

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

| Gremium                          | Datum      |
|----------------------------------|------------|
| Stadtentwicklungsausschuss       | 02.12.2021 |
| Bezirksvertretung 1 (Innenstadt) | 02.12.2021 |

**Offenlage nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nr. 664382/02  
Arbeitstitel: Bauliche Erweiterung Blaue Funken / Sachsenturm (Blaue Funken Weg 2) in Köln-Altstadt/Süd, Hinweis auf redaktionelle Änderung des Arbeitstitels**

### Anlass:

Mit Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 15.11.2018 und dessen Bekanntmachung im Amtsblatt am 09.01.2019 wurde ein Bebauungsplanverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB eingeleitet und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach Modell 2 (Versammlung) beschlossen (vgl. Vorlagen-Nummer 2978/2018).

Der Gemeinnützige Bauverein Sachsenturm e. V. hatte zuvor einen Antrag auf Einleitung 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.

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 entsprechen 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.

Die Erweiterung des Sachsenturms steht im Spannungsfeld der Lage in einer öffentlichen Grünfläche, dem Denkmalschutz, einer gewünschten modernen Architektur und den Nutzungsanforderungen des Vereins. Im Rahmen eines in 2018 durchgeführten architektonischen Gutachterverfahrens wurde der Planungsentwurf des Büros Anderhalten Architekten ausgewählt, der nach Schaffung des Baurechts umgesetzt werden soll. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

### Ziel der Planung:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Gebiet im Bereich Blaue-Funken-Weg in der Gemarkung Köln, Flur 33, auf dem Flurstück 266 (ehemalige Stadtmauer) sowie in südöstlicher Verlängerung auf dem Flurstück 348 in einer Breite von ca. 12 m und Länge von

ca. 33 m südlich des Blaue-Funken-Weges parallel zum Kartäuserwall mit einer Größe von ca. 610 m<sup>2</sup> in Köln-Altstadt/Süd.

#### Hinweis:

Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Stadtteilgrenze zwischen der Altstadt/Süd und der Neustadt/Süd, wurde das Verfahren irrtümlicherweise bislang unter Neustadt/Süd geführt. Der Arbeitstitel wird vorliegend nun redaktionell auf die Lage in Köln-Altstadt/Süd geändert.

Die Planung des Büros Anderhalten Architekten, Berlin, wurde von der Jury zur weiteren Umsetzung empfohlen. Der Entwurf des Erweiterungsbaus des Sachsenturms basiert auf der Idee der Wiederherstellung der verlorenen historischen Wehrmauer mit stadtseitig angelagerten Räumen. Die "Mauer" wird 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. Die ansonsten geschlossene "Mauer" wird von "Glasaugen" durchbrochen, die sich als inverse Interpretation der Basalteinlagen von Turm und Wand ableiten. Stadtseitig werden die beiden Festsäle als Anbauten sichtbar. Der große Festsaal im Obergeschoss spiegelt sich in der Fassade als auskragendes Fassadenelement mit Fensteröffnungen wieder.

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.

Die Gestaltung des umgebenden Freiraums soll sich an den vorhandenen Freiraumstrukturen orientieren. Durch die Planung wird ein Eingriff in eine bestehende Grünfläche mit Baumbestand vorbereitet. Der ausgleichspflichtige Eingriffsbereich ist im Plan gekennzeichnet und wird durch mehrere Maßnahmen ausgeglichen. Im Geltungsbereich wird für den Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von mindestens einem Baum (Glockenblumenbaum) festgesetzt. Zusätzlich wird der Eingriff in den Naturhaushalt durch insgesamt drei externe Maßnahmen vollständig ausgeglichen.

#### Verfahrensablauf:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 15.11.2018 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) – Arbeitstitel: Bauliche Erweiterung Blaue Funken / Sachsenturm (Blaue-Funken-Weg 2) in Köln-Altstadt/Süd (*nachrichtlich redaktionell berichtet – siehe Hinweis oben*) ebenso beschlossen, wie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 2 (Versammlung).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat in der Zeit vom 06.03.2019 bis 05.04.2019 stattgefunden.

Zum städtebaulichen Planungskonzept wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Tagespresse sowie am 22.05.2019 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht und durch eine Abendveranstaltung am 03.06.2019 im Pädagogischen Zentrum (PZ) des Humboldt-Gymnasiums durchgeführt. Schriftliche Stellungnahmen konnten bis zum 17.06.2019 einschließlich an den Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Innenstadt, Herrn Andreas Hupke, gerichtet werden. Im Rahmen dieser Beteiligung sind 2 Stellungnahmen eingegangen, wovon eine fristverspätet war.

Daraufhin beauftragte der Stadtentwicklungsausschuss mit seinem Beschluss vom 19.09.2019 die Verwaltung, den Vorhabenträger aufzufordern, auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes einen Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) auszuarbeiten. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind dabei gemäß der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt worden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB wurde vom 16.12.2020 bis zum 15.02.2021 durchgeführt.

#### Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Der Sachsenenturm ist seit 1970 das Stammquartier der Blauen Funken und gilt seitdem der Brauchtpflege und dem Vereinswesen. Durch die jahrzehntelange Nutzung und Pflege eines Zeugnisses Kölner Stadtgeschichte, ist die Identifikation der Blauen Funken mit "ihrem Sachsenenturm" entsprechend hoch. Da der Sachsenenturm unter Denkmalschutz steht, ist eine mit einem Umbau verbundene Anpassung nicht realisierbar. Dementsprechend soll eine bauliche Erweiterung des Baudenkmals ermöglicht werden, damit die Nutzung des Sachsenenturms erhalten werden kann.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat negative Auswirkungen auf den Klimaschutz. Über folgende Maßnahmen am Neubau wird eine Reduzierung der negativen Auswirkungen erreicht:

- Kompakte Bauweise,
- teilweise Flachdach mit Dachbegrünung,
- Fassadenbegrünung,
- AVV-Verhältnis von 0,56,
- GEG-Standard,
- KfW 55 Effizienzhaus,
- Fernwärmeanschluss,
- Mobilitätskonzept.

Nach den gesetzlichen Vorgaben fand eine Umweltprüfung statt. Hierfür wurden verschiedene Umweltgutachten erstellt, deren Inhalte den Offenlageunterlagen zu entnehmen sind.

#### Regelungen zur öffentlichen Auslegung:

Im Zuge der Ausnahmesituation aufgrund der Corona-Pandemie sind in Abweichung der bislang üblichen Auslegungspraxis besondere Regelungen seitens der Stadt Köln, Dezernat Planen und Bauen – Stadtplanungsamt getroffen worden. So wird nach aktuellem Vorgehen die Einsichtnahme in die öffentlich auszulegenden Unterlagen nur nach vorheriger Terminvereinbarung unter der in der Bekanntmachung angegebenen Telefonnummer oder der E-Mailadresse möglich sein. Eigens zu diesem Zweck wurde als Ort für Offenlagen das Ladenlokal 5 (LL 5) im Gebäude des Stadthauses festgelegt. Der Raum wird in der Bekanntmachung bezeichnet als: Stadt Köln – Stadtplanungsamt/Außenstelle.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nummer 664382/02 mit Begründung erfolgt in der Zeit vom 22.11.2021 bis 22.12.2021 einschließlich.

Die entsprechende ortsübliche Bekanntmachung über Ort der Auslegung und den genauen Zeitraum erfolgt im Amtsblatt der Stadt Köln. Darüber hinaus werden im Internet auf der Homepage der Stadt Köln gleichlautende Hinweise erfolgen und die öffentlich auszulegenden Unterlagen digital verfügbar sein.

#### **Anlagen**

- |          |                                    |
|----------|------------------------------------|
| Anlage 1 | Übersichtsplan                     |
| Anlage 2 | Begründung nach § 3 Absatz 2 BauGB |

Anlage 3 Verkleinerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfes 664382/02  
(Blatt 1 bis 2 – unmaßstäblich)

Anlage 4 Textliche Festsetzungen und Hinweise

**Gez. Greitemann**