

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Satzung über eine zweite Verlängerung der Veränderungssperre für einen Teilbereich der Ortslage Köln-Altstadt/Nord

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

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	02.06.2022
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	02.06.2022
Rat	20.06.2022

Beschluss:

Der Rat beschließt die Satzung über eine zweite Verlängerung der Veränderungssperre für einen Teilbereich der Ortslage in Köln Köln-Altstadt/Nord –Arbeitstitel: : "Westlich Unter Goldschmied (Laurenz-Carrè)" in Köln-Altstadt/Nord – 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 in der zu diesem Beschluss paraphierten Fassung.

Begründung

Problemstellung

Verhinderung einer städtebaulichen Fehlentwicklung

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, aufgrund der direkten Nachbarschaft zur Hohen Domkirche, in unmittelbarer Nähe zum Historischen Rathaus und der Funktion des Laurenz-Carrés als Eingang für die Via Culturalis, die planerischen Ziele sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Das Plangebiet ist ein wichtiges Entwicklungspotential der Kölner Innenstadt und es 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 zukünftigen Raumkanten und Gebäudehöhen entlang der Via Culturalis werden maßgeblichen Einfluss auf die städtebaulichen Blickbeziehungen haben. Im Hinblick auf die Baudenkmäler angrenzend sowie benachbart zum Planbereich sind denkmalpflegerische Belange zu berücksichtigen. Der rechtsgültige einfache Bebauungsplan Nummer 67450/03 kann diese Sicherung nicht gewährleisten.

Um die planerischen Ziele sowie eine städtebauliche Entwicklung zu sichern, wird das Bebauungsplanverfahren "Westlich Unter Goldschmied (Laurenz-Carré)" weiter vorangetrieben.

Als Grundlage dient der 1. Preis des 2018 durchgeführten städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens des Planungsbüros Kister Scheithauer Groß Architekten und Stadtplaner aus Köln sowie der 1. Preis des 2020 entschiedenen architektonischen Hochbauwettbewerbs für den Bereich nördlich der Großen Budengasse. Diesen konnte ebenfalls das Planungsbüro Kister Scheithauer Groß Architekten und Stadtplaner aus Köln für sich entscheiden. Diese Planungsgrundlagen wurden zwischenzeitlich aufgrund zahlreicher Erfordernisse fortgeschrieben. Der Stadtentwicklungsausschuss hat daraufhin beschlossen, dass der Bebauungsplan-Entwurf "Westlich Unter Goldschmied (Laurenz-Carré)" auf Grundlage des aktuellen Stands des städtebaulichen Planungskonzepts auszuarbeiten ist (vgl. Vorgabenbeschluss, Vorlagen-Nr. 2033/2020 bzw. vgl. Anpassung des Vorgabenbeschlusses, Vorlagen-Nr. 0042/2021). Zudem wurde vom 31. März bis einschließlich 6. Mai 2022 die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs durchgeführt.

Das Bebauungsplanverfahren kann aber nicht bis zum Ablauf der Veränderungssperre am 17.07.2022 abgeschlossen werden. Daher lässt sich nur mit einer zweiten Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB eine weitere Sicherung der Planung herbeiführen und eine städtebauliche Fehlentwicklung im Plangebiet vermeiden. Hintergrund sind außergewöhnliche Besonderheiten in der konkreten Planung und dadurch bedingte, von der Stadt Köln nicht zu vertretende Verzögerungen einschließlich ihrer Auswirkungen auf den Verfahrensablauf. Diese machen insgesamt eine zweite Verlängerung um ein Jahr erforderlich.

Insofern handelt es sich bei dem Laurenz-Carré um ein singuläres städtebauliches Vorhaben, das einen besonders sensiblen Entwicklungsbereich unmittelbar südlich des Kölner Doms und somit im Zentrum der Altstadt auf Jahrzehnte prägen wird. Daher wurde und wird ein besonderes Augenmerk auf die architektonische sowie städtebauliche Qualität gelegt, weshalb u.a. – wie obenstehend beschrieben – über mehrere Jahre erst ein städtebaulicher Wettbewerb sowie darauffolgend ein architektonischer Hochbauwettbewerb ausgelobt wurden.

Zudem wurden im konkreten Einzelfall in tatsächlicher Hinsicht zunächst die Rahmenbedingungen der Entwicklung zwischen der Bauherrin und der Stadt anlässlich eines städtebaulichen Vertrags verhandelt und dieser Ende März 2020 geschlossen. Denn die Bauherrin hatte 2019 entschieden, die Jurysitzung über den architektonischen Hochbauwettbewerb für dieses planerisch komplexe Projekt erst tagen zu lassen, wenn der städtebauliche Vertrag über die Rahmenbedingungen der Entwicklung geschlossen wurde. Aufgrund dieser Entscheidung der Bauherrin lag der für das Vorantreiben des Bebauungsplanverfahrens notwendige Siegerentwurf erst Ende Mai 2020 vor. Zu diesem Zeitpunkt war bereits knapp die Hälfte der regulären Dauer der Veränderungssperre nach § 17 Abs. 1 S. 1 BauGB vom 17.07.2019 verstrichen. Unmittelbar nach der Entscheidung für den Siegerentwurf Ende Mai 2020 führte die Stadt Köln die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch und hat das Verfah-

ren seither konstant vorangetrieben.

Auf der Grundlage des vorgenannten städtebaulichen Vertrags ist darüber hinaus ein Gremium zur Qualitätssicherung eingerichtet worden, das regelmäßig zur Fortschreibung der Entwurfsgestaltung tagt und dabei aus Mitgliedern der Politik, Verwaltung, ehemaligen Preisrichter*innen der Wettbewerbsverfahren und der Bauherrin besteht. Auch die Schaffung dieses Gremiums ist der Einzigartigkeit dieses städtebaulichen Vorhabens im historischen Zentrum der Stadt Köln geschuldet und erzeugt sowohl zeitlich als auch inhaltlich umfangreiche und aufwendige Abstimmungen. Diese gehen deutlich über das Maß hinaus, das üblicherweise an Planungen, die durch eine Veränderungssperre gesichert werden, anzulegen ist.

Damit hatten und haben sowohl die Ergebnisse aus den Wettbewerben als auch der Beratung des Gremiums zur Qualitätssicherung Auswirkungen auf die Festsetzungen im Bebauungsplan-Entwurf "Westlich Unter Goldschmied (Laurenz-Carré)". Es hat sich gezeigt, dass gerade diese besonderen planungsrelevanten Elemente einen zeitlichen Planungshorizont verursachen, der den sonst üblichen Rahmen städtebaulicher Planungen in besonderer Weise überschreitet.

Ein Satzungsbeschluss kann somit erst erzielt werden, wenn die Ziele der Planung nach den Siegerentwürfen und der laufenden Mitwirkung des Gremiums zur Qualitätssicherung vollständig feststehen. Dies umfasst insbesondere auch die Einbeziehung der Öffentlichkeit zu diesen Planungszielen. Da in diesem Kontext aktuell von der Erforderlichkeit einer weiteren Beteiligung auszugehen ist, verursachen die besonderen tatsächlichen, planerischen Umstände hier letztendlich auch eine Verzögerung des Verfahrensablaufs.

Im Ergebnis rechtfertigen daher sowohl die einzelfallbedingten speziellen Anforderungen an den Planungsaufwand als auch der daraus resultierende verfahrensbezogene Zeithorizont eine zweite Verlängerung der Veränderungssperre.

Auswirkungen

In dem der Veränderungssperre unterliegenden Planbereich dürfen

- a) Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Hierzu zählen insbesondere Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen.
- b) erhebliche oder wesentlich Wert steigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Anlagen