

## Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch in der Zeit vom 04.11.2020 bis 18.11.2020

### „Enggasse/Am Hunnenrücken/Tunisstraße“ in Köln - Altstadt/Nord



Quelle: KölnGIS



Städtebauliches Planungskonzept, wie das spätere Baurecht ausgeübt werden könnte  
(Quelle: RKW Architektur + 2020)



Geltungsbereich

bestehender Bebauungsplan 66458/07 (664 Na 2/07)

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln hat in der Sitzung am 3. September 2020 das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans 66458/07 (664 Na 2/07) an den Straßen Enggasse, Am Hunnenrücken und Tunisstraße in Köln-Altstadt/Nord eingeleitet. In derselben Sitzung wurde darüber hinaus beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

**ANLASS UND ZIEL DER AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLENS**  
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 m<sup>2</sup> große Grundstück erworben und beabsichtigt, unter Abbruch des Gebäudebestands den Neubau eines fünf- bis achtgeschossigen Hotels mit einer Tiefgarage.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 66458/07 (664 Na 2/07), der seit dem Jahr 1964 rechtskräftig ist. 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 soll an den Festsetzungen des Bebauungsplans nach Abbruch des Parkhauses nicht mehr festgehalten werden. Vielmehr soll das geplante Vorhaben ermöglicht und der städtebauliche Missstand beseitigt werden.

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. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung darf bei einer Neubebauung des Grundstücks nur eine an die Umgebungsbebauung angepasste sowie städtebaulich und denkmalschutzrechtlich abgestimmte Höhenentwicklung erfolgen.

Das vorliegende Planungskonzept ist eine Möglichkeit, wie das Grundstück bebaut werden könnte. Damit sichergestellt ist, dass die geplante Neubebauung eine hohe architektonische Qualität erfährt und eine Aufwertung für die Umgebung erreicht wird, wird im Baugenehmigungsverfahren bereits frühzeitig der Gestaltungsbeirat eingebunden.



bestehender Bebauungsplan 66458/07 (664 Na 2/07)

Diese Informationen finden Sie auch auf der Internetseite der Stadt Köln unter [www.beteiligung-bauleitplanung.koeln](http://www.beteiligung-bauleitplanung.koeln). Auskünfte erteilt das Stadtplanungsamt unter der Telefonnummer 0221 221- 30136 (Herr Frescher) oder unter der Mailadresse [bauleitplanung@stadt-koeln.de](mailto:bauleitplanung@stadt-koeln.de).



Schriftliche Stellungnahmen können in der Zeit vom 04.11.2020 bis 18.11.2020 an den / die Bezirksbürgermeister/in des Stadtbezirks Innenstadt, Bezirksrathaus Innenstadt, Ludwigstr. 8 in 50667 Köln oder per E-Mail an [buergeramt-innenstadt@stadt-koeln.de](mailto:buergeramt-innenstadt@stadt-koeln.de) gerichtet werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Bezirksvertretung Innenstadt beraten und eine Beschlussempfehlung für den Stadtentwicklungsausschuss formuliert. Der Stadtentwicklungsausschuss berät und beschließt auf dieser Grundlage die Vorgaben zur weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs.