

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Baugesetzbuch)
Arbeitstitel: Erzbischöfliches Berufskolleg Köln Am Krieler Dom in Köln-Lindenthal**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						
	Gremium	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig
Stadtentwicklungsausschuss	10.04.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	21.04.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	08.05.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet zwischen der Freiligrathstraße, der Zulpicher Straße und der Gleueler Straße in Köln-Lindenthal im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB einzuleiten mit dem Ziel, ein Baugrundstück für die Errichtung eines zwei- bis fünfgeschossigen Schulgebäudes festzusetzen;
2. bittet das Erzbistum Köln, aufbauend auf der vorliegenden Variantenuntersuchung einen Wettbewerb oder eine Mehrfachbeauftragung durchzuführen.

Haushaltmäßige Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme € _____	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja € _____	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten b) Sachkosten € _____ € _____
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)		Einsparungen (Euro)		

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen**1. Anlass und Ziel der Planung**

Das Erzbistum Köln beabsichtigt, das heute auf drei Standorte innerhalb des Stadtgebiets aufgeteilte Erzbischöfliche Berufskolleg Köln zusammen zu legen. Als zentraler Standort soll derjenige des bisherigen Berufskollegs "Am Krieler Dom" an der Freiligrathstraße zwischen der Zülpicher Straße und der Gleueler Straße entsprechend aufgewertet werden, so dass die übrigen Fachbereiche des Berufskollegs hier ebenfalls untergebracht werden können. In der neuen Konzeption sollen zukünftig Unterrichtsräume für ca. 1 000 Schüler am Standort entstehen. Die beiden anderen Standorte am Sachsenring 79 (Innenstadt) und an der Klosterstraße 79 a (Lindenthal) wurden ebenfalls überprüft. Sie eignen sich nicht für einen Neubau, weil die Grundstücksflächen zu klein oder nicht im Besitz des Erzbistums sind.

In der geplanten Berufsschule "Erzbischöfliches Berufskolleg Am Krieler Dom" soll durch eine bestimmte Anzahl unterschiedlicher Bildungs- und Ausbildungsgänge ein entsprechend sinnvoll differenziertes und durchlässiges Bildungsangebot vorgehalten werden.

Mit dem geplanten Bauvorhaben soll ein kirchliches Berufskolleg entstehen, das für den Bereich des Sozial- und Gesundheitswesens alle notwendigen berufs- und studienbezogenen Bildungsgänge anbieten wird. Die bisher auf das Stadtgebiet verteilten drei Schulgebäude des Erzbischöflichen Berufskollegs sollen aus pädagogisch-schulfachlichen, personellen und wirtschaftlichen Gründen zusammengelegt werden.

Mit der dadurch geschaffenen Vielfalt und Breite des Bildungsangebots an einem Ort erhöhen sich die Wahlmöglichkeiten für die Schüler. Sie können durch die horizontale und vertikale Durchlässigkeit im vorgehaltenen Ausbildungssystem ihre Bildungswege unter Anrechnung der jeweils erbrachten Leistungen individuell und flexibel planen.

Im Erzbischöflichen Berufskolleg werden staatlich anerkannte Erzieher/-innen, Heilerziehungspfleger/-innen, Heilpädagogen/Heilpädagoginnen und Kinderpfleger/-innen nicht ausschließlich für kirchliche Einrichtungen ausgebildet. Das Erzbistum hat sich bewusst mit Blick auf den gestiegenen Bedarf nach Kinderbetreuungsplätzen insbesondere für die unter Dreijährigen entschieden, eine entsprechende Anzahl von Ausbildungsplätzen für die hierzu notwendigen Fachkräfte zur Verfügung zu stellen.

Neben den berufsqualifizierenden Ausbildungsgängen für die Kinder- und Jugendhilfe sowie Erziehungs- und Behindertenhilfe gibt es die studienbezogenen Bildungsgänge mit den Abschlüssen der Fachhochschul- und Allgemeinen Hochschulreife. Diese schulischen Abschlüsse sind verbunden mit einer sozialberuflichen Grundbildung oder der Erzieherqualifikation:

- In der zweijährigen höheren Berufsfachschule und der Fachoberschule für Sozial- und Gesundheitswesen
- oder der dreijährigen höheren Berufsfachschule mit der Allgemeinen Hochschulreife.

Zudem wird sich das Erzbischöfliche Berufskolleg zukünftig angesichts des steigenden Bedarfs nach Altenpflegekräften der Verantwortung stellen müssen, evtl. auch für diesen Bereich eine qualifizierte Ausbildung der benötigten Fachkräfte anzubieten.

Bei einem kleineren Berufskolleg ist keine bzw. nur eine unzureichende Durchlässigkeit zwischen den Bildungsgängen gegeben und eine Anrechenbarkeit von Leistungen für unterschiedliche Bildungsgänge nicht möglich. Es fehlt die notwendige Flexibilität und Mobilität für eine sinnvolle pädagogische Schulentwicklung. Für den Schulträger ist eine differenzierte Angebotsstruktur für seine Berufskollegs notwendig, um sich in der regionalen Bildungslandschaft erkennbar und attraktiv positionieren zu können. Der Schulträger hat es sich zur Aufgabe gemacht, zukunftsfähige Ausbildungsplätze für junge Menschen bereitzustellen, auch weil er den Auftrag hat, für seine kirchlichen Einrichtungen bedarfsgerecht und nachfrageorientiert auszubilden.

Zusammengefasst dargestellt ist es erforderlich, durch das Bauvorhaben ein schulisches Versorgungsangebot für 1 000 Schüler/-innen bereitzustellen, da ansonsten nicht bzw. nur unzulänglich die Qualität der bisher an drei getrennten Schulstandorten durchgeführten Ausbildungen und der angebotenen Schulabschlüsse erhalten bzw. weiter entwickelt werden kann.

Da die geplante Nutzung auf der Grundlage des derzeit bestehenden Planungsrechts nicht genehmigt werden kann, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das Erzbistum Köln hat mit Schreiben vom 04.12.2007 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

Zur Vorbereitung des Antrags auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens hat das Erzbistum sehr eingehende städtebauliche Voruntersuchungen durchgeführt, um eine den örtlichen Verhältnissen – insbesondere der Nachbarschaft zum "Krieler Dom" – angemessene Verteilung der Baumassen zu erreichen. Die gemeinsam von Erzbistum und Verwaltung favorisierte Variante sieht den Schwerpunkt der Bebauung im Einmündungsbereich Zülpicher Straße/Gleueler Straße vor und lässt die Verdichtung im Bereich der Freiligrathstraße und damit in der Nachbarschaft des "Krieler Domes" unverändert. Die ausgewählte Variante ist in der Anlage 3 als exemplarische Lösung dargestellt und zeigt die Verteilung der Baumassen und verdeutlicht auch die mit dem Vorhaben an diesem Standort verbundenen grundsätzlichen städtebaulichen Probleme.

Das Erzbistum hat sich bereit erklärt, die gefundene städtebauliche Grundsatzlösung in einem Wettbewerb oder einer Mehrfachbeauftragung architektonisch weiterentwickeln und vertiefen zu lassen. Ziel ist es, für die aus Sicht der Verwaltung noch verträgliche Verdichtung eine mit den Randbedingungen des Standorts verträgliche Form zu finden. Die grundsätzliche städtebauliche Lösung lässt hierfür noch ausreichende Spielräume. Es ist beabsichtigt, die Ergebnisse des Wettbewerbs oder der Mehrfachbeauftragung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung vorzustellen, dem Erzbistum mit dem Einleitungsbeschluss aber bereits jetzt die für das Qualifizierungsverfahren erforderliche Planungssicherheit zu geben.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich wird im Nordwesten von der Gleueler Straße, im Osten von der Freiligrathstraße und im Süden von der Zülpicher Straße eingefasst. Neben dem bisherigen Grundstück des Berufskollegs wird eine weitere private Parzelle im Eckbereich Freiligrathstraße/Zülpicher Straße in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen, um die Auswirkungen der Planungen in diesen Bereichen darzustellen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans befinden sich die Parzellen 990, 991, 992, 117/14, auch 214/13 (Parzellen im Eigentum des Erzbistums). In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Parzelle 993 einbezogen. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 4 144 m² (s. Anlage 1).

2.2 Bestand

Auf dem Gelände bestehen bereits heute ein Schulgebäude sowie ein Wohnheim. Während das Wohnheim zugunsten eines neuen weiteren Schulgebäudes abgebrochen werden soll, ist vorgesehen, das bestehende Schulgebäude im Wesentlichen zu erhalten, jedoch in Teilen abzubrechen, umzubauen und zu erweitern. Die Erschließung des Schulgeländes erfolgt heute über die Freiligrathstraße.

Auf der Gleueler Straße verkehrt die Buslinie 146 mit Haltestellen an der Kreuzung Mommsenstraße und der Endhaltestelle an der Decksteiner Straße. Östlich des Plangebietes auf der Hermeskeiler Straße, weiter Richtung Innenstadt über die Zülpicher Straße verkehrt die Straßenbahnlinie 9 mit den Haltestellen Hermeskeiler Platz und Neuenhöfer Allee in jeweils 400 m Entfernung.

Sowohl die Gleueler Straße als auch die Zülpicher Straße stellen Stadtradien dar. Während die Gleueler Straße an der Inneren Kanalstraße beginnt und bis über die Militärringstraße hinaus Richtung Hürth führt, beginnt die westlich des Plangebietes in die Gleueler Straße einmündende Zülpicher Straße bereits am Hohenstaufering in der Innenstadt.

3. Vorhandenes Planungsrecht

3.1 Flächennutzungsplan

Der vorhandene Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Insbesondere aufgrund der geringen Größe des Plangebietes kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten. Eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

3.2 Geltendes Baurecht

Für die Grundstücke des Geltungsbereichs gilt kein Bebauungsplan, so dass Bauvorhaben zurzeit gemäß § 34 BauGB zu bewerten sind.

4. Planungsinhalte

Die Plankonzeption (s. Anlage 3) sieht vor, auf dem Gelände Unterrichtsräume für das gesamte Berufskolleg zu schaffen. Insgesamt ist das Berufskolleg für ca. 1000 Schüler ausgelegt. Diese sind jedoch nie gleichzeitig in den Einrichtungen anwesend, da innerhalb der Ausbildungszeit wesentliche Anteile als Praktika zu leisten sind. Die Schule besteht aus verschiedenen Bildungsgängen, alle aus den Fachrichtungen Sozial/Gesundheitswesen (z. B. Berufsfachschule für Sozialpädagogik, Berufsfachschule für Kinderpflege, Fachschule für Heilerziehungspflege, Fachschule für Heilpädagogik). Das Alter der Schüler bewegt sich zwischen 16 und ca. 25 Jahren. Es ist keine Berufsschule im Dualen System angegliedert.

Das Gesamtensemble wird neben Unterrichtsräumen auch Räume für Sport, Kunsterziehung, Naturwissenschaften, Übungsräume in Hauswirtschaft, Pflege und Heilpädagogik aufweisen. Insgesamt sind ca. 40 Klassenräume, ca. 20 Fachräume, Bibliothek, Cafeteria, Verwaltung sowie diverse Nebenräume geplant.

Dazu soll das vorhandene zweigeschossige Schulgebäude an der Freiligrathstraße umgebaut werden. Es wird im westlichen Teil eine Aufstockung/Erweiterung auf vier Geschosse erfahren. Entlang der Freiligrathstraße ist nur eine Aufstockung um ein Geschoss geplant. Der Gebäudeteil zum Flurstück 993 wird nicht aufgestockt. Es ist eine innere Halle vorgesehen, die nach oben geöffnet und mit einem Glasdach überdeckt werden soll.

Die bisher westlich gelegenen Gebäudeteile im Kreuzungsbereich Gleueler Straße/Zülpicher Straße

sollen abgebrochen werden. An seiner Stelle soll ein Baukörper mit fünf Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss entstehen. Das städtebauliche Konzept der Planung sieht demnach den Schwerpunkt der Bebauung im Bereich Gleueler Straße/Zülpicher Straße vor. Dies ist Voraussetzung dafür, dass der Bereich Freiligrathstraße mit der kleinteiligen Bebauung rund um den Krieler Dom von ansonsten unumgänglichen Verdichtungen freigehalten werden kann.

Die beiden geplanten Gebäudeteile sollen durch einen transparenten Flurtrakt miteinander verbunden werden, so dass sie als eigenständige Baukörper erlebbar bleiben, organisatorisch jedoch etagenweise zusammenhängende Nutzungseinheiten entstehen können.

Zwischen dem Alt- und dem Neubau ist eine Tiefgarage mit ca. 50 Stellplätzen vorgesehen, die von der Freiligrathstraße aus angefahren werden soll.

Die Grundfläche der Gebäude soll ca. 1 950 m² betragen. Die Grundflächenzahl wird incl. aller zur versiegelnden Flächen 0,55 betragen. Insgesamt sollen auf dem Grundstück ca. 7 800 m² Geschossfläche entstehen. Somit wird eine Geschossflächenzahl von 2,2 erreicht.

5. Umweltbelange

Auf dem Gelände stehen einige von der Baumschutzsatzung der Stadt Köln geschützte Bäume. Für diese ist, sofern sie für den Neubau weichen müssen, entsprechend Ersatz vorzusehen.

Das Gelände ist bereits im heutigen Zustand in weiten Teilen versiegelt. Eine deutliche Erhöhung der Versiegelung wird insgesamt nicht stattfinden.

Auf den verbleibenden Freiflächen soll eine qualitativ hochwertige, der Architektur angemessene Bepflanzung stattfinden.

Im Verfahren ist zu klären, ob und zu welchen Umweltbelangen vertiefende Prüfungen erforderlich sind. So wird zu klären sein, inwiefern das Vorhaben zu Auswirkungen in der Nachbarschaft führen kann und inwieweit Verkehrslärmimmissionen zu Auflagen für die Bauausführung führen müssen.

6. Planverfahren

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können die beschleunigenden Verfahrensregeln des § 13 a BauGB angewendet werden, da das Grundstück innerhalb der bebauten Ortslage von Köln-Lindenthal und die Grundfläche des Vorhabens mit ca. 2 000 m² deutlich unter der Schwelle von 20 000 m² überbauter Fläche liegt, die der Gesetzgeber für die Anwendung der vereinfachten Regeln gegeben hat. Auf eine förmliche Umweltprüfung innerhalb des Verfahrens soll deshalb verzichtet werden. Es ist jedoch vorgesehen, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer abendlichen Informationsveranstaltung durchzuführen, auf der die Bürger über die wesentlichen Ziele und Zwecke der Planung informiert werden und Ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird.

Zur Konkretisierung des städtebaulichen Planungskonzeptes wird das Erzbistum Köln gebeten, auf der Grundlage der städtebaulichen Konfiguration, die gemeinsam von Erzbistum und Verwaltung ausgewählt wurde, einen Wettbewerb oder eine Mehrfachbeauftragung durchzuführen. Ziel dieser Mehrfachbeauftragung ist die Konkretisierung der Planungsaufgabe. Hierbei sollen auf der Grundlage der vorgelegten städtebaulichen Variantenuntersuchung unterschiedliche Lösungen und Optimierungen der architektonischen Umsetzung des Raumprogramms erarbeitet werden. Dies beinhaltet auch ausdrücklich eine begründbare Modifikation der vorgelegten städtebaulichen Figur und/oder der Baumasse bzw. Baumassenverteilung.

7. Planverwirklichung

Für den Vorhaben- und Erschließungsplan des Erzbischöflichen Berufskollegs Köln wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Erzbistum Köln als Bauherrn und der Stadt Köln geschlossen, in dem Regelungen bezüglich der sich aus dem Verfahren ergebende Kosten getroffen werden. Im Rahmen des Durchführungsvertrages wird ebenfalls eine Verpflichtung zur Umsetzung der Planung enthalten sein.

Das Erzbistum plant, unmittelbar nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans den Bauantrag einzureichen und nach Genehmigung mit dem Bau zu beginnen.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1 - 4