

Kurzerläuterungen zum Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) –Arbeitstitel: Eigelstein 41 in Köln-Altstadt/Nord–

1. Anlass, Verfahren und Ziel der Planung

Eine Kölner Privatbrauerei plant die Verlagerung der Produktion von ihrem innerstädtischen Standort am Eigelstein, so dass das Grundstück mit aktueller Nutzungsfestsetzung als Brauerei einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Zwischenzeitlich hat eine Projektgesellschaft der Althoff Hotelgruppe, die EHBB Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, das Grundstück erworben und beabsichtigt, dort ein Hotel der Marke "Urban Loft" im gehobenen Drei-Sterne-Bereich zu errichten. Zu diesem Zweck hat das Architekturbüro Bolles+Wilson im Auftrag des Grundstückseigentümers eine Konzeptstudie für eine neue Bebauung und Nutzung erarbeitet. Die Konzeptstudie nimmt die Besonderheiten des Standortes auf und soll zugleich ein Signalgeber für weitere zukünftige qualitätvolle Umfeldentwicklungen sein.

Städtebauliche Prägnanz, eine verträgliche und zukunftsweisende Einordnung in das Quartier und wirtschaftliche Bauvolumina sowie die Einhaltung der baurechtlichen Parameter, wie zum Beispiel die Abstandflächen waren dabei die Ziele für die Entwicklung des Plangebietes.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) als vorhabenbezogener Bebauungsplan im zweistufigen "Normalverfahren" mit Umweltbericht aufgestellt werden. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Planung verpflichtet.

Mit der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten in dessen Geltungsbereich die entsprechenden Festsetzungen der dritten Änderung des Bebauungsplanes 67461/15-2 außer Kraft.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Altstadt/Nord, im nördlichen Innenstadtbereich von Köln. Die fußläufige Entfernung zum Kölner Hauptbahnhof und Kölner Dom beträgt circa 500 m. Das circa 2 250 m² große Plangebiet entspricht nach aktuellem Katasterplan dem Flurstück 750 der Flur 26 in der Gemarkung Köln. Im Osten wird das Grundstück durch die Straße Eigelstein, im Westen durch die Straße Am Salzmagazin begrenzt. Unmittelbar entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze verläuft auf Stahlbetonstützen eine mehrgleisige Trasse der Deutsche Bahn AG, die unmittelbar in die Haupthalle des Kölner Hauptbahnhofes führt.

2.2 Vorhandene Baustruktur und Gebäudenutzung

Das Plangebiet ist durch die Gebäude und Anlagen der Brauerei bebaut und vollständig versiegelt. Insofern sind keine Bäume oder Aufwuchs vorhanden. Die Charakteristik des Grundstückes wird maßgeblich durch die oben genannte Trasse der Deutsche Bahn AG geprägt, welche die südwestliche Grundstücksbegrenzung bildet und städtebaulich betrachtet als dominierende Diagonale den Blockrand nach Südwesten hin begrenzt.

Zur Straße Eigelstein weist die bestehende Bebauung eine Gesamthöhe von 73,0 m über Normalhöhennull (NHN) auf; dies entspricht einer Höhe von 20,70 m über Straßenniveau. Die Traufe liegt bei einer Höhe von 68,20 m über NHN, was einer Traufhöhe von 15,90 m über Straßenniveau entspricht. Zur Straße Am Salzmagazin weisen die Bestandsgebäude Höhen von 54,70 m bis 62,10 m über NHN auf, was Gebäudehöhen von 4,40 m bis 11,80 m über Straßenniveau entspricht.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch eine dichte Bebauung mit einer Mischnutzung aus Wohngebäuden sowie gewerblich genutzten Gebäuden geprägt. An der Straße Eigelstein befinden sich in den Erdgeschossen zumeist Ladenlokale.

Die Straße Eigelstein ist durch eine vier- bis fünfgeschossige Straßenrandbebauung geprägt. Dem Plangebiet gegenüber befindet sich ein fünfgeschossiges Hotel (Neubau) mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straßen Eigelstein und Am Salzmagazin an das Straßennetz angebunden. Über diese Straßen erfolgte auch der bisherige Anlieferungsverkehr.

Im gesamten Quartier gibt es eine Vielzahl von Einbahnstraßen, dazu gehören auch der "Eigelstein" und die nördlich des Blockrandes verlaufende Eintrachtstraße. Öffentliche Parkplätze sind als Längsparkstreifen im Straßenraum ausgewiesen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr kann als sehr gut bewertet werden. Die nächstgelegene Haltestelle für Busse und Stadtbahnen "Köln Breslauer Platz/Hbf" ist fußläufig lediglich 300 m entfernt. Von dort aus gibt es einen direkten Zugang zum Kölner Hauptbahnhof mit Anschluss an den Regional- und Fernverkehr.

Die Ver- und Entsorgung hinsichtlich der Wasser- und Energieversorgung sowie der Abwasserentsorgung sind gesichert. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet Erdgas- und Stromversorgungsleitungen beziehungsweise -anlagen.

Die Straße Eigelstein stellt eine wichtige Verbindung für Radfahrer vom Hauptbahnhof und der Innenstadt in Richtung der nördlichen Innenstadt dar. Insbesondere aufgrund der starken Zäsur durch Bahntrasse und Ursulastraße/Turiner Straße ist die Straße Eigelstein nahezu die einzig mögliche Verbindung in Nord-Süd-Richtung. Die Straße Eigelstein kann in beide Richtungen mit dem Fahrrad befahren werden.

3. Planungsvorgaben

3.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungskonzept Innenstadt

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als "Besonderes Wohngebiet" (WB) dargestellt. Besondere Wohngebiete dienen gemäß § 4a Baunutzungsverordnung (BauNVO) überwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen, ob der Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangebietes zu ändern ist.

3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Köln trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

3.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der dritten Änderung des Bebauungsplanes 67461/15, die am 15.12.2015 vom Rat der Stadt Köln als Satzung beschlossen und am 09.03.2016 bekannt gemacht wurde. Ziel der Änderung war es, die bisher im festgesetzten "Besonderen Wohngebiet" (WB) ausgeschlossenen sozialen und kulturellen Einrichtungen zuzulassen. Im festgesetzten "Kerngebiet" (MK) wurden die Vergnügungsstätten Spielhallen, Wettbüros und Sex-Kinos sowie Einzelhandelsbetriebe in Form von Sex-Shops ausgeschlossen. Zudem wurde die Festsetzung für das Brauerei-Grundstück im "Besonderen Wohngebiet", die nur eine Nutzung als Brauerei zulässt, aufgehoben.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 67461/15 blieben bestehen. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine geschlossene Bauweise und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 fest. Die maximal zulässigen Geschossigkeiten variieren von einem Vollgeschoss (I) im Innenbereich über drei (III) an der Straße Am Salzmagazin und vier (IV) zur Bahntrasse bis zu fünf Vollgeschossen (V) an der Straße Eigelstein.

3.4 Höhenkonzept

Das Plangebiet liegt gemäß Höhenkonzept der Stadt Köln (Ratsbeschluss 15.05.2007) und Konkretisierung des Höhenkonzeptes im Bereich der Ringe vom 26.03.2009 (Vorlage 5541/2008) im Wirkungsfeld der romanischen Kirche St. Ursula. Innerhalb dieses Feldes soll die zukünftige Bebauung nicht höher sein als die Traufkante der romanischen Kirche (St. Ursula: 18,10 m). Falls die bestehende Bebauung niedriger als die Traufkante sein sollte, richtet sich die Höhe nach der bestehenden Bebauung. Nach Anlage 6 des Höhenkonzeptes ist bei Satteldächern eine maximale Dachneigung von 45° und eine Nutzungsebene im Dachgeschoss, bei Flachdächern ein um 2 m zurückgesetztes Staffelgeschoss von maximal 3,50 m Höhe, in das alle technischen Aufbauten zu integrieren sind, zulässig. Da der Gebäudebestand mit vier bis fünf "Normalgeschossen" mit einer Traufhöhe von 12 m bis 16 m prägend ist, stellt damit eine Wandhöhe von 16 m die maximale Trauf- beziehungsweise Attikahöhe nach Höhenkonzept dar.

3.5 Denkmalschutz

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich in den Straßen Eigelstein und Am Salzmagazin mehrere in der Denkmalliste eingetragene Baudenkmäler sowie ein eingetragenes Bodendenkmal südlich des Grundstückes (Eigelstein 35 - 37). Bei dem Plangebiet und seiner Umgebung handelt es sich um eingetragenes Fundgebiet "Nördliche römische Vorstadt und Gräberfeld an der Westseite der römischen Limesstraße Köln - Neuss - Nijmegen - Kanalküste, mittelalterliche Stadt von 1180".

3.6 Kölner Dom

Nach der Entscheidung der UNESCO zum Welterbe Kölner Dom vom Juli 2005 hat der Rat der Stadt Köln am 15.12.2006 zum Schutz des Doms eine sogenannte Pufferzone beschlossen. In dieser ist die Beteiligung der UNESCO beziehungsweise der deutschen Vertretung der ICOMOS festgelegt. Diese internationale nichtstaatliche Organisation setzt sich weltweit für den Schutz und die Pflege von Denkmälern und Denkmalbereichen und die Bewahrung des historischen Kulturerbes ein und beteiligt sich als Berater und Gutachter an der Arbeit des Welterbe-Komitees der UNESCO.

Das Plangebiet liegt innerhalb dieser Pufferzone. Die örtliche Vertretung der ICOMOS ist im weiteren Verfahren über das Bauvorhaben zu informieren.

4. Planungskonzept

Grundlage des städtebaulichen Konzeptes war eine Konzeptstudie von Bolles+Wilson Architekten, die verschiedene Bebauungsmöglichkeiten untersuchten (Anlage 3).

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht sowohl am "Eigelstein" als auch zur Straße Am Salzmagazin hin einen Anschluss an die vorherrschende geschlossene Bauweise (Blockrandbebauung) vor. Bedingt durch die prägnante Diagonale der Bahntrasse knickt die Bebauung "Am Salzmagazin" zunächst diagonal ab und verläuft parallel zur Bahntrasse (mit einer für den Bauablauf benötigten Fuge) und knickt erneut ab, um mittig an den Gebäuderiegel am "Eigelstein" anzuschließen.

Dieser Riegel im Hofinneren zoniert nach Norden hin einen eher öffentlichen Hof. Das Konzept sieht eine private Durchwegung der Liegenschaft von der Straße Eigelstein zur Straße Am Salzmagazin vor. Der Eigentümer behält sich damit die Option offen, eine zusätzliche Wegeverbindung zwischen den beiden Straßen herzustellen. Nach Süden hin entsteht ein kleinerer privater Hof, der als begrünter Außenbereich denkbar ist. Es ist eine Nutzung des Gebäudes als Hotel geplant. Das Erdgeschoss am traditionsreichen "Eigelstein" eignet sich idealerweise für die Hotelloobby sowie ergänzende gastronomische Nutzungen, die auch für die Öffentlichkeit zugänglich sind. Die erdgeschossige Fläche im Hof kann ebenfalls eine eigene attraktive Adresse darstellen.

Der Gebäuderiegel am "Eigelstein" ist mit einer Gesamtgebäudehöhe von maximal 72,20 m über NHN und einer Traufhöhe von maximal 68,80 m über NN geplant, was einer Gesamthöhe von 19,90 m und einer Traufkante von 16,50 m über der Straße Eigelstein entspricht. Das Gebäude ist entsprechend den Abstandflächen, welche das Pendant auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Neubau Hotel) in Anspruch nimmt, zurückgestaffelt. Im rechten Winkel zu diesem Gebäude schließt ein drei- bis viergeschossiges Gebäude von circa 19 m Länge an. An dieses bindet ein siebengeschossiges Gebäude an. Dieses im Mittel circa 38 m lange Gebäude knickt an der S-Bahntrasse ab und folgt dann dem Verlauf der Straße Am Salzmagazin. An der Bahntrasse werden fünf Geschosse oberhalb der Bahntrasse liegen. Dieser Riegel zur Bahntrasse hin hat eine maximale Höhe von 74,70 m über NHN, was einer Gebäudehöhe von maximal 24,40 m über der Straße Am Salzmagazin entspricht, und ermöglicht so die Ausgestaltung eines lärmberuhigten Innenhofes. Zur nördlichen Nachbarbebauung an der Straße Am Salzmagazin leitet eine viergeschossige Straßenrandbebauung über.

Zwischen den Straßen Eigelstein und Am Salzmagazin existiert topografisch ein Höhenunterschied von circa zwei Metern, der bei einer privaten Durchwegung durch eine entsprechende Modellierung des Geländes mit Treppen oder Rampen überwunden wird. Gleichzeitig ermöglicht dieser Niveauunterschied eine günstige Erschließung einer Tiefgarage von der Straße Am Salzmagazin aus, da nur circa eine halbe Geschosshöhe zur Einfahrt überwunden werden muss. Die Geschosshöhen innerhalb der Gebäude sind vom höher gelegenen Niveau aus entwickelt und ermöglichen einen schwellenlosen Zugang der Gebäude vom "Eigelstein" und vom Hof aus. Gleichzeitig liegt dadurch das zweite Obergeschoss nach Südwesten hin schon oberhalb der Bahntrasse.

4.2 Nutzungskonzept

Derzeit ist eine Hotelnutzung vorgesehen. Geplant ist ein Hotel der Marke "Urban Loft" im gehobenen Drei-Sterne-Hotelmarkt. Kernstück des Hotels wird der Lobbybereich sein. Es werden verschiedene miteinander verbundene Bereiche für den Aufenthalt des Hotelgastes, aber auch für externe Gäste geschaffen. Die Bereiche Lobby, Lounge, Bar, Bistro und Rezeption gehen ineinander über und bieten so eine Kommunikationsplattform für alle Gäste. Mit der möglichen Bebauung von bis zu 7 630 m² Geschossfläche wird ein Hotel im Best-of-Budget-Bereich mit circa 220 Zimmern, einem Fitnessraum und einer Lobby/Lounge von circa 500 m² inklusive der notwendigen Verwaltungs- und technischen Räume entstehen. Die Geschichte der Brauerei wird sich im Konzept des Hotels widerspiegeln. Designelemente der alten Produktionsanlagen werden aufgenommen.

Die erforderlichen Stellplätze werden unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht, die von der Straße Am Salzmagazin aus erschlossen wird.

4.3 Erschließung

Die Verkehrserschließung mit Pkw kann über die Straße Eigelstein erfolgen sowie rückwärtig über die Straße Am Salzmagazin. Die Verfügbarkeit an öffentlichen Stellplätzen ist aufgrund der innerstädtischen Lage entlang des "Eigelsteins" eher begrenzt. Rückwärtig "Am Salzmagazin" gibt es eine dreieckige Freifläche, die derzeit zum Parken genutzt wird, jedoch auch mittelfristig einer anderen Nutzung (zum Beispiel Kinderspielplatz) zugeführt werden könnte.

Im weiteren Verfahren wird der Umfang der Verkehrserzeugung ermittelt und mit der derzeitigen Situation als Brauereinutzung verglichen. Es ist davon auszugehen, dass die Verkehrsbelastung in Folge der Planung geringer wird, da künftig nur im geringen Umfang Lkw-Verkehre durch die Nutzung entstehen werden.

5. Umweltbelange

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung mit Umweltbericht erarbeitet. Insbesondere folgende Umweltbelange sind vertiefend zu betrachten und zu bewerten.

5.1 Klima/Luftschadstoffe

Das Areal ist hoch bis sehr hoch klimatisch vorbelastet. Im Rahmen der zu erwartenden Klimawandelfolgen wird sich die lokale Überhitzung verstärken. Um die mikroklimatische Situation für die Menschen im Plangebiet künftig zu entspannen, sind möglichst viele Pflanzungen in den geplanten Höfen/Gärten, gegebenenfalls an der Fassade und in jedem Fall auf den Dächern vorzusehen.

Es ist zu erwarten, dass die Luftschadstoffsituation der innerstädtischen Hintergrundbelastung entspricht. Starke Emittenten sind vor Ort oder in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

5.2 Lärm

Sowohl die Einwirkungen auf das Plangebiet (Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie Gewerbelärm aus umgebenden Betrieben), als auch die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung sind zu untersuchen. Die Lärmbelastung im Umfeld durch Verkehr wird durch die Planung eher abnehmen, da künftig Lkw-Lieferverkehre entfallen. Ebenso wird die Belastung der Umgebung durch gewerblichen Lärm der heutigen Brauerei (Lüftungsanlagen, Lkw auf dem Hof etc.) entfallen. Die heutige Situation ist zu analysieren und der Plansituation gegenüberzustellen. Für die Planung ist aktiver Schallschutz entlang der Bahntrasse wie auch passiver Schallschutz und eine Kombination aus beiden zu prüfen. Lärmfestsetzungen zum Schutz des geplanten Vorhabens sind im Bebauungsplan zu treffen. Gemäß den Ergebnissen einer lärmtechnischen Voruntersuchung, die Lärmpegel bis 75 dB(A) in der Nacht belegt, ist der Bereich entlang der Schienentrasse für eine Wohnnutzung ungeeignet. Eine Hotelnutzung kann mit entsprechend aufwendigen Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Hierzu wird im weiteren Verfahren ein Gutachten mit Maßnahmenvorschlägen erarbeitet.

5.3 Elektrosmog

Die elektromagnetische Belastung des Plangebietes ist zu ermitteln und in Bezug auf die menschliche Gesundheit sowie auf Auswirkungen auf elektronischer Geräte (Monitore) zu bewerten.

5.4 Erschütterungen

Aufgrund der Lage an der Bahntrasse können Einwirkungen auf das Plangebiet in Form von Erschütterungen durch vorbeifahrende Züge nicht ausgeschlossen werden. Ein entsprechendes Fachgutachten wird im weiteren Verfahren erarbeitet. Gegebenenfalls müssen schwingungsentkoppelnde Gründungsmaßnahmen entwickelt werden.

5.5 Artenschutz

Habitats planungsrelevanter gebäudebewohnender Vogel- und Säugetierarten (zum Beispiel Fledermäuse) sind aufgrund des Gebäudebestandes nicht auszuschließen. Eine Artenschutzprüfung (ASP I) wird daher im weiteren Verfahren durch einen Fachgutachter erarbeitet.

5.6 Altstandort

Die Brauerei stellt einen Altstandort dar. Eine fachgutachterliche Prüfung auf vorhandene Bodenverunreinigungen hat ergeben, dass der Untergrund durch quartäre Terrassensande und -kiese gebildet wird. In zwei Bohrproben wurden lokale, geringfügige Verunreinigungen mit PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) nachgewiesen. Diese sind vermutlich auf die diversen Erdumlagerungen im Zuge älterer Baumaßnahmen oder sehr vereinzelte PAK-haltige Fremdbestandteile im untersuchten Auffüllmaterial zurückzuführen. Darüber hinaus wurden im Zuge der orientierenden Bodenuntersuchung keine umweltrelevanten Schadstoffgehalte festgestellt.

5.7 Kulturgüter

In der Umgebung des Plangebietes sind mehrere Baudenkmäler vorhanden. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen nicht beeinträchtigt werden. Das Gebäude der Gaffelbrauerei selbst steht nicht unter Denkmalschutz

Die Planung liegt im Bereich des Höhenkonzeptes der Stadt Köln.

Es besteht ein eingetragenes Bodendenkmal südlich des beplanten Grundstückes (Eigelstein 35 - 37). Bei dem Plangebiet und seiner Umgebung handelt es sich um das eingetragene Fundgebiet "Nördliche römische Vorstadt und Gräberfeld an der Westseite der römischen Limesstraße Köln - Neuss - Nijmegen - Kanalküste, mittelalterliche Stadt von 1180".

6. Planverwirklichung

Die Planungs- und Erschließungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Der Stadt Köln entstehen durch die Planung keine Kosten. Es ist eine kurzfristige Umsetzung der Planung vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Öffentliche Flächen sind von der Planung nicht betroffen. Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser sichert die Realisierung des geplanten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist.