

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss betreffend den Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) 674613/02

Arbeitstitel: Eigelstein 41 in Köln-Altstadt/Nord

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	07.12.2017
Stadtentwicklungsausschuss	14.12.2017
Rat	19.12.2017

Beschluss:

Der Rat beschließt

- über die zum Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) 674613/02 für das Flurstück 750 der Flur 26 der Gemarkung Köln in Köln-Altstadt/Nord —Arbeitstitel: Eigelstein 41 in Köln-Altstadt/Nord— abgegebenen Stellungnahmen gemäß Anlage 7;
- den Bebauungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan) 674613/02 mit gestalterischen Festsetzungen nach § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2 414) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1 772) in Verbindung mit § 7 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2 023) —in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung— als Satzung mit der nach § 9 Absatz 8 BauGB beigefügten Begründung.

Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung

Februar 2016 beantragte die EHBB Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, eine Projektgesellschaft der Althoff Hotelgruppe, die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Sie hatte das Grundstück der ehemaligen Gaffel-Brauerei am Eigelstein erworben, um nach Abriss der Gebäude ein Hotel (Althoff-Hotels) mit Tiefgarage zu errichten.

Der Stadtentwicklungsausschuss beschloss am 23.06.2016 die Einleitung des Verfahrens unter der Maßgabe, die geplante Hotelnutzung um eine Wohnbebauung Am Salzmagazin zu erweitern. Die Neubebauung ist überwiegend sechs- bis siebengeschossig vorgesehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch erfolgte entsprechend Beschluss als Aushang der Planung im Bürgeramt Innenstadt vom 1. bis 14.09.2016. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch fand vom 26.08. bis 29.09.2016 statt.

Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragte die Verwaltung in seiner Sitzung am 15.12.2016 mit der Vorhabenträgerin für den Bereich "Eigelstein 41 in Köln-Altstadt/Nord" einen Bebauungsplan-Entwurf auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes auszuarbeiten. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch sollten gemäß Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt werden.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde im Amtsblatt am 28.06.2017 bekannt gemacht (ohne Offenlagebeschluss) und fand in der Zeit vom 06.07. bis einschließlich 07.08.2017 statt. Es ging eine Stellungnahme der Öffentlichkeit ein: Anwohnerinnen und Anwohner eines im näheren Umfeld liegenden Wohnhauses befürchteten eine Beeinträchtigung ihrer Gesundheit und Lebensqualität aufgrund der geplanten Hotelnutzung, der Gebäudehöhen (Verschattung) sowie eine Zunahme von Immissionen durch Verkehr und eine Verschlechterung der Parksituation. Zudem bitten sie um Klärung der Informations- und Entschädigungspflicht des Bauherrn vor dem Ratsbeschluss. Dieser Stellungnahme kann aus Sicht der Verwaltung nicht gefolgt werden (siehe Anlage 7 Stellungnahme und Vorschlag zur Entscheidung durch den Rat und Begründung).

Es gingen zudem 16 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der Beteiligung nach § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch ein. Die planungsrelevanten Stellungnahmen umfassen die Themen, die auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch eingegangen waren und im Vorgabenbeschluss (Vorlage Nr. 3420/2016) behandelt wurden.

Verspätet und somit außerhalb der Beteiligungsverfahren nach § 3 Absatz 2 sowie § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch teilte die Deutsche Bahn AG in ihrer Stellungnahme vom 23.10.2017 u. a. mit, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb des Bereiches der baulichen Änderungen der S-Bahn-Strecke liegt. Die Deutsche Bahn AG akzeptiert, dass die in der frühzeitigen Beteiligung gewünschte Freihaltung von Flächen entlang der Bahntrasse in der Planung nicht berücksichtigt wird. Darüber hinaus enthält die Stellungnahme keine neuen abwägungsrelevanten Inhalte.

Entsprechend Anlage 7 (Darstellung und Bewertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 4 Absatz 1 und § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch) und Anlage 8 (Darstellung und Bewertung der Stellungnahme außerhalb der Beteiligungsverfahren) wird folgende Abwägung der Belange empfohlen:

- Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die notwendigen Immissionsschutzgutachten ausgearbeitet. Sie kommen zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung bestimmter Immissionsschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden. Diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt bzw. werden im Durchführungsvertrag gesichert

- Die maximalen Wand- beziehungsweise Traufhöhen des "Höhenkonzeptes für die linksrheinische Kölner Innenstadt" für den Planbereich werden von dem siebengeschossig geplanten Gebäuderiegel im südwestlichen Grundstücksbereich und entlang der Straße Am Salzmagazin überschritten. Die Errichtung eines baulichen Hochpunktes und die damit verbundene städtebauliche Verdichtung zur Bahntrasse werden als konkretisierte städtebauliche Zielsetzung weiter befürwortet. Der geplante Gebäuderiegel Am Salzmagazin wird 1.50 m niedriger als ursprünglich geplant ausgeführt und ist entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Als Ergebnis der Abwägung wird empfohlen, den Bebauungsplan ungeändert - unter Berücksichtigung folgender redaktioneller Anpassung beziehungsweise Klarstellung - als Satzung zu beschließen:

- Unter Punkt D Rechtsgrundlagen“ wird unter „1“ der vorhandene Text: „Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2014 (BGI. I S. 2414)“ ersetzt durch: „Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1772).

Da die vorgenannte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB vor dem Stichtag des Inkrafttretens der Baurechtsnovelle 2017 (13. Mai 2017) erfolgte, wird von der Überleitungsvorschrift des § 245c Absatz 1 Satz 1 BauGB Gebrauch gemacht, das heißt, das Bebauungsplanverfahren wird nach den vor dem 13. Mai geltenden Rechtsvorschriften durchgeführt und abgeschlossen.

Vorberatungen

Aufstellungsbeschluss mit Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach Modell 1

Bezirksvertretung Innenstadt (BV 1)	02.06.2016	TOP 3.4	mehrheitlich empfohlen (geänderter Beschluss)
Stadtentwicklungsausschuss (StEA)	23.06.2016	TOP 10.2	einstimmig beschlossen (ergänzter Beschluss zu geänderter Vorlage)

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch

Der Aushang der Planung erfolgte im Bürgeramt Innenstadt (Modell 1) vom 1. bis 14.09.2016.

Es sind keine Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beim Bezirksbürgermeister Innenstadt eingegangen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch

Die Beteiligung erfolgte vom 26.08. bis 29.09.2016 (Stellungnahmen siehe Anlage 6).

Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	08.12.2016	einstimmig empfohlen
Stadtentwicklungsausschuss	15.12.2016	einstimmig beschlossen

Mitteilungsvorlage Offenlage nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) Bebauungsplan-Entwurf 674613/02

Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	29.06.2016
Stadtentwicklungsausschuss	06.07.2016

Offenlage nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch und parallele Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch
vom 06.07.2017 bis 07.08.2017

Anlagen

Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Blatt 1)

Anlage 3 Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2)

Anlage 4 textliche Festsetzungen

Anlage 5 Begründung

Anlage 6 Darstellung und Bewertung Stellungnahmen Behörden

Anlage 7 Darstellung und Bewertung Stellungnahmen Offenlage

Anlage 8 Darstellung und Bewertung Stellungnahme außerhalb Beteiligungsverfahren