

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**  
**Arbeitstitel: Campus Kartause (Kartäuserwall 24b) in Köln-Neustadt-Süd**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	28.11.2019
Stadtentwicklungsausschuss	05.12.2019

### 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 Flurstück 114, Flur 13, Gemarkung Köln, mit einer Größe von 6.017 qm — Arbeitstitel: *Campus Kartause (Kartäuserwall 24b) in Köln-Neustadt-Süd* — einzuleiten mit dem Ziel, Bildungseinrichtung, Verwaltung, Wohnen mit ergänzender gewerblicher Nutzung festzusetzen;
2. nimmt das städtebauliche Planungskonzept (vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB (nach Modell 2: Versammlung)

**Alternative:** keine

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Begründung:

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Grundstück die ansässigen Bildungseinrichtungen zu erweitern und weitere Nutzungen anzusiedeln. Das Grundstück ist heute im westlichen Teil mit dem Hauptgebäude aus den 60er Jahren sowie entlang der östlichen Grundstücksgrenze mit eingeschossigen Gebäuden bebaut. Auf der Freifläche befindet sich ein Parkplatz sowie Grünfläche mit Baumbestand. Im ersten Schritt soll auf der östlichen Grundstücksfläche ein Neubau errichtet und im zweiten Schritt das Bestandsgebäude abgerissen und die westliche Fläche bebaut werden.

Im Frühjahr 2019 wurde vom evangelischen Kirchenverband Köln und Region (EKV) ein Planungswettbewerb (Mehrfachbeauftragung) für eine Neubebauung und Nachverdichtung des evangelischen Bildungszentrums am Kartäuserwall 24b in Abstimmung mit der Stadt Köln durchgeführt (siehe Mitteilung Bezirksvertretung 1 und Stadtentwicklungsausschuss, Session-Nr. 0859/2019).

Die Beurteilungskommission beschloss, den Entwurf des Büros Kaspar Kraemer auf den ersten Rang zu setzen und empfahl dem Auftraggeber, die Arbeit als Grundlage für die weitere Planung zu nehmen. Dabei sollten die von der Kommission aufgeführten inhaltlichen Punkte beachtet werden (siehe Mitteilung BV 1 und StEA, Session-Nr. 2932/2019).

Es soll ein Ort entstehen, an dem die evangelische Kirche zur Bildung einlädt und der ins Stadtviertel „ausstrahlt“. Es sind auf einer Bruttogrundfläche (oberirdisch) von ca. 9.200 qm folgende Nutzungen geplant:

- „Haus der Bildung“, das die Melanchthon-Akademie, Evangelisches Jugendpfarramt, Evangelische Familienbildungsstätte Köln, Schulreferat und das Pfarramt für Berufskollegs vereint und gemeinsam genutzte Räume wie einen Veranstaltungssaal für ca. 140 Personen, eine Bibliothek, einen „Raum der Stille“, Kinderbetreuungsräume aufnimmt.
- ca. 68 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 2.930 qm (ca. 12 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, 2 Wohngruppen mit jeweils ca. 4 Plätzen, ca. 12 Appartements der Evangelischen Kommunität, 39 Appartements im Studierendenwohnheim und ca. 3 Gästeparapartements im „Haus der Bildung“)
- Büroräume des Evangelischen Verwaltungsverbandes Köln-Nord
- Gastronomie (206 qm) und ggf. ein untergeordneter Gewerbeanteil (im Entwurf 269 qm)

Der Entwurf des Büros Kaspar Kraemer besitzt eine klare städtebauliche Raumbildung und eine funktional und räumlich überzeugende Grundrissorganisation. Um den quadratischen Innenhof gruppieren sich die verschiedenen Nutzungen, die durch einen umlaufenden Arkadengang miteinander zu einer Gemeinschaftsform verbunden sind. Die Öffnung des Hofes nach Süden zum Kartäuserwall bildet die Hauptadresse. Beidseitig sind hier im Erdgeschoss Flächen für Gastronomie bzw. Gewerbe vorgesehen.

Im östlichen Baukörper sind das „Haus der Bildung“ sowie eine Gastronomie im Erdgeschoss geplant. Die Erschließung soll im Erdgeschoss über ein längsgestrecktes Foyer, das die gemeinsam genutzten Räume wie Veranstaltungssaal, Bibliothek, Kinderbetreuung etc. sowie den „Raum der Stille“ anbindet, erfolgen.

Der nördliche und westliche Baukörper sollen im Erdgeschoss die Büroräume des Evangelischen Verwaltungsverbandes Köln-Nord sowie Gewerbeflächen (Westgebäude) aufnehmen. In den Obergeschossen sind das Studierendenwohnheim, eine evangelische Kommunität und zwei inklusive Wohngruppen angeordnet. Die Studierendenappartements werden über einen fünfgeschossigen „Campanile“ (hier: Treppenturm statt Glockenturm) erschlossen. Er definiert den Zugang zum Hof und bietet einen Blick über die Anlage.

Der südöstliche Baukörper schließt an die denkmalgeschützte Bebauung am Kartäuserwall an. In den Obergeschossen sind die Geschosswohnungen sowie die Gästeapartements für das „Haus der Bildung“ geplant. Im Erdgeschoss sind Gewerbeflächen und Nebenräume vorgesehen.

Alle den Hof umschließenden Gebäude sind viergeschossig mit Flachdach geplant. Mit Rücksichtnahme auf die umgebende Bebauung insbesondere in Richtung Kartäuserhof soll das oberste Geschoss gegenüber den darunter liegenden drei Geschossen zurück gestaffelt ausgebildet werden. Das südöstliche Gebäude schließt mit einem geneigten Dach (fünf Vollgeschosse) an die denkmalgeschützte Bebauung am Kartäuserwall an. Traufhöhe und Dachform des Bestandes werden aufgegriffen. Entlang der Grundstücksgrenze zum Kartäuserhof befinden sich eingeschossige Baukörper, u. a. der Veranstaltungssaal mit Hofbereich.

Die Freiflächen schließen im Norden an den bestehenden Grünbereich des Kindergartens an und werden mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten gestaltet. Der zentrale Innenhof dient als Aufenthaltsort und Treffpunkt für Menschen, über den tagsüber auch eine direkte Verbindung für Fußgänger/innen und Radfahrer/innen zwischen Kartäuserwall und Kartäusergasse ermöglicht werden soll.

Alle erforderlichen Pkw-Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Ein- und Ausfahrt ist am Kartäuserwall geplant. Für die benötigten Fahrradstellplätze sind Flächen in der Tiefgarage und im Außenraum vorgesehen.

Da das Bauvorhaben nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 67435/04 von 1964 entspricht, hat der Vorhabenträger am 12.09.2019 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Baugesetzbuch gestellt. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Vorhaben- und Erschließungsplan, der das konkrete Bauvorhaben umfasst sowie der Durchführungsvertrag.

Das kooperative Baulandmodell Köln ist anzuwenden, sodass 30% der geplanten Geschossfläche Wohnen im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten sind. Die entsprechende Anwenderzustimmung wurde vom Vorhabenträger unterschrieben.

Das derzeit vorliegende Planungskonzept dient als Grundlage für den Einleitungsbeschluss. Die Planung wird hinsichtlich der Einhaltung der städtebaulichen Vorgaben und der Umsetzung der Empfehlungen der Beurteilungskommission fortgeschrieben:

- Die Arkaden sollten erst im Bereich des Platzraumes beginnen und ihre Auswirkung auf die Belichtung der dahinterliegenden erdgeschossigen Nutzungen geprüft werden.
- Der „Campanile“ zur Erschließung der Studierendenwohnungen ist hinsichtlich Anordnung und Ausprägung weiterzuentwickeln. Es ist zu prüfen, ob die Platzfassung auf andere Weise gelöst werden kann.
- Der direkte Anbau an die Grundstücksgrenze bedarf der baurechtlichen Klärung.
- Der erdgeschossig im Eckbereich Kartäuserwall angeordnete Nebenraum sollte verlegt werden.
- Es soll geprüft werden, ob die Fassaden in ihrer teilweise historisierenden Ausprägung zurückgenommen werden können.
- Die Freibereiche bieten ein großes Entwicklungspotenzial, ihre Planung ist unter Beachtung des Gesamtensembles und mit dem Ziel einer Entsiegelung zu konkretisieren. Bei der Freiraumplanung soll insbesondere auf einen angemessenen Anteil an begrünten Flächen unter Berücksichtigung der Bestandsvegetation geachtet werden.
- Eine Verringerung der Tiefgaragenunterbauung ist zu prüfen, um den Erhalt eines größeren Anteils natürlichen Bodens und des Baumbestandes zu erreichen.
- Für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und den studentischen Wohnungsbau sind die Vorgaben der Förderrichtlinien in der Planung umzusetzen.
- Die Vorgaben zum barrierefreien Bauen sind umzusetzen.

Die Überarbeitungen sollen zur geplanten Öffentlichkeitsbeteiligung vorliegen.

Das Bebauungsplanverfahren soll unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB) aufgestellt werden.

Entsprechend dem geplanten Beschluss ist als nächster Verfahrensschritt neben der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB die freiwillige frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 2 der Stadt Köln (öffentliche Versammlung) vorgesehen. Damit wird auf eine Beschleunigung des Verfahrens zugunsten einer öffentlichen Aussprache verzichtet.

## **Anlagen**

- 1      Übersichtsplan Geltungsbereich
- 2      Erläuterungen zum städtebaulichen Planungskonzept
- 3      Städtebauliches Planungskonzept
- 4      Rechtskräftiger Bebauungsplan 67435/04