

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens und die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes 68454/04 (vorhabenbezogener Bebauungsplan)
Arbeitstitel: Südlich Ottoplatz in Köln-Deutz

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

| Gremium | Datum |
|----------------------------------|------------|
| Bezirksvertretung 1 (Innenstadt) | 12.09.2019 |
| Stadtentwicklungsausschuss | 19.09.2019 |

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet zwischen Ottoplatz, Neuhöfferstraße, Siegesstraße und westliche Grenze der Flurstücke 1200 und 1226 (beide Gemarkung Deutz, Flur 35) in Köln-Deutz — Arbeitstitel: Südlich Ottoplatz in Köln-Deutz— einzuleiten mit dem Ziel, unter anderem ein Verwaltungsgebäude, das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen festzusetzen;
2. beauftragt die Verwaltung, den Vorhabenträger aufzufordern, auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes gemäß Anlage 3 den Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) 68454/04 in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB auszuarbeiten. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 BauGB sind dabei gemäß der Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 3, Nummer 1.) zu berücksichtigen.
3. beschließt, den Beschluss vom 23.06.2015 über die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 2 Absatz 1 BauGB für das Gebiet zwischen Ottoplatz, Neuhöfferstraße, Siegesstraße und westliche Grenze der Flurstücke 1200 und 1226 (beide Gemarkung Deutz, Flur 35) in Köln-Deutz —Arbeitstitel: Südlich Ottoplatz in Köln-Deutz— aufzuheben.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Anlass und Ziel der Planung

Die Absicht des Landschaftsverbandes Rheinland (LVR), einen Investorenwettbewerb zum Bau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes auf dem Grundstück Ottoplatz 2 in Köln-Deutz europaweit auszuschreiben, führte in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 23.06.2015 zum Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die weiteren verfahrensleitenden Vorgaben, insbesondere den Bebauungsplan-Entwurf auszuarbeiten und nach § 3 Absatz 2 BauGB mit Begründung öffentlich auszulegen sowie einen städtebaulichen Wettbewerb innerhalb des Bebauungsplanverfahrens durchzuführen. Hierzu hat der Stadtentwicklungsausschuss u. a. konkretisiert:

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs sind folgende Maßgaben zu berücksichtigen:

- a) Die städtebaulich und architektonisch optimale Verteilung der Baumasse auf den horizontalen und den vertikalen Bauteil sowie deren Höhe insbesondere mit Rücksicht auf die Nachbarbebauung an der Neuhöffer- und Siegesstraße wird im Rahmen eines architektonisch-städtebaulichen Wettbewerbs mit dem Ziel der Reduzierung um ein Geschoss im Verlauf der Neuhöffer- und an der Siegesstraße untersucht und festgelegt.
- b) Die Höhe des Hochhauses soll 70 Meter nicht überschreiten. Die Wirkung der Scheibe des Hochhauses ist durch eine Sichtbeziehungsstudie zu untersuchen.

Die Beschlussfassung erfolgte vor dem Hintergrund der Standortsicherung für zentrale Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung, wie sie aus der Funktion Kölns als Oberzentrum resultieren, so dass zur Schaffung der hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Vorgaben das Bebauungsplanverfahren 2015 eingeleitet wurde. An dieser grundsätzlichen städtebaulichen Bedeutung und Bewertung hat sich nichts geändert.

Allerdings hat der LVR zwischenzeitlich auf einen Investorenwettbewerb verzichtet, um die auf dem eigenen Grundstück geplante Neubebauung nunmehr in eigener Verantwortung durchzuführen. Vor diesem Hintergrund ist der Antrag des LVR vom 05.07.2019 zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Absatz 2 BauGB (Antrag auf Verfahrensumstellung) planungsrechtlich folgerichtig und konsequent, denn die Verfahrensvoraussetzungen nach § 12 Absatz 1 BauGB liegen uneingeschränkt vor und der erforderliche Detaillierungsgrad im Hinblick auf die planungsrechtliche Festschreibung des geplanten Vorhabens kann deutlich besser auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sachdienlich sichergestellt werden.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Zum Bebauungsplan-Vorentwurf "Südlich Ottoplatz" wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 BauGB am 11.08.2015 in der Tagespresse sowie am 12.08.2015 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht und durch eine freiwillige Informationsveranstaltung am 19.08.2015 im LVR-Haus, Ottoplatz 2 in Köln-Deutz begleitet. Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Bauleitplanung "Südlich Ottoplatz" beim Stadtplanungsamt unterrichten und sich in der Zeit vom 19.08. bis 02.09.2015 einschließlich schriftlich zur Planung äußern. Im Rahmen dieser Beteiligung sind 15 Stellungnahmen fristgerecht eingegangen. Von den genannten 15 Stellungnahmen ist 1 Stellungnahme von einer Bürgerinitiative vorgelegt worden, die insgesamt von mehreren hundert Person gemäß beigefügter Unterschriftenlisten unterstützt wird.

Die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Absatz 2 BauGB im Rahmen der Verfahrensumstellung erfordert keine Wiederholung der vorgenannten frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 BauGB. Dies ergibt sich bereits aus

§ 3 Absatz 1 Nummer 2 BauGB, da von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden kann, wenn diese zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind.

Wettbewerbsverfahren

Mit dem 2015 beschlossenen Wettbewerbsverfahren sollte die städtebauliche Verträglichkeit einer Neubebauung des Areals südlich des Ottoplatzes untersucht und eine nachhaltige und mit dem Umfeld verträgliche städtebauliche Entwicklung des Standortes für ein Büro- und Verwaltungsgebäude gewährleistet werden. Ziel des zwischen Oktober 2016 bis Januar 2017 durchgeführten Realisierungswettbewerbs war es somit, neben der funktionalen und architektonischen Aufgabenstellung eine überzeugende städtebauliche Lösung zu entwickeln, die unter Berücksichtigung des neugestalteten Vorplatzes des Bahnhofs Köln Messe/Deutz eine einprägsame Stadtteilsilhouette und eine hohe Qualität des öffentlichen Raumes erzeugt. Das Büro "kadawittfeldarchitektur" aus Aachen ging als Sieger dieses Wettbewerbs hervor und wurde vom Preisgericht zur Realisierung empfohlen.

Weiterführung des Verfahrens

Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren wurde bis Ende 2018 der Siegerentwurf im Hinblick auf die baulichen und nutzungsspezifischen Anforderungen des LVR konkretisiert und überarbeitet. Nach diesen vertiefenden Detailplanungen und -abstimmungen soll das überarbeitete Wettbewerbsergebnis nunmehr die Grundlage bilden für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 68454/04 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Das jetzt vorliegende Wettbewerbsergebnis mit der genannten städtebaulichen Zielsetzung wurde insbesondere unter der Bewertung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung überprüft und soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf durch Festsetzungen konkretisiert werden. Auf der Grundlage des § 12 Absatz 3 BauGB sollen deshalb im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes die zu treffenden Festsetzungen die Zulässigkeit des Vorhabens eindeutig und umfassend bestimmen. Anders als das 2015 eingeleitete Verfahren für einen sogenannten Angebotsbebauungsplan, bietet das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren dazu die entsprechenden besonderen Festsetzungsmöglichkeiten im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Verwaltungsvorschlag

Die Verwaltung schlägt vor, das Bebauungsplanverfahren auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umzustellen und neu einzuleiten (es gilt somit das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634 – neues Recht).

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Planungskonzepts (siehe Anlage 3) ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan-Entwurf 68454/04 (Vorentwurf siehe Anlage 4) auszuarbeiten. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß der Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 2, Nummer 1.) sollen berücksichtigt werden. An dieser Stelle wird der Hinweis gegeben, dass die Anlagen 2 und 3 unverändert aus der Mitteilung zur Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens vom März 2019 entnommen wurden (Vorlagen Nummer 0651/2019).

Da die Verfahrensschritte des Vorverfahrens berücksichtigt werden können, ist das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren mit der Beteiligung der Dienststellen, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB fortzusetzen, so dass nach heutigem Stand im 1. Quartal 2020 mit der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfs gerechnet werden kann.

Vorberatungen

Beschlussfassung über die Aufstellung und Offenlage eines Bebauungsplanes (Vorlagen Nummer 1778/2015)

| | | | | |
|------|------------|-----|------|---|
| BV 1 | 17.06.2015 | TOP | 8.10 | Einstimmig zugestimmt (mit Maßgaben) |
| StEA | 23.06.2015 | TOP | 1. | Einstimmig zugestimmt (gemäß Änderungsantrag) |

Mitteilung über das Ergebnis des Wettbewerbs Neubau des LVR-Hauses am Ottoplatz in Köln-Deutz (Vorlagen Nummer 0589/2017)

| | | | | |
|------|------------|-----|-------|-------------------|
| BV 1 | 04.05.2017 | TOP | 11.5 | Kenntnis genommen |
| StEA | 30.03.2017 | TOP | 4.1.1 | Kenntnis genommen |

Mitteilung über die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens (Vorlagen Nummer 0651/2019)

| | | | | |
|------|------------|-----|------|-------------------|
| BV 1 | 09.05.2019 | TOP | 9.1 | Kenntnis genommen |
| StEA | 28.03.2019 | TOP | 17.9 | Kenntnis genommen |

Anlagen

- 1 Übersichtsplan (Befangenheit)
- 2 Darstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 BauGB sowie Darstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB
- 3 Städtebauliches Planungskonzept (Feb. 2019)
- 4 vorhabenbezogener Bebauungsplan-Vorentwurf (Juli 2019)