

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Städtebauliches Planungskonzept Westlich Unter Goldschmied (Laurenz-Carré) in Köln-Altstadt/Nord;

hier: Anpassung des Beschlusses über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes für das nördliche Baufeld

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	21.01.2021
Stadtentwicklungsausschuss	28.01.2021

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. nimmt die Variantenuntersuchung für den Büro- und Hotelbaukörper Am Hof/ Unter Goldschmied/ Große Budengasse und die Fortschreibung der Planung für das gesamte Baufeld Nord zur Kenntnis,
2. beschließt in Anpassung des Beschlusses vom 03.09.2020 (vgl. Vorlagen-Nr. 2033/2020) für den Büro- und Hotelbaukörper Am Hof/ Unter Goldschmied/ Große Budengasse die Variante "intensives Gründach" gemäß Anlage 2 umzusetzen und durch einen qualifizierten Landschaftsplaner eine nachhaltige grüne Bepflanzung mit einer adäquaten positiven ökologischen Bilanz umzusetzen. Die politischen Gremien sind über die weitere Ausarbeitung zu informieren.
3. beauftragt die Verwaltung das Bebauungsplanverfahren "Westlich Unter Goldschmied (Laurenz-Carré)" auf dieser Grundlage voranzutreiben.
4. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung 1 (Innenstadt) ohne Einschränkungen zustimmt.

Alternative zu Beschlusspunkt 2:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt in Anpassung des Beschlusses vom 03.09.2020 (vgl. Vorlagen-Nr. 2033/2020) für den Büro- und Hotelbaukörper Am Hof/ Unter Goldschmied/ Große Budengasse die Variante "geneigtes Metalldach" gemäß Anlage 3 umzusetzen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Die Entscheidung für eine Variante für den Büro- und Hotelbaukörper hat voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Klimaschutz durch die Emission des Klimaschadgases Kohlenstoffdioxid (CO₂).

Im Rahmen des begleitenden Bebauungsplanverfahrens "Westlich Unter Goldschmied (Laurenz-Carré)" werden die voraussichtlichen Auswirkungen auf den Klimaschutz geprüft.

Grundsätzlich ist die Nach- und Umnutzung sowie die Verdichtung bereits bebauter Flächen ein vorzuziehender Weg, um die Belange des Klimaschutzes mit den Belangen einer wachsenden Stadt zu vereinen.

Entsprechend der politischen Beschlusslage bezieht sich die Bewertung der Auswirkungen auf den Klimaschutz primär auf die Emissionen von Treibhausgasen.

Bei Betrachtung der Varianten mit Fokus auf die Klimafolgenanpassung leistet die Variante "intensives Gründach" aufgrund des höheren Flächenanteils an Dachbegrünung gegenüber der Variante "geneigtes Metalldach" einen besseren Beitrag. In beiden Varianten wird für die südlich angrenzenden Flachdächer eine extensive Dachbegrünung geplant.

Begründung:

Die Stadt Köln gehört zu einer der Wachstumsregionen in Nordrhein-Westfalen und blickt auf eine zweitausendjährige Stadtgeschichte zurück. Das Umfeld des Kölner Doms nimmt hierbei eine ganz besondere Rolle ein. In direkter Nachbarschaft zum Kölner Dom befindet sich das Plangebiet "Laurenz-Carré". Dieses Areal soll in großen Teilen niedergelegt und zu einem neuen, gemischt genutzten Quartier entwickelt werden.

Zur langfristigen Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im sensiblen Umfeld des Kölner Doms wird das Bebauungsplanverfahren "Westlich Unter Goldschmied (Laurenz-Carré)" fortgeführt. Parallel wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB mit der Eigentümerin GERCHGROUP erarbeitet, der vorab zum Bebauungsplanverfahren Rahmenbedingungen der Entwicklung klärt (vgl. Vorlagen-Nummer 0111/2020).

Änderungen gegenüber dem Vorgabenbeschluss

Am 03.09.2020 wurden vom Stadtentwicklungsausschuss Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes (vgl. Vorlagen-Nr. 2033/2020) beschlossen. Gegenüber dem städtebaulichen Planungskonzept mit Stand zum Vorgabenbeschluss (vgl. Anlage 4) wurde im Baufeld Nord, nördlich der Großen Budengasse, im Zuge der Konkretisierung der Planung die Ausbildung und Integration der Technikgeschosse ergänzt. Hierfür wurden verschiedene Dachvarianten entworfen.

Gremium zur Qualitätssicherung

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags wurde in den §§ 8 und 12 ein ‚Gremium zur Qualitätssicherung‘ verankert. Dieses wird sich aus ehemaligen Fach-Preisrichtern der Qualifizierungsverfahren zum Laurenz-Carré inkl. dem Vorsitzenden des Gestaltungsbeirats, Vertretern der Stadtverwaltung

und Politik sowie der Eigentümerin zusammensetzen und regelmäßig zusammenkommen, um die Ergebnisse der Planung gemeinsam zu bewerten. Ziel ist die gemeinsame Erarbeitung eines schlüssigen Fassadenkonzepts unter Berücksichtigung der Anforderungen aus Denkmalpflege, Stadtplanung sowie der Belange der Bauherrin.

Im Vorgriff zur Konstituierung des Gremiums wurde in einer reduzierten Runde ein gemeinsames Resümee des Siegerentwurfs von Kister Scheithauer Groß Architekten gezogen, mit dem Ziel, erste Empfehlungen zur weiteren Bearbeitung und Detaillierung des Fassadenkonzepts zu definieren. Darüber hinaus sollte die zwischen Gerchgroup und Stadtverwaltung vereinbarte Kubaturanpassung (siehe Anlage 5, Abschnitt Kubaturanpassung) vorgestellt und die Ausbildung und Integration der Technikgeschosse abgestimmt werden. Im Rahmen dieser Fortentwicklung des Entwurfs konnte die Gebäudetechnik zum größten Teil in der Tiefgarage verortet werden. Ausschließlich Rückkühlgeräte müssen aufgrund technischer Erfordernisse auf den Dachflächen untergebracht werden. Vom beauftragten Architekturbüro Kister Scheithauer Groß wurden drei Dachvarianten zur Ausbildung und Integration der Technikgeschosse erarbeitet. Die Ergebnisse der Vorberatung in reduzierter Runde zu den Varianten werden nachfolgend zusammengefasst:

Variante "intensives Gründach" gemäß Beschlusspunkt 2

Die Variante (vgl. Anlage 2) sieht ein intensiv begrüntes Flachdach vor, bei dem der Technikaufbau zwar sichtbar bleibt, aber möglichst weit von der Attikaausbildung zurückversetzt wird.

Die Begrünung wird als eine lebendige grüne Landschaft verstanden. Die sichtbare vielfältige Bepflanzung, auch mit kleinen Bäumen, verleiht dem Dach eine sowohl optisch ansprechende als auch ökologische Perspektive (Wassermanagement, Luftfilter, Kühlung etc.). Diese Gestaltung ist als Pilotprojekt für eine zukunftsweisende Dachgestaltung zu sehen, die explizit ökologische Themen sichtbar und erlebbar in den Stadtraum trägt. Die Dachfläche wird für eine kleine Zone (Holzdeck + Holzbänke) begehbar ausgebildet und bietet für die Mitarbeitenden der darunterliegenden Büros eine Aufenthaltsfläche.

Das intensive Gründach wurde im Rahmen der Vorberatung als zeitgenössische Geste besonders begrüßt. Diese Pionierlösung in prominenter Lage südlich des Welterbes Kölner Dom gilt es im Weiteren durch ein Fachplanungsbüro auszuarbeiten. Das sich konstituierende Begleitgremium aus den obengenannten Akteuren wird diese Fortentwicklung zur Qualitätssicherung engmaschig begleiten. Die Verwaltung wird mit der Bauherrin zudem an der Sicherstellung einer verträglichen Nutzung der Dachfläche unter Berücksichtigung der städtischen und nachbarschaftlichen Interessen arbeiten.

Variante "geneigtes Metaldach" gemäß Alternative zu Beschlusspunkt 2

Die Metalldeckung des Dachs dieser Variante (vgl. Anlage 3) folgt der Geometrie und bildet eine ruhige Form aus, die sehr flach aus Richtung des Roncalliplatzes aufsteigt. Der Technikaufbau integriert sich in diese Dachform und wird nicht separat wahrnehmbar sein. Der Blick vom Welterbe Kölner Dom auf das Gebäude wird sich durch eine ruhige Gestaltung der Dachlandschaft auszeichnen. Trotz überwiegend gleicher Attikahöhen im Vergleich mit der Variante "intensives Gründach" vermittelt diese Dachvariante einen niedrigeren und zurückhaltenden Gesamteindruck.

In den Vorberatungen wurde diese Dachform für das Geschäftshaus als sehr stimmig empfunden. Im Gegensatz zur Variante "intensives Gründach" stellt die Dachvariante eine Lösung der klassischen Architektur dar und formuliert eine sehr elegante und angemessene Antwort für den Baukörper an diesem prominenten Ort.

Variante "extensives Gründach" (nicht weiterverfolgt)

Es wurde eine dritte Variante geprüft, in der ausschließlich eine extensive Begrünung des Flachdachs mit Sedum geplant war. Diese wurde ausdrücklich von den anwesenden ehemaligen Preisrichtern als

nicht zielführend empfunden. Insbesondere aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Kölner Dom konnte die Ästhetik des extensiven Gründachs nicht überzeugen und wurde als unangemessene gestalterische Lösung verworfen.

Ergänzender Hinweis: Höhenkonzept der Stadt Köln

Das im Jahr 2007 vom Rat für die linksrheinische Kölner Innenstadt beschlossene Höhenkonzept diente als Grundlage für die Auslobung der städtebaulichen Studie für das Laurenz-Carré.

Das Höhenkonzept wurde stellenweise zugunsten einer schlüssigen Gesamtkonzeption – unabhängig von den verschiedenen Dachvarianten – mit der Juryentscheidung in 2018 für den Siegerentwurf von Kister Scheithauer Groß Architekten und Stadtplaner überschritten. Die in den Anlagen 2 und 3 dargestellten Varianten stellen die Weiterentwicklung des städtebaulichen Planungskonzepts entsprechend dem Vorgabenbeschluss (vgl. Anlage 4) dar.

Ausblick

Auf Grundlage des Beschlusses für eine Variante zur Dachausbildung für den Büro- und Hotelbaukörper Am Hof/ Unter Goldschmied/ Große Budengasse wird sich das Gremium zur Qualitätssicherung konstituieren, den weiteren Entwurfsprozess begleiten und die Qualität der Umsetzung bewerten. Ziel ist eine der Bedeutung des Ortes angemessene architektonische Qualität zu gewährleisten.

Des Weiteren wird das Ziel des Bebauungsplanverfahrens, ein kleinteiliges, gemischt genutztes Quartier mit Wohnen und Gewerbe (Büro, Hotel, Einzelhandel, Gastronomie) festzusetzen, durch die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs konkretisiert.

Die städtebauliche Ordnung und Entwicklung soll insbesondere durch differenzierte Festsetzungen der Gebäudehöhen gesichert werden. Der erste Stand des Bebauungsplan-Entwurfs sieht vor, den Bereich nördlich der Großen Budengasse als Kerngebiet gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen, so wie es auch der einfache, rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 67450/03 bereits für diesen Bereich regelt. Südlich der Großen Budengasse ist aktuell ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO in Überlegung, das das Grundstück Marspfortengasse 10 sowie die Liegenschaft des Bezirksrathauses Innenstadt überspannen würde.

Im nächsten Verfahrensschritt werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan-Entwurf und der Begründung inklusive Umweltbericht beteiligt. Für die zweite Jahreshälfte 2021 ist die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung im Rahmen der öffentlichen Auslegung geplant.

Auf Grundlage der im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Fristen und dem Umsetzungskonzept (siehe Anlage 5, Abschnitt Umsetzungskonzept) plant die Eigentümerin Gerchgroup, Mitte 2021 vollständige Bauanträge für das Baufeld Nord zu stellen und im vierten Quartal 2021 den Rückbau dieses Bereichs nördlich der Großen Budengasse zu beginnen. Abriss- und Bautätigkeiten im Bereich des Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Marspfortengasse 10 sind ab 2022 geplant.

Gemäß städtebaulichem Vertrag ist hierzu vereinbart worden, dass im laufenden Bebauungsplanverfahren "Westlich Unter Goldschmied (Laurenz-Carré)" eingereichte Bauanträge oder Anträge auf Vorbescheid auf die Vereinbarkeit mit den Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes geprüft und auf der Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 67450/03 in Verbindung mit § 34 BauGB und bei Übereinstimmung mit den zukünftigen Planungszielen als Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden. Entsprechendes gilt für die geplanten Abrissarbeiten.

Der Bereich Laurenzplatz 5 / Unter Goldschmied 9 und Große Budengasse 10 (Senatshotel) ist nicht Teil des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Westlich Unter Goldschmied (Laurenz-Carré)". Es handelt sich um denkmalgeschützte Gebäudesubstanz, deren Entwick-

lung auf Basis § 34 BauGB in Verbindung mit dem bestehenden, einfachen Bebauungsplan möglich ist. Der entsprechende Bauantrag ist bereits eingereicht und erste Bautätigkeiten sind ab April 2021 geplant.

Anlagen

- Anlage 0 Begründung der Dringlichkeit
- Anlage 1 Übersichtsplan
- Anlage 2 Variante "intensives Gründach"
- Anlage 3 Variante "geneigtes Metaldach"
- Anlage 4 Städtebauliches Planungskonzept entsprechend dem Vorgabenbeschluss vom 03.09.2020
- Anlage 5 Zur Information für neue Gremienmitglieder: Vorgeschichte