

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	07.04.2022
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	07.04.2022

**Offenlage nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 67453/23,
Arbeitstitel: Westlich Unter Goldschmied (Laurenz-Carré) in Köln-Altstadt/Nord**

Anlass:

Die Stadt Köln gehört zu einer der Wachstumsregionen in Nordrhein-Westfalen und blickt auf eine zweitausendjährige Stadtgeschichte zurück. Das Umfeld des Kölner Doms nimmt hierbei eine ganz besondere Rolle ein. In direkter Nachbarschaft zum Kölner Dom befindet sich das Plangebiet "Laurenz-Carré". Dieses Areal soll in großen Teilen niedergelegt und zu einem neuen, gemischt genutzten Quartier entwickelt werden.

Zur langfristigen Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im sensiblen Umfeld des Kölner Doms wird das Bebauungsplanverfahren "Westlich Unter Goldschmied (Laurenz-Carré)" fortgeführt. Parallel wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB mit der Eigentümerin GERCHGROUP erarbeitet, der vorab zum Bebauungsplanverfahren Rahmenbedingungen der Entwicklung klärt (vgl. Vorlagen-Nummer 0111/2020).

Ziel der Planung:

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, für das Gebiet zwischen den Straßen Am Hof, Unter Goldschmied, Große Budengasse, der östlichen Grenze des Flurstücks 1200, der nördlichen und östlichen Grenze des Flurstücks 1271, der südlichen Grenzen der Flurstücke 1151 und 1037, Unter Goldschmied, Laurenzplatz, Salomonsgasse, Marspfortengasse und Sporergasse — Arbeitstitel: "Westlich Unter Goldschmied (Laurenz-Carré)" in Köln-Altstadt/Nord— ein kleinteiliges, gemischt genutztes Quartier mit Wohnen und Gewerbe (Büro, Hotel, Einzelhandel, Gastronomie) festzusetzen.

Verfahrensablauf:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 04.07.2019 die Dringlichkeitsentscheidung der Oberbürgermeisterin und eines (Rats-)Mitglieds des Stadtentwicklungsausschusses beschlossen und genehmigt, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) einen Bebauungsplan aufzustellen und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach Modell 1 (Aushang) durchzuführen (Vorlage-Nummer vgl. 2141/2019). Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt am 10.07.2019 bekanntgemacht. Darüber hinaus hat der Rat in seiner Sitzung am 09.07.2019 die Dringlichkeitsentscheidung der

Oberbürgermeisterin und eines Ratsmitglieds beschlossen und genehmigt, eine Satzung über eine Veränderungssperre für das Gebiet aufzustellen (vgl. Vorlage-Nummer 2313/2019). Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt am 17.07.2019 bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat in der Zeit vom 07.04.2020 bis 28.05.2020 stattgefunden.

Zum städtebaulichen Planungskonzept wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Tagespresse am 26.05.2020 sowie am 27.05.2020 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht und in der Zeit vom 4. Juni bis 18. Juni 2020 einschließlich durch einen Aushang zur Einsichtnahme im Foyer des Kundenzentrums Innenstadt und beim Stadtplanungsamt (Stadthaus), Außenstelle Ladenlokal 5 sowie zusätzlich am Bezirksrathaus Innenstadt durchgeführt. Schriftliche Stellungnahmen konnten bis zum 18.06.2020 einschließlich an den Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Innenstadt, Herrn Andreas Hupke, gerichtet werden. Im Rahmen dieser Beteiligung sind 7 Stellungnahmen eingegangen, wovon 1 fristverspätet war.

Daraufhin beauftragte der Stadtentwicklungsausschuss mit seinem Beschluss vom 03.09.2020 die Verwaltung, auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes einen Bebauungsplan-Entwurf auszuarbeiten (vgl. Vorlagen-Nr. 2033/2020). Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind dabei gemäß der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt worden.

Gegenüber dem städtebaulichen Planungskonzept mit Stand zum vorgenannten Vorgabenbeschluss wurde im Baufeld Nord, nördlich der Großen Budengasse, im Zuge der Konkretisierung der Planung die Ausbildung und Integration der Technikgeschosse ergänzt. Hierfür wurden verschiedene Dachvarianten entworfen, die im Rahmen des Beschlusses über die Anpassung des Beschlusses über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes für das nördliche Baufeld (vgl. Vorlagen-Nr. 0042/2021) dem Stadtentwicklungsausschuss zur Wahl gestellt wurden.

Der Stadtentwicklungsausschuss beschloss in seiner Sitzung vom 11.03.2021 in Anpassung des Beschlusses vom 03.09.2020 für den Büro- und Hotelbaukörper Am Hof/ Unter Goldschmied/ Große Budengasse die Variante "intensives Gründach" umzusetzen und durch einen qualifizierten Landschaftsplaner eine nachhaltige grüne Bepflanzung mit einer adäquaten positiven ökologischen Bilanz umzusetzen. Zudem wurde die Verwaltung beauftragt, auf dieser Grundlage das Bebauungsplanverfahren "Westlich Unter Goldschmied (Laurenz-Carré)" voranzutreiben.

Da das Bebauungsplanverfahren nicht bis zum Ablauf der Veränderungssperre am 17.07.2021 abgeschlossen werden konnte, war zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung im Plangebiet die Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr erforderlich. Diese wurde am 07.07.2021 bekanntgemacht.

Im Nachgang der Verlängerung hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 25.08.2021 bis 29.09.2021 stattgefunden.

Ergänzende Hinweise:

Nach der Beschlussfassung über die Anpassung des Beschlusses über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes für das nördliche Baufeld wurde die Planung durch die Bauherrin weiter konkretisiert und es wurden zwischenzeitlich Bauanträge eingereicht, in denen die vereinbarten maximalen Höhen eingehalten werden. Aus Gründen der Bepflanzbarkeit einer begrünten Ummantelung des Technikgeschosses des Büro- und Geschäftshauses Am Hof wird durch die Aufkantungen von vier Pflanztrögen die maximale Höhe von 80,2 m ü. NHN um maximal 0,5 m überschritten. Die Seitenteile dieser Aufkantungen sind zwingend durch Begrünung zu ummanteln und somit Bestandteil

der immergrünen Dachgestaltung. Eine entsprechende Vereinbarung wird in einen derzeit in Erarbeitung befindlichen Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstandes für den Bereich nördlich der Großen Budengasse haben sich nicht nur wegen der geplanten (extensiven und intensiven) Dachbegrünung neue Regelungsbedarfe ergeben. Konkretisierende Regelungen wird der Nachtrag auch zum öffentlich geförderten Wohnungsbau treffen: Es ist eine Vereinbarung geplant, die die Vertragspassage zum öffentlich geförderten Wohnungsbau derart anpasst, dass aus Gründen der Einheitlichkeit die übliche Festsetzungsweise von öffentlich gefördertem Wohnungsbau für Bebauungspläne bei der Stadt Köln angewendet wird, die auf den Anteil geförderten Wohnungsbaus an der Geschossfläche, nicht an den Wohneinheiten, abzielt. Bislang hatte sich die Eigentümerin und etwaige Rechtsnachfolgende dazu verpflichtet, entsprechend eines Beschlusses aus 2017 des Stadtentwicklungsausschusses 30 % der neu zu errichtenden Wohneinheiten öffentlich gefördert zu errichten.

Während für den Bereich nördlich der Großen Budengasse die Planungen schon weit vorangeschritten sind, wurde von der jetzigen Eigentümerin die Planfortschreibung für den Bereich des Urbanen Gebiets (MU 1) zwischenzeitlich nicht vorangetrieben. Die Begründung hierfür lag in noch laufenden Verhandlungen zum dort bestehenden Erbbaurecht. Die im städtebaulichen Vertrag mit der Eigentümerin und etwaigen Rechtsnachfolgenden vereinbarten Frist zur Einreichung der Bauanträge bis Ende September 2021 konnte somit nicht gehalten werden. Mittlerweile wurde die Planfortschreibung wieder aufgenommen, es werden hierbei aufgrund des verdichteten baulichen Umfelds umfangreiche Abstimmungen zur Förderfähigkeit des Wohnungsbaus erforderlich.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Das Planungsareal Laurenz-Carré in direkter Nachbarschaft des Kölner Doms ist zurzeit von Leerstand betroffen und teilweise in schlechtem baulichen Zustand. Diese Maßnahme der Innenentwicklung in Form der Wiedernutzbarmachung dieses Areals ist von herausragender Bedeutung, nicht nur aufgrund der Lage am Kölner Dom, sondern auch als würdiger Auftakt für den Kulturpfad „Via Culturalis“ und in direkter Nachbarschaft zu vielzähligen Baudenkmalern.

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.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat dennoch negative Auswirkungen auf den Klimaschutz.

Über folgende Maßnahmen am Neubau wird eine Reduzierung der negativen Auswirkungen erreicht:

- Kompakte Bauweise,
- Festsetzung von Flachdächern sowie von extensiver Dachbegrünung sowie
- explizite Festsetzung von intensiver Dachbegrünung für einen Teilbereich des Kerngebiets (MK),
- Mobilitätskonzept,
- Freiraumkonzept,
- Festsetzung des Erhalts bestehender Bäume,
- Fernwärmeanschluss,
- Bauherrin plant Zertifizierung gemäß eines hohen LEED-Standards (Leadership in Energy and Environmental Design). Dieser beinhaltet auch Maßnahmen zur Energieeinsparung.

Nach den gesetzlichen Vorgaben fand eine Umweltprüfung (Vollverfahren) statt. Hierfür wurden verschiedene Umweltgutachten erstellt, deren Inhalte den Offenlageunterlagen zu entnehmen sind.

Regelungen zur öffentlichen Auslegung:

Im Zuge der Ausnahmesituation aufgrund der Corona-Pandemie sind in Abweichung der bislang üblichen Auslegungspraxis besondere Regelungen seitens der Stadt Köln, Dezernat Planen und Bauen –

Stadtplanungsamt getroffen worden. So wird nach aktuellem Vorgehen die Einsichtnahme in die öffentlich auszulegenden Unterlagen nur nach vorheriger Terminvereinbarung unter der in der Bekanntmachung angegebenen Telefonnummer oder der E-Mailadresse möglich sein. Eigens zu diesem Zweck wurde als Ort für Offenlagen das Ladenlokal 5 (LL 5) im Gebäude des Stadthauses festgelegt. Der Raum wird in der Bekanntmachung bezeichnet als: Stadt Köln – Stadtplanungsamt/Außenstelle.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes Nummer 67453/23 mit Begründung erfolgt in der Zeit vom 31.03.2022 bis 06.05.2022 einschließlich.

Die entsprechende ortsübliche Bekanntmachung über Ort der Auslegung und den genauen Zeitraum erfolgt im Amtsblatt der Stadt Köln. Darüber hinaus werden im Internet auf der Homepage der Stadt Köln gleichlautende Hinweise erfolgen und die öffentlich auszulegenden Unterlagen digital verfügbar sein.

Anlagen

- Anlage 1 Übersichtsplan
- Anlage 2 Begründung nach § 3 Absatz 2 BauGB
- Anlage 3 Verkleinerung des Bebauungsplan-Entwurfes 67453/23
 (unmaßstäblich)
- Anlage 4 Textliche Festsetzungen und Hinweise

Gez. Greitemann