

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Städtebauliches Planungskonzept (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Bauliche Erweiterung Blaue Funken/Sachsenturm (Blaue-Funken-Weg 2) in Köln-Neustadt/Süd
Anhörung der Bezirksvertretung Innenstadt zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes (vorhabenbezogener Bebauungsplan), Redaktionelle Änderung des Einleitungsbeschlusses**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Ausschuss für Umwelt und Grün	12.09.2019
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	12.09.2019
Stadtentwicklungsausschuss	19.09.2019

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

- beauftragt die Verwaltung, den Vorhabenträger aufzufordern, auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes gemäß Anlage 4.1 einen Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) auszuarbeiten. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind dabei gemäß der Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 3.1) zu berücksichtigen.
- ändert den Beschlusspunkt 1 des Einleitungsbeschlusses (Vorlagen-Nummer: 2978/2018) redaktionell wie folgt:
Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet im Bereich Blaue-Funken-Weg in der Gemarkung Köln, Flur 33, auf dem Flurstück 266 (ehemalige Stadtmauer) sowie in ~~südwestlicher~~ südöstlicher Verlängerung auf dem Flurstück 348 in einer Breite von ca. 12 m und Länge von ca. 33 m südlich des Blaue-Funken-Weges parallel zum Kartäuserwall mit einer Größe von ca. 700 m² —Arbeitstitel: Bauliche Erweiterung Blaue Funken/ Sachsenturm (Blaue-Funken-Weg 2) in Köln-Neustadt/Süd—einzuleiten mit dem Ziel, eine bauliche Erweiterung der Vereinsnutzung festzusetzen.

Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Zu Beschlusspunkt 1:

Anlass und Ziel der Planung

Mit Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 15.11.2018 und dessen Bekanntmachung im Amtsblatt am 09.01.2019 wurde ein Bebauungsplanverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB eingeleitet und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach Modell 2 (Abendveranstaltung) beschlossen (Vorlagen-Nummer 2978/2018). Der Gemeinnützige Bauverein Sachsenturm e. V. hatte zuvor einen Antrag auf Einleitung gestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, einen Erweiterungsbau angrenzend an den Sachsenturm zu errichten.

Der Sachsenturm ist als Teil des erhaltenen ca. 100 m langen Teilstücks der ehemaligen Stadtmauer ein wichtiges historisches Zeugnis der Kölner Stadtgeschichte. Es gibt nur noch wenige Bereiche, in denen die ehemalige Stadtbefestigung so eindrucksvoll erhalten ist. Er wird im Wesentlichen durch die Blauen Funken zur Vereins- und Brauchtumpflege genutzt. Der Gemeinnützige Bauverein Sachsenturm e. V. sorgt für den Erhalt des historischen Bauwerks und der angrenzenden Grünanlage. Der Bauverein sowie die im Nordturm ansässige Prinzensgarde leisten damit einen großen Beitrag zur Kölner Stadtgesellschaft. Aufgrund der gewachsenen Anzahl der Vereinsmitglieder (1980 ca. 300 Mitglieder, aktuell ca. 520 Mitglieder) sind die vorhandenen Vereinsräume, insbesondere der Versammlungssaal im Bestandsgebäude, hinsichtlich Größe und Ausstattung nicht mehr ausreichend und bedarfsgerecht. Zudem besitzt der dreigeschossige, im Turmbereich viergeschossige, Bestandsbau keinen Aufzug und im Untergeschoss liegende Toiletten. Dies ist aufgrund des gestiegenen Altersdurchschnitts der Mitglieder ein zunehmendes Problem und entspricht zudem nicht den aktuellen Anforderungen an die Barrierefreiheit öffentlich zugänglicher Räume. Ein entsprechender Umbau des denkmalgeschützten Bestandes ist nicht realisierbar. Die genannten Gründe bei gleichzeitiger hoher Identifikation der Blauen Funken mit „ihrem Sachsenturm“ führten zu der Entscheidung für einen Erweiterungsbau vor Ort.

Die Erweiterung des Sachsenturms steht im Spannungsfeld der Lage in einer öffentlichen Grünfläche, dem Denkmalschutz, einer gewünschten modernen Architektur und den Nutzungsanforderungen des Vereins. Sie steht zudem unter besonderer Beobachtung der Öffentlichkeit. Im Rahmen eines in 2018 durchgeführten architektonischen Gutachterverfahrens wurde der Planungsentwurf des Büros Anderhalten Architekten ausgewählt, der nach Schaffung des Baurechts umgesetzt werden soll. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, in der Gemarkung Köln, Flur 33, auf dem Flurstück 266 (ehemalige Stadtmauer) sowie in südöstlicher Verlängerung auf dem Flurstück 348 in einer Breite von ca. 12 m und Länge von ca. 33 m südlich des Blau-Funken-Weges parallel zum Kartäuserwall mit einer Größe von ca. 700 m² — Arbeitstitel: Bauliche Erweiterung Blau Funken/Sachsenturm (Blau-Funken-Weg 2) in Köln-Neustadt/Süd — eine bauliche Erweiterung der Vereinsnutzung festzusetzen.

Städtebauliches Konzept

Die Planung des Büros Anderhalten Architekten, Berlin, wurde von der Jury zur weiteren Umsetzung empfohlen. Der Entwurf des Erweiterungsbaus des Sachsenturms basiert auf der Idee der Wiederherstellung der verlorenen historischen Wehrmauer mit stadtseitig angelagerten Räumen. Die „Mauer“ wird auf der benötigten Länge in unmittelbarem Anschluss an die „Abrisskante“ des Turmschaftes angebaut und damit die historische Stadtkontur wieder klar definiert. Einzig der in der Planung als Tor ausgebildete Durchgang für den öffentlichen Fußweg „Blau-Funken-Weg“ zitiert als „Pforte“ die überlieferte Bauform des Bestandes. Die ansonsten geschlossene „Mauer“ wird von „Glasaugen“ durchbrochen, die sich als inverse Interpretation der Basalteinlagen von Turm und Wand ableiten.

Stadtseitig werden die beiden Festsäle als Anbauten sichtbar. Der große Festsaal im Obergeschoss spiegelt sich in der Fassade als auskragendes Fassadenelement mit Fensteröffnungen wider. Die Hauptfunktionen des Erweiterungsbaus werden auf drei Geschossen angeordnet, wobei der große Saal über dem kleinen Saal angeordnet ist und damit unmittelbar an die „Hauptebene“ des Turmes mit dem vorhandenen Versammlungsraum angeschlossen wird. Zwischen Turm und Sälen sind oberhalb der Pforte Besprechungsraum und Büroflächen angeordnet. Die erforderlichen Nebennutzflächen finden sich konsequent im Untergeschoss. Die Erschließung der Erweiterung erfolgt über zwei Treppen und den Aufzug, wobei die doppelläufige Haupttreppe über ein verglastes Foyer im Bereich der "Pforte", auch aus dem „Turmkeller“, witterungsgeschützt erreicht werden kann.

Es wird eine Konstruktion aus Stahlbeton mit einem Kleid aus Tuffstein vorgeschlagen, die die im mittelalterlichen Köln übliche Materialität aufnimmt und in ihrer Präsenz einen würdigen Kontrapunkt und zukünftigen Abschluss der Stadtmauer bilden kann.

Die Erschließung erfolgt, wie bisher, über den Kartäuserwall sowie fußläufig über die den Sachsenring begleitende Grünfläche. Der Zugang zum Gebäude liegt an dem „Blaue-Funken-Weg“, der den Kartäuserwall mit dem Sachsenring verbindet. Im weiteren Verfahren werden die Anzahl sowie die Lage der notwendigen Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellflächen geprüft. Die Gestaltung des umgebenden Freiraums soll sich an den vorhandenen Freiraumstrukturen orientieren.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Zum städtebaulichen Planungskonzept wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Tagespresse sowie am 22.05.2019 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht und durch eine Abendveranstaltung am 03.06.2019 im Pädagogischen Zentrum (PZ) des Humboldt-Gymnasiums durchgeführt (Anlage 2). Schriftliche Stellungnahmen konnten bis zum 17.06.2019 einschließlich an den Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Innenstadt, Herrn Andreas Hupke, gerichtet werden. Im Rahmen dieser Beteiligung sind 2 Stellungnahmen eingegangen, wovon eine fristverspätet war (Anlage 3.1).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat in der Zeit vom 06.03.2019 bis 05.04.2019 (Anlage 3.2) stattgefunden.

Weiterführung des Verfahrens

Das eingangs genannte Ziel des Bebauungsplanverfahrens, eine bauliche Erweiterung der Vereinnutzung festzusetzen, wird nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Behörden, ausgehend von den eingegangenen Stellungnahmen überprüft und soll nunmehr konkretisiert werden:

1. Es erfolgt die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a Nr. 2. BauGB und der Anlage 1 zum BauGB.
2. Im weiteren Verfahren wird durch einen Gutachter ein Mobilitätskonzept erarbeitet, das u.a. Vorschläge zum Umgang mit dem ruhenden Verkehr machen wird. In diesem Zusammenhang wird berücksichtigt, dass die Stellplätze der Berufskollegs nicht für eine Doppelnutzung zur Verfügung stehen.
3. Aufgrund der voraussichtlichen Zunahme der Veranstaltungen kommt es zu Lärmauswirkungen sowie zu einem veranstaltungsbedingten Verkehrsaufkommen. Im weiteren Verfahren werden die Themen Verkehr und Freizeitlärm (Veranstaltungslärm) gutachterlich untersucht.
4. Die Biotope und die Bäume werden im weiteren Verfahren in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag erfasst und bewertet. Die durch die Planung verursachten Eingriffe sind nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Absatz 3 BauGB zu bewerten und auszugleichen. Es erfolgt die Erarbeitung eines entsprechenden Maßnahmenkonzeptes im Rahmen des Fachbeitrags. Aufgrund der Gehölzrodungen wird zudem eine Artenschutzprüfung durchgeführt.

5. In Ergänzung zum städtebaulichen Planungskonzept der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird im weiteren Verfahren die Möglichkeit zur örtlichen Versickerung bei Starkregenereignissen geprüft.

Es sind überdies hinaus klimatische Minderungsmaßnahmen vertiefend zu prüfen, wie beispielsweise extensive Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort, Schaffung von Verdunstungskühlung.

Verwaltungsvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzepts (Anlage 4.1) den Vorhabenträger aufzufordern, einen Bebauungsplan-Entwurf auszuarbeiten und dabei die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß der Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 3.1) zu berücksichtigen.

Vorberatungen

Bauvorhaben Erweiterung Vereinsgebäude "Blaue Funken"/Sachsenturm (Blaue-Funken-Weg 2); hier: Beschluss über die Durchführung eines architektonischen Gutachterverfahrens zur Bebauung eines städtischen Grundstückes (Vorlagen-Nummer 2875/2016)

StEA	09.02.2017	TOP 5.4	Die Vorlage wurde zurückgestellt.
BV 1	09.02.2017	TOP 3.15	Die Vorlage wurde zurückgestellt.
BV 1	16.03.2017	TOP 3.2	Mehrheitlich zugestimmt.
AUG	16.03.2017	TOP 4.6	Die Vorlage wurde zurückgestellt.
StEA	30.03.2017	TOP 5.2	Die Vorlage wurde zurückgestellt.
AUG	04.05.2017	TOP 4.1	Der Ausschuss Umwelt und Grün verweist die Beschlussvorlage ohne Votum in die nachfolgenden Gremien. Einstimmig zugestimmt bei Enthaltung der FDP-Fraktion.
StEA	11.05.2017	TOP 5.1	Die Vorlage wurde zurückgestellt.

StEA	06.07.2017	TOP 5.1	<p>Geänderter Beschluss: Der Stadtentwicklungsausschuss 1. stimmt einer Erweiterung der Vereinsgebäude "Blaue Funken"/Sachsenturm (Blaue Funken-Weg 2) im Bereich der heutigen öffentlichen Grünfläche grundsätzlich zu; 1. nimmt die geplante Auslobung entsprechend der Aufgabenstellung zum architektonischen Gutachterverfahren (Anlage 2) mit folgenden Änderungen zur Kenntnis.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Aufgabenstellung wird dahingehend erweitert, dass auch eine unterirdische Lösung geplant und erwünscht wird. Für eine unterirdische Lösung wird das Plangebiet erweitert und greift nicht zwingend die Flucht der Stadtmauer auf. - Die städtebaulichen Rahmenvorgaben für den Erweiterungsbau werden dahingehend geändert, dass der Erweiterungsbau nicht ausschließlich ein Hochbau sein muss, sondern auch unterirdisch geplant werden kann. - Die Beurteilungskriterien für die eingehenden Arbeiten werden um das Kriterium Ökologie erweitert. Die ökologische und klimatische Funktion der Fläche soll erhalten bleiben oder abgelöst werden durch einen Entwurf der diese Funktion auch erfüllen kann. <p>Mehrheitlich zugestimmt.</p>
------	------------	---------	--

Qualifizierungsverfahren "Blaue Funken"/Sachsenturm (Blaue Funken-Weg 2), Köln-Innenstadt (Vorlagen-Nummer 2666/2018)

BV 1	17.09.2018	TOP 10.13	Kenntnisnahme
AUG	18.09.2018	TOP 7.4	Kenntnisnahme
StEA	20.09.2018	TOP 17.9	Kenntnisnahme

Qualifizierungsverfahren "Blaue Funken"/Sachsenturm (Blaue Funken-Weg 2), Köln-Innenstadt
 Hier: Beantwortung Fragen Ausschuss Umwelt und Grün vom 18.09.2018 zu TOP 7.4 (Vorlagen-Nummer 3361/2018)

AUG	20.11.2018	TOP 5.1.1	Der Ausschuss Umwelt und Grün nimmt die umgedruckte Beantwortung der Verwaltung zur Kenntnis.
-----	------------	-----------	---

Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
 Arbeitstitel: Bauliche Erweiterung Blaue Funken/ Sachsenturm (Blaue Funken-Weg 2) in Köln-Neustadt-Süd (Vorlagen-Nummer 2978/2018)

BV 1	08.11.2018	TOP 3.10	Mehrheitlich zugestimmt.
StEA	15.11.2018	TOP 10.4	Mehrheitlich zugestimmt.
AUG	20.11.2018	TOP 5.1	Mehrheitlich zugestimmt.

Zu Beschlusspunkt 2:

Aufgrund eines redaktionellen Fehlers im Einleitungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans – Arbeitstitel: Bauliche Erweiterung Blaue Funken/ Sachsenturm (Blaue-Funken-Weg 2) in Köln-Neustadt-Süd (Vorlagen-Nummer 2978/2018) ist die Beschreibung des Geltungsbereichs zu ändern. Das Wort „südwestlich“ ist durch die Bezeichnung „südöstlich“ zu ersetzen.

6 Anlagen

- Anlage 1 Übersichtsplan
- Anlage 2 Niederschrift über die Abendveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 03.06.2019
- Anlage 3.1 Darstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB
- Anlage 3.2 Darstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB
- Anlage 4.1 Städtebauliches Planungskonzept
- Anlage 4.2 Bebauungsplan-Vorentwurf