen planerischen Zielvorstellungen statt, die in Teilen nicht zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung führten.

Zur Entwicklung des Planungsgebiets fand somit im Mai/Juni 2015 ein Profilbildungsworkshop statt. Im Rahmen dieses Workshops wurden erste Ausgangs- und Eckpunkte einer städtebaulichen Entwicklung und Qualifizierung des Planbereichs definiert.

Ergänzend hat der Stadtentwicklungsausschuss mit Beschluss vom 21.09.2017 (AN/1347/2017) Rahmenbedingungen für eine städtebauliche Entwicklung beschlossen um für das Quartier eine geordnete Entwicklung sicherzustellen. Diese werden im Wesentlichen im folgenden Abschnitt unter ‚Städtebauliche Ziele‘ näher ausgeführt.

In jüngster Vergangenheit (mit Beginn im Januar 2018) wurde seitens des aktuellen Eigentümers, Gerchgroup AG, Düsseldorf in Abstimmung mit der Stadt Köln ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren durchgeführt. Der Entwurf des Planungsbüros Kister Scheithauer Groß Architekten und Stadtplaner aus Köln erhielt (einstimmig) den 1. Preis und wurde zur Umsetzung empfohlen (vgl. Anlage 2) – vgl. auch Mitteilung 3415/2018. Die Jury hält fest: "Insgesamt sind in dem Entwurf die Interessen einer sinnvollen städtebaulichen Konzeption mit den Notwendigkeiten einer nachhaltigen Projektentwicklung in sehr gute Übereinstimmung gebracht worden."

Um die planerischen Ziele sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, wird auf Basis des 1. Preises ein Bebauungsplanverfahren erforderlich, welches mit dem Aufstellungsbeschluss in die Wege geleitet werden soll.

Der bestehende einfache Bebauungsplan Nummer 67450/03 (weitere Ausführungen siehe Abschnitt ‚Planungsrecht‘) kann diese Sicherung nicht herstellen. Es soll Planungssicherheit für die an der Planung Beteiligten geschaffen werden.

Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zurückstellung von Baugesuchen geschaffen werden sowie die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre, sofern Vorhaben den städtebaulichen Zielen widersprechen. Diese Sicherungsmaßnahmen dienen neben der Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch dazu, alle Maßnahmen (z. B. Abbruchmaßnahmen) im sensiblen Umfeld des Weiterbes Kölner Dom in Einklang zu bringen. In diesem Umfeld steht die Veränderung baulicher Anlagen maßgeblich mit der Planungssicherheit über die zukünftige städtebauliche Entwicklung in Verbindung.

Städtebauliche Ziele

Aufgrund der direkten Nachbarschaft zur Hohen Domkirche, in unmittelbarer Nähe zum Historischen Rathaus und in seiner Funktion als Eingang für die Via Culturalis markiert das Plangebiet ein wichtiges Entwicklungspotential der Kölner Innenstadt und bedarf einer besonderen Sorgfalt bei der Entwicklung des Standortes sowohl in Bezug auf die künftige Nutzung als auch auf die städtebauliche Einbindung. Gleichzeitig muss ein behutsamer Umgang mit der Stadtgeschichte sichergestellt werden.

Die bisher durchgeführten Schritte sowie die getroffenen Beschlüsse stellen die Grundlage für die folgenden städtebaulichen Zielsetzungen im Plangebiet im Wesentlichen wie folgt dar:

- Es soll ein kleinteiliges, durchmischtes, urbanes, lebendiges Quartier entstehen, welches seiner zentralen Lage gerecht wird. Geplant wird ein Hotel-, Büro- und Wohnstandort mit kleinteiligen Einzelhandels- und Gastronomieangeboten in den Erdgeschosszonen, welche sich im Wesentlichen zum öffentlichen Raum hin orientieren. 30% der Wohnungen sollen öffentlich gefördert werden (vgl. Beschluss Stadtentwicklungsausschusses vom 21.09.2017). Es wird insgesamt ein Anteil von ca. 5.700m² BGF für Wohnen angestrebt.
- Der Rat der Stadt Köln hat am 05.07.2018 die Verwaltung mit dem Neubau des Bezirksrathauses Innenstadt beauftragt. Das Grundstück des Bezirksrathauses liegt innerhalb des Geltungsbereiches des zukünftigen Bebauungsplanes und ist somit Bestandteil der zukünftigen Entwicklung des Gebiets.
- Das Maß der baulichen Nutzung soll sich im Plangebiet an der Bebauung der Nachbargrundstücke sowie an dem sich ebenfalls in der Planung befindlichen Projekt der Historischen Mitte (hier: Kuriengebäude) orientieren. Die zur Orientierung relevanten durchschnittlichen Wandhöhen im Bestand betragen ca. 15 bis ca. 20 Meter. Durch Dachaufbauten (wie Technikaufbauten oder Schrägdachformen) werden in einzelnen Bereichen Gebäudehöhen von ca. 22 bis ca. 23,5 m erreicht.
Das zukünftige Kurienhaus besitzt eine oberste Wandhöhe von ca. 19,45m (inkl. Staffelgeschoss) bezogen auf die Platzfläche Roncalliplatz. Dies entspricht ca. 73,54m ü NHN. Der Entwurf des Domhotels weist folgende Höhen auf: Bestandshöhe 75,00m ü NHN, Gebäudehöhe Aufstockung/Rücksprung: 78,98m ü NHN/79,90m ü NHN.
Im Rahmen des städtebaulichen Verfahrens erfolgte eine intensive Auseinandersetzung mit der Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung im Plangebiet. Die im Rahmen des Verfahrens ermittelten Höhen wurden als maximale Höhenentwicklung festgehalten. Die Höhen sind im städtebaulichen Konzept dargestellt (vgl. Anlage 2).
Im Hinblick auf Baudenkmäler, die direkt an das Plangebiet angrenzen, sowie in Bezug auf benachbarte Denkmäler, werden im Rahmen der Planung – auch in Verbindung zu den maximal möglichen Höhen aus dem städtebaulichen Verfahren - denkmalpflegerische Belange zu berücksichtigen sein. Die Wandhöhen der direkt angrenzenden Baudenkmäler weisen Wandhöhen von ca. 15,5m auf.
- Maßgeblich für die verkehrliche Erschließung des Planbereichs ist das am 26.03.2019 vom Verkehrsausschuss beschlossene "Verkehrsführungskonzept Altstadt". Entsprechend der zukünftigen Anforderungen an das Gebiet werden die Erschließungsfunktionen in Teilen neu geordnet sowie für die erforderliche Unterbringung von Stellplätzen

entsprechende Festsetzungen getroffen. Die vorhandenen Parkgaragen (Hochgarage Marspfortengasse 10 sowie das Parkhaus an Unter Goldschmied 29) sollen überplant werden. Eine Tiefgaragenzufahrt im südlichen Baublock soll über das Grundstück Marspfortengasse 10 erfolgen. Über diese Zufahrt soll gleichzeitig das Bezirksrathaus angebunden werden. In welcher Form eine Tiefgaragenzufahrt für das nördliche Baufeld in Abgleich mit dem "Verkehrsführungskonzept Altstadt" zugelassen wird, klärt das weitere Verfahren. Eine Erschließung muss gesichert sein.

- Im Sinne der Verbesserung von Blickbeziehungen (insbesondere auf den Kölner Dom) sollen die heute im Bestand vorhandenen Auskragungen der Gebäude am Hof 20-26 sowie Unter Goldschmied 29 zukünftig entfallen (vgl. Beschluss Stadtentwicklungsausschuss vom 21.09.2017).
- Geplant ist auch ein Durchstich der Sporergasse in Richtung Süden auf die Große Budengasse. Durch den neu geplanten Durchstich soll ergänzend eine neue Wege- und Blickbeziehung von der wichtigen Ost-West-Verbindung Große Budengasse zum Kölner Dom ermöglicht und gleichzeitig die Rückseitenwirkung der Sporergasse reduziert werden.
- Ebenfalls entsprechend des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 21.09.2017 sollen die beiden Plätze Karl-Küpper-Platz und Laurenzplatz auch weiterhin als öffentliche Plätze erhalten werden.

Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nummer 67450/03 für den Bereich Rathaus/Gürzenich in Köln-Altstadt/Nord, der für den Planbereich Kerngebiet, geschlossene Bauweise und einen Ausschluss von Vergnügungsstätten festsetzt. Darüber hinaus sind Fluchtlinienpläne vorhanden. Diese wurden durch den vorgenannten Bebauungsplan mit der Nummer 67450/03 jedoch bereits überplant.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Laurenz-Carré werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nummer 67450/03 die heute gültigen Festsetzungen überplant. Sofern Festsetzungen für das neue Plangebiet relevant werden, werden diese in das neu zu schaffende Planungsrecht übernommen. Der übrige Bereich des bestehenden Bebauungsplanes bleibt davon unberührt.

Weiteres Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt wie dargelegt auf Basis des Entwurfs des 1. Preisträgers des Planungsbüros Kister Scheithauer Groß Architekten und Stadtplaner aus Köln.

Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird nach Modell 1 vorgeschlagen. Von einer Beteiligung nach Modell 2 (Abendveranstaltung) wird abgesehen, da im Rahmen des städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens bereits an zwei Terminen eine Bürgerbeteiligung stattgefunden hat (13.03.18 und 08.05.2018). Darüber hinaus fand im November 2018 die Ausstellung der Arbeiten statt.

Vor dem Hintergrund der weiteren Plankonkretisierung sowie Qualifizierung wird derzeit für das nördliche Baufeld ein architektonischer Hochbauwettbewerb seitens der Gerchgroup AG in Abstimmung mit der Stadt Köln durchgeführt. Dieser befindet sich bereits im Verfahren. Die Jurysitzung ist am 28.06.2019 geplant.

Nach Abschluss des Hochbauwettbewerbes fließt das Ergebnis in das weitere Bebauungsplanverfahren ein.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist die Umstellung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) geplant.

2 Anlagen

Anlage 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Anlage 2 Städtebauliches Konzept

