

Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	01.07.2010	

Anlass:

☐ Mitteilung der Verwaltung☐ Beantwortung von Anfragen
aus früheren Sitzungen☒ Beantwortung einer Anfrage
nach § 4 der Geschäftsordnung☐ Stellungnahme zu einem
Antrag nach § 3 der Geschäftsordnung

Bahnbögen im Eigelstein-Viertel

Anfrage der SPD-Fraktion nach § 4 der Geschäftsordnung des Rates und der Bezirksvertretungen der Stadt Köln

Durch Berichterstattung in der Presse in den letzten Wochen konnte der Eindruck entstehen, die Stadtverwaltung verhindere eine sinnvolle Nutzung der Bahnbögen im Eigelstein-Viertel. Die SPD-Fraktion fragt deshalb die Verwaltung,

- ob ihr eine hinreichend konkrete Konzeption zur Nutzung der Bögen vorliegt, zu deren Realisierung bauplanungsrechtliche Maßnahmen oder (baurechtliche) Genehmigungen erforderlich sind,
- und - wenn ja - warum solche Maßnahmen nicht ergriffen bzw. Genehmigungen nicht erteilt wurden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Bahnbögen im Eigelsteinviertel befinden sich im Eigentum der Deutsche Bahn AG (DB). Deren Pächterin hat der Verwaltung Konzepte zur beabsichtigten Nutzung der Bahnbögen vorgelegt, wofür jedoch kein Planungsrecht bestand und besteht.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nutzung der Bahnbögen zwischen Eigelstein und Hansaring hat die Verwaltung das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel: "Bahnbögen Eigelstein" in Köln-Altstadt/Nord auf der Grundlage des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom

14.02.2008 eingeleitet. Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Fehlen einer rechtssicheren Beurteilungsgrundlage für vorhandene und künftige Nutzungen im Bereich der Bahnbögen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die teilweise seit Jahrzehnten vorhandenen Nutzungen zu sichern und die Zulässigkeit künftiger gewerblicher Nutzungen planungsrechtlich zu regeln.

Das Bebauungsplangebiet umfasst die Fläche unter der Bahntrasse der DB zwischen dem Eigelstein und dem Hansaring. Sie besteht aus 35 Gewölbebögen unter dem älteren Teil der Eisenbahntrasse sowie aus der vornehmlich zur Erschließung genutzten Fläche unter der jüngeren S-Bahntrasse. Die Räumlichkeiten der Bahnbögen sollen als Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Mit Blick auf die Sanierungsziele im Eigelsteinviertel sollen lediglich Betriebe zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören und somit mit den Nutzungen in den angrenzenden Gebieten vereinbar sind. Die bestehenden Gewerbenutzungen und die neuen Nutzungen wie beispielsweise Bars, Cafés, Gastronomie, Läden, Werkstätten, Galerien und eine Markthalle bzw. Ausstellungshalle (bis 800 m²) sollen dementsprechend planungsrechtlich gesichert bzw. als zulässig festgesetzt werden.

Das Erstellen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) durch die Pächterin war nicht möglich, da das Grundstück nicht in deren Eigentum liegt und der Umfang des Vorhabens dafür zu groß ist. Auch ist davon auszugehen, dass die Bestimmung einer angemessenen Frist im Durchführungsvertrag zur Realisierung der Vorhaben kaum praktikabel wäre. Stattdessen wurde von der Verwaltung und der Pächterin das Aufstellen eines Bebauungsplanes (Angebotsplanung) angestrebt. Der Pächterin der Bahnbögen (Vorhabenträgerin) war von Anfang an bekannt, dass die Stadt die beabsichtigte Aufstellung eines Bebauungsplanes zeitnah mit eigenen Mitteln und eigenem Personal nicht bearbeiten kann. Aus diesem Grunde unterstützte die Vorhabenträgerin von Beginn an die Verwaltung bei der Durchführung des Bebauungsplan-Verfahrens. Vor diesem Hintergrund ist zwischen den Parteien eine Planungsvereinbarung schriftlich zu treffen, in der insbesondere die von der Vorhabenträgerin zu erbringenden planerischen und sonstigen Leistungen (z. B. Gutachten) bestimmt werden. Der Entwurf dieses städtebaulichen Vertrages liegt der Vorhabenträgerin seit Mitte März 2010 mit der Bitte um Stellungnahme vor.

Erst mit dem Vorliegen der Planreife (§ 33 BauGB) beziehungsweise nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes können entsprechende Bauanträge gestellt und bauordnungsrechtlich genehmigt werden.