

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Arbeitstitel: Konrad-Adenauer-Ufer/Wörthstraße 34 in Köln-Neustadt/Nord

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	06.02.2014
Gestaltungsbeirat	13.02.2014
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	20.02.2014
Stadtentwicklungsausschuss	03.04.2014

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Flurstück 206 und 207 der Flur 38 der Gemarkung Köln in Köln-Neustadt/Nord –Arbeitstitel: Konrad-Adenauer-Ufer/Wörthstraße 34 in Köln-Neustadt/Nord– einzuleiten mit dem Ziel, Büronutzung festzusetzen;
2. nimmt das vorhabenbezogene Planungskonzept zur Kenntnis;
3. beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach Modell 1 (Aushang der Planung im Bürgeramt Innenstadt).

Der Stadtentwicklungsausschuss verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Innenstadt ohne Einschränkung sowie der Gestaltungsbeirat ohne Empfehlung zustimmen.

Ja / Nein

Alternative: Ablehnung des Antrages der Vorhabenträgerin und Einstellung des Verfahrens.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

Begründung:

Die Kau Projekt GmbH & Co KG hat mit Schreiben vom 31.10.2013 gemäß § 12 Absatz 2 BauGB für das Plangebiet Konrad-Adenauer-Ufer/Wörthstraße 34 in Köln-Neustadt/Nord die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Verbindung mit § 13a BauGB beantragt.

Projektgegenstand ist das circa 4 347 m² große Areal an der Ecke Konrad-Adenauer-Ufer/Wörthstraße, das derzeit mit einem Gebäudekomplex, bestehend aus zwei Gebäudeteilen (Denkmal und "Altbau") bebaut ist. Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke 206 sowie 207, Flur 38, Gemarkung Köln.

Geplant ist die Entwicklung eines Bürogebäudes mit circa 8 000 m² oberirdischer Bürofläche sowie einer zugehörigen Tiefgarage mit circa 70 Stellplätzen.

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude wird saniert. Das viergeschossige, südlich an das denkmalgeschützte angrenzende Gebäude wird abgebrochen und durch einen sechsgeschossigen Neubau mit Staffelgeschoss ersetzt. Die Bestandsbauten an der südlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze sollen teilweise zurückgebaut werden. Der durch das Vorhaben mit circa 8 000 m² Büroflächen ausgelöste nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) erforderliche Stellplatzbedarf soll innerhalb der Tiefgarage im Untergeschoss nachgewiesen werden. Resultierend aus der Größe der geplanten Hauptnutzfläche des Vorhabens sind voraussichtlich circa 110 Stellplätze erforderlich. Derzeit sind circa 70 Stellplätze innerhalb der Tiefgarage geplant. Eine genaue Anzahl der Stellplätze kann erst nach der Durchführung der technischen Ausbauplanung ermittelt werden, die im weiteren Verfahren erfolgt. Aufgrund einer guten ÖPNV-Anbindung kann gemäß der Regelung der Stadt Köln "Mögliche Stellplatzreduktion in Bereichen mit hoher ÖPNV-Erschließung" entsprechend § 51 BauO NRW der erforderliche Stellplatzbedarf um 30 % reduziert werden. Im vorliegenden Fall kann die Anzahl der Stellplätze demnach um circa 33 reduziert werden. Dadurch entsteht eine Unter-

deckung von circa 10 Stellplätzen. Eine Vergrößerung der Tiefgarage beziehungsweise eine zweigeschossige Tiefgarage kann zum einem aufgrund der Lage des Denkmals und zum anderen aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht vorgesehen werden.

Das Plangebiet ist über die Straßen Konrad-Adenauer-Ufer und Wörthstraße erschlossen. Die Zufahrt zu der Tiefgarage erfolgt über eine einspurige signalisierte Zufahrt von der Wörthstraße unmittelbar an der nördlichen Plangebietsgrenze.

Als Art der baulichen Nutzung soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bürogebäude" festgesetzt werden. Das zukünftige Gebäudeensemble soll vollständig an eine Bank vermietet werden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt "Besondere Wohnbaufläche" dar. Büro- und Verwaltungsgebäude sind gemäß § 4a Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. Das Planungskonzept ist als aus dem FNP entwickelt anzusehen.

Die Planung stellt eine Abweichung vom Höhenkonzept (Vorlage 5541/2008) dar. Für diesen Bereich wird eine Höhe von 22,50 m mit einem 3,20 m hohen Staffelgeschoss festgelegt. Das Staffelgeschoss muss dabei um mindestens 2 m von der Traufkante zurückspringen. Weitere Technikaufbauten oberhalb vom Staffelgeschoss sind nicht zulässig.

Der südlich geplante sechsgeschossige Neubau (mit Staffelgeschoss) hat eine Gebäudehöhe von 71,75 m beziehungsweise eine Wandhöhe (ohne Staffelgeschoss) von 68,40 m über Normalhöhen-null, was einer Höhe von 25,85 m (Gebäudehöhe) beziehungsweise 22,50 m (Wandhöhe ohne Staffelgeschoss) über den angenommenen Bezugspunkt von 45,90 m entspricht.

Die Planung stellt eine Abweichung vom Höhenkonzept dar. Die Abweichungen sind wie folgt:

- Die Traufkante des Staffelgeschosses liegt 3,35 m über der Gebäudehöhe von 22,50 m und weicht somit um 0,15 m von der festgelegten Höhe des Höhenkonzeptes ab.
- Das Staffelgeschoss springt zum Konrad-Adenauer-Ufer und im Kopfbereich des Geschosses zum südwestlichen Nachbarn jeweils um 2 m zurück. Zu den anderen Seiten ist ein Rücksprung von 1 m vorgesehen. Das Staffelgeschoss springt damit nicht allseitig um 2 m zurück.

Das Höhenkonzept wird daher über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan an dieser Stelle konkretisiert.

Die geplanten Festsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die geplanten Baukörper nachzeichnen. Seit der Novellierung des BauGB 2007 ist es aus städtebaulichen Gründen möglich, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße für Abstandsflächen im Bebauungsplan festzusetzen (§ 9 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a BauGB). Es bedarf einer städtebaulichen Begründung für das Unterschreiten der Abstandsflächen. Dabei muss im Verfahren vom Vorhabenträger nachgewiesen werden, dass dennoch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, etwa durch Sicherung einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung, berücksichtigt sind und dass die Bebauung keine "erdrückende Wirkung" hervorruft.

Aufgrund der prägnanten Rheinlage ist der Gestaltungsbeirat zu beteiligen. Für das Bauvorhaben soll kein architektonisches Qualifizierungsverfahren durchgeführt werden.

Für die Umsetzung der Planung ist die Schaffung von Planungsrecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich. Da es sich um einen Bebauungsplan zur Revitalisierung einer bebauten innerstädtischen Fläche, das heißt um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB aufgestellt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Im beschleunigten Verfahren können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Außerdem wird von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Insofern wird auch keine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

Anlagen

- 1 Übersichtsplan
- 2 Erläuternde Projektbeschreibung (Daten, Nutzung, Zahlen)
- 3 Übersichtsplan zum Projekt (Lageplan)
4. Untergeschoss
- 5 Ansicht 1
- 6 Ansicht 2
- 7 Längsschnitt 1
- 8 Längsschnitt 2
- 9 Längsschnitt 3
- 10 Querschnitt 1
- 11 Querschnitt 2
- 12 Schrägluftbild, Bestand