

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Städtebauliches Planungskonzept Östlich Reitweg (Campus Deutz der TH Köln) in Köln-Deutz, Anhörung der Bezirksvertretung 1 (Innenstadt) zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hier: Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	12.09.2019
Stadtentwicklungsausschuss	19.09.2019

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beauftragt die Verwaltung, für den Bereich des städtebaulichen Planungskonzeptes – Arbeitstitel: Östlich Reitweg (Campus Deutz der TH Köln) in Köln-Deutz– gemäß der Anlage 4 einen Bebauungsplan-Entwurf auszuarbeiten. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind dabei im Sinne der Stellungnahme der Verwaltung gemäß Anlage 3.1 zu berücksichtigen.
2. beschließt das Plangebiet an der Nutzungsgrenze zwischen dem Sondergebiet (SO) Hochschule und dem geplanten urbanen Gebiet (MU) gemäß der Anlage 4 zu teilen und getrennt fortzuführen sowie
3. das Bebauungsplanverfahren für das geplante MU-Gebiet bis zur rechtlichen Klärung der Planungsbegünstigung im Sinne des Kooperativen Baulandmodells Köln ruhen zu lassen.

Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Anlass und Ziel der Planung

Das Land Nordrhein-Westfalen hat im Jahr 2011 entschieden, das "Ingenieurwissenschaftliche Zentrum" (IWZ) der Fachhochschule (FH) Köln 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.

Aus der FH Köln wurde 2015 die Technische Hochschule (TH) Köln, die Bezeichnung für das frühere IWZ lautet jetzt "Campus Deutz".

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 wurde detailliert fortentwickelt und berücksichtigte insbesondere die Bedingungen der stufenweisen Realisierung des Gesamtvorhabens und die Erweiterung des Campus auf die angrenzenden Grundstücksflächen der Feuerwache, der Abfallwirtschaftsbetriebe Köln (AWB) und der Sozialstation Gießener Straße. Auf der Grundlage dieses TH-Masterplankonzepts soll nunmehr ein Bebauungsplan für den künftigen neu gestalteten Campus der TH Köln am Standort Deutz aufgestellt werden, der den heutigen städtebaulichen Entwicklungszielen und Erfordernissen entspricht. Für das Areal des Campus Deutz soll eine städtebauliche und freiraumplanerische Figur bestimmt werden, die sich in die umgebende Stadtstruktur einfügt und gleichermaßen einen urbanen, kompakten und flächeneffizienten Campus abbildet.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Zum städtebaulichen Planungskonzept wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) am 25.04.2017 in der Tagespresse sowie am 26.04.2017 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht und durch eine Abendveranstaltung am 02.05.2017 in der Technischen Hochschule Köln, Altbau, Karl-Schüssler-Saal durchgeführt. Schriftliche Stellungnahmen konnten bis zum 16.05.2017 einschließlich an den Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Innenstadt, Herrn Andreas Hupke, gerichtet werden. Im Rahmen dieser Beteiligung sind 2 Stellungnahmen fristgerecht und 1 Stellungnahme fristverspätet eingegangen.

Weiterführung des Verfahrens

Die eingangs genannten städtebaulichen Ziele wurden zunächst nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgehend von den eingegangenen Stellungnahmen überprüft und sollten im Bebauungsplan-Entwurf durch Festsetzungen konkretisiert werden. Auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sollten deshalb insbesondere neben dem Maß der baulichen Nutzung ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Hochschule und ein urbanes Gebiet (MU), dem sogenannten Kreativquartier, mit nicht störendem Gewerbe und Wohnen planungsrechtlich festgeschrieben werden.

In diesem Zusammenhang erfolgte auch eine vertiefte Abstimmung mit dem BLB NRW, bei dem es sich um ein teilrechtsfähiges Sondervermögen handelt, dem auch die ehemals im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehenden Liegenschaften der TH Köln in Deutz übertragen wurden. Gesetzlicher Auftrag des BLB NRW ist es, die übertragenen Grundstücke für öffentliche Zwecke des Landes nach kaufmännischen Grundsätzen zu erwerben, zu bewirtschaften, zu entwickeln und zu verwerten. Nicht zu den Aufgaben zählt somit die Entwicklung und Realisierung der im Plangebiet befindlichen MU-Bauflächen mit etwa 130 bis 190 geplanten Wohneinheiten, die dem Kooperativen Baulandmodell Köln zugeordnet werden müssen. Insbesondere ist dem BLB NRW rechtlich verwehrt, sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zur Versorgung der Bevölkerung mit gefördertem

Wohnungsbau und zur entsprechenden Kostentragung zu verpflichten, wie es das Kooperative Baulandmodell Köln vorsieht.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass in der zeitlichen Entwicklung der Bauvorhaben zunächst die Baumaßnahmen der TH Köln im SO-Gebiet verwirklicht sein müssen, ehe in der letzten Bauphase das MU-Gebiet (Kreativquartier) umgesetzt werden kann.

Vor diesem Hintergrund ist es vom planungsrechtlichen Verfahrensablauf erforderlich, das Plangebiet an der geplanten Nutzungsgrenze zwischen dem SO-Gebiet Hochschule und dem geplanten MU-Gebiet zu teilen und getrennt fortzuführen sowie das Bebauungsplanverfahren für das geplante MU-Gebiet bis zur rechtlichen Klärung und Konkretisierung der Planungsbegünstigung im Sinne des Kooperativen Baulandmodells Köln (beispielsweise Erwerb der MU-Flächen durch einen Dritten) ruhen zu lassen.

Die Teilung des Plangeltungsbereichs ist auch eine städtebaulich sinnvolle Lösung, um auf zukünftige Entwicklungen gezielter reagieren zu können. Aufgrund des langen Zeitraums der Entwicklung des Hochschulgeländes Campus Deutz der TH Köln im laufenden Betrieb, können die zum Abschluss der baulichen Entwicklung verfügbaren Flächen nach den dann bestehenden städtebaulichen Erfordernissen und baulichen Bedürfnissen überplant werden. Im Zuge dessen wird dann auch die Anwendung des Kooperativen Baulandmodells Köln entsprechend überprüft.

Städtebauliche Vorgaben für das Sondergebiet Hochschule

Der Kernbereich des neuen Campus Deutz der TH Köln soll sich in fünf Baublöcke gliedern, die alle um den zentralen Campusplatz gruppiert sind. Ergänzt wird dieses bauliche Ensemble durch das Hörsaalzentrum an der Betzdorfer Straße als Solitär. Es soll durch ein neues Hörsaalgebäude auf dem heutigen Parkplatz Betzdorfer Straße ergänzt werden. Insgesamt soll auf der Grundlage des Raumprogramms aus dem Jahr 2016 für den Campus Deutz ein Bedarf von rund 47 000 m² Nutzfläche festgesetzt werden. Ein sechster Baublock soll am südlichen Rand als eine Erweiterungsfläche mit circa 9 000 m² Nutzfläche die Neubebauung abschließen. Der Campus endet auf seiner Südostseite am Deutzer Ring, der durch die neue Straßenrandbebauung räumlich gefasst wird. Zugleich dient die geschlossene Bebauung hier dem Schallschutz für die inneren Bereiche des Hochschulgeländes. Die geplante Campusallee, eine Nord-Süd Erschließungsachse begrenzt den Kernbereich des Campus nach Westen. Städtebauliches Ziel ist ein dichtes, aus einzelnen Gebäuden bestehendes und mit Baumreihen und Alleen durchzogenes Quartier zu schaffen

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

Art der baulichen Nutzung

Das vorgesehene Nutzungskonzept erfordert für den Plangeltungsbereich mit einer Fläche von circa 10,6 ha die Festsetzung eines SO-Gebietes für Hochschulnutzungen nach der BauNVO. Dieses SO-Gebiet soll den Einrichtungen und Anlagen der Hochschule dienen, sowie untergeordneten weiteren Nutzungen, die der Hochschulnutzung zweckdienlich sind. Dies sollen beispielsweise kleinere gastronomische Betriebe, die die Mensa funktional ergänzen, oder auch Fachbuchhandlungen und Ähnliches sowie studentisches Wohnen sein.

Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Der TH-Masterplan enthält ein Höhenkonzept für die Bebauung, das entsprechend im Bebauungsplan-Entwurf umgesetzt werden soll. Die Bebauung soll an den geplanten Blockrändern viergeschossig sein, wobei einzelne Baukörper aus funktionalen beziehungsweise städtebaulichen Gründen hiervon auch abweichen. Für den überwiegenden Teil des Campus ergibt sich daher eine Höhenfestsetzung von maximal 18,50 m über Gelände 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 Platzes 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 Blo-

ckinnenbereichen sollen in Teilflächen niedrigere Gebäudeteile zulässig sein.

Die Grundflächenzahl soll im SO-Gebiet mit 0,8 entsprechend dem Höchstwert des § 17 BauNVO vorgesehen werden. Neben der Grundflächenzahl soll auch die Geschossflächenzahl oder alternativ die Größe der zulässigen Geschossfläche festgesetzt werden.

Verkehrskonzept

Für die Neugestaltung des Campus Deutz der TH Köln liegt ein Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2014 vor, das sich detailliert mit dem zu erwartenden Nutzerverhalten der Studierenden und der Beschäftigten der TH Köln beschäftigt. Da als Datenbasis eine Verkehrserhebung aus dem Jahr 2009 zugrunde liegt, ist eine Überprüfung und Aktualisierung der Untersuchung erforderlich.

Das Hochschulgelände soll durch ein Netz von Wegen erschlossen werden. Diese Campuswege sollen weitestgehend autofrei gehalten und auf einer Breite von 6 m mit einem Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit (Radfahrer und Fußgänger) belegt werden, um den angrenzenden Stadtraum mit dem Hochschulgelände zu verbinden, eine klare Orientierung schaffen und zugleich die Urbanität des Hochschulgeländes planungsrechtlich zu sichern.

Freiraumkonzept

Der Campus der TH Köln soll sich im Norden mit einem baumbestandenen Entréeplatz an der Deutz-Kalker Straße präsentieren. Dieser Platz dient der Adressenbildung und soll sich zum öffentlichen Straßenraum öffnen. Der neue Campusplatz im Innern des Hochschulgeländes soll als kommunikativer Treffpunkt vorgesehen werden. Zahlreiche Baumpflanzungen werden zur Qualität der Campuswege und des Platzes beitragen.

Weiterentwicklung des Planungskonzepts nach den frühzeitigen Beteiligungen

Aus den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange ergaben sich eine Reihe von Veränderungen des städtebaulichen Planungskonzepts für den Campus Deutz der TH Köln, die in das Bebauungsplan-Verfahren als Weiterentwicklung und inhaltliche Ergänzung des Masterplans von 2014 einbezogen werden sollen:

Mobilität / Verkehr

- Der Reitweg wird von Kfz-Verkehr der Hochschule freigehalten, die Zuwegung über den Reitweg zur Hochschule dient nur dem Rad- und Fußgängerverkehr (und temporär dem Baustellenverkehr).
- Die Benutzung des Fahrrads wird durch geeignete, große Abstellanlagen auch in den Innenbereichen mit entsprechend breiten Fahrwegen gefördert.
- Die Wegeführungen und der Campusplatz sind barrierefrei. Der Campus Deutz soll einladende bauliche Strukturen ohne künstliche Topographie, ohne Abstufungen und Rampenanlagen bieten.
- Die anfangs geplanten oberirdischen Parkplätze im südlichen Bereich sollen entfallen. Eine reduzierte Anzahl wird dezentral innerhalb des Campus angeordnet.

Freianlagen

- Die Wege auf dem Campus sollen einen klassischen Alleecharakter erhalten. Auf Pflanzbeete soll verzichtet werden.
- Die Anzahl und Anordnung der Bäume soll so gewählt werden, dass Blickbezüge zum umgebenen Raum ermöglicht werden. Hecken und Strauchpflanzungen werden minimiert. Die städtebauliche Kriminalprävention soll in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Energie

- Der Einsatz von beispielsweise Photovoltaikanlagen wird in der weiteren Planung (Qualifizierungsverfahren für die einzelnen Gebäude) weiterverfolgt werden.
- Die Wärmeversorgung soll voraussichtlich über Blockheizkraftwerke und den vorhandenen Fernwärmeanschluss erfolgen.

Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchge-

führt. Dabei werden insbesondere der Ausgleich der Eingriffe in die heute vorhandene Vegetation soweit er nicht bereits zulässig ist, der Artenschutz sowie der Schallimmissionsschutz geprüft. Nach derzeitigem Stand sind keine Beeinträchtigungen, die der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen würden, zu erwarten. Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes werden auf der Umweltbericht aufbauende, umweltbezogene Festsetzungen geprüft und gemäß den städtebaulichen Erfordernissen und planungsrechtlichen Möglichkeiten getroffen werden.

Verwaltungsvorschlag

Die Verwaltung schlägt vor, auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzepts (Anlage 4) zunächst einen Bebauungsplan-Entwurf nur für das Sondergebiet Hochschule auszuarbeiten und dabei die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß der Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 3.1) zu berücksichtigen.

Vorberatungen

Beschlussfassung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Vorlagen Nummer 4287/2013)

BV 1	20.02.2014	TOP	7.4	Einstimmig zugestimmt
StEA	03.04.2014	TOP	10.9	Einstimmig zugestimmt

Anlagen

- 1 Übersichtsplan (Befangenheit)
- 2 Niederschrift über die Abendveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 02.05.2017
- 3.1 Darstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- 3.2 Darstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB
- 4 Städtebauliches Planungskonzept (Juli 2019)