

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

- 1. Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan); Arbeitstitel: "Nördlich Colonia – Hotel- und Bürostandort" in Köln-Neustadt/Nord**
- 2. Aufhebung des Einleitungsbeschlusses mit der Nr. 1567/2016; Arbeitstitel: „Nördlich Colonia,, in Köln-Neustadt/Nord**
- 3. Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beschlussorgan

StadtentwicklungsausschussStadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	04.07.2019
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	08.07.2019
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	12.09.2019
Stadtentwicklungsausschuss	19.09.2019

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. nimmt das Ergebnis der beratenden Jury zur überarbeiteten Konzeptidee zur Kenntnis;
2. beschließt, auf Basis der Variante "Hotel- und Büronutzung in zwei Türmen", nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet nördlich des Fernmeldeturms, östlich der Inneren Kanalstraße, südlich der Subbelrather Straße und westlich des inneren Grüngürtels (Gemarkung Ehrenfeld, Flur 70, Flurstücke 1473, 1474, 1494 und 1495) in Köln-Neustadt/Nord —Arbeitstitel: Nördlich Colonia - Hotel- und Bürostandort in Köln-Neustadt/Nord— einzuleiten mit dem Ziel, Gewerbe festzusetzen;
3. beschließt, den gefassten Einleitungsbeschluss vom 15.09.2016 (Session-Nr. 1567/2016) für das Gebiet nördlich des Fernmeldeturms, östlich der Inneren Kanalstraße, südlich der Subbelrather Straße und westlich des inneren Grüngürtels (Gemarkung Ehrenfeld, Flur 70, Flurstücke 1473, 1474, 1494 und 1495) in Köln-Neustadt/Nord —Arbeitstitel: Nördlich Colonia in Köln - Neustadt/Nord- aufzuheben;
4. beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) nach Modell 2 (Abendveranstaltung
5. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Innenstadt und die Bezirksvertretung Ehrenfeld ohne Einschränkung zustimmt.

Alternative 1:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt auf Basis der Variante „Wohnnutzung in einem Turm und weiterem Gebäude“ mit 30% öffentlich gefördertem Wohnungsbau über die Wohnnutzung das Bauleitplanverfahren mit dem Arbeitstitel: "Nördlich Colonia" in Köln-Neustadt/Nord weiterzuführen und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) nach Modell 2 (Abendveranstaltung).

Alternative 2:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, den gefassten Einleitungsbeschluss vom 15.09.2016 (Session-Nr. 1567/2016) für das Gebiet nördlich des Fernmeldeturms, östlich der Inneren Kanalstraße, südlich der Subbelrather Straße und westlich des inneren Grüngürtels (Gemarkung Ehrenfeld, Flur 70, Flurstücke 1473, 1474, 1494 und 1495) in Köln-Neustadt/Nord —Arbeitstitel: Nördlich Colonus in Köln-Neustadt/Nord- aufzuheben und damit das Bauleitplanverfahren an dem Standort nicht fortzuführen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Die Vorhabenträgerin Parkview Cologne GmbH ist seinerzeit an die Stadtverwaltung herangetreten, um an dem Standort - nördlich des Fernmeldeturms, östlich der Inneren Kanalstraße, südlich der Subbelrather Straße und westlich des inneren Grüngürtels - eine gewerbliche Nutzung zu realisieren. Aufgrund der hohen Nachfrage nach (bezahlbarem) Wohnraum hat die Vorhabenträgerin das Nutzungskonzept für den Standort in Wohnen geändert.

Daraufhin ist für das Gebiet nördlich des Fernmeldeturms, östlich der Inneren Kanalstraße, südlich der Subbelrather Straße und westlich des inneren Grüngürtels (Gemarkung Ehrenfeld, Flur 70, Flurstücke 1473, 1474, 1494 und 1495) in Köln-Neustadt/Nord —Arbeitstitel: Nördlich Colonia in Köln-Neustadt/Nord—mit Beschluss vom 15.09.2016 gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) eingeleitet worden mit dem Ziel, Wohnbebauung festzusetzen (Anlage 1). Dabei wurde das Verfahren mit der Maßgabe beschlossen, 30 % geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Grundlage für die weitere Ausarbeitung der Planung sollte das Ergebnis des von der Vorhabenträgerin (Parkview Cologne GmbH) durchgeführten städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens sein.

Die Vorhabenträgerin hat in 2016/2017 ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren (Mehrfachbeauftragung) mit insgesamt fünf teilnehmenden Büros in zwei Bearbeitungsphasen durchgeführt. Die Jury hat für das von der Parkview Cologne GmbH beauftragte Verfahren unter Vorsitz von Herrn Prof. Schilling aus Köln am 05.05.2017 getagt. Nach intensiver Auseinandersetzung mit den Arbeiten kam die Jury einstimmig zu folgender Rangfolge:

1. Rang: Delugan Meissel Associated Architects, Wien/AUT
2. Rang: Carsten Roth, Hamburg
3. Rang: Kister Scheithauer Gross, Köln

Die drei Entwürfe der Preisträger wurden einer genaueren Prüfung hinsichtlich der technischen und wirtschaftlichen Umsetzung seitens der Vorhabenträgerin unterzogen. Diese Prüfung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt. Im Ergebnis der technisch-wirtschaftlichen Prüfung hat sich der Vorhabenträger für die Umsetzung mit dem Zweitplatzierten, dem Büro Carsten Roth aus Hamburg, entschieden. Im Rahmen der Konkretisierung wurde die Nutzung der Türme angepasst. Die Anpassung sah vor, dass ein Turm dem Wohnen dienen, der andere Turm durch Boardinghouse genutzt werden sollte.

Das konkretisierte Ergebnis des Qualifizierungsverfahrens wurde im Stadtentwicklungsausschuss am 21.09.2017 (Session-Nr. 1825/2017) vorgestellt. Eine wesentliche Maßgabe beinhaltete, dass 30 % des öffentlich geförderten Wohnungsbaus über die Gesamtheit der Nutzungen nachgewiesen und bereitgestellt werden muss. Nach Beschlussfassung hat die Vorhabenträgerin die Planung erneut durch das Büro Carsten Roth überarbeiten lassen und dem Stadtentwicklungsausschuss am 07.02.2019 die neue Konzeptidee (Session-Nr. 3222/2018) vorgestellt. Nach Maßgabe dieses Beschlusses wurde die Überarbeitung (Anlage 2) durch die seinerzeitige Jury beraten und beurteilt. Die Jury hat unter Vorsitz von Herrn Prof. Schilling aus Köln am 24.05.2019 getagt.

Aus Sicht der Jury wirkt die überarbeitete Konzeptidee und deren Herleitung überdacht, gleichwohl wird die Überarbeitung seitens der Jury kritisch beurteilt. Die Überarbeitung stellt sich hinsichtlich der Proportionen und der Gebäudeanordnung städtebaulich ungünstig dar. Die Kubatur ist in ihrer Massenwirkung zu grob, gleichzeitig wirkt das Nebengebäude alleinstehend und überzeugt in Form und Lage nicht. Die standortbedingten Anforderungen hinsichtlich des Emissionsschutzes, des Schattenschwurfes des Colonius und der Sichtbezüge im Zusammenspiel mit den Auflagen an den öffentlich geförderten Wohnungsbau scheinen sich aus Sicht der Jury nicht in einem städtebaulich qualitätsvollen Konzept vereinen zu lassen.

Aufgrund der vorherigen Maßgaben der Gremien/ Ausschüsse des Rates und der kritischen Beurteilung der Jury können für das weitere Vorgehen zwei Varianten konstatiert werden:

Als erste Variante kann die Wohnnutzung in einem Turm und weiterem Gebäude mit 30% öffentlich gefördertem Wohnungsbau bemessen an der Wohnnutzung nach der überarbeiteten Konzeptidee (Anlage 2) festgehalten werden.

Diese überarbeitete Konzeptidee sieht für den Turm mit einer Höhe von 104 Metern eine Mischnutzung aus gewerblichen Flächen und freifinanzierten Wohnungen vor. In dem 8-geschossigen Gebäude mit einer Höhe von 24 Metern werden die öffentlich geförderten Wohnungen vorgesehen. Insgesamt wird eine BGF von rd. 38.200 m² erreicht, die sich in freifinanziertes Wohnen mit 23.350 m², gefördertes Wohnen mit 10.280 m² und Gewerbeflächen mit 4.580 m² aufteilt.

Die zweite Variante sieht eine Hotel- und Büronutzung in zwei Türmen (Anlage 3) vor. Städtebaulich greift diese Variante das konkretisierte Ergebnis des Qualifizierungsverfahrens (Session-Nr. 1825/2017) wieder auf. Im Rahmen der Jurysitzung vom 24.05.2019 wurde dieses Ergebnis erneut als städtebaulich qualitätsvolle Lösung bestätigt. Im Vergleich zu dem konkretisierten Ergebnis des Qualifizierungsverfahrens wurde die Höhenentwicklung (94 m auf 104 m; 63 m auf 62 m) angepasst. Die Brücke zwischen den Türmen und die Ausrichtung der Gebäudekörper kann entfallen, da die Nutzungsart – Hotel und Büro - die straffen Vorgaben zur Vermeidung von Nordausrichtungen der zu nutzenden Räume nicht umfänglich berücksichtigen muss. Diese Maßgaben verbessern die städtebauliche Wahrung.

In dem vorliegenden Ergebnis sind ein Turm mit einer Höhe von 104 Metern (29 Geschosse) und ein Turm mit einer Höhe von 62 Metern (17 Geschosse) vorgesehen. Insgesamt wird eine BGF von 39.520 m² erreicht, die sich auf 28.150 m² im großen Turm und 11.370 m² im kleinen Turm aufteilen. Es ist ausschließlich eine gewerbliche Nutzung (Hotel und Büro) vorgesehen.

Die Beurteilung der Jury stellt klar, dass die Anforderungen an öffentlich geförderten Wohnungsbau städtebaulich nicht integriert als ein Qualitätsbaustein entwickelt werden kann. Der Baustein Wohnen wird immer isoliert an der Inneren Kanalstraße sein, da der Bezug zu Ehrenfeld räumlich nicht hergestellt werden kann. Im Weiteren wird ein möglicher Baustein Wohnen weiter geschwächt, wenn der Eigentümer der Nachbarflächen (Telekom) seinen Standort ausbaut und die Zusammenführung der Mitarbeiterinnen an dem Ort plant. Damit würde sich eine Dienstleistungsspanne funktional und nutzungsstrukturell logisch erschließen und einen isolierten Wohnbaustein nicht integrieren können.

Aus den vorgenannten Gründen schließt sich die Verwaltung der Beurteilung der Jury an, die Variante **Hotel- und Büronutzung in zwei Türmen** weiterzuverfolgen und in ein Bauleitplanverfahren zu überführen.

Für die Umsetzung dieser Planung ist die Schaffung von Planungsrecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich. In der Anlage 4 ist die Kurzerläuterung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu finden. Zugleich ist der Einleitungsbeschluss vom 15.09.2016 aufgrund der Nutzungsänderung aufzuheben. Die geplante Nutzung widerspricht den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplanes der Stadt Köln (Sondergebiet Fernmeldewesen). Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 Baugesetzbuch geändert, sodass die Planung aus den Vorgaben der Flächennutzungsplanung entwickelt sein wird.

Anlagen

Anlage 0	Dringlichkeit
Anlage 1	Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nördlich Colonia in Köln – Neustadt/Nord
Anlage 2	Überarbeitete Konzeptidee: Wohnnutzung
Anlage 3	Überarbeitete Konzeptidee: Hotel- und Büronutzung
Anlage 4	Kurzerläuterung zum Bebauungsplanverfahren
Anlage 5	Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nördlich Colonia – Hotel- und Bürostandort in Köln – Neustadt/Nord