

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	02.06.2022
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	02.06.2022

**Offenlage nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 67435/06,
Arbeitstitel: "Campus Kartause (Kartäuserwall 24b)" in Köln- Altstadt/Süd**

Anlass und Ziel der Planung

Der Evangelische Kirchenverband Köln und Region beabsichtigt als Eigentümer und Vorhabenträger auf dem 6.017 m² großen Grundstück (Flurstück 114, Flur 13, Gemarkung Köln) die bestehenden Bildungseinrichtungen zu erweitern und diese um die Nutzungen Wohnen, Verwaltung, Gastronomie und ggf. einen untergeordneten Gewerbeanteil zu ergänzen.

Die geplante Verlagerung der oberirdischen Parkplätze in eine Tiefgarage ermöglicht die Nachverdichtung des Grundstücks mit Ziel, den Raum zwischen Kartäuserwall und Kartäusergasse zu einem lebendigen, offenen Ort für Lernen, Arbeiten, Wohnen und Leben zu entwickeln. Die neu entstehenden Freibereiche sollen mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten gestaltet werden.

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 67435/04 aus dem Jahr 1964, der als Art der Nutzung Gemeinbedarf (Kirchengrundstück) festsetzt.

Die festgesetzten Bauflächen sind für den heutigen Bedarf der Bildungsstätten nicht ausreichend und die geplanten ergänzenden Nutzungen nicht zulässig. Deshalb stellte der Vorhabenträger 2019 den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für sein Grundstück. Er soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um auf dem Grundstück das Bauvorhaben unter Beachtung der Vorgaben des Baugesetzbuches realisieren zu können.

Verfahrensablauf:

Im Frühjahr 2019 wurde vom evangelischen Kirchenverband Köln und Region (EKV) ein Planungswettbewerb (Mehrfachbeauftragung) für eine Neubebauung und Nachverdichtung des evangelischen Bildungszentrums am Kartäuserwall 24b in Abstimmung mit der Stadt Köln durchgeführt (siehe Mitteilung Bezirksvertretung 1 und Stadtentwicklungsausschuss, Session-Nr. 0859/2019). Die Beurteilungskommission setzte den Entwurf des Büros Kaspar Kraemer auf den ersten und empfahl dem Auftraggeber, die Arbeit als Grundlage für die weitere Planung zu nehmen. Dabei sollten die von der Kommission aufgeführten inhaltlichen Punkte beachtet werden (siehe Mitteilung BV 1 und StEA, Session-Nummer 2932/2019).

Der Stadtentwicklungsausschuss leitete am 05.12.2019 das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB – Arbeitstitel: "Campus Kartause (Kartäuserwall 24b) in Köln- Altstadt/Süd" und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1

BauGB in Form einer Versammlung ein (Session-Nummer 3589/2019).

Zum städtebaulichen Planungskonzept wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB vom 24. Juni bis zum 8. Juli 2020 Online und in Form eines Aushangs im Stadthaus Deutz sowie mit Informationsblättern durchgeführt. Die öffentliche Veranstaltung am 24.06.2020 wurde Corona bedingt als Echtzeit-Online-Dialog durchgeführt und ein Protokoll erstellt. Außerhalb dieser Veranstaltung wurden zehn Stellungnahmen eingereicht.

Ergänzend hatte eine Anwohner*innen-Initiative bereits vor der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Schreiben zum Vorhaben an Politik und Verwaltung gerichtet. Sie leitete bis zum 30.09.2020 insgesamt 937 Unterschriften (nach eigenen Angaben) gegen das Bauvorhaben und für den Erhalt von Grün- und Freiflächen im Severinsviertel an die Verwaltung weiter.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der internen Dienststellen nach § 4 Absatz 1 BauGB fand vom 29.11.2019 bis 07.01.2020 statt.

Am 28.01.2021 beschloss der Stadtentwicklungsausschuss auf Grundlage der Anhörung der Bezirksvertretung Innenstadt (03.12.2020) über die Vorgaben zur Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfes (Session-Nr. 3053/2020). Dieser Vorlage sind unter anderem der städtebauliche Vorentwurf, die Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die eingegangenen Stellungnahmen beigefügt.

Überarbeitung des städtebaulichen Planungskonzepts aufgrund von Empfehlungen, Prüfaufträgen und Anregungen

Das städtebauliche Planungskonzept wurde nach dem Einleitungsbeschluss weiterentwickelt, um die Empfehlungen der Beurteilungskommission, die Prüfaufträge der Bezirksvertretung Innenstadt sowie die Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen einzuarbeiten bzw. auf Umsetzbarkeit zu prüfen. Das aktuelle Planungskonzept unter Punkt 5.2. ist das Ergebnis dieses Prozesses. Eine Fortschreibung wurde insbesondere in folgenden Punkten vorgenommen:

- Die Gestaltung der Freibereiche ist unter Beibehaltung der städtebaulichen Grundkonzeption konkretisiert worden. Der ursprünglich steinern anmutende Hof, der Vorplatz zum Kartäuserwall und die nördlichen Freianlagen sind im Zuge der Fortschreibung bepflanzt worden. Zudem wurden intensive und extensive Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen sowie ein Brunnen im Innenhof eingeplant, um die klimatischen Auswirkungen der Planung zu mindern. Auch der Erhalt des Baumbestandes wurde geprüft.
- Ursprünglich war ein Anbau der eingeschossigen Gebäudeteile an die östliche Grundstücksgrenze vorgesehen. Zur Sicherung der Mauer und zur Errichtung der Baugrube ist ein Verbau mit Bohrpfählen erforderlich. Ein direkter Anbau an die Fundamente der denkmalgeschützten Mauer ist bautechnisch nicht möglich. Um die Proportionen der Gesamtanlage zu erhalten, wurde der gesamte Gebäudekomplex um 1,35 m nach Westen verschoben. Die eingeschossigen Gebäudeteile in Richtung östlicher Grundstücksgrenze (Lehrküche, Veranstaltungsraum und Raum der Stille) wurden eingekürzt und mit einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze geplant. Der Abstand zwischen Veranstaltungsraum und angrenzender Wohnbebauung verhindert eine direkte Übertragung von Schallemissionen und verbessert die Besonnungssituation.
- Auf eine öffentliche Zugänglichkeit des Turms in Form einer Aussichtsplattform wird verzichtet; der "Campanile" wird nur für die Bewohnerschaft zugänglich sein. Eine Einsichtnahme in die östlichen Bestandswohnungen am Kartäuserhof ist nicht, in die westlichen nur in sehr geringem Umfang möglich.
- Die Fassadengestaltung wurde mit der Fortschreibung der Hochbauplanung konkretisiert und eine Zurücknahme der historisierenden Ausprägung geprüft. Unter anderem wurde der Anteil der verglasten Flächen optimiert und Einzelfelder geschlossen, rhythmisch angeordnet und damit ansprechende Zäsuren in der Fassadenabwicklung geschaffen, welche eine gewünschte Belebung erzielen.
- Die Sozialkontrolle der Arkaden wird durch die erdgeschossigen Nutzungen sichergestellt.

-
- Eine Verringerung der Tiefgaragenunterbauung wurde geprüft und umgesetzt.
- Für den öffentlich geförderten Wohnungsbau werden die Vorgaben der Förderrichtlinien berücksichtigt.
- Eine verträgliche Abwicklung der unterschiedlichen Verkehrsarten inklusive des Parksuchverkehrs wurde durch ein Verkehrsgutachten nachgewiesen

Städtebauliches Planungskonzept

Der Entwurf ordnet die baulichen Volumina analog der vorhandenen orthogonalen Grundstruktur des "Kartäuser-Geländes" und führt so die offenen U-förmigen Hofstrukturen der Bestandsbebauung fort. Zudem übernimmt er die Grundidee des Kreuzganges: Um den quadratischen Innenhof gruppieren sich die verschiedenen Nutzungseinheiten, die durch einen umlaufenden Arkadengang miteinander zu einer Gemeinschaftsform verbunden sind. Der Hof öffnet sich nach Süden zum Kartäuserwall und bildet den Haupteingangsbereich.

Der hier vorgesehene gastronomische Bereich bildet eine einladende, urbane Situation, mit der Besuchende in den Hof geleitet werden. Aus dem Innenhof werden die einzelnen Funktionsbereiche übersichtlich und eindeutig adressierbar erschlossen.

Im östlichen Baukörper werden im "Haus der Bildung" die Räume der Bildungseinrichtungen (wie Melanchthon-Akademie, Evangelisches Jugendpfarramt, Evangelische Familienbildungsstätte Köln, Schulreferat und Pfarramt für Berufskollegs) situiert. Die Erschließung erfolgt im Erdgeschoss über ein großzügiges Foyer, das auch die von allen Einrichtungen gemeinsamen genutzten Räume, wie den Veranstaltungsraum für maximal 140 Personen und den Raum der Stille, anbindet.

Der nördliche und der westliche Baukörper nehmen im Erdgeschoss die Büroräume des Evangelischen Verwaltungsverbandes Köln-Nord auf. In den Obergeschossen sind die Studierendenappartements, eine evangelische und eine inklusive Wohngruppe angeordnet. Die Studierendenappartements werden über einen fünfgeschossigen "Campanile" (Treppenturm) erschlossen. Er definiert den Zugang, ist das sichtbare Zeichen der Gesamtanlage und dient der stadträumlichen Fassung des Innenhofs.

Der südöstliche Baukörper schließt an die vorhandene Brandwand der denkmalgeschützten Bebauung am Kartäuserwall an. In den Obergeschossen werden Geschosswohnungen untergebracht.

Alle Gebäude des Hofes sind viergeschossig mit Flachdach geplant. Mit Rücksichtnahme auf die umgebende Bebauung, insbesondere in Richtung Kartäuserhof, springt das letzte Geschoss gegenüber den Außengrenzen zurück und treppt den Baukörper auf drei Geschosse ab. Die maximalen Gebäudehöhen liegen bei 64,8 m über Normalhöhennull (NHN) für die viergeschossigen und bei 61,4 m über NHN für die dreigeschossigen Gebäudeteile. Bei einem Geländeniveau von 50,0 m über NHN entspricht dies absoluten Gebäudehöhen von 14,8 m bzw. 11,4 m.

Das südöstliche Gebäude schließt mit einem geneigten Dach (vier Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss) an die vorhandene, denkmalgeschützte Bebauung am Kartäuserwall 24 a an. Dachform sowie Traufhöhe des Bestandes werden aufgegriffen. Die Firsthöhe unterschreitet die Firsthöhe des Bestandes, sodass insgesamt angemessene Übergänge entstehen.

Entlang der Grundstücksgrenze zur Bebauung am Kartäuserhof befinden sich jeweils in einem Abstand von 3 m eingeschossige Baukörper (Lehrküche, der Veranstaltungsraum und der Raum der Stille). Diese sind mit Höhen zwischen 54,6 m über NHN und 55,6 m über NHN geplant (Höhen über Gelände zwischen 4,6 m und 5,6 m) und berücksichtigen die erforderlichen Aufbauhöhen für extensive bzw. intensive Begrünungen.

Die 42 Wohneinheiten teilen sich auf in elf Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, eine Wohngruppe mit sechs Plätzen, eine Wohngruppe "Evangelische Kommunität" mit circa sieben Plätzen und circa 29 Appartements für 41 Personen (21 1-Zimmer-Appartements, sechs 2-Zimmer-Appartements, zwei 4-Zimmer-Appartements) im Studierendenwohnheim.

Insgesamt ist eine Geschossfläche von circa 9.152 m² (BGF (R) oberirdisch gesamt circa 9.515 m²) geplant, die sich wie folgt verteilt: Bildungseinrichtung circa 39 %, Wohnen circa 46 %, Büroflächen Verwaltung circa 11 % und Gastronomie circa 4 %. Circa 50 % der Geschossfläche Wohnen sollen im Segment des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entstehen.

Der öffentlich zugängliche arkadenumstandene Innenhof bildet mit Bänken, Bäumen und Pflanzbeeten das Zentrum des Gesamtensembles. Der Brunnen wird insbesondere in den Sommermonaten zu einem angenehmen Klima beitragen. Im östlichen Baukörper ist vor der Gastronomie auf Höhe des Campaniles eine Fläche für eine außergastronomische Nutzung vorgesehen, die das Gebiet zusätzlich belebt. Im Norden der neuen Bebauung schließen private Spielflächen an den bestehenden Freibereich des Kindergartens an. Zudem sind hier mit einem Kräuter- und Gemüse-Lehr-Garten weitere Freiflächen geplant.

Um die Seminarräume im Untergeschoss natürlich zu belichten, ist ein sogenannter "Tiefhof" als Meditationshof vorgesehen. Das Niveau liegt circa 3,6 m unter dem natürlichen Geländeniveau. Im südlichen Grundstücksbereich ist ein bepflanzter privater Wohnhof auf Teilen der Tiefgaragenrampe für die angrenzenden Geschosswohnungen geplant.

Die geplanten Freibereiche sind überwiegend öffentlich zugänglich und barrierefrei gestaltet. Alle Wege- und Platzflächen sind Fußgänger*innen vorbehalten. Lediglich der südliche Platzbereich ist für Rettungsfahrzeuge, Umzugs- und Lieferwagen im Bedarfsfall befahrbar. Über ein Tor in der denkmalgeschützten Mauer an der Kartäusergasse ist eine tagsüber offene öffentliche Fußwegeverbindung bis zum Kartäuserwall geplant.

Alle notwendigen Pkw-Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Ein- und Ausfahrt ist, wie im Bestand, vom Kartäuserwall geplant. Für die benötigten Fahrradstellplätze sind Flächen in der Tiefgarage sowie in den Freianlagen an der Kartäusergasse und Kartäuserwall vorgesehen.

Die Umsetzung des Vorhabens soll in zwei unmittelbar aufeinander folgenden Bauphasen erfolgen. In der ersten Phase werden der Neubau für das Haus der Bildung ("Bildungseinrichtung") mit dem Eckgebäude zum Kartäuserwall ("Wohnen / Gewerbe") errichtet. Nach Abriss des Bestandsgebäudes im westlichen Grundstücksteil sollen im Anschluss die Gebäude des Bereichs "Wohnen / Verwaltung" realisiert werden.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Bei Vorhaben, bei denen eine Geschossfläche von mindestens 1.800 m² oder mindestens 20 Wohneinheiten entstehen, sind mindestens 30 % der geplanten Geschossfläche für Wohnzwecke im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten.

Die Anwenderzustimmung des Vorhabenträgers zum Kooperativen Baulandmodell liegt vor. Er wird den geforderten Anteil von mindestens 30 % im Bereich des geförderten Wohnungsbaus realisieren und plant, diesen auf circa 50 % zu erhöhen. Es sollen öffentlich geförderte Geschosswohnungen im Baukörper "Wohnen / Gewerbe" und öffentlich geförderte Studierendenappartements im Baukörper "Wohnen / Verwaltung" entstehen.

Umweltbelange einschließlich Klimaschutz

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a "Bebauungspläne der Innenentwicklung" ohne formale Umweltprüfung nach § 2 BauGB sowie ohne Umweltbericht gemäß § 2a BauGB durchgeführt.

Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bauungsplans im beschleunigten Verfahren, zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig zu bewerten sind.

Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach §

1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen, bleibt hiervon unberührt.

Ausführlich untersucht wurden daher die Umweltbelange und Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Grundwasser, Lärm, Besonnung, Anpassung an den Klimawandel, Klimaschutz und Kulturgüterschutz und die Planung auch im Hinblick auf diese Anforderungen verbessert.

Unter Punkt 7 "Sonstige Umweltbelange" der Begründung zum Bebauungsplan wurden auf Grundlage von 18 gutachterlichen Einschätzungen die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt einschließlich der Minderung von Klimawandelfolgen und des Klimaschutzes untersucht und mit den zuständigen Fachdienststellen abgestimmt. Notwendige Maßnahmen zur Minderung negativer Folgen sowie wünschenswerte Maßnahmen, die als realisierbar eingeschätzt wurden, führten zu einer Anpassung der Planung. Ein Teil der Maßnahmen werden im Rahmen des Durchführungsvertrags und als Auflage zur Baugenehmigung gesichert.

Regelungen zur öffentlichen Auslegung:

Im Zuge der Ausnahmesituation aufgrund der Corona-Pandemie sind in Abweichung der bislang üblichen Auslegungspraxis besondere Regelungen seitens der Stadt Köln, Dezernat Planen und Bauen – Stadtplanungsamt getroffen worden. So wird nach aktuellem Vorgehen die Einsichtnahme in die öffentlich auszulegenden Unterlagen nur nach vorheriger Terminvereinbarung unter der in der Bekanntmachung angegebenen Telefonnummer oder der E-Mailadresse möglich sein. Eigens zu diesem Zweck wurde als Ort für Offenlagen das Ladenlokal 5 (LL 5) im Gebäude des Stadthauses festgelegt. Der Raum wird in der Bekanntmachung bezeichnet als: Stadt Köln – Stadtplanungsamt/Außenstelle.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes Nummer 67453/23 mit Begründung ist in der Zeit vom Freitag, den 03.06.2022 bis Montag, den 04.07.2022 einschließlich geplant.

Die entsprechende ortsübliche Bekanntmachung über Ort der Auslegung und den genauen Zeitraum erfolgt im Amtsblatt der Stadt Köln. Darüber hinaus werden im Internet auf der Homepage der Stadt Köln gleichlautende Hinweise erfolgen und die öffentlich auszulegenden Unterlagen digital verfügbar sein.

Anlagen

- Anlage 1 Übersichtsplan Geltungsbereich
- Anlage 2 Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf
- Anlage 3 Bebauungsplan-Entwurf Nr. 67435/06 (Campus Kartause), Blatt 1 bis 3
- Anlage 4 Textliche Festsetzungen und Hinweise (DIN A 4 Format)

Gez. Greitemann