

Erläuterungen

zum Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan); Arbeitstitel: "Westlich Zülpicher Wall in Köln-Lindenthal"

Planungsanlass

Die Universität zu Köln (UzK) hat sich als innerstädtische Volluniversität in den letzten Jahrzehnten rapide entwickelt. Sie wird auf absehbare Zeit diesen Status mindestens beibehalten. Damit entstanden in der Vergangenheit bereits erhebliche Flächenbedarfe, insbesondere für Institutionsflächen mit Bürostrukturen sowie die Zentralisierung von Bibliotheks- und Lehrflächen der Rechtswissenschaftlichen-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaftlichen Fakultäten. Diese Bedarfe werden auch weiterhin grundsätzlich bestehen. Die entsprechenden Flächen und Gebäude sollen aus wirtschaftlichen, funktionalen und organisatorischen Gründen möglichst direkt an den Kernbereich der Universität anschließen.

Planungsziel

Aus den oben genannten Bedarfsgründen schlägt die Universität zu Köln gemeinsam mit der Verwaltung vor, das körperschaftseigene Gelände zwischen Zülpicher Straße, Alphons-Silbermann-Weg, Bachemer Straße und Zülpicher Wall () an der Westseite des Zülpicher Wall straßennah zu bebauen und den zum Alphons-Silbermann-Weg orientierten Teil der Fläche dem Grüngürtel der Stadt Köln für eine öffentliche Nutzung zuzuschlagen und entsprechend zu widmen.

Plangebiet

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 348 und 339, Flur 69, der Gemarkung Müngersdorf.

Rahmenbedingungen

Der städtebaulichen Masterplan Innenstadt Köln von Albert Speer und Partner aus dem Jahr 2008, der vom Rat der Stadt Köln am 05. Mai 2009 grundsätzlich angenommen wurde, zeigt für die bauliche Entwicklung in der Vertiefungsphase Innerer Grüngürtel, hier: Vertiefungsbereich Universität zu Köln eine Blockbebauung im Bereich Alphons-Silbermann-Weg/Bachemer Straße/Zülpicher Wall auf.

Der Masterplan für die Universität zu Köln 2011 bis 2015 nimmt diese Rahmenplanung auf und sieht entlang des Zülpicher Wall eine Bebauung parallel zum Zülpicher Wall vor. Diese bildet die städtebauliche Fortsetzung der mit dem Neubau des Historischen Archiv der Stadt Köln begonnen Randbebauung als Kantenbildung zum Grüngürtel.

Städtebau

Die genannten Flächen des Plangebietes eignen sich wegen ihrer Lage zum Campus hervorragend zur Deckung der aktuellen Flächenbedarfe der UzK. Die hier geplanten Gebäude sollen grundsätzlich so angelegt werden, dass sie interimistisch Einrichtungen aufnehmen, die zurzeit in Gebäuden untergebracht sind, die einer dringenden Sanierung bedürfen. Durch diese Synergien ergeben sich äußerst wirtschaftliche Ansätze aber auch Notwendigkeiten für eine möglichst zeitnahe Realisation.

Die zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen von circa 28.500 m² sollen zu circa 60 % im Bereich des Zülpicher Wall als bebaubar und zu circa 40 % als Freiraum zur Ergänzung des Grüngürtels entwickelt werden.

Der so entstehende Rückraum zum Grüngürtel von circa 50 m Breite könnte in der gesamten Länge dem Grüngürtel zugeordnet werden und ermöglicht damit eine attraktive Verbreiterung dieser für alle Bürger dann zugänglichen Erholungszone mit Möglichkeiten zur Begegnung und Kommunikation. Hierzu ist geplant, die heute vorhandenen Sportflächen zu entsiegeln und zu renaturieren.

Gleichzeitig sind ausreichende Stellplätze unterhalb der geplanten Bebauung parallel zum Zülpicher Wall vorzusehen.

Planungsrecht

Die oben genannten Flurstücke des Plangebietes befinden sich mit Ausnahme der bebauten Bereich an der Zülpicher Straße im Landschaftsschutzgebiet L16 "Innerer Grüngürtel".

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Grünfläche (mit teilweise landwirtschaftlicher Nutzung) dar; in diesem Bereich ist ein Signet "Sportplatz" dargestellt. Den bereits bebauten Bereich an der Zülpicher Straße stellt der FNP als Sonderbaufläche Universität mit einem Signet Großes Umspannwerk dar. Der Flächennutzungsplan muss entsprechend geändert werden.

Ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.

Mehrfachbeauftragung

Zur weiteren Konkretisierung der städtebaulichen Möglichkeiten wird für den östlichen Teil des Plangebietes, der für eine Bebauung vorgesehen wird, ein Qualifizierungsverfahren durch eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Nach Durchführung der oben genannten Mehrfachbeauftragung soll der erste Preis aus diesem Qualifizierungsverfahren im Zuge einer Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Bauleitplanung der interessierten Öffentlichkeit durch Aushang präsentiert werden.

Planverfahren

Zur Schaffung des erforderlichen Planungsrechts hat die Universität zu Köln mit Datum vom 29.01.2018 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das oben umschriebene Plangebiet gestellt. Die Universität zu Köln ist Verfügungsberechtigte für die genannten Flurstücke.