

Kurzerläuterungen zum Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Arbeitstitel: "Campus Colonia Nord" in Köln- Neustadt/Nord

1. Anlass, Verfahren und Ziel der Planung

Die Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin, AIRE Köln Subbelrather Straße GmbH & Co.KG, beabsichtigt, auf ihrem Grundstück an der Inneren Kanalstraße zwischen Subbelrather Straße und Venloer Straße und westlich vom Grüngürtel eine qualitätsvolle Weiterentwicklung ihres Immobilienbestandes vorzunehmen.

Der Bestand ist sanierungsbedürftig und zum Teil mit Schadstoffen belastet. Daher beabsichtigt die Vorhabenträgerin, die Bestandsgebäude vollständig niederzulegen und das Grundstück neu zu bebauen. Es ist vorgesehen, eine in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht maßgebliche Aufwertung der Liegenschaft im Einklang mit den Nachbargrundstücken und dem stadtraumprägenden Grüngürtel sowie dem voraussichtlich unter Denkmalschutz gestellten Fernmeldeturm „Colonus“ zu realisieren.

Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung geschaffen und eine städtebauliche Neuordnung am Rand des inneren Grüngürtels erreicht.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB wird angestrebt. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung der Planung verpflichtet.

2. Qualifizierungsverfahren

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage des Grundstücks in direkter Nachbarschaft zum Fernsehturm Colonia und zum Inneren Grüngürtel hat das Vorhaben Vorbildwirkung und ist prägend für zukünftige Projekte, die am Grüngürtel entwickelt werden. Zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität soll ein Qualifizierungsverfahren in Form eines zweiphasigen Realisierungswettbewerbs gemäß des Masterplans Innenstadt durchgeführt werden.

Bereits für die Auslobung zum Qualifizierungsverfahren sollen die städtebaulichen Rahmenbedingungen wie Höhe, Geschossfläche, Dichte, Nutzungen, Typologien und die Kriterien zum Umgang mit dem Grüngürtel und dem Freiraum (Ökologie, Denkmalschutz, Nutzungen, Durchwegung, Mobilität usw.) in Zusammenarbeit mit der Lenkungsgruppe Masterplan als Fachgremium und mit den Ämtern entwickelt werden. Das hieraus entwickelte Verfahren wird im Fachausschuss beraten.

In der zweiten Bearbeitungsphase des wettbewerblichen Verfahrens soll auf Grundlage des von den Teilnehmern in der ersten Bearbeitungsphase entwickelten städtebaulichen Konzeptes die Grundlage für die Entwicklung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Plangebiet erarbeitet werden.

3. Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neustadt / Nord, im nördlichen Innenstadtbereich von Köln. Die fußläufige Entfernung zum Kölner Hauptbahnhof und dem Kölner Dom beträgt circa 2.000 m. Das ca. 3.970 m² große Plangebiet entspricht nach dem aktuellen Katasterplan den Flurstücken 1473, 1474, 1494 und 1495 der Flur 70 in der Gemarkung Ehrenfeld.

Im Nordosten wird das Grundstück durch die Subbelrather Straße, im Nordwesten durch die Innere Kanalstraße, im Südosten durch die Grünflächen des inneren Grüngürtels und im Südwesten durch das Grundstück des Fernmeldeturms Coloniaus begrenzt.

3.2 Vorhandene Baustruktur und Gebäudenutzung

Das Plangebiet ist mit zwei Gebäuden bebaut, die derzeit zum größten Teil leer stehen und ehemals als Bürostandort genutzt wurden. Zur Subbelrather Straße wurde 1954 ein fünfgeschossiges Gebäude errichtet, das eine Traufhöhe von 67,2 m über Normalhöhennull (NHN) aufweist. Dies entspricht einer Höhe von circa 17 m über Straßenniveau. Südlich grenzt ein achtgeschossiges Gebäude von 1979/1980 an. Die Traufe liegt bei 85,7 m über NHN, was einer Höhe von 34,4 m über Straßenniveau entspricht. Beide Gebäude sind sanierungsbedürftig.

Auf dem Grundstück sind circa 29 ebenerdige Stellplätze und circa 91 Stellplätze in einer zweigeschossigen Tiefgarage errichtet worden. An den Grundstücksgrenzen zum Fernmeldeturm sowie zu den Straßen und dem inneren Grüngürtel sind teilweise baumbestandene Grünstreifen sowie einige Einzelbäume vorhanden. Die Grundstücksgrenzen zum Fernmeldeturm „Coloniaus“ sowie zum inneren Grüngürtel werden durch eine abweisende, ca. 2-3 Meter hohe Spundwand geprägt.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch eine heterogene Bebauung geprägt und entspricht von den Nutzungen her dem Charakter eines Mischgebietes. Südwestlich grenzt das Grundstück mit dem Fernmeldeturm "Coloniaus" an. Auf der nordwestlichen Seite schließen sich an der Kreuzung Innere Kanalstraße / Subbelrather Straße fünf- bis siebengeschossige Gebäude in blockähnlichen Strukturen an. In den Erdgeschosszonen befindet sich ein Möbelgeschäft sowie auf der gegenüberliegenden Seite ein Sportfachgeschäft. Die Obergeschosse sind durch Dienstleistungsnutzung geprägt.

Südöstlich grenzt an das Plangebiet der Innere Grüngürtel (Landschaftsschutzgebiet) an. Innerhalb dieses Grünzuges liegen in den Offenlandbereichen Spiel- und Freizeitangebote für Naherholungssuchende. Die Grünflächen sind durch bewaldete Bereiche eingefasst.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Subbelrather Straße an das Straßennetz angebunden. Über diese Straße erfolgte auch die bisherige Andienung. Über sie ist das Plangebiet gut an das überörtliche Straßenverkehrsnetz mit der Inneren Kanalstraße (L 100) und im Weiteren der Bundesautobahn A 57 angebunden.

Die nächstgelegene Haltestelle für Stadtbahnen "Gutenbergstraße" ist fußläufig circa 450 m entfernt; den Hans-Böckler-Platz/Bahnhof Köln West erreicht man in

circa 600 m. Von dem Bahnhof Köln-West hat man Anschluss an den Regional- und Fernverkehr der Deutschen Bahn AG.

Das Plangebiet ist derzeit mit Wasser und Energie versorgt. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet Erdgas- und Stromversorgungsleitungen beziehungsweise -anlagen.

Der innere Grüngürtel stellt eine wichtige Verbindung für Radfahrer und Fußgänger von den nördlichen Stadtteilen zu den südlichen Stadtbezirken dar. Über die Subbelrather Straße und die Venloer Straße sind die Innenstadt sowie der Kölner Hauptbahnhof für Radfahrer gut erreichbar.

4. Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan stellt für den südöstlich an die Innere Kanalstraße angrenzenden Bereich "Waldbereich" sowie "Regionaler Grünzug" dar. Im weiteren Bebauungsplan-Verfahren ist eine landesplanerische Abstimmung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz durchzuführen.

4.2 Flächennutzungsplan, Entwicklungskonzept Innenstadt

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als "Sondergebiet Fernmeldeturm" (SO) dargestellt. Das Sondergebiet diente ursprünglich der Unterbringung von Einrichtungen der Bundespost. Zwischenzeitlich sind in diesem Gebiet Anlagen der Telekom, wie zum Beispiel der Fernmeldeturm sowie Verwaltungsgebäude untergebracht. Die geplante Nutzung widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. In Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB soll der FNP im Wege der Berichtigung auf dem Grundstück Colonia Nord angepasst werden.

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Köln macht Aussagen zum Plangebiet. Das Plangebiet liegt im Entwicklungsziel 6 ("Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissions-schutzes oder zur Verbesserung des Klimas"). Unmittelbar an das Grundstück grenzt in südöstlicher Richtung das Landschaftsschutzgebiet - L 16 und das Entwicklungsziel 2 ("Erhaltung und Weiterentwicklung vorhandener Grünanlagen") an.

4.4 Bebauungsplan

Für den Planbereich liegt kein Bebauungsplan vor.

4.5 Planfeststellung

Im nördlichen Bereich verläuft die planfestgestellte U-Bahnstrecke der Linie 5, die von dem Hans-Böckler-Platz/ Bahnhof Köln West (Venloer Straße) in den inneren Grüngürtel und weiter auf die Subbelrather Straße geführt wird.

4.6 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes tangiert unmittelbar das Baudenkmal Innerer Grüngürtel, Abschnitt 3, das mit der laufenden Nummer 69 am 01.07.1980 in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen worden ist.

Das Vorhaben hat hinsichtlich seiner Höhererstreckung voraussichtlich keine Auswirkungen auf die Integrität des Baudenkmals Kölner Dom, da es sich außerhalb der geschützten Sichtfeldachsen befindet.

Darüber hinaus wird für den in direkter Nachbarschaft des Plangebietes stehenden Colonus zurzeit der Status eines Baudenkmals geprüft. Die Auswirkungen einer möglichen Unterschutzstellung wurden bereits in einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung geprüft. Die daraus hervorgegangenen Erkenntnisse werden im Verfahren berücksichtigt.

5. Städtebauliches Konzept, Freiraumkonzept

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist die Entwicklung eines belebten und überwiegend gewerblich genutzten Gebäudes mit Büro-, Co-Working- und Konferenzflächen, welche durch öffentliche Nutzungen (Gastronomie, Dienstleistungen, Freizeit) ergänzt werden.

Insgesamt sollen auf dem Grundstück eine Bruttogeschossfläche (BGF) von maximal 28.500 m² und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 7,09 zulässig sein, was einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,63 entsprechen würde. Die Gebäudehöhe soll sich rücksichtsvoll an die Umgebung orientieren und in Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde 80 m nicht überschreiten.

Durch die Planung von innenstadtnahen Arbeitsplätzen verbunden mit einer sehr guten Infrastruktur werden den im Umfeld wohnenden Menschen neue Möglichkeiten der Nutzung und des Aufenthaltes ermöglicht. Der Grüngürtel profitiert im Gegenzug von einer Belebung durch die Nutzerinnen und Nutzer der Gebäude und öffentlichen Angeboten im Gebäude. Das Freiraum- und Mobilitätskonzept, das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt wird, konsolidiert die qualitative Entwicklung des Areals.

Ziel des Freiraumkonzeptes ist, unter Berücksichtigung der „Spielregeln Masterplan“, die Verzahnung von Innerem Grüngürtel und Plangebiet. Das Vorhaben soll sich aktiv zum Grüngürtel hin öffnen, Barrieren sollen abgebaut und die verschiedenen Areale miteinander verknüpft werden. Eine positive Bilanz soll sowohl im ökologischen als auch im Landschaftsarchitektonischen Sinne für den Grüngürtel erreicht werden.

6. Umweltbelange/Auswirkungen der Planung

Folgende Untersuchungen und Gutachten werden nach aktuellem Stand für das weitere Verfahren erforderlich:

- Verkehrsgutachten mit Mobilitätsuntersuchung
- Schallgutachten
- Verkehrsbedingte Luftschadstoffe
- Verschattungsuntersuchung
- Artenschutzprüfung (ASP I)

- Baumbewertung
- Begrünungsplan / Grünordnungsplan
- Windkomfort- und Kaltluftuntersuchung / stadtklimatisches Gutachten
- Energiekonzept
- Sichtfeldstudie

Im Rahmen der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Dienststellen und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB können weitere Anforderungen benannt werden.

7. Planverwirklichung

Das Planungsrecht wird in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB und in Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB geschaffen. Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Zwischen der Stadt Köln und der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss abgeschlossen. Dieser sichert die Realisierung des geplanten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie ggf. weitere Maßnahmen, die im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan stehen.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Planungs- und Erschließungskosten von der Vorhabenträgerin übernommen. Kosten für die Stadt Köln entstehen nicht.