

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle
VI/61/1
611 Zlon Az

Vorlagen-Nummer

0284/2021

Freigabedatum

22.02.2021

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Aufhebung des Bebauungsplans 66458/07 (664 Na 2/07)-Arbeitstitel: Enggasse/Auf dem Hunnenrücken/Tunisstraße in Köln-Altstadt/Nord
Anhörung der Bezirksvertretung Innenstadt zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung der Aufhebung des Bebauungsplans**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	11.03.2021
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	11.03.2021

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. nimmt die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) gemäß der Stellungnahme der Verwaltung (Anlagen 3) zur Kenntnis;
2. beauftragt die Verwaltung, soweit erforderlich das Aufhebungsverfahren fortzuführen und dabei die Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Absatz 1 BauGB) zu berücksichtigen.

Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat zunächst keine negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz. Bei Rechtskraft der Aufhebung beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Plangebiets nach § 34 BauGB. Eine spätere Bebauung des Grundstücks hat voraussichtlich negative Auswirkungen auf den Klimaschutz durch die Emission von Kohlenstoffmonoxid (CO), das durch Oxidation zum Klimaschadgas Kohlendioxid (CO₂) wird. Die Emission stammt u.a. aus dem zusätzlich ausgelösten motorisierten Individualverkehr, der Wärmebereitstellung (Heizung / Warmwasser) in den geplanten Gebäuden und dem Stromverbrauch, soweit er nicht im Plangebiet erzeugt wird. Grundsätzlich ist die Nach- und Umnutzung sowie die Verdichtung bereits bebauter Flächen ein vorzuziehender Weg, um die Belange des Klimaschutzes mit den Belangen einer wachsenden Stadt zu vereinen.

Begründung:

Anlass und Ziel der Planung

Mit Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 03.09.2020 und dessen Bekanntmachung im Amtsblatt am 28.10.2020 wurde das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans 66458/07 (664 Na 2/07) eingeleitet und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach Modell 1 (Aushangplakat) beschlossen (Vorlagen-Nummer 2069/2020).

Das Parkhaus an der Enggasse/Auf dem Hunnenrücken/Tunisstraße auf den Grundstücken Gemarkung Köln, Flur 25, Flurstücke 700 bis 705 wird nicht mehr bewirtschaftet und steht nun schon seit dem Jahr 2013 leer. Ein Vorhabenträger hat das ca. 1.800 m² große Grundstück erworben und beabsichtigt, unter Abbruch des Gebäudebestands eine fünf- bis achtgeschossige Neubebauung und eine dreigeschossige Tiefgarage zu errichten. Vorgesehen ist eine Nutzung als Hotel im Drei-Sterne-Bereich mit ca. 300 Zimmern.

Grund der Aufhebung

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 66458/07 (664 Na 2/07) aus dem Jahr 1964. Dieser setzt ein „Baugrundstück für besondere bauliche Anlagen – Parkhaus –“ fest. Zum Maß der baulichen Nutzung werden lediglich Baulinien mit entsprechenden Höhen festgesetzt. Weitergehende planerische Grundzüge sind der kurzen Begründung nicht zu entnehmen.

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans nach dem Abbruch des Parkhauses nicht mehr umgesetzt werden. Vielmehr soll das leerstehende Gebäude abgerissen und Planungsrecht für das geplante Vorhaben geschaffen werden.

Um die geplante Nutzungsart zu ermöglichen ist es erforderlich, den Bebauungsplan aufzuheben. Die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit richtet sich dann nach § 34 BauGB. Bei Betrachtung des Umgebungsbereichs des Bebauungsplans ist ersichtlich, dass dieser hauptsächlich von Büro- und Verwaltungsnutzungen geprägt ist. Daneben bestehen Anlagen für kulturelle Zwecke und ein Beherbergungsbetrieb, Wohnnutzungen sind nur sehr untergeordnet vorzufinden. Bei dem vorliegenden Nutzungsmix handelt es sich dem Gebietscharakter nach um ein faktisches Kerngebiet i.S.v. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO, in dem Hotels allgemein zulässig sind.

Das geplante Vorhaben kann nur in Form einer an die Umgebungsbebauung angepassten sowie städtebaulich und denkmalschutzrechtlich abgestimmten Höhen- und Fassadenentwicklung erfolgen.

Damit sichergestellt ist, dass die geplante Neubebauung eine hohe architektonische Qualität erfährt und das Umfeld eine Aufwertung erfährt, wird bereits frühzeitig der Gestaltungsbeirat der Stadt Köln eingebunden.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB im Verfahren nach § 2 BauGB, wie es auch für die Neuaufstellung von Bebauungsplänen zur Anwendung kommt, einschließlich einer Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichts. Entsprechend ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. In der Zeit vom 04.11.2020 bis 18.11.2020 erfolgte die Beteiligung als Aushang im Kundenzentrum Innenstadt, im Stadthaus Deutz und im Bezirksrathaus Innenstadt.

In diesem Zeitraum sind sieben Stellungnahmen eingegangen, die Anregungen und Bedenken zur geplanten Nutzungsart und zu den Auswirkungen auf die Bevölkerung und das Stadtklima zum Inhalt hatten. Gleichmaßen sind auch positive Rückmeldungen aus der Öffentlichkeit vorgetragen worden, die die Beseitigung des Missstandes befürworten (siehe Anlage 3).

Weiterführung des Verfahrens

Angesichts einer Vielzahl von dringlichen Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von Planungsrecht und dafür nicht ausreichenden personellen Ressourcen soll das Aufhebungsverfahren erst zu einem späteren Zeitpunkt fortgeführt werden. Das Projekt des Investors soll – nach Vorstellung im Gestaltungsbeirat – im Vorgriff auf die Aufhebung über eine Befreiung genehmigt werden. Bei Fortführung ist im Anschluss an den Vorgabenbeschluss vorgesehen, die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB und die Offenlage nach § 3 Absatz 2 BauGB durchzuführen.

Vorberatungen

Beschluss über die Aufhebung und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplans 66458/07 (664 Na 2/07)

Arbeitstitel: Enggasse/Auf dem Hunnenrücken/Tunisstraße in Köln-Altstadt/Nord (Vorlagen-Nummer 2069/2020)

BV 1 26.08.2020 TOP 3.5 Mehrheitlich zugestimmt.

StEA 03.09.2020 TOP 14.1 Einstimmig zugestimmt.

(BV 1 = Bezirksvertretung Innenstadt - StEA = Stadtentwicklungsausschuss)

Anlagen

Anlage 1 Geltungsbereich

Anlage 2 Auszug des rechtskräftigen Bebauungsplans 66458/07 (664 Na 2/07)

Anlage 3 Übersicht über die Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung