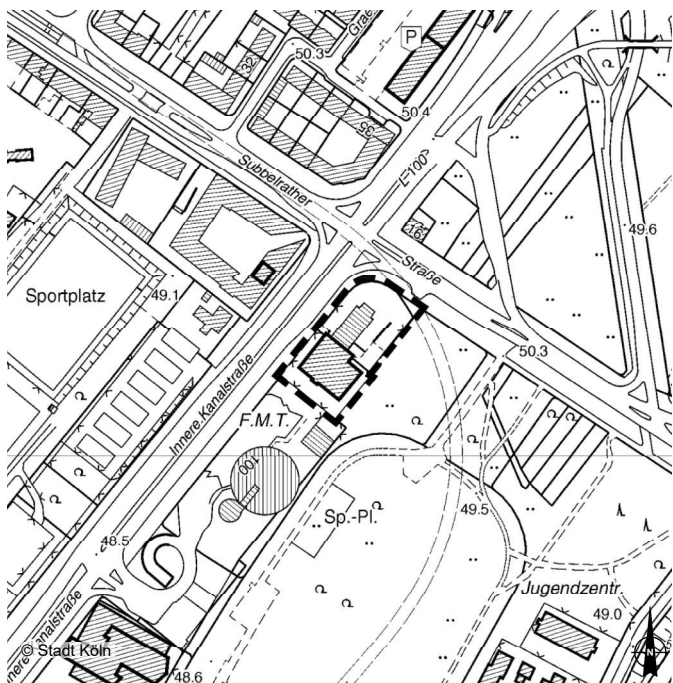


Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch in der Zeit vom 20.10.2025 bis 03.11.2025

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Campus Colonius Nord“ in Köln- Neustadt/ Nord



Lageplan Dachaufsicht (ohne Maßstab)



Übersichtskarte (M 1:2 500)



Visualisierung (Blickrichtung vom inneren Grüngürtel)

Anlass und Ziel der Planung

Die Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin, AIRE Köln Subbelrather Straße GmbH & Co. KG, beabsichtigt, auf ihrem Grundstück an der Inneren Kanalstraße zwischen Subbelrather Straße und Venloer Straße und westlich vom Grüngürtel eine qualitätsvolle Weiterentwicklung ihres Immobilienbestandes vorzunehmen. Der Bestand ist sanierungsbedürftig und zum Teil mit Schadstoffen belastet, daher beabsichtigt die Vorhabenträgerin die Bestandsgebäude vollständig niederzulegen und das Grundstück neu zu bebauen. Es ist vorgesehen, eine in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht maßgebliche Aufwertung der Liegenschaft im Einklang mit den Nachbargrundstücken und dem stadtraumprägenden Grüngürtel sowie dem unter Denkmalschutz gestellten Fernmeldeturm „Colonius“ zu realisieren. Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung geschaffen und eine städtebauliche Neuordnung am Rande des inneren Grüngürtels erreicht.

Verfahren

Mit Beschluss vom 07.04.2022 hat der Stadtentwicklungsausschuss den Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan „Campus Colonius Nord“ und die Rahmenbedingungen für das durchzuführende Qualifizierungsverfahren gefasst. Insbesondere eine maximale mit dem Fernmeldeturm und Fernsehturm „Colonius“ denkmalverträgliche Höhenentwicklung von 80,00 m. Die Rahmenbedingungen basieren auf gemeinsamen Untersuchungen des Stadtplanungsamtes und des Amtes für Denkmalschutz und Denkmalpflege.

Das Qualifizierungsverfahren wurde als zweistufiger Realisierungswettbewerb nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe 2013 (RPW 2013) unter Berücksichtigung der Spielregeln des Städtebaulichen Masterplans Innenstadt im Zeitraum vom 13.01.2023 bis 18.08.2023 durchgeführt. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde mit den Ergebnissen der ersten Phase am 20.04.2023 eine analoge und begleitete Bürger*innenbeteiligung nach den Spielregeln des Städtebaulichen Masterplan Innenstadt durchgeführt. Die Ergebnisse der Bürger*innenbeteiligung wurden dem Preisgericht im Rahmen der ersten Preisgerichtssitzung zur Kenntnis gegeben und flossen in die Bearbeitungshinweise für die zweite Phase ein.

Das abschließende Preisgericht hat am 18.08.2023 beschlossen, den Entwurf des Büros Sauerbruch Hutton Architekten mbH, Berlin, mit LAND Germany Landschaftsarchitekten, Düsseldorf, mit einer maximalen Höhenentwicklung von 80,00 m, mit dem 1. Preis zu prämiieren und als Grundlage für die weitere Bearbeitung zu wählen. Bereits zu diesem Zeitpunkt wurde die Höhenentwicklung im Preisgericht diskutiert und u.a. angemerkt, dass der Entwurf in seiner Ausformung mehr Höhe vertragen könnte. Der Stadtentwicklungsausschuss beschloss daher am 22.05.2025 auf der Grundlage einer durchgeführten Sichtfeldstudie und einer denkmalpflegerischen Stellungnahme der weiteren Planung eine maximale Höhenentwicklung von 96,00 m und eine maximale Bruttogeschossfläche von 34.000 m² zu Grunde zu legen.

Planungsvorgaben

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Der Regionalplan stellt für den südöstlich an die Innere Kanalstraße angrenzenden Bereich „Waldbereich“ sowie „Regionaler Grünzug“ dar. Durch den geplanten Abriss und Neubau an diesem Standort sind keine Beeinträchtigungen der Funktionen des Regionalen Grünzuges zu erwarten. Im Gegenteil können einzelne Funktionen des Grünzuges wie z.B. die Zugänglichkeit durch die Planung eine Aufwertung erfahren.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Fernmeldeturm“ (SO) ausgewiesen, ursprünglich für Einrichtungen der Bundespost. Die geplante Nutzung widerspricht dem FNP, der nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a BauGB angepasst wird. Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Laut Landschaftsplan liegt das Plangebiet im Entwicklungsziel 6 („Ausstattung der Landschaft für Immissionsschutz und Verbesserung des Klimas“). Unmittelbar an das Plangebiet grenzt in südöstlicher Richtung das Landschaftsschutzgebiet L 16 mit dem Entwicklungsziel 2 („Erhaltung und Weiterentwicklung vorhandener Grünanlagen“) an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes tangiert unmittelbar das Baudenkmal Innerer Grüngürtel, Abschnitt 3, das mit der laufenden Nummer 69 am 01.07.1980 in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen worden ist. Das Vorhaben hat hinsichtlich seiner Höhenentwicklung voraussichtlich keine Auswirkungen auf die Integrität des Baudenkmals Kölner Dom, da es sich außerhalb der geschützten Sichtfeldachsen befindet. Darüber hinaus steht seit Juli 2022 der in direkter Nachbarschaft des Plangebietes stehende Colonius als Baudenkmal Nummer 8806 unter besonderem Schutz. Das Höhenentwicklungskonzept innere Stadt stellt für das Plangebiet bereits einen möglichen Hochpunkt dar.

Darstellung der Planinhalte

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist die Entwicklung eines belebten und überwiegend gewerblich genutzten Gebäudes mit Büro-, Co-Working- und Konferenzflächen, welche durch öffentliche Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Freizeit) ergänzt werden. Durch die Planung von innenstadtnahen Arbeitsplätzen verbunden mit einer sehr guten Infrastruktur werden den im Umfeld wohnenden Menschen neue Möglichkeiten der Nutzung und des Aufenthaltes ermöglicht. Der Grüngürtel profitiert im Gegenzug von einer Belebung durch die Nutzerinnen und Nutzer der Gebäude und öffentlichen Angeboten im Gebäude. Das Freiraum- und Mobilitätskonzept, das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt wird, sichert die qualitative Entwicklung des Areals.

Insgesamt sollen auf dem Grundstück eine Bruttogeschossfläche (BGF) von maximal 34.000 m² in einem Hochhaus von maximal 96 m Höhe realisiert werden. Die derzeitige Planung sieht vor, dass sich das Gebäude nach oben verbreitert und mit seinen oberen Geschossen in die angrenzenden städtischen Grundstücke des Inneren Grüngürtels und der Inneren Kanalstraße ragt. Dies wäre im Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern und der Geltungsbereich entsprechend zu erweitern.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt – wie bisher auch – über eine Zu- und Ausfahrt an der Subbelrather Straße. Hierüber kann die Tiefgarage angefahren werden und die Anlieferung erfolgen. Von der Inneren Kanalstraße soll lediglich eine Zufahrt für Notfallfahrzeuge erfolgen.

Das Freiflächenkonzept sieht eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer vor und bindet das Plangebiet mit einem Fuß- und Radweg an den Inneren Grüngürtel an. Erhaltenswerte Bäume sollen möglichst erhalten und in das Begrünungskonzept integriert werden. Eine qualifizierte Freiflächenplanung wird im weiteren Verfahren Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Ziel des Freiraumkonzeptes ist, unter Berücksichtigung der „Spielregeln zum Inneren Grüngürtel des städtebaulichen Masterplan Innenstadt“, die Verzahnung von Innerem Grüngürtel und Plangebiet. Das Vorhaben soll sich aktiv zum Grüngürtel hin öffnen, Barrieren sollen abgebaut und die verschiedenen Areale miteinander verknüpft werden. Eine positive Bilanz soll sowohl im ökologischen als auch im landschaftsarchitektonischen Sinne für den Grüngürtel erreicht werden.

Betroffene Umweltbelange

Aufgrund der zu erwartenden Auswirkungen der Planung werden nach aktuellem Stand folgende Untersuchungen und Gutachten für das weitere Verfahren erforderlich: Verkehrsuntersuchung und Mobilitätskonzept, Schalltechnisches Gutachten, Verkehrsbedingte Luftschadstoffe, Bodengutachten, Verschattungsuntersuchung, Artenschutzprüfung (ASP I), Baumbewertung, Begrünungsplan / Grünordnungsplan (GOP), Windkomfort- und Kaltluftuntersuchung / stadtklimatisches Gutachten, Energiekonzept, Sichtfeldstudie und Entwässerungskonzept (Regelentwässerung und Starkregen).

Diese Informationen finden Sie auch auf der Internetseite der Stadt Köln unter www.beteiligung-bauleitplanung.koeln. Inhaltliche Auskünfte erteilt das Stadtplanungsamt unter der Telefonnummer 0221 / 221-25723 oder unter der Mailadresse bauleitplanung@stadt-koeln.de.



Schriftliche Stellungnahmen können in der Zeit vom 20.10.2025 bis 03.11.2025 an den Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Innenstadt, Herr Andreas Hupke, Bezirksratshaus Innenstadt, Ludwigstraße 8, 50667 Köln oder per E-Mail an bezirksbuergmeister.hupke@stadt-koeln.de gerichtet werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Bezirksvertretung Innenstadt beraten und eine Beschlussempfehlung für den Stadtentwicklungsausschuss formuliert. Der Stadtentwicklungsausschuss berät und beschließt auf dieser Grundlage die Vorgaben zur weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs.