

## ZUR INFORMATION FÜR NEUE GREMIENMITGLIEDER

### VORGESCHICHTE

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

##### Qualifizierungsverfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 21.09.2017 zur Qualifizierung des Gebiets entschieden, dass für diesen sensiblen Standort ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren mit breiter Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen ist. In diesem Sinne hat die Eigentümerin (GERCHGROUP AG, Düsseldorf) in Abstimmung mit der Stadt Köln von Januar 2018 bis Oktober 2018 ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren durchgeführt. Mit Jursitzung vom 16.10.2018 wurde das Konzept des Büros Kister Scheithauer Groß Architekten und Stadtplaner aus Köln (1. Rang) einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen. Dieses bildet die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren „Westlich Unter Goldschmied (Laurenz-Carré)“.

Ebenso diene es als Grundlage für die nachfolgende architektonische Qualifizierung, denn vor dem Hintergrund der weiteren Plankonkretisierung wurde für das nördliche Baufeld – zwischen den Straßen Am Hof im Norden, der Sporergasse im Westen, der südlich gelegenen Großen Budengasse sowie Unter Goldschmied im Osten – ein Hochbauwettbewerb ausgelobt. Die Jursitzung zur Entscheidung über dieses Qualifizierungsverfahren fand am 29.05.2020 statt. Dabei wurde der Entwurf des Büros Kister Scheithauer Groß Architekten und Stadtplaner aus Köln (1. Preis) zur Weiterbearbeitung empfohlen (vgl. Mitteilung 2094/2020).

##### Kubaturanpassung

Im Rahmen der städtebaulichen Studie wurden die Entwurfsarbeiten in einem Modell im Maßstab 1:500 betrachtet und bewertet. Aussagen zum denkmalpflegerischen Umgebungsschutz konnten zum damaligen Zeitpunkt anhand dieses Maßstabs nicht abschließend getroffen werden. Im Nachgang zur Juryentscheidung wurde aufgrund dessen zunehmend deutlich, dass eine Arbeit prämiert wurde, die insbesondere zu den Baudenkmalern Am Hof sowie dem Senatshotel und Theo-Burauen-Platz denkmalrechtlich nicht genehmigungsfähig wäre. Zudem bedurfte es einer Abstimmung zur sogenannten fünften Fassade – also zur Höhe und Anordnung zwingend notwendiger gebäudetechnischer Anlagen auf Dachflächen.

Im Rahmen der Verhandlungen eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadtverwaltung und der Eigentümerin wurden anhand eines Modells im Maßstab 1:250 denkmalverträgliche Kubaturanpassungen erarbeitet, die sich zudem städtebaulich einfügen. In diesem Rahmen konnte eine Kubaturanpassung vorläufig abgestimmt werden, vorbehaltlich einer noch herbeizuführenden Einigung zur Ausbildung und Integration der Technikgeschosse. Ziel ist die Vereinbarung auf eine stadtbildverträgliche fünfte Fassade aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Kölner Dom.

Auf Grundlage dieser abgestimmten Kubaturanpassung wurde vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf „Westlich Unter Goldschmied (Laurenz-Carré)“ auszuarbeiten (vgl. Vorgabenbeschluss, Vorlagen-Nr. 2033/2020).

## Umsetzungskonzept

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 Mitte 2019 bis Anfang 2020 ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB mit der Eigentümerin GERCHGROUP erarbeitet, der vorab zum Bebauungsplanverfahren Rahmenbedingungen der Entwicklung klärt (vgl. Vorlagen-Nr. 0111/2020).

Der städtebauliche Vertrag hat zum Ziel, die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre zu schaffen, so dass die im Vertragsgebiet vorgesehenen Vorhaben parallel zum laufenden Planaufstellungsverfahren genehmigt werden können. Ziel ist es dabei, die für die Vorhaben erforderlichen Genehmigungen vor Abschluss des laufenden Planaufstellungsverfahrens und gegebenenfalls auch vor Planreife erteilen zu können. Bauanträge oder Anträge auf Vorbescheid, die im laufenden Bebauungsplanverfahren „Westlich Unter Goldschmied (Laurenz-Carré)" eingereicht werden, werden 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. Entsprechendes gilt für die geplanten Abrissarbeiten.

Der Rat hat dem Abschluss des städtebaulichen Vertrags „Laurenz-Carré" – unter vorheriger Anhörung der Bezirksvertretung Innenstadt und Vorberatung durch den Stadtentwicklungsausschuss – am 26.03.2020 zugestimmt. Daraufhin wurde dieser von den Vertragsparteien am 31.03.2020 geschlossen.