

## **Begründung zum Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss**

**Arbeitstitel: "Östlich Reitweg (IWZ der FH Köln)" in Köln-Deutz**

---

### **Anlass und Ziel der Planung**

Das Land Nordrhein-Westfalen hat im Jahr 2011 entschieden, das "Ingenieurwissenschaftliche Zentrum" (IWZ) der Fachhochschule Köln (FH) am Standort Deutz beizubehalten und stufenweise neu zu entwickeln. Dabei werden die Gebäude der Fakultäten Architektur, Bauingenieurwesen und Umwelttechnik sowie die Bibliothek als Bestand weiter genutzt. Die vorgenannten Fakultätsgebäude wurden überwiegend bereits saniert. Alle übrigen Bestandsgebäude sollen schrittweise abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden.

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb (BLB) NRW hat 2012 in Abstimmung mit der Stadt Köln einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt. Der erstplatzierte Entwurf des Büros Kister, Scheithauer, Gross (ksg) aus Köln bildete die Grundlage des Masterplans "Teilneubau Fachhochschule Deutz und Umgebung", der am 14.10.2013 der Öffentlichkeit in einer Informationsveranstaltung vorgestellt wurde. Gemeinsam mit dem Atelier Loidl Landschaftsarchitekten aus Berlin und dem Aacheener Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Baier GmbH (BSV) entwickelte der FH-Masterplan die städtebaulichen Qualitäten des Wettbewerbsentwurfes in detaillierter Form fort und berücksichtigte insbesondere die Bedingungen der stufenweisen Realisierung des Gesamtvorhabens und die Erweiterung des Campus auf die angrenzenden Grundstücksflächen der Feuerwache, der Abfallwirtschaftsbetriebe Köln und der Sozialstation Gießener Straße.

Auf der Grundlage des vorgenannten städtebaulichen Planungskonzeptes soll nunmehr ein Bebauungsplan für das künftige Areal der Fachhochschule Köln am Standort Deutz aufgestellt werden. Das Planungserfordernis ergibt sich insbesondere daraus, dass der für diesen Bereich rechtsverbindliche Bebauungsplan 69449/03 von 1970 in Teilbereichen der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung entgegensteht, da dieser im künftigen Umgriff des Campus der FH Flächen für den Gemeinbedarf mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen wie "Staatliche Ingenieurschule", "Feuerwehr und Fuhrpark" und "Sozialeinrichtungen" festsetzt. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht festgesetzt. Mit diesem bestehenden Planungsrecht können nur Teile des städtebaulichen Planungskonzeptes baurechtlich zugelassen werden. Zudem ist eine städtebauliche Steuerung der künftigen Entwicklung im Sinne des städtebaulichen Planungskonzeptes mit dem bestehenden Planungsrecht nicht umfassend möglich. Aus beiden zuvor genannten Gründen besteht das Erfordernis der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes, der den heutigen städtebaulichen Entwicklungszielen und Erfordernissen entspricht.

### **Plangeltungsbereich**

Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes wird durch den Reitweg und Grünflächen im Westen, die Deutz-Kalker Straße, die Betzdorfer Straße und die Gießener Straße im Norden sowie den Deutzer Ring im Osten und Süden umgrenzt. Die Plangebietsgröße beträgt circa 13,4 ha.

### **Planungsrechtliche Vorgaben**

Die im künftigen Bebauungsplan gelegenen Flächen sind im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln zum größten Teil als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Fachhochschule" dargestellt. Lediglich die Flächen südlich der Gießener Straße sind als Wohnbauflächen (W) mit den Signets für Feuerwehr und Kinderspielplatz dargestellt. Darüber hinaus stellt der FNP am Deutzer Ring und zwischen den beiden vorgenannten Bauflächen eine kleine Grünfläche mit dem Signet für einen Kinderspielplatz dar.

Ein wesentlicher Bestandteil des Entwicklungskonzepts für das IWZ ist die Einbeziehung der bisher durch die Feuerwehr, die Abfallwirtschaft sowie durch die Kindertagesstätte (einschließlich der angrenzenden Grünfläche) genutzten Grundstücke südlich der Gießener Straße in den Campus. Für diesen räumlichen Bereich mit einer Fläche von circa 2,9 ha ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da hier Einrichtungen der Fachhochschule mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen sind. Die FNP-Änderung soll im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Zur Umsetzung des FH-Masterplans gehört auch die Entwicklung eines circa 2,1 ha großen Quartiers am Reitweg, das Wohnungen, nicht störendes Gewerbe und eine Kindertageseinrichtung aufnehmen soll. Im Flächennutzungsplan bildet das geplante Quartier derzeit eine Teilfläche des Sondergebietes für die Fachhochschule. Daher muss der FNP auch hier im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geändert werden.

Für das Areal des aufzustellenden Bebauungsplanes gilt derzeit der Bebauungsplan 69449/03 von 1970, der das wesentlich größere Gebiet zwischen Deutz-Kalker Straße, Deutzer Ring, Gießener Straße, An der Pulvermühle, Eisenbahndamm, Deutzer Ring (östliche Zubringerstraße), Alemanenstraße und Reitweg in Köln-Deutz überplant und insbesondere im Umfeld der FH Köln am Standort Deutz die vorgenannten Baugrundstücke für den Gemeinbedarf festsetzt.

### **Städtebaulicher Wettbewerb und FH-Masterplan**

Mit der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs zum Teilneubau des IWZ wurden für den Kernbereich des Wettbewerbsgebietes, der sich näherungsweise mit dem vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes deckt, die folgenden wesentlichen städtebaulichen Ziele formuliert:

Für das Areal des IWZ sollte eine städtebauliche und freiraumplanerische Figur entwickelt werden, die sich in die umgebende Stadtstruktur einfügt und gleichermaßen einen urbanen, kompakten und flächeneffizienten Campus abbildet. Als Kriterien für eine gelungene Integration benennt der Auslobungstext unter anderem eine schlüssige Höhenentwicklung der Baukörper innerhalb des Areals, einen angemessenen Umgang mit der Topografie sowie einladende bauliche Strukturen in den Eingangsbereichen des Areals und im Übergang zu den angrenzenden Teilräumen. Entlang des Deutzer Rings wird es als sinnvoll angesehen, dem künftigen Campus eine bauliche Fassung durch eine Straßenrandbebauung zu geben, um die vorgenannten städtebaulichen Ziele zu stützen. Die Neubauten der FH am Standort Deutz sollen im Zusammenwirken miteinander, mit dem Bestand und mit dem unmittelbaren Umfeld ein insgesamt markantes Hochschul- und Stadtquartier mit Wiedererkennungswert prägen, wobei auf ein schlüssiges Verkehrskonzept Wert gelegt werden soll.

Zur Fortschreibung und Präzisierung des Wettbewerbsergebnisses wurde durch das Büro ksg mit dem Atelier Loidl (Freianlagenplanung) und dem Büro BSV (Verkehrsplanung) der FH-Masterplan für den Teilneubau des IWZ erarbeitet. Dieser Plan bildet mit dem Bearbeitungsstand Dezember 2013 die inhaltliche Grundlage für das städtebauliche Konzept.

### **Städtebauliches Konzept**

Der Kernbereich des neu gestalteten Campus gliedert sich in insgesamt fünf Baublöcke, die alle um den zentralen, grünen Campusplatz gruppiert sind, sowie das Hörsaalzentrum an der Betzdorfer Straße als Solitär. Insgesamt sind in den Neubauten rund 44 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche geplant. Dies ist etwas weniger als die heutige Flächengröße des wegfallenden Altbestandes von rund 47 000 m<sup>2</sup>. Ein sechster Baublock am südlichen Rand bildet eine Erweiterungsreserve mit circa 9 000 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Der Campus endet auf seiner Südostseite am Deutzer Ring, der durch die neue Bebauung räumlich gefasst wird. Zugleich dient die geschlossene Bebauung hier dem Schallschutz für die inneren Bereiche des Campus. Mit der Einbeziehung der bisher durch die Feuerwehr, die Abfallwirtschaft sowie durch die Kindertagesstätte (einschließlich der angrenzen-

den Grünfläche) genutzten Grundstücke südlich der Gießener Straße in den Campus werden die genannten Nutzungen überplant und machen die Verlagerung an Ersatzstandorte erforderlich. Auf der Nordseite des Campus bleibt das Gebäude der Fakultäten Architektur sowie Bauingenieurwesen und Umweltechnik erhalten und wird durch das neue Hörsaalgebäude auf dem heutigen Parkplatz Betzdorfer Straße ergänzt. Eine Nord-Süd Achse begrenzt den Kernbereich des Campus nach Westen und stellt zugleich den Übergang zu dem "Kreativquartier" dar, das nach Abschluss der baulichen Entwicklung der eigentlichen Hochschulnutzung am Reitweg entstehen soll. Hier sollen in drei Baublöcken sowohl Wohnungen als auch Räume für Büros und vor allem für solche gewerblichen Nutzungen angesiedelt werden, die einen inhaltlichen Bezug zur FH haben. Als Kreativquartier soll dieser Bereich beispielsweise Forschungsinstitute oder sogenannte Startup-Firmen aufnehmen können, die zwar nicht Teil der Hochschule sind, aber auf die Nähe zur Hochschule angewiesen sind. Ziel ist es, ein dichtes, aus einzelnen Gebäuden bestehendes Quartier zu schaffen, das eingebettet ist in durchgrünte Baufelder.

Für die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich hieraus die folgenden wesentlichen Inhalte:

### **Art der baulichen Nutzung**

Das vorgesehene Nutzungskonzept erfordert für den größten Teil des Plangeltungsbereiches, mit einer Fläche von circa 10,6 ha die Festsetzung eines SO-Gebietes für Hochschulnutzungen nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Dieses SO-Gebiet soll den Einrichtungen und Anlagen der Hochschulnutzung dienen, sowie untergeordneten weiteren Nutzungen, die der Hochschulnutzung zweckdienlich sind. Dies können beispielsweise kleinere gastronomische Betriebe sein, die die Mensa funktional ergänzen, oder auch Fachbuchhandlungen und Ähnliches sowie studentisches Wohnen. Für den westlichen Teil des Plangebietes mit dem Kreativquartier ist die Art der baulichen Nutzung entsprechend der vorgesehenen Mischung aus Wohnnutzung, nicht störendem Gewerbe und der Kindertagesstätte festzusetzen.

### **Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen**

Um die Inhalte des FH-Masterplans bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung in Festsetzungen umzusetzen sollen insbesondere die Gebäudehöhen festgesetzt werden. Der FH-Masterplan enthält ein Höhenkonzept für die Bebauung, das entsprechend umgesetzt werden soll.

Die Bebauung ist an den geplanten Blockrändern viergeschossig, wobei einzelne Baukörper aus funktionalen und/oder städtebaulichen Gründen hiervon abweichen. Für den überwiegenden Teil des Campus eignet sich daher eine Höhenfestsetzung von maximal 18,50 m für die Blockränder. Diese erlaubt jeweils vier Geschosse mit einer Höhe von jeweils circa 4,25 m zuzüglich einer Attika von circa 1,5 m.

Am zentralen Campusplatz bilden mehrere höhere Baukörper, für die jeweils 26,0 m über Gelände vorgesehen sind, eine räumliche Betonung dieses zentralen Ortes innerhalb des Campus. Zudem ist für das Hörsaalgebäude eine größere Höhe mit 22,0 m vorgesehen, da hier für die Hörsäle größere Geschosshöhen als für die Labore und Büros der Fakultätsgebäude erforderlich sind.

In den Blockinnenbereichen sollen in Teilflächen niedrigere Gebäudeteile zulässig sein.

Die Grundflächenzahl soll im Sondergebiet mit 0,8 entsprechend dem Höchstwert des § 17 BauNVO vorgesehen werden. Für das Kreativquartier wird eine Grundflächenzahl von 0,5 beziehungsweise für Bereiche mit Tiefgaragen bis 0,7 zulässig sein. Dies ist städtebaulich mit dem angestrebten innerstädtisch-urbanen Charakter des geplanten Kreativquartiers begründet. Neben der Grundflächenzahl soll auch die Geschossflächenzahl oder alternativ die Größe der zulässigen Geschossfläche festgesetzt werden.

## **Verkehrskonzept**

Das Verkehrskonzept für den motorisierten Individualverkehr sieht um den Campusplatz einen verkehrsfreien Kernbereich vor, der nur durch Anlieferverkehr befahren werden soll. Zwei zentrale Parkhäuser im Norden und im Süden des Geländes, die von der Gießener Straße beziehungsweise vom Deutzer Ring erschlossen sind, nehmen den Hauptteil des ruhenden Verkehrs auf. Weitere oberirdische Stellplätze sind im Randbereich des Campus auf einem zentralen Parkplatz vorgesehen. Der innere Bereich des Campus soll für den motorisierten Verkehr nicht durchlässig sein. Für das Kreativquartier werden Tiefgaragen in den einzelnen Baublöcken vorgesehen.

Für Fußgänger werden neue Anbindungen an die Umgebung am Deutzer Ring und am Reitweg vorgesehen. Die insgesamt vorgesehene Durchlässigkeit des Campus gegenüber der heutigen Situation soll zu deutlichen Verbesserungen führen. Dies gilt vergleichbar auch für den Radfahrverkehr. Die Anbindung an den ÖPNV wird, wie bereits heute, vor allem durch die U-Bahn Haltestelle "Deutz Fachhochschule" in der Deutz-Kalker Straße geleistet werden. Die Fußwegentfernung zum Campusplatz beträgt hier künftig circa 450 m. Von der S-Bahn Haltestelle Trimbornstraße ist der Campusplatz ebenso in circa 450 m Fußwegentfernung erreichbar.

## **Freiraumkonzept**

Das neue Campusgelände wird sich mit dem Baum bestandenen Entréeplatz an der Deutz-Kalker Straße präsentieren. Dieser Platz soll sich zum öffentlichen Straßenraum öffnen und wird Ankunftsort der FH am Standort Deutz sein.

Ein Netz von Campuswegen soll den angrenzenden Stadtraum mit dem Hochschulgelände verbinden, eine klare Orientierung schaffen und zugleich die Urbanität städtischen Lebens vermitteln. Durch die weitgehende Freihaltung von motorisiertem Verkehr nehmen die Campuswege den Charakter von Promenaden an. Sie münden auf dem zentralen Campusplatz. Für den Platz sind ein Natursteinbelag im Randbereich und eine weitläufige Rasenmitte zum Spielen, Sonnen, und als kommunikativer Treffpunkt vorgesehen. Zahlreiche Baumpflanzungen werden zur Qualität der Campuswege und des Platzes beitragen.

## **Umweltprüfung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt. Dabei werden insbesondere der Ausgleich der Eingriffe in die heute vorhandene Vegetation, der Artenschutz, sowie der Schallimmissionsschutz geprüft. Nach derzeitigem Stand sind keine Beeinträchtigungen, die der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entgegen stehen würden, zu erwarten.

Folgende schutzgutbezogene Einzelgutachten und Untersuchungen werden nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand erforderlich sein:

Der Ausgleich der Eingriffe wird in einer landschaftspflegerischen Fachplanung entwickelt und rechnerisch ermittelt. Diese Fachplanung baut auf dem Freiraumkonzept des FH-Masterplans auf und setzt dieses in geeignete grünordnerische Festsetzungen um, die in den Bebauungsplan eingehen werden. Auch eine Artenschutzprüfung der vorgesehenen Eingriffe in den Vegetationsbestand wird erforderlich werden. Ein Schallimmissionsgutachten wird sowohl die vom Campus ausgehenden Auswirkungen auf die Umgebung, als auch die Immissionen innerhalb des Campus untersuchen. Die maßgebliche Schallquelle ist der Verkehrslärm. Darüber hinaus kann eine Betrachtung der Immissionen, die von den vorhandenen Sportplätzen ausgehen, notwendig werden.

Weitere Untersuchungsbedarfe können sich im Rahmen der Umweltprüfung durch die zuständigen Fachbehörden ergeben.