

Begründung zum Bebauungsplan-Einleitungsbeschluss

Arbeitstitel: Antonsgasse (neu) in Köln-Altstadt/Nord

Anlass und Ziel der Planung

Die Naxos Zweite Objekt GmbH & Co. KG, Düsseldorf, beabsichtigt als Vorhabenträgerin das Kaufhaus „Peek & Cloppenburg“ in der Kölner Innenstadt zwischen der Schildergasse und der Cäcilienstraße zu erweitern. Die durch das Architekturbüro Renzo Piano Building Workshop (RPBW) entwickelte Konzeption sieht den Abriss der Eckbebauung Antonsgasse/Cäcilienstraße bis zur Nord-Süd-Fahrt vor, sodass ein entsprechender Erweiterungsbau des Gebäudes hier Platz findet. Das bislang in diesem Bereich ansässige Lederwarenfachgeschäft wird diesen Standort aufgeben, wodurch Erweiterungsflächen für die Kaufhausnutzung zur Verfügung stehen. Die Erweiterung und entsprechende Anpassung des vorhandenen Kaufhauses ist als städtebauliche Chance zur Aufwertung insbesondere der Cäcilienstraße zu werten.

Zur Verwirklichung des heute vorhandenen Kaufhauses wurde in den 1990er Jahren vorhaben genau der Bebauungsplan 67447/18 aufgestellt. Das geplante Erweiterungsvorhaben ist jedoch nicht mit diesen engen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes realisierbar, sodass planungsrechtliche Schritte der Anpassung erforderlich sind.

In diesem Zusammenhang wurde unter der Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen der Bebauungsplan 67447/18 einer Prüfung unterzogen. Festgestellt wurde, dass der Bebauungsplan 67447/18 an offensichtlichen Rechtsfehlern leidet, denn einerseits dürfte ein Bekanntmachungsmangel vorliegen, da ein Hinweis in der Bekanntmachung fehlt, dass alle DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, zur dauernden Einsichtnahme bei der Stadt Köln bereitgehalten werden und andererseits dürfte ein durchgreifender materiell-rechtlicher Mangel vorliegen, da die auf § 9 Absatz 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) gestützte Darstellung von Lärmpegelbereichen, an die nach der textlichen Festsetzung die Vorgabe anknüpft, Vorkehrungen passiven Lärmschutzes nach Maßgabe der DIN 4109 zu treffen, nicht hinreichend bestimmt ist.

Aus Gründen der Rechtssicherheit ist deshalb das Verfahren der Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einem Bebauungsplan-Änderungsverfahren vorzuziehen, um die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem städtebaulich hoch verdichteten Bereich sicherzustellen beziehungsweise zu gewährleisten. Die Vorhabenträgerin hat hierzu mit Schreiben vom 23. Dezember 2013 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Absatz 2 BauGB gestellt.

Plangebiet

Der Geltungsbereich des zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird durch die Antonsgasse im Westen, die Schildergasse im Norden, den Ina-Gschlössel-Weg (Nord-Süd-Fahrt) im Osten und der Cäcilienstraße im Süden umgrenzt und entspricht dem Bebauungsplan 67447/18. Die Plangebietsgröße beträgt circa 7 500 m².

Das Plangebiet wird bereits heute überwiegend durch das Kaufhaus der Peek & Cloppenburg KG, konzipiert durch das Architekturbüro Renzo Piano Building Workshop (RPBW), genutzt. Der Hauptbaukörper stellt sich als sechsgeschossiges Bauwerk mit einer maximalen absoluten Höhe

von 34 m und damit 87,27 Metern über Normalnull (NN) dar. Diese Höhe liegt deutlich oberhalb der angrenzenden Baukörper. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich das Gebäude des Lederwarenfachgeschäfts, ein ebenfalls sechsgeschossiger jedoch wesentlich niedrigerer Baukörper. Die absolute Höhe dieses Gebäudes beträgt heute rund 20,70 m über Gelände und bewegt sich damit bei 74,0 m über NN.

Unter dem Gebäudekomplex führt die Nord-Süd-Fahrt, eine wichtige innerstädtische Verkehrsachse, hindurch. Im Süden des Gebäudes trifft eine Ausfahrt der Nord-Süd-Fahrt ebenerdig auf die Cäcilienstraße. Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine hohe städtebauliche Dichte mit bis zu siebengeschossigen Gebäuden geprägt. Im Nordosten des Plangebiets befindet sich die Antoniterkirche. Charakteristisch für diesen Innenstadtbereich sind die schmalen Wegeverbindungen wie sie auch im Westen mit der Antonsgasse und im Osten mit dem Ina-Gschlüssel-Weg angrenzend an den Baukörper des Kaufhauses zu finden sind. Die im Norden an das Gebäude angrenzende Schildergasse ist als Fußgängerbereich ausgebildet. Die im Süden verlaufende Cäcilienstraße stellt sich heute als in beide Richtungen jeweils dreispurig ausgebaute Verkehrsachse (mit mittig verlaufender oberirdischen Stadtbahn) in Ost-West-Richtung dar. Über der Nord-Süd-Fahrt befindet sich direkt südlich angrenzend an den Hauptbaukörper des Kaufhauses der vollständig ausgebaute Verkehrsknotenpunkt der Cäcilienstraße.

Planungsrechtliche Vorgaben, Höhenkonzept

Die im künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelegenen Flächen sind im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln als gemischte Baufläche und teilweise als Verkehrsfläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das bestehende Kaufhausgebäude im Plangebiet wurde auf Grundlage des Bebauungsplans 67447/18 aus dem Jahr 1999 genehmigt. Als wesentliche Inhalte setzt dieser Bebauungsplan für das Plangebiet nach der Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet (MK) nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Im festgesetzten Kerngebiet sind Vergnügungsstätten und Tankstellen sowie die nach § 7 Absatz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0, eine geschlossene Bauweise, die Festsetzung der Höhe der Hauptgesimse sowie mögliche Überschreitungen dieser als Ausnahme im Sinne des § 16 Absatz 6 BauNVO bestimmt. Der Bebauungsplan trifft ferner Festsetzungen zur Dachbegrünung und zum passiven Schallschutz. Im Weiteren sieht der Bebauungsplan auch gestalterische Festsetzungen insbesondere zur Dachform und dem Fassadenmaterial vor. Der Bebauungsplan 67447/18 wird aus den eingangs genannten Gründen im Parallelverfahren aufgehoben.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des vom Rat der Stadt Köln am 15.05.2007 beschlossenen Höhenkonzeptes, in dem das Baugebiet als Teil eines größeren Baufeldes mit einer Traufhöhenbegrenzung von 22,5 m ausgewiesen ist. Bei Flachdächern soll darüber hinaus ein um 2 m zurückversetztes Staffelgeschoss von maximal 3,2 m Höhe zulässig sein, in dem sämtliche technische Aufbauten und Einrichtungen untergebracht werden müssen.

Das Plangebiet grenzt im Südwesten (Cäcilienstraße) unmittelbar an den Wirkungsbereich der romanischen Stiftskirche Sankt Cäcilien (Höhenentwicklung bis 15,2 m) und mittelbar an den Wirkungsbereich des Baudenkmals der gotischen Pfarrkirche Sankt Peter (Höhenentwicklung bis 13,0 m) an. Der Bereich um die bereits angesprochene Antoniterkirche ist im Höhenkonzept als Baufeld mit einer Traufhöhenbegrenzung von 15,0 m ausgewiesen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird unter der Berücksichtigung der Bestandssituation das Höhenkonzept insoweit konkretisieren.

Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB aufgestellt werden, da durch die

Planung eine zulässige Grundfläche festgesetzt werden soll, die unterhalb des Schwellenwertes von 20 000 m² liegt. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Da es sich allerdings bei dem Vorhaben um großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 1 200 m² handelt, wird nach § 3 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) dem Bebauungsplanverfahren eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorangestellt. Da die Einzelhandelsnutzung bereits im Plangebiet vorhanden ist, kann davon ausgegangen werden, dass durch die neuerliche Überplanung des Gebietes keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Im Übrigen sind die in § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete) nicht betroffen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB und vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange und mögliche Minimierung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Plangebiet und seine Umgebung im Verfahren umfassend berücksichtigt und in die Planung eingearbeitet.

Außerdem wird gemäß § 13a Absatz 3 Nummer 2 BauGB bekannt gemacht, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung bei der Stadt Köln, Stadtplanungsamt, unterrichten und innerhalb einer zweiwöchigen Frist äußern kann. Insoweit findet in diesem beschleunigten Verfahren eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Absatz 1 BauGB nicht statt.

Vorhabenbezogenes Planungskonzept

Die Erweiterung des bestehenden Gebäudes des Kaufhauses Peek & Cloppenburg wird durch das Architekturbüro Renzo Piano Building Workshop (RPBW) entwickelt. Die Konzeption sieht den Abriss der vorhandenen Eckbebauung an der Cäcilienstraße/Antonsgasse vor. An diesem Standort soll ein fünfgeschossiges Gebäude entstehen, welches mit dem vorhandenen Baukörper an der Schildergasse verbunden wird. Die Oberkante der Attika der äußeren Fassade soll bei rund 21,5 m über Gelände liegen. Dies entspricht in etwa der Höhe des heute am Standort vorhandenen Baukörpers. Leicht zurückversetzt soll ein weiteres Geschoss mit einer maximalen Höhe (Oberkante Attika) von 24,7 m über Gelände entstehen. Die Technikaufbauten sollen nach dem Planentwurf eine Höhe von 27,4 m über Gelände aufweisen und ebenfalls zurückversetzt angeordnet werden. Die Neubebauung bleibt damit wesentlich niedriger als der angrenzende Hauptbaukörper mit circa 34,0 m über Gelände. Mit dezidierten Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan soll der geplante Erweiterungsbau das Einfügen am Standort gewährleisten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im Zusammenspiel mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan unter anderem die Gebäudekubatur, Gebäudevorsprünge und -rücksprünge sowie die Lage von Treppenhäusern des geplanten Erweiterungsbaus regeln.

Darüber hinaus soll der neu aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan das vorhandene Gebäude des Kaufhauses Peek & Cloppenburg in seiner heutigen Ausprägung planungsrechtlich sichern.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird wie auch in der Vergangenheit über das vorhandene Straßensystem erfolgen. Die im Süden des Plangebietes angeordnete Ausfahrt von der Nord-Süd-Fahrt soll in ihrer verkehrstechnischen Funktion überprüft werden. Dies gilt insbesondere für die Einmündungsspur in die Cäcilienstraße. In diesem Zusammenhang wird auch unter verkehrlichen Gesichtspunkten geprüft, ob die Fußgängeraufenthaltsfläche vor dem neuen südlichen Eingang in das Kaufhaus verbessert werden kann. Der Abstimmungsprozess für eine neue verkehrliche Lösung im Ausfahrtbereich der Nord-Süd-Fahrt an der Cäcilienstraße wird mit der Erstellung eines Verkehrsgutachtens fachlich begleitet.

Umweltbelange

Das Plangebiet ist bereits heute vollständig versiegelt. Dies wird sich durch das beantragte Vorhaben auch zukünftig nicht ändern. Insgesamt ist davon auszugehen, dass infolge der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird insbesondere eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, um die Auswirkungen des Verkehrslärmes zu analysieren und zu bewerten. Um sicherzustellen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und Umgebung gewährleistet werden, sind zudem die Untersuchung der am Standort vorhandenen Kfz-bedingten Luftschadstoffe sowie eine Verschattungsstudie, insbesondere mit Blick auf die angrenzende Bebauung, erforderlich.

Planverwirklichung

Zwischen der Stadt Köln und der Vorhabenträgerin wird im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB ein städtebaulicher Vertrag als Durchführungsvertrag abgeschlossen werden. Die Vorhabenträgerin wird sich darin zur Durchführung des Vorhabens und zur Tragung der anfallenden Kosten verpflichten.