

Erläuterung zum städtebaulichen Planungskonzept für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan **Arbeitstitel: Neubau Justizzentrum Köln in Köln-Sülz**

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Das bestehende Justizzentrum an der Luxemburger Straße 101 in 50939 Köln weist einen erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Eine umfassende Sanierung für die Zwecke der Justiz erscheint unter laufendem Geschäfts- und Sitzungsbetrieb nicht realisierbar. Aus diesem Grund soll in unmittelbarer Nähe der Bestandsliegenschaft ein neuer Gebäudekomplex für das Land- und Amtsgericht Köln und die Staatsanwaltschaft Köln errichtet werden. Hierzu ist der Abriss des H-förmigen Gebäudes der Staatsanwaltschaft sowie des Parkhauses eine denkbare Option. Über die städtebauliche Figur, über eine qualitätsvolle Architektur und nicht zuletzt durch die Lage des künftigen Gebäudekomplexes an der geplanten Erweiterung des Inneren Grüngürtels soll eine nutzungsadäquate Adressbildung erreicht werden, die der Bedeutung des Justizzentrums gerecht wird.

Der Vorhabenträger, der Bau- und Liegenschaftsbetrieb Nordrhein-Westfalen (BLB NRW) hat im Auftrag des Landesjustizministeriums mit Schreiben vom 10.10.2019 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) nach § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Neubau des Justizzentrums Köln im Bereich von Hans-Carl-Nipperdey-/ und Rudolf-Amelunxen-Straße in 50939 Köln beantragt.

1.2 Ziel der Planung

Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Justizzentrums Köln geschaffen. Das vorhandene Planungsrecht lässt die Realisierung des Vorhabens nicht zu.

Der westliche Teil der Hans-Carl-Nipperdey-Straße (von der Kreuzung mit der Luxemburger Straße bis zur Kreuzung mit dem Straßenabschnitt des Wendehammers Hans-Carl-Nipperdey-Straße) soll der Anbindung des neuen Justizzentrums an die Luxemburger Straße mittels eines repräsentativ gestalteten Vorplatzes dienen. Dieser soll räumlich sinnfälligerweise mit dem vorliegenden Ergebnis des von der Stadt Köln bereits unmittelbar angrenzend durchgeführten landschaftsarchitektonischen Wettbewerbs „Eifelwall“ verzahnt werden. Der genannte Bereich versteht sich als Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, nicht hingegen als Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Dies gilt auch für die nördlich an das Parkhaus an der Hans-Carl-Nipperdey-Straße angrenzende Dreiecksfläche, die derzeit als offene Stellplatzfläche genutzt wird. Eine planungsrechtliche Sicherung erfolgt durch die Einbeziehung der beiden Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ebenfalls werden die verbleibenden Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in Köln-Sülz und wird von der Freifläche entlang der Hans-Carl-Nipperdey-Straße und des Fußgängerweges am Duffesbach im Norden, von der Bahntrasse entlang der Rudolf-Amelunxen-Straße im Osten, der Wohnbebauung entlang der Straße am Justizzentrum und des Land- und Amtsgerichtes im Süden und der Luxemburgerstraße im Westen begrenzt. Das Plangebiet ist circa 4 ha groß.

2.2 Vorhandene Struktur

Innerhalb des Plangebiets befindet sich im nordöstlichen Bereich zwischen der Hans-Carl-Nipperdey-Straße und der Rudolf-Amelunxen-Straße das dreigeschossige Parkhaus des Justizzentrums, welches nach Norden hin eine Vielzahl an vorgelagerten oberirdischen Stellplätzen aufweist. Im zentralen Bereich des Plangebiets verläuft die Hans-Carl-Nipperdey-Straße, die dem motorisierten und nichtmotorisierten Individualverkehr sowie dem öffentlichen Personennahverkehr als Verbindungsachse dient. Eingerahmt von der Hans-Carl-Nipperdey-Straße und Rudolf-Amelunxen-Straße prägt das H-förmige und mehrgeschossige Gebäude der Staatsanwaltschaft Köln mit einer großen Stellplatzfläche den südlichen Abschluss des Plangebietes. Des Weiteren weist das Plangebiet Straßenverkehrsflächen, Fußgängerwege sowie einen quartiersprägenden Baumbestand auf.

2.3 Erschließung

Im Bestand ist das Plangebiet über die Luxemburger Straße und die Rudolf-Amelunxen-Straße sowie im Inneren über die Hans-Carl-Nipperdey-Straße erschlossen. Die Luxemburger Straße führt in ihrem südwestlichen Verlauf zur Bundesautobahn A 4, in ihrem nördlichen Verlauf in die Kölner Innenstadt bzw. Altstadt. Damit ist eine gute Anbindung an das lokale und regionale Straßenverkehrsnetz gegeben.

Durch die außerhalb des Plangebietes auf der Luxemburger Straße befindlichen Stadtbahn- und Bushaltestellen Eifelwall und Weißhausstraße besteht ein guter Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs der Stadt Köln. Darüber hinaus stärkt die bestehende Bushaltestelle Justizzentrum an der Hans-Carl-Nipperdey-Straße innerhalb des Plangebiets die Anbindung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Das Plangebiet ist aufgrund der vorgenannten Erschließung für den motorisierten Individualverkehr und den öffentlichen Personennahverkehr sehr gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden.

2.4 Planungsrechtliche Situation

Das vorliegende Plangebiet tangiert maßgeblich einen rechtskräftigen sowie einen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan. Darüber hinaus ist der nördliche Teil der Hans-Carl-Nipperdey-Straße in ihrem nordwestlichen Verlauf im oben genannten rechtsgültigen Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und liegt im Plangebiet.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nummer 66473/03 – Arbeitstitel: Eifelwall in Köln-Neustadt-Süd/ Sülz – setzt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den bereits in Umsetzung befindlichen Neubau des Historischen Archivs der Stadt Köln sowie des Rheinischen Bildarchivs fest. Hierzu erfolgt die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche im nordöst-

lichen Bereich des Plangebietes. Darüber hinaus erfolgt die planungsrechtliche Sicherung zum Ausbau des Inneren Grüngürtels durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Gerahmt wird der rechtskräftige Bebauungsplan durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Luxemburger Straße sowie der Straße Eifelwall sowie der Hans-Carl-Nipperdey-Straße. Die südöstlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan angrenzenden Grundstücksflächen zwischen der Hans-Carl-Nipperdey-Straße und der Rudolf-Amelunxen-Straße sind durch einen Aufstellungsbeschluss erfasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Nummer 3574/2015 – Arbeitstitel: Parkstadt Süd in Köln-Bayenthal/-Raderberg/-Zollstock/-Sülz – wurde am 9. Dezember 2015 öffentlich bekanntgemacht. Ziel der Planung ist es, die Fortführung des Inneren Grüngürtels bis zum Rhein sowie Bauflächen für Wohnen, Büro/Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen festzusetzen.

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln stellt das Plangebiet als `Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)` dar. Die Entwicklung der geplanten Nutzung entspricht den Zielen der Regional- und Landesplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet südlich der Hans-Carl-Nipperdey-Straße bis zur Weißhausstraße und östlich der Luxemburger- bis zur Rudolf-Amelunxen-Straße eine gemischte Baufläche dar, für den Teilbereich nördlich der Hans-Carl-Nipperdey-Straße eine Grünfläche. Gemäß der planerischen Zielvorgaben für den Neubau des Justizzentrums ragt das Baufeld für die zukünftigen Gebäude in den als Grünfläche dargestellten Bereich. Für diesen Teilbereich ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans der Stadt Köln.

4. Darstellung der planerischen Zielvorgaben

Da das bestehende Justizzentrum einen erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf aufweist, soll ein neuer Gebäudekomplex für das Land- und Amtsgericht Köln und die Staatsanwaltschaft Köln innerhalb des Plangebietes errichtet werden. Gemäß der planerischen Zielvorgaben sind der Abriss des H-förmigen Gebäudes der Staatsanwaltschaft sowie des Parkhauses nicht ausgeschlossen. Die hierdurch freizulegenden Flächen inklusive der oberirdischen Stellplatzfläche östlich des Gebäudes der Staatsanwaltschaft werden voraussichtlich das Baufeld für die zukünftigen Gebäude darstellen.

Der östliche Teil der Hans-Carl-Nipperdey-Straße (von der Kreuzung mit der Rudolf-Amelunxen-Straße bis zur Kreuzung mit dem Straßenabschnitt des Wendehammers Hans-Carl-Nipperdey-Straße) soll - soweit erforderlich - entwidmet und dem Gelände als Baufläche zugeschlagen werden. Der verbleibende westliche Teil der Hans-Carl-Nipperdey-Straße (von der Kreuzung mit der Luxemburger Straße bis zur Kreuzung mit dem Straßenabschnitt des Wendehammers Hans-Carl-Nipperdey-Straße) soll einer Anbindung des neuen Justizzent-

rum an die Luxemburger Straße mittels eines gestalteten Vorplatzes dienen. Die Gestaltung dieser Fläche wird Gegenstand des städtebaulich-architektonischen Wettbewerbs für den Neubau des Justizzentrums. Dabei ist auch die zukünftige Erschließung des Plangebietes für den motorisierten und nichtmotorisierten Individualverkehr zu berücksichtigen. Ebenfalls sollen das Ergebnis des landschaftsarchitektonischen Wettbewerbs zur Erweiterung des Inneren Grüngürtels aus dem Jahr 2017 (Teilbereich Eifelwall), der rechtskräftige Bebauungsplan „Eifelwall“ und die gegenwärtigen Planungen zur Parkstadt Süd funktional und gestalterisch harmonisch mit dem Neubau des Justizzentrums zusammengeführt werden.

Die Höhenentwicklung der Neubebauung im vorbeschriebenen Geltungsbereich soll möglichst unter der Hochhausgrenze liegen. Allerdings wird es zur Unterbringung des gesamten Flächenbedarfes notwendig sein, die Hochhausgrenze partiell zu überschreiten (maximal 25 Geschosse).

Über die städtebauliche Figur, über eine qualitätsvolle Architektur und nicht zuletzt durch die Lage des künftigen Gebäudekomplexes an der geplanten Erweiterung des Inneren Grüngürtels soll eine nutzungs- und standortadäquate Adressbildung erreicht werden, die der funktional-repräsentativen Bedeutung des Justizzentrums gerecht wird.

Die planerischen Zielvorgaben sind durch nachfolgende städtebauliche Kennzahlen geprägt:

Geschossfläche ohne Stellplätze: ca. 100.000 m²

Programmfläche ohne Stellplätze, Technikflächen und Verkehrsflächen: ca. 42.000 m²

Tiefgarage / Einstellplätze: nach baurechtlichem Erfordernis

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des neuen Justizzentrums für den motorisierten Individualverkehr wird nach derzeitiger Einschätzung weiterhin über die Luxemburger Straße, über die Rudolf-Amelunxen-Straße sowie die Hans-Carl-Nipperdey-Straße erfolgen. Sämtliche Aspekte der verkehrlichen Erschließung einschließlich der Würdigung der Einflüsse angrenzender Plangebiete stehen jedoch unter dem Vorbehalt der Ergebnisse eines ggf. einzuholenden Verkehrsgutachtens und des durchzuführenden Wettbewerbs.

Für die Besucherströme ist eine gute ÖPNV-Anbindung (Bus/ Straßenbahn) in unmittelbarer Nähe bereits vorhanden. Ob eine weitere Verbesserung erreicht werden muss, ist zu prüfen.

Entsprechend der sicherheitstechnischen Anforderungen der Justiz muss eine Landemöglichkeit für Hubschrauber für besonders gesicherte Vorführungen von Häftlingen vorgesehen werden. Diese Landemöglichkeit kann auf dem Dach eines Bauteils vorgesehen werden. Die sonstige gesicherte Vorführung von Häftlingen erfolgt mit Kraftfahrzeugen über einen gesicherten, schleusenförmigen Bereich. Zwei voneinander unabhängige, konfliktfreie Anfahrmöglichkeiten sind zu berücksichtigen.

5. Umweltbelange

Die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im weiteren Verfahren ermittelt und in der Planung berücksichtigt.

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB notwendig, die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und der Anlage 1 zum BauGB dargestellt.

6. Planverwirklichung

6.1 Bebauungsplanverfahren

Für das Bebauungsplanverfahren soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt werden. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan. Des Weiteren wird ein Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger gemäß § 12 Absatz 1 Satz 1 verpflichtet, das im VEP festgelegte Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen. Vorhabenträger und Vertragspartner der Stadt Köln für den Durchführungsvertrag ist der Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen.

Der Vorhabenträger verfügt über sämtliche Grundstücke im Plangebiet mit Ausnahme der städtischen öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Der Vorhabenträger beabsichtigt, den südöstlichen Verlauf der Hans-Carl-Nipperdey-Straße von der Stadt Köln spätestens bis zum Satzungsbeschluss zu erwerben.

6.2 Wettbewerbsverfahren

Für das Plangebiet wird ein städtebaulicher Wettbewerb als nichtoffenes Verfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb unter Beteiligung der Justiz, der Stadtverwaltung und der politischen Gremien durchgeführt. Die Wettbewerbsergebnisse sollen die Grundlage für die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans darstellen. Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird in einer zweiten Stufe ein Architekten- bzw. Generalplanungswettbewerb durchgeführt.

6.3 Baudurchführung

Die spätere Baudurchführung erfolgt nach derzeitiger Einschätzung in Abschnitten. Die Teilnehmenden des städtebaulichen Wettbewerbs sind gehalten, eine schrittweise Realisierung bei ihren Planungen zu berücksichtigen.

6.4 Projektdauer

Die Gesamtprojektdauer wird unter Berücksichtigung der Komplexität des Vorhabens und der Abhängigkeiten von noch zu erlangenden Erkenntnissen (Gutachten, Wettbewerb) mit mindestens 9 Jahren prognostiziert.