Dr. Günter Bell

Stadtplaner, Sozialwissenschaftler
Geschäftsführer der Fraktion
DIE LINKE im Rat der Stadt Köln

13.06.2023

Beschluss über Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss betreffend den Bebauungsplan-Entwurf 67453/23 Arbeitstitel: "Westlich Unter Goldschmied (Laurenz-Carré)" in Köln-Altstadt/Nord

https://ratsinformation.stadt-koeln.de/vo0050.asp?__kvonr=113413

Am 15.6.2023 steht der Satzungsbeschluss betreffend den Bebauungsplan-Entwurf 67453/23 Arbeitstitel: "Westlich Unter Goldschmied (Laurenz-Carré)" in Köln-Altstadt/Nord auf der Tagesordnung des Rates der Stadt Köln.

In die Schlussphase der Beratungen platzt die Nachricht der GerchGroup, der derzeitigen Grundstückseigentümerin, ihr sei „aufgrund des derzeitigen Marktumfelds sowie den erschwerten lagespezifischen Rahmenbedingungen eine Realisierung des Wohnungsbaus am innerstädtischen Standort Laurenz Carré nicht möglich“.

Die Stadtverwaltung reagierte umgehend und folgt dem Wunsch Grundstückseigentümerin: Entsprechende Passagen in der Begründung des Bebauungsplanes und des städtebaulichen Vertrags sollen geändert werden.

Die GerchGroup sperrte sich von Anfang an gegen den Wunsch der Stadt, auf dem Grundstück auch Wohnungen zu errichten, darunter 30% öffentlich geförderte Wohnungen. Dieses Ziel hat die Stadt dann aber sowohl planungsrechtlich durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan also auch privatrechtlich durch entsprechende Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag abgesichert. Nachdem die Stadt sich also zunächst durchsetzen konnte, knickt sie nun vor der GerchGroup ein.

Die Fraktion DIE LINKE im Rat der Stadt Köln nimmt das nicht hin. Wir werden dagegen politisch opponieren und wir prüfen, wie wir den zu erwartenden Beschluss rechtlich angreifen können.

Wir kritisieren sowohl den Inhalt, also den Verzicht auf den Wohnungsbau, als auch handwerkliche Mängel der Vorlage und die Absicht, den Beschluss des geänderten Bebauungsplans ohne erneute Offenlage zu fassen.

Was kritisiert die Fraktion DIE LINKE im Einzelnen:

1) Das Ziel der Planung, ein Hotel-, Büro- und Wohnstandort mit kleinteiligen Einzelhandels- und Gastronomieangeboten zu schaffen, wird fallengelassen.

In der Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) wird als Ziel der Planung angegeben:

> *Durch die Neuplanung sowie in Teilen die Überplanung des Bestands, soll ein kleinteiliges, durchmischtes, urbanes, lebendiges Quartier entstehen, welches seiner zentralen Lage gerecht wird. Geplant wird ein Hotel-, Büro- und Wohnstandort mit kleinteiligen Einzelhandels- und Gastronomieangeboten in den Erdgeschosszonen, welche sich im Wesentlichen zum öffentlichen Raum hin orientieren.*

Folgt der Rat dem Wunsch der GerchGroup, auf eine Realisierung des Wohnungsbaus am Standort Laurenz Carré zu verzichten, würde dieses Ziel der Planung fallengelassen.

Der Erreichung dieses Ziels dient auch der zwischen der Stadt Köln und der Gerchgroup 2020 geschlossene städtebauliche Vertrag gemäß § 11 BauGB. Er definiert zahlreiche Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung und beinhaltet die Verpflichtung, dass öffentlich geförderter Wohnungsbau in Höhe von mindestens 30% der zu errichtenden Wohneinheiten vorzusehen ist.

> *§ 10 Geplante Bebauung und Nutzung*
>
> *(1) Im Bereich des Baufeldes Süd (BF Süd) ist entsprechend der städtebaulichen Studie folgende Bebauung und Nutzung der Grundstücke vorgesehen:*
>
> *a. Parzelle 5: Wohngebäude mit Tiefgarage und Laden-Einheiten (Einzelhandel) im Erdgeschoss.*
>
> *§ 13 Bindung geförderter Wohnungsbau*
>
> *Der Stadtentwicklungsausschuss der STADT hat in seiner Sitzung am 21.09.2017 beschlossen, öffentlich geförderten Wohnungsbau in Höhe von mindestens 30% der zu errichtenden Wohneinheiten vorzusehen. Diese Beschlusslage ist im Vertragsgebiet im Rahmen der Neubebauung mit Wohngebäuden zu beachten.*

2) Die Vorlage hat handwerkliche Mängel

Die Stadtverwaltung informiert in einer Anlage zur Beschlussvorlage über eine Mitteilung der GerchGroup, dass aufgrund des derzeitigen Marktumfelds sowie den erschwerten lagespezifischen Rahmenbedingungen eine Realisierung des Wohnungsbaus am innerstädtischen Standort Laurenz Carré nicht möglich sei. Die GerchGroup sehe aufgrund der o.g. geänderten Zielsetzungen keine Möglichkeit mehr die geplante Vertragsergänzung zum Städtebaulichen Vertrag vom 31.03.2020 für den Abschnitt zum geförderten Wohnungsbau zu unterzeichnen.

Die Stadtverwaltung ist offenbar bereit, diese Erklärung zu akzeptieren und schlussfolgert:

Die geänderten Rahmenbedingungen erfordern jedoch eine geringfügige Änderung der Begründung der Vorlage.

Diese Änderungen in der Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan „Westlich Unter Goldschmied (Laurenz-Carré)“ in Köln-Altstadt/Nord“ sind:

1)

Nach:

Zum bereits beschlossenen städtebaulichen Vertrag vom 31.03.2021 wird es einen Nachtrag geben. Zielsetzung ist, Vereinbarungen zu treffen, die insbesondere auf Grundlage der Vereinbarungen des im städtebaulichen Vertrag verankerten Gremiums zur Qualitätssicherung getroffen wurden.

Wurde gestrichen:

Ebenfalls 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.

2)

Alte Fassung

Die jetzige Eigentümerin hat sich und etwaige Rechtsnachfolgende im Rahmen des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrags jedoch wegen des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 21.09.2017 dazu verpflichtet, ***30% der zu errichtenden Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten. Abweichend vom vorgenannten Beschluss ist geplant, in einem Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren, dass mindestens 30 % der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche für Wohnnutzung als öffentlich geförderter Wohnungsbau zu errichten ist. Damit wird der Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses auf den gängigen Standard zur Verpflichtung in Bebauungsplanverfahren angepasst (siehe hierzu 2.7.1 Städtebaulicher Vertrag).***

Neue Fassung:

Die jetzige Eigentümerin hat sich und etwaige Rechtsnachfolgende im Rahmen des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrags jedoch wegen des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 21.09.2017 dazu verpflichtet, ***bei Realisierung von Wohnnutzungen 30% der geplanten Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten.***

Durch die erste Änderung würde der Anteil des geförderten Wohnungsbaus nicht mehr anhand der Wohneinheiten, sondern anhand der Geschossfläche berechnet.

Durch die zweite Änderung wird der Gerchgroup die Möglichkeit gegeben, - abweichend von den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und vertraglichen Vereinbarungen – auf die Realisierung von Wohnnutzungen zu

verzichten. Die Formulierung ist aber undeutlich, und öffnet damit juristischen Auseinandersetzungen Tür und Tor.

Ergänzungen zum Städtebaulichen Vertrag

Die Stadtverwaltung informiert auch über geplante Ergänzungen zum städtebaulichen Vertrag vom 31.03.2020. Die meisten Themen der Ergänzungen sind unkritisch (Dachbegrünung, Bemusterung der Fassadengestaltung etc.) Es soll aber auch eine „Konkretisierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus“ erfolgen.

Es ist unklar, welche Konkretisierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus gemeint ist: Geht es nur um die Frage, ob der Anteil des geförderten Wohnungsbaus anhand der Geschossfläche berechnet werden soll – wie die Änderung es vorsieht – oder anhand der Zahl der Wohneinheiten – wie es im derzeit gültigen städtebaulichen Vertrag steht?

Die Erklärung der Gerchgroup und die Erläuterung der Verwaltung legt nahe, dass es nicht allein um diese Frage geht. Es geht um die Frage, ob auf dem Laurenz Carré überhaupt Wohnungsbau realisiert wird.

Das wäre keine Ergänzung, sondern um eine gravierende Änderung des bestehenden städtebaulichen Vertrags.

Das wird in der eigentlichen Beschlussvorlage aber nicht explizit gesagt.

Aus Sicht der Fraktion DIE LINKE gilt: Ohne Unterzeichnung der Ergänzungen zum Städtebaulichen Vertrag bleibt der bestehende Vertrag unverändert gültig, und in diesem ist die Verpflichtung, öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten, enthalten.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen werden nicht geändert.

Gegen einen Verzicht auf Wohnungsbau spricht auch die planungsrechtliche Festsetzung der südlichen Blöcke als „urbane Gebiete“.

Die neue Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ soll die planerische Verwirklichung des Leitbilds der „nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege“, in der wichtige Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung räumlich nahe beieinander liegen, ermöglichen. Die Festsetzung Urbaner Gebiete in dem Bebauungsplan "Westlich Unter Goldschmied (Laurenz-Carré)" dient der Erreichung eben dieses Ziels.

In einem als Urbanes Gebiet ausgewiesenen Bereich nun keine Wohnungen zu errichten, ist widersinnig und es ist zweifelhaft, ob diese Sinnentleerung der Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ planungsrechtlich überhaupt zulässig ist.

Die Stadtverwaltung hat nur Veränderungen in der Begründung vorgelegt. In den textlichen Festsetzungen steht jedoch weiterhin:

> *Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 2 sind im Urbanen Gebiet (MU 1) oberhalb des ersten Obergeschosses nur Wohnungen zulässig.*

Das widerspricht der erklärten Absicht, auf eine Realisierung des Wohnungsbaus zu verzichten. Wollte man diese Absicht tatsächlich realisieren, müsste zumindest auch diese Festsetzung geändert werden.

3) Nach den Änderungen wäre eine erneute Offenlage des Bebauungsplans ist erforderlich.

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 4a Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung

(3) Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Absatz 2 oder § 4 Absatz 2 geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen.

Die Stadtverwaltung sah 2022 aufgrund von „geringfügigen Anpassungen“ der Planung seitens des Vorhabenträgers Anpassungen des Bebauungsplanentwurfs und damit eine zweite Offenlage als erforderlich an, und hat diese dann auch vom 02.03.2020 bis 17.03.2020 durchgeführt.

Die nun vorgesehene Änderung des Inhalts des Bebauungsplanes ist keineswegs „geringfügig“, wie die Stadtverwaltung behauptet. Der vollständige Verzicht auf den Wohnungsbau stellt eine wesentliche Änderung des Planinhaltes dar.

Wollte man tatsächlich auf den Wohnungsbau verzichten, wären weitere Änderungen erforderlich, was das Erfordernis einer erneuten Offenlage des Bebauungsplans noch unterstreichen würde.

Anhang

Verfahrensablauf

Das Plangebiet "Laurenz -Carré" liegt in direkter Nachbarschaft zum Kölner Dom. Dieses Areal ist in Teilen von Leerstand betroffen gewesen und befand sich teilweise in schlechtem baulichen Zustand. Nach erfolgtem Eigentümerwechsel sollen die Gebäude in großen Teilen niedergelegt und das "Laurenz -Carré" zu einem neuen, gemischt genutzten Quartier entwickelt werden. Mit einer Größe von ca. 10.650 m² stellt das Projekt die größte Neubebauung in der Kölner Altstadt seit dem Zweiten Weltkrieg dar.

Bezogen auf die Wohnnutzung wurde am 21.09.2017 vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossen, dass öffentlich geförderter Wohnungsbau in Höhe von mindestens 30 % der zu errichtenden Wohneinheiten vorzusehen ist.

Die aktuelle Eigentümerin (GERCHGROUP AG, Düsseldorf) hat in Abstimmung mit der Stadt Köln von Januar 2018 bis Oktober 2018 ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren durchgeführt. Mit Jurysitzung vom 16.10.2018 wurde das Konzept des Büros Kister Scheithauer Groß zur Weiterbearbeitung empfohlen.

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 durchzuführen.

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.

Der Rat hat dem Abschluss des städtebaulichen Vertrags „Laurenz-Carré“ am 26.03.2020 zugestimmt, woraufhin der Vertrag am 31.03.2020 zwischen den Vertragsparteien geschlossen wurde.

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.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde in der Zeit vom 04.06.2020 bis 18.06.2020 durchgeführt.

Am 03.09.2020 wurden vom Stadtentwicklungsausschuss Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes beschlossen.

Gegenüber dem städtebaulichen Planungskonzept mit Stand zum vorgenannten Vorgabenbeschluss wurden vom Stadtentwicklungsausschuss am 11.03.2021 geringfügige Änderungen zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wurde beauftragt, das Bebauungsplanverfahren "Westlich Unter Goldschmied (Laurenz-Carré)" auf dieser geänderten Grundlage 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 nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich. Die erste Verlängerung wurde am 07.07.2021, die zweite Verlängerung am 06.07.2022 bekanntgemacht.

Im Zeitraum vom 31.03.2022 bis 06.05.2022 fand die erste Offenlage statt.

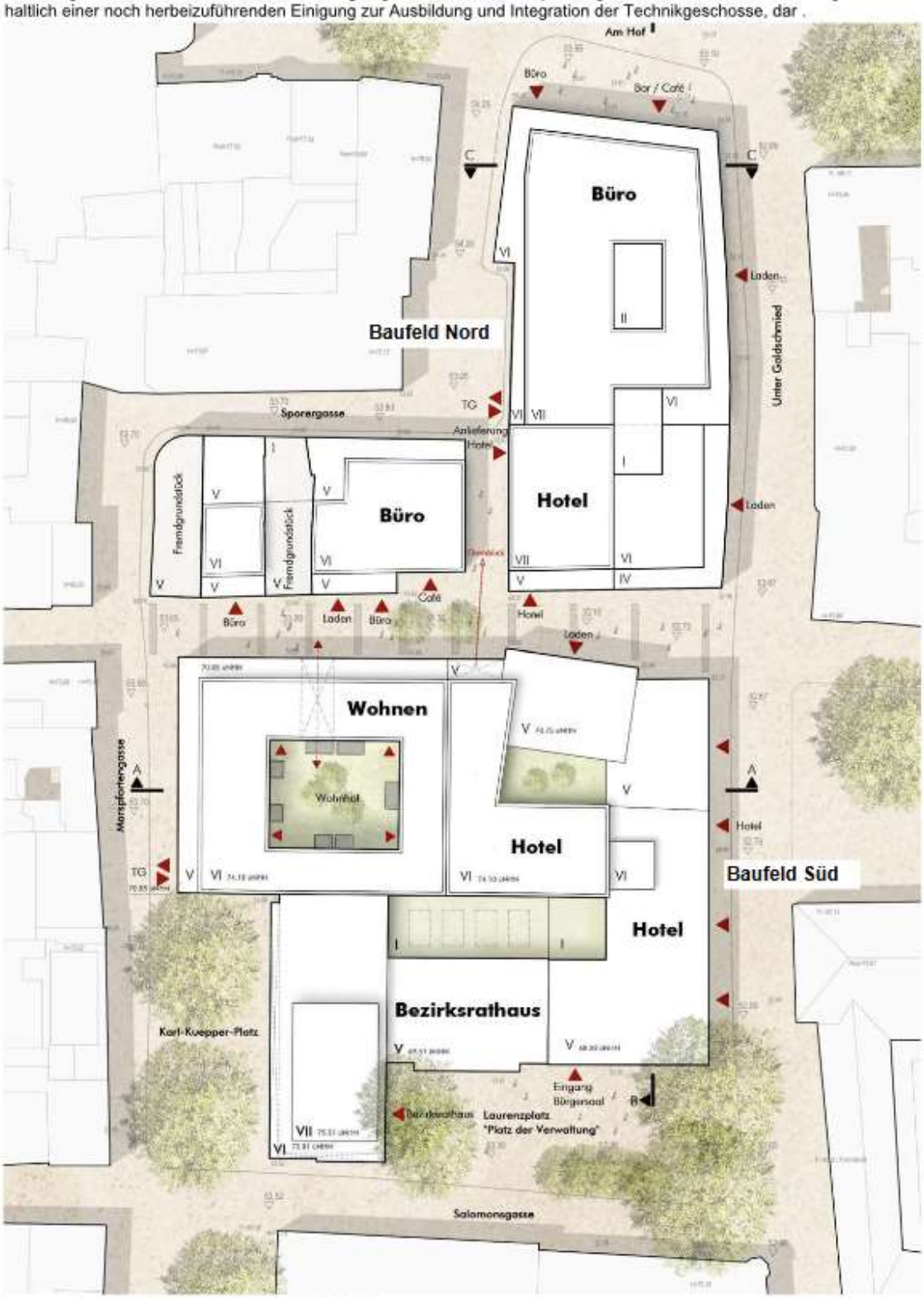
Im Rahmen der Weiterentwicklung der Baufelder im Plangebiet wurden aufgrund von **geringfügigen Anpassungen** der Planung seitens des Vorhabenträgers Anpassungen des Bebauungsplanentwurfs erforderlich, die eine zweite Offenlage erforderten.

Die erneute Beteiligung der Dienststellen im Rahmen der Beteiligung zum Bauleitplanverfahren fand, beschränkt auf die geänderten Teile, im Zeitraum vom 29.11.2022 bis 20.12.2022 statt.

Die erneute öffentlichen Auslegung des geänderten Bebauungsplan-Entwurfes mit Begründung fand in der Zeit vom 02.03.2023 bis 17.03.2023 statt und war mit der Einschränkung verbunden, dass eine Stellungnahme nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden kann.

Anlage 2_Städtebauliche Studie KSG in der Fassung der vorläufig abgestimmten Kubaturanpassung

Die Anlage 2 stellt die in Baufeld Nord vorläufig abgestimmte Kubaturanpassung der städtebaulichen Studie ksg, vorbehaltlich einer noch herbeizuführenden Einigung zur Ausbildung und Integration der Technikgeschosse, dar .



Laurenz - Carré Köln - Städtebauliche Studie M 1:1000
kister scheithauer gross architekten und stadtplaner GmbH

Am Hof
Roncalliplatz
Flur 30
Domforum
Am Hof
Hohe Straße
GH 74,7
GH 78,1
MK
GRZ 1,0
FD
GH 71,8
GH 71,8
GH 75,2
GH 78,6
GH 74,2
GH 75,2
MK
GRZ 1,0
FD
GH 71,4
GH 68,3
BD
Baugrenze 1
Große Budengasse
Kleine Budengasse
Laurenzgittergäßchen
GH 71,0
GH 74,1
MU1
GRZ 1,0
GF 6000 m²
FD
Baulinie 1
Marspfortengasse
BD
Fußgängerbereich
MU2
GRZ 1,0
GF 5600 m²
FD
GH 74,1
GH 68,6
Baulinie 2
BD
Fußgängerbereich
Unter Goldschmied
Gemarkung Köln
Flur 31
Theo-Burauen-Platz
Rathaus
(Spanischer Bau)
Salomonsgasse
Jupp-
Schmitz-
Plätzchen
Portalsgasse