

PLANUNGSWERKSTATT

STADTQUARTIER KÖLN ARCADEN IN KÖLN-KALK

ZWEISTUFIGES WERKSTATTVERFAHREN ALS MEHRFACHBEAUFTRAGUNG



IMPRESSUM

AUFRAGGEBERIN

UIR Köln Arcaden GmbH & Co. KG
Valentinskamp 70/Emporio
20355 Hamburg

vertreten durch die
UIR Köln Arcaden GmbH & Co. KG
c/o Unibail-Rodamco-Westfield
Real Estate Management GmbH
Klaus-Bungert-Str. 1
40468 Düsseldorf

in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Köln.

ANSPRECHPARTNER

Manfred Lehnhoff, Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH

VERFAHRENSMANAGEMENT UND BEARBEITUNG DER AUFGABENSTELLUNG

ulrich hartung gmbh, Bonn
Hermann Ulrich, Iris Hartung, Kristin Gehm, Julian Maurer
sqkaföstadt-projekt.de

BILDNACHWEIS

Alle Fotos, Grafiken und Tabellen (soweit nicht anders gekennzeichnet):

ulrich hartung gmbh und UIR Köln Arcaden GmbH & Co. KG

MARKENNAMEN UND WARENZEICHEN

Alle verwendeten Markennamen und Warenzeichen sind Eigentum der jeweiligen Unternehmen. Sie sind nicht gesondert als solche gekennzeichnet.

Köln, Februar 2025

TERMINE

Versand der Aufgabenstellung	17.02.2025
Frist für Rückfragen	27.02.2025
Vorab-Briefing des Empfehlungsgremiums	06.03.2025
Vorabbriefing der Teilnehmenden	06.03.2025
3-tägige Planungswerkstatt (in Köln)	13.03. - 15.03.2025
Tag 1: Einführung, Begehung, Arbeitsphase	
Tag 2: Arbeitsphase, Zwischenkolloquium	
Tag 3: Arbeitsphase, Abschlusspräsentation	
Nachbearbeitungsphase	17.03. - 30.04.2025
Abgabe Leistungen Stufe 2	30.04.2025
Vorprüfung	05.05. - 28.05.2025
Abschlusspräsentation der Teilnehmenden	02.06.2025
Entscheidung des Empfehlungsgremiums	02.06.2025

In Kooperation mit der



INHALT



VORWORT

6

TEIL A - ALLGEMEINES ZUM VERFAHREN

A1. Anlass und Ziel	9
A2. Verfahrensart	10
A3. Verfahrensbeteiligte	10
A4. Termine und Durchführung der Planungswerkstatt	11
A5. Beteiligung der Öffentlichkeit	13
A6. Leistungen	14
A7. Abgaben und Präsentationen	15
A8. Honorare	15
A9. Weitere Beauftragung	15
A10. Wertungskriterien und bindende Vorgaben	15
A11. Urheberrecht und Nutzung	16
A12. Datenschutz	16

TEIL B - RAHMENBEDINGUNGEN

B1. Vorstudie	19
B2. Lage und Umfeld	19
B3. Bestand und Planungsprämissen	23
B4. Köln-Katalog	27
B5. Höhenentwicklungskonzept „Innere Stadt“	28
B6. Kooperatives Baulandmodell (KoopBLM 2017 plus) und Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen	29
B7. Planungsrecht	30
B8. Landschaftsschutz	32
B9. Denkmalschutz und historische Maschinen	32
B10. Klima	33
B11. Verkehr und Mobilität	33
B12. Technische Hinweise	39

TEIL C - AUFGABENSTELLUNG

C1. Planungsleitlinien	45
C2. Planungsraum	45
C3. Nutzungsmix	47
C4. Städtebauliche Kennziffern und Gebäudehöhen	47
C5. Orientierung und Adressbildung	50
C6. Freiraum, Vernetzung und Diagonale	50
C7. Kriminalprävention	51
C8. Nachhaltigkeit, Graue Energie und Energieversorgung	53
C9. Klima: Begrünung, Schwammstadtmaßnahmen, Besonnung und Durchlüftung	53
C10. Stellplätze, verkehrliche Erschließung und Mobilitätskonzept	55
C11. Funktionale Anforderungen	55
C12. Wirtschaftlichkeit	56

TEIL D - PLANUNGSUNTERLAGEN

D1. Aufgabenstellung	59
D2. Planunterlagen	59
D3. Weitere Unterlagen	59
D4. Formblätter	59



Drohnenfoto mit Blick von Nordwesten

STADTQUARTIER KÖLN ARCADEN



Die Köln Arcaden entlang der Kalker Hauptstraße

VORWORT

Wir, die UIR Köln Arcaden GmbH & Co. KG, freuen uns sehr auf die Durchführung und die Ergebnisse dieses kooperativen städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens. Gemeinsam mit der Stadt Köln und unter Beteiligung des Gestaltungsbeirates der Stadt Köln möchten wir den geplanten Stadtumbau im Bereich der Köln Arcaden im Rahmen dieser Mehrfachbeauftragung gestalten lassen.

Wir sind stolz, für die Planungswerkstatt vier kreative und ambitionierte Planungsteams gewonnen zu haben, die sich der komplexen und spannenden Aufgabe und dem anspruchsvollen Verfahren stellen.

Die Planungswerkstatt findet nicht im luftleeren Raum statt. Sie findet Orientierung in den übergeordneten Planungen der Stadt Köln, u.a. den Kölner Perspektiven 2030+, dem Kooperativen Baulandmodell Köln 2017 plus und den Leitlinien zum Klimaschutz der Stadt Köln. Auch wir haben für den Stadtumbau zukunftsweisende Pläne im Rahmen unserer Selbstverpflichtung.

Die sich heute u.a. als Hitzeinsel und Ort des motorisierten Individualverkehrs darstellende Fläche soll nachhaltig zu einem lebendigen, urbanen Quartier umgebaut werden.

Dies soll nicht mit der Vernichtung von nutzbarem Bestand einhergehen, sondern vielmehr auf den Erhalt und die Berücksichtigung vorhandener Substanz am Standort setzen.

Darüber hinaus sehen wir mit dem gewählten Verfahrensformat die Chance, auch die Öffentlichkeit und interessierte Bürger:innen transparent über die Planungen zu informieren und Gelegenheit zur Beteiligung zu geben. Wir begrüßen und freuen uns mit der Stadt Köln auf eine rege Teilnahme von Bürger:innen im Rahmen des Qualifizierungsverfahrens.

Wir wünschen uns Impulse, um die Herausforderungen, die die Planungsaufgabe mit sich bringt, bestmöglich zu lösen. Die Transformation eines Teils der heute existierenden Parkhausfläche in ein gemischt genutztes Quartier soll einen Beitrag zum Wandel in der Stadt leisten und ein Vorzeigeprojekt in der Innenentwicklung werden.

Deshalb ist Kreativität und Teamarbeit gefragt, da tragfähige Lösungen nur im Diskurs zwischen unterschiedlichsten Beteiligten und durch das Abwagen von Alternativen entwickelt werden können.



Orthofoto mit Kennzeichnung des Plangebietes

TEIL A

ALLGEMEINES ZUM VERFAHREN

A1. ANLASS UND ZIEL

Das Planvorhaben liegt im Umfeld der Köln Arcaden im Stadtteil Köln-Kalk. Die Köln Arcaden sind ein 2-geschossiges Einkaufszentrum mit rd. 29.600 m² Verkaufsfläche (zzgl. Verkaufsfläche im Basement) sowie teilweise weiteren 2-geschossigen Aufbauten. An dem Einzelhandelszentrum selbst sind keine Veränderungen vorgesehen, weshalb dieses auch nicht Gegenstand der Planungen des Qualifizierungsverfahrens ist. Das Plangebiet erstreckt sich auf die Fläche der zu den Köln Arcaden gehörenden zwei 2-geschossigen Parkgaragen mit insgesamt rd. 1.800 Stellplätzen sowie der Anlieferzone zwischen den Parkgaragen und dem Einzelhandelszentrum. Durch ein verändertes Kundenverhalten und eine veränderte Nutzungsstruktur sind die beiden Parkgaragen nördlich des Einkaufszentrums in ihrer heutigen Form nicht mehr ausgelastet und zeitgemäß. Hierdurch sind die Parkgaragen nicht mehr volumänglich erforderlich. Sie bieten im Hinblick auf aktuelle Themen der Stadtentwicklung, wie Innenentwicklung, Nutzungsmischung, Elektromobilität, Klimaschutz etc., ein hohes Entwicklungspotenzial.

Die sehr gute Verkehrsanbindung des Plangebietes und dessen Lage in einem traditionellen, starken Stadtteil sind optimale Voraussetzung für eine städtebauliche Transformation. Dringend notwendiger Wohnraum im Stadtgebiet von Köln kann hier geschaffen werden. Zusätzlich werden Potenziale gesehen, ebenfalls benötigte Büroflächen zu schaffen.

Durch das Architekturbüro ASTOC Architects and Planners GmbH (ASTOC) liegt bereits eine erste Vorstudie (Anlage D.3.1) für das Plangebiet vor. Mit Hilfe dieser Vorstudie konnten die städtebaulichen und freiräumlichen Rahmenbedingungen definiert werden. Mit der Durchführung des vorliegenden kooperativen Qualifizierungsverfahrens soll

zunächst eine kritische Auseinandersetzung mit den Rahmenbedingungen erfolgen und in der Folge konkrete Vorschläge für eine Bebauung entwickelt werden.

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Verdichtung bzw. Transformation der Flächen, welche derzeit als Parkgaragen genutzt werden,
- Schaffung eines neuen, zukunftsorientierten und gemischt genutzten Quartiers mit freiräumlicher Qualität und Vernetzung mit der Umgebung,
- Schaffung von neuem Wohnraum inklusive Einbindung von besonderen Wohnangeboten für Senioren,
- Schaffung einer Pflegeeinrichtung,
- Schaffung von neuen Arbeitsplätzen,
- Deckung des tatsächlichen Stellplatzbedarfs des Einkaufszentrums und des neuen Quartiers gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Köln,
- Schaffung eines Quartiers mit neuen, innovativen Mobilitätsangeboten,
- Erhalt des bestehenden Denkmals (Wasserturm),
- Beseitigung der Hitzeinsel und Schaffung einer klimafreundlichen, nachhaltigen Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Der finale Entwurf soll Grundlage für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan inkl. eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch sein. Die Umsetzung des Vorhabens wird durch einen Durchführungsvertrag geregelt.



A2. VERFAHRENSART

Nach dem hier anzuwendenden Kooperativen Baulandmodell Köln 2017 plus ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aufgrund der Größe des Vorhabens ein Qualifizierungsverfahren erforderlich.

Das Qualifizierungserfahren wird im nichtöffentlichen, zweistufigen Werkstattverfahren als parallele Mehrfachbeauftragung mit vier Planungsteams durchgeführt. Das Verfahren ist nicht anonym und findet im Zeitraum von Februar bis Mai 2025 statt.

Im Dialog mit den Akteur:innen und der interessierten Öffentlichkeit soll in zwei Verfahrensschritten ein tragfähiges, städtebauliches Konzept für eine verträgliche urbane Nachverdichtung des Planungsraumes erarbeitet werden. Stufe 1 beinhaltet eine dreitägige Planungswerkstatt und Stufe 2 eine Nachbearbeitungsphase mit anschließender Abschlusspräsentation. Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Abschlusspräsentation sowie eine im Nachgang stattfindende Veröffentlichung des Ergebnisses, mit Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme, stellt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB dar. Das Werkstattergebnis und die eingegangenen Stellungnahmen werden im Anschluss in einem Vorgabebeschluss der Politik zu Entscheidung vorgelegt.

A3. VERFAHRENSBETEILIGTE

AUFRAGGEBERIN

Auftraggeberin ist die
UIR Köln Arcaden GmbH & Co. KG
Valentinskamp 70/Emporio
20355 Hamburg

vertreten durch die

UIR Köln Arcaden GmbH & Co. KG
c/o Unibail-Rodamco-Westfield
Real Estate Management GmbH
Klaus-Bungert-Str. 1
40468 Düsseldorf.

Diese ist ebenfalls Eigentümerin des angrenzenden Einkaufszentrums Köln Arcaden.

TEILNEHMENDE PLANUNGSTEAMS

Folgende, durch die Auftraggeberin und die Stadt Köln ausgewählten, vier Planungsteams nehmen am Verfahren teil (in alphabetischer Reihenfolge):

- AS+P Albert Speer, Frankfurt
- bjp | bläser jansen partner GbR, Dortmund
- New GbR Architekten, Köln
- Torsten Becker Stadtplanung, Frankfurt

Auf Grund der hohen Bedeutung der Freiräume im Plangebiet werden die Planungsbüros weitere Fachexpertise aus dem Bereich Landschaftsarchitektur in ihre Planungen einbeziehen. Diese nehmen ebenfalls an der dreitägigen Planungswerkstatt teil. Die Benennung der Partnerbüros soll spätestens bis zum 06.03.2025 an das

Verfahrensmanagement, die [ulrich.hartung gmbh](mailto:sqka@stadt-projekt.de) an die E-Mailadresse: sqka@stadt-projekt.de erfolgen. Ein Verkehrsplanungsbüro wird allen Teilnehmenden zur Seite gestellt.

EMPFEHLUNGSGREMIUM

Die Lösungsvorschläge und Entwürfe der teilnehmenden Planungsteams werden durch ein Gremium, das mit Stadtplaner:innen, Architekt:innen, Freiraumplaner:innen sowie Vertreter:innen der Stadt Köln, der Auftraggeberin und der politischen Gremien besetzt ist, beurteilt. Das Entscheidungsgremium tagt in nichtöffentlicher Sitzung. Es entscheidet grundsätzlich mit einfacher Mehrheit. Das Fachgremium wird im Rahmen eines Briefings zur endgültigen Auffassung der Aufgabenstellung beteiligt.

Stimmberchtigtes Fachgremium

- Barbara Ettinger-Brinckmann, ehem. BDA Präsidentin, ANP Architektur- und Planungsgesellschaft mbH, Kassel
- Prof. Thomas Fenner, studio grüngrau GmbH, Düsseldorf
- Markus Greitemann, Architekt, Beigeordneter Planen und Bauen, Stadt Köln
- Prof. Annette Hillebrandt, Bergische Universität Wuppertal
- Jürgen Minkus, Architekt, Gestaltungsbeirat, Stadt Köln
- Prof. Ritz Ritzer, bogevischs buero architektur & stadtplanung GmbH, München
- Markus Müller, Präsident Architektenkammer Baden-Württemberg, MAP Architekten, Stuttgart/Meckenbeuren
- Christina Schlottbom, Landschaftsarchitektin /Stadtplanerin, Innovativ in Stadt + Raum, Düsseldorf
- Prof. Fabian Storch, Architekt, BLOX Architekten und Ingenieure GmbH, Köln

Stimmberchtigte Vertreter:innen Auftraggeberin

- Simon Splittergerber, Union Investment, Hamburg
- Manfred Lehnhoff, Unibail-Rodamco-Westfield, Düsseldorf

Stimmberechtigte Sachkundige

- Bezirksbürgermeisterin Claudia Greven-Thürmer [SPD], Stadt Köln
- Vertreter:innen Fraktionen StEA, Stadt Köln SPD, Bündnis 90/Die Grünen, CDU, Die Linke, FDP, Volt

Stellvertretende Fachkundige

- Eva Herr, Leiterin Stadtplanungsamt, Stadt Köln
- Caroline Wagner, Stadtplanungsamt, Stadt Köln

Stellvertretende Auftraggeberin

- Holger Meyer-Ilgner, Union Investment, Hamburg
- Dirk Hünerbein, Unibail-Rodamco-Westfield, Düsseldorf

Stellvertretende Sachkundige

- Vertreter:innen Fraktionen BV, Stadt Köln

Beratend

- Peter Berner, ASTOC ARCHITECTS AND PLANERS GmbH, Köln
- Patrick Thies, Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Aachen (Verkehrsplanung)
- Martin B. Berger, BRAND BERGER GmbH & Co. KG, München

Die Auftraggeberin beabsichtigt ggf. weitere Expert:innen nach Erfordernis zum Verfahren hinzuzuziehen.

Vorprüfung

- Derya Erdogan, Stadtplanungsamt, Stadt Köln
- Melanie Pörsch, Stadtplanungsamt, Stadt Köln
- N.N., KoopBLM/Umweltprüfung, Stadt Köln
- N.N., Amt für nachhaltige Mobilitätsentwicklung, Stadt Köln
- N.N., Amt für Verkehrsmanagement, Stadt Köln
- N.N., Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege, Stadt Köln
- N.N., Koordinationsstelle Klimaschutz, Stadt Köln
- Ggf. N.N., Bauaufsichtsamt, Stadt Köln
- N.N., Amt für Landschaftspflege und Grünflächen, Stadt Köln

- N.N., Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Stadt Köln
- N.N., Stadtentwässerungsbetriebe AöR, Stadt Köln
- Arpad Hetey, ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH, Köln
- Golbiz Nekoomaram, IDK KLEINJOHANN GmbH & Co. KG, Köln (Tragwerksplanung)
- Frank Hatscher, Corall Ingenieure GmbH, Meerbusch (Brandschutzberatung)
- Karsten Miltkau, HTW Hetzel, Tor-Westen + Partner Ingenieurgesellschaft GmbH & Co. KG, Düsseldorf (TGA)
- Patrick Thies, Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Aachen (Verkehrsplanung)
- Thomas Knuth, Dekra Automobil GmbH, Bielefeld (Schallimmissionsschutz)
- Iris Hartung, ulrich hartung gmbh, Bonn
- Kristin Gehm, ulrich hartung gmbh, Bonn
- Julian Maurer, ulrich hartung gmbh, Bonn

A4. TERMINE UND DURCHFÜHRUNG DER PLANUNGSWERKSTATT

Die Planungswerkstatt findet vor Ort in den Köln Arcaden mit anschließender Nachbearbeitung in den Büros statt. Die Terminübersicht ist im Folgenden dargestellt:

VERSAND DER AUFGABENSTELLUNG

17. Februar 2025

VORAB-BRIEFING DER PLANUNGSTEAMS/ RÜCKFRAGENBEANTWORTUNG

06. März 2025 (halbtags online)

VORAB-BRIEFING DES EMPFEHLUNGSGREMIUMS

06. März 2025 (halbtags online)

3-TÄGIGE PLANUNGSWERKSTATT

13. März - 15. März 2025 (vor Ort)
Tag 1: Einführung + Begehung + Arbeitsphase
Tag 2: Arbeitsphase + Zwischenkolloquium
Tag 3: Arbeitsphase + Abschlusspräsentation +
Planungshinweise

NACHBEARBEITUNGSPHASE

17. März - 30. April 2025

ABGABE LEISTUNGEN STUFE 2

30. April 2025 (digital, Modell bis 05. Mai 2025)

VORPRÜFUNG

05. Mai - 28. Mai 2025

ABSCHLUSSPRÄSENTATION DER PLANUNGSTEAMS

02. Juni 2025 (vormittags vor Ort)

ENTSCHEIDUNG DES EMPFEHLUNGSGREMIUMS

02. Juni 2025 (nachmittags)

ABENDVERANSTALTUNG MIT DER ÖFFENTLICHKEIT

02. Juni 2025 (abends)



Rückfragen können bis zum 27.02.2025 in Textform an sqka@stadt-projekt.de gerichtet werden. Es ist vorgesehen, Rückfragen in dem Termin zum Vorab-Briefing am 06.03.2025, von 13-15 Uhr (online) gemeinsam mit der Auftraggeberin, und den Teilnehmenden (Empfehlungsgremium optional) zu erörtern. Die Teilnah-

me wird allen Planungsteams dringend empfohlen. Das Protokoll zum Vorab-Briefing wird inkl. Beantwortung der Rückfragen innerhalb von sieben Tagen nach dem Termin an alle Teilnehmenden und das Empfehlungsgremium versandt. Am ersten Tag der dreitägigen Planungswerkstatt findet am 13.03.2025 um 10.30 Uhr eine Ortsbesichtigung

statt. Treffpunkt Wasserturm, oberstes Parkdeck (Köln Arcaden, Kalker Hauptstraße 55, 51103 Köln). Die Planungsteams haben die Möglichkeit ab 09.00 Uhr ihre Arbeitsplätze einzurichten. Die öffentliche Begrüßung findet um 10.00 Uhr im Werkstattraum statt.



A5. BETEILIGUNG DER ÖFENTLICHKEIT

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln (StEA) hat in seiner Sitzung am 05.12.2024 neben dem Beschluss zur Durchführung des hier vorliegenden Qualifizierungsverfahrens ebenfalls den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Arbeitstitel: „Kalker Hauptstraße/ Barcelona-Allee in Köln-Kalk“ und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauBG zur Entwicklung des Plangebietes gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist zentraler Bestandteil des kooperativen städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens. Während der Planungswerkstatt wird der interessierten Öffentlichkeit Gelegenheit zur Teilnahme an Präsentationsveranstaltungen sowie – in genau definierten Zeitfenstern – zur Inaugenscheinnahme der Bearbeitung durch die Planungsteams vor Ort gegeben. Hier können Bürger:innen einen aktiven Input und Anregungen zu den Entwürfen geben.

Im Rahmen der Abschlussveranstaltung am 02.06.2025 und einer im Nachgang zu diesem Verfahren stattfindenden 2-wöchigen Online-Veröffentlichung des Wettbewerbsergebnisses, findet die förmliche frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt. Allen Interessierten wird Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme gegeben.



A6. LEISTUNGEN

Die Neubaupotenziale (unter Berücksichtigung des größtmöglichen Erhalts des Bestandes) sind in überzeugenden Entwurfsideen der städtebaulichen Figur und Funktionslösungen sowie attraktiven Freiräumen zu entwerfen, die eine klare Haltung zum Stadtbau erkennen lassen und einen städtebaulichen Rahmen setzen. Das Konzept soll insbesondere auch eine sinnvolle Antwort in Bezug auf die Adressbildung des Quartiers an diesem Standort finden. Die heutige rückseitige Adresse des Einkaufszentrums soll dabei einem Wandel unterzogen werden. Die konzeptionelle kreative Einbeziehung ergänzender Nutzungsideen in das städtebauliche sowie freiraumplanerische Konzept wird begrüßt. Fragen der städtebaulichen Ordnung und verträglichen Nachverdichtung sind zu reflektieren. Die Berücksichtigung eines ressourcenschonenden Umgangs mit grauer Energie ist dabei zwingend zu beachten. Die Entwurfskonzepte sollen anhand der folgenden Abgabeleistungen dargestellt werden:

LEISTUNGEN PLANUNGWERKSTATT (BIS ABSCHLUSSPRÄSENTATION STUFE 1)

- Lageplan mit Darstellung der städtebaulichen Struktur und der räumlichen Verflechtungen mit den angrenzenden Quartieren mit Aussagen zu Nutzungsstrukturen, Freiraumvernetzung und Erschließung (Wegebeziehungen, Eingänge und Zufahrten) M 1:1.000
- Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept M 1:500
- Konzept zur Verkehrsführung im Parkhaus und Verortung der Stellplätze und Fahrradabstellplätze mit Darstellung erhaltener Bestand / Neubau M 1:1.000
- Für das Verständnis der Planung erforderliche schematische Schnitte M 1:500
- Abbildung städtebauliche und freiraumplanerische Leitidee (ohne Maßstab)

- Abbildung des Freiraumkonzepts und Nachweis der Grünflächen entsprechend des Kooperativen Baulandmodells 2017 plus der Stadt Köln (ohne Maßstab)
- Abbildung der Konzeptidee zur abschnittsweisen und flexiblen Entwicklung vom Bestand zum Stadtquartier Köln Arcaden (ohne Maßstab)
- Einarbeitung des Entwurfes als Kubatur in ein Schrägluftbild zur Darstellung der Einbettung in den städtebaulichen Kontext (Anlage D.2.10)
- GF nach BauNVO §20 Absatz 3 gem. Formblatt (Anlage D.4.1)
- Städtebauliche Kennwerte gem. Formblatt (Anlage D.4.1)
- Berechnung des CO₂-Äquivalents anhand der erhaltenen Bausubstanz gemäß Formblatt (Anlage D.4.1)
- Stellplatzberechnung gem. Formblatt (Anlage D.4.1)
- Erläuterungsbericht max. 2 Seiten DIN A4
- Präsentation mit den geforderten Leistungen vor Ort im Rahmen der Planungswerkstatt
- Arbeitsmodell M 1:500 (auf Einsatzplatte)

LEISTUNGEN AUSARBEITUNGSPHASE (BIS ABSCHLUSSPRÄSENTATION STUFE 2)

Überarbeitung und Konkretisierung des Konzeptes der Arbeitsphase 1 nach Maßgabe der Hinweise des Empfehlungsgremiums:

- Lageplan mit Darstellung der städtebaulichen Struktur und der räumlichen Verflechtungen mit den angrenzenden Quartieren mit Aussagen zu Nutzungsstrukturen, Freiraumvernetzung und Erschließung, Angaben zur Geschossigkeit und Gebäudehöhen, Dachaufsichten der vorhandenen und geplanten Gebäude (inkl. begrünte Dachflächen), mit Angabe der wesentlichen Nutzungen M 1:1.000
- Lageplan mit Darstellung EG-Grundriss (schematisch); Grün- und Freiflächen, Erschließung und Lage der Gebäudeeingänge, Anschlüsse an die vorhandenen Struk-

- turen (Einkaufszentrum) M 1:500
- Konzept zur Verkehrsführung im Parkhaus und Verortung der Stellplätze und Fahrradabstellplätze mit Darstellung erhaltener Bestand / Neubau M 1:1.000
- Für das Verständnis der Planung erforderliche Schnitte mit angrenzender Nachbarbebauung M 1:500
- Detailplan M 1:200 Freiraumgestaltung der Diagonale
- Abbildung der verkehrlichen Erschließung, Maßnahmen Mobilitätskonzept, Mobilstation, Zufahrten Tiefgaragen/ Parkgaragen, Stellplätze und Fahrradabstellanlagen, Lieferverkehr (ohne Maßstab)
- Abbildung des Nutzungskonzepts (ohne Maßstab)
- Abbildung des Freiraumkonzepts und Nachweis der Grünflächen entsprechend des Kooperativen Baulandmodells 2017 plus der Stadt Köln (ohne Maßstab)
- Abbildung der Konzeptidee zur abschnittsweisen und flexiblen Entwicklung vom Bestand zum Stadtquartier Köln Arcaden (ohne Maßstab)
- Abbildung des Nachhaltigkeitskonzepts (ohne Maßstab)
- Besonnungsuntersuchung (optional)
- Einarbeitung des Entwurfes als Kubatur in ein Schrägluftbild zur Darstellung der Einbettung in den städtebaulichen Kontext (Anlage D.4.1)
- Zwei sinnvoll gewählte und konzeptabhängige perspektivische - nicht fotorealistische - Darstellungen
- GF nach BauNVO §20 Absatz 3 gem. Formblatt (Anlage D.4.1)
- Städtebauliche Kennwerte gem. Formblatt (Anlage D.4.1)
- Berechnung des CO₂-Äquivalent anhand der erhaltenen Bausubstanz gemäß Formblatt (Anlage D.4.1)
- Stellplatzberechnung gem. Formblatt (Anlage D.4.1)
- Erläuterungsbericht max. 2 Seiten DIN A4
- Verfassendenerklärung (Anlage D4.2)
- Präsentation mit den geforderten Leistungen vor Ort zum Abschluss der Ausarbeitungsphase
- Arbeitsmodell M 1:500 (auf Einsatzplatte)

A7. ABGABEN UND PRÄSENTATIONEN

Im Rahmen der Stufe 1 sind die Pläne und das Modell zweimal während der Planungswerkstatt zu präsentieren und im Nachgang – am Abend der Präsentation bis 0.00 Uhr – digital einzureichen. Der Abgabetermin (Stufe 2) für die Pläne ist der 30.04.2025 bis 24.00 Uhr (digital) und für das Modell der 05.05.2025 bis 17.00 Uhr (Versand an urlich hartung gmbh, Adenauerallee 127a, 53113 Bonn).

Die Lösungsansätze sind prägnant und informativ unter Einhaltung des vorgegebenen Datei-Formats darzustellen. Die Leistungen der Phase 1 sind auf max. zwei DIN A0 Plänen darzustellen. Für Phase 2 sind die Leistungen pro Planungsteam auf max. vier DIN A0 Plänen abzubilden. Jedes Planungsteam darf nur eine Arbeit ohne Varianten(n) einreichen.

- Die Abgabe erfolgt ausschließlich digital per E-Mail an sqka@stadt-projekt.de
- Die Präsentationspläne als tif-Datei(en) in einer Auflösung von bevorzugt 300dpi
- Die Präsentationspläne (Format stehend, DIN A0) als pdf-Datei(en) mit eingebundenen Pixeldarstellungen in einer Auflösung von 300dpi
- Die ausgefüllten Formblätter als xls-Datei (MS Excel) und pdf
- Die geforderten Leistungen als CAD-Dateien) im Format dwg oder dxf (AutoCAD)
- Der Erläuterungsbericht als pdf- und doc-, bzw. txt-Datei
- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen als pdf-Datei

A8. HONORARE

Jedes Planungsteam erhält für die Bearbeitung der Aufgabenstellung der 1. und 2. Stufe ein Gesamthonorar in Höhe von 30.000 € netto zzgl. Umsatzsteuer in geltender gesetzlicher Höhe.

Das Honorar wird aufgeteilt in

1. Stufe: 20.000 € netto
2. Stufe: 10.000 € netto

Dieses wird nur bei Abgabe einer prüffähigen Arbeit für die jeweilige Bearbeitungsstufe ausbezahlt. Reise- und Übernachtungskosten werden zusätzlich vergütet. Die Rechnungsstellung kann jeweils nach digitaler Abgabe gemäß beigefügtem Muster (Anlage D.4.3) erfolgen.



A9. WEITERE BEAUFTTRAGUNG

Mit Auszahlung der Aufwandsentschädigung sind alle Ansprüche aus dem Verfahren abgegolten. Die Mehrfachbeauftragung wird mit einem Auftragsversprechen an ein auszuählendes teilnehmendes Büro für den städtebaulichen Rahmenplan gem. Merkblatt Nr. 51 Städtebaulicher Entwurf (AKBW) durchgeführt. Die in diesem Verfahren erhaltene Aufwandsentschädigung wird auf das mit dem Auftragsversprechen verbundene Honorar angerechnet.

Darüberhinausgehende Ansprüche auf eine Weiterbeauftragung bestehen nicht. Der ausgewählte städtebauliche Entwurf stellt im Weiteren die Grundlage sowohl für den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) als auch für den Bebauungsplan dar. Die Büros für die Bearbeitung der Objektplanung und des Bebauungsplanes stehen bereits fest und sind nicht Teilnehmende der Planungswerkstatt.

A10. WERTUNGSKRITERIEN UND BINDENDE VORGABEN

Die Arbeiten werden anhand der folgenden Kriterien beurteilt (ohne Rangfolge):

- Städtebauliche Qualität
- Freiraumplanerische Qualität
- Einhaltung des Nutzungsmixes
- Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung
- Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit
- Individualität und innovative Qualität

Das Empfehlungsgremium lässt alle Beiträge zur Beurteilung zu, die

- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen und
- termingerecht eingegangen sind.

Inhaltlich bindende Vorgaben, deren Nichteinhaltung zum Ausschluss der Arbeit führen, werden nicht festgelegt. Über die Zulassung entscheidet das Empfehlungsgremium.

A11. URHEBERRECHTE UND NUTZUNG

Die Arbeiten dürfen von der Auftraggeberin veröffentlicht werden. Sie dürfen für den vorgesehenen Zweck genutzt werden. Die Arbeiten werden Eigentum der Auftraggeberin. Ansonsten verbleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz bei den Verfasser:innen.

für Veröffentlichungen in Printmedien und Presse (z.B. Tagesspresse, Imagebroschüren), Webseiten und Newsletter sowie auf unseren Social-Media-Kanälen (Facebook, Instagram, Twitter, LinkedIn) verwendet werden. Alle betroffenen Personen haben jederzeit die Möglichkeit, ihre Einwilligung für die Zukunft zu widerrufen. Der Widerruf ist zu richten an die genannten Kontaktdaten oder direkt persönlich gegenüber dem Fotografierenden.

A12. DATENSCHUTZ

Mit der Teilnahme am Verfahren – ob im Rahmen von Empfehlungsgremium, Vorprüfung oder Teilnehmerkreis (inkl. angestellten Mitarbeitenden/Sonderfachleuten) – wird dem betreuenden Büro bzw. der Auftraggeberin und der Stadt Köln das Recht eingeräumt, personenbezogene Daten zu erheben, für die Dauer des Verfahrens zu speichern und im erforderlichen Umfang in Dokumenten (hier z.B. Aufgabenstellung, Protokolle von Sitzungen, Vorprüfberichte, Pressemitteilungen, Dokumentation, Vergabe) zu verwenden und zu kommunizieren. Es sind dies:

- Name, Vorname, Gender, akad. Grad/Titel
- Berufsbezeichnung
- Organisation
- Anschrift
- Telefon
- E-Mail

Um das Projekt zu dokumentieren und darüber zu berichten, wird während der Veranstaltungen im Zusammenhang mit dem kooperativen städtebaulichen Qualifizierungsverfahren fotografiert und ggf. gefilmt. Alle Teilnehmenden erklären sich damit einverstanden, dass die Bilder und Videos





TEIL B

RAHMEN- BEDINGUNGEN

B1. VORSTUDIE

Die Auftraggeberin untersucht seit dem Jahr 2022 Entwicklungspotentiale im Bereich des vorliegenden Planungsräumes. Hierzu wurde ASTOC mit einer Vorstudie beauftragt, die bereits Grundlage für eine erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen des angestoßenen Bebauungsplanverfahrens war. Zahlreiche Voruntersuchungen (u.a. im Bereich Verkehr/Mobilität, Immissionen, Statik, Brandschutz, Erschließung) liegen bereits vor. Die Erweiterungsmaßnahme steht unter der zwingenden Maßgabe, das angrenzende Einzelhandelszentrum Köln Arcaden uneingeschränkt weiter betreiben zu können.

Bereits im Dezember 2023 wurde dem Gestaltungsbeirat der Stadt Köln die Vorstudie von ASTOC vorgestellt, der den positiven Umgang mit dem Grundstück und der Komplexität der Planungsaufgabe würdigt. Für den weiteren Planungsprozess wurde die Durchführung eines kooperativen städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens mit Beteiligung der Öffentlichkeit angeregt (Empfehlungen siehe Anlage D.3.14).

Am 05.12.2024 hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln (StEA) sowie am 23.01.2025 die Bezirksvertretung Kalk folgende Beschlüsse gefasst:

1. Beschluss nach § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet nördlich der Kalker Hauptstraße – hinter liegend dem Einkaufszentrum „Köln Arcaden“, östlich der Barcelona Allee, südlich des Bürgerparks Kalk, westlich der Vietorstraße – Arbeitstitel: Kalker Hauptstraße/Barcelona-Allee in Köln-Kalk – einzuleiten mit dem Ziel, ein gemischt genutztes Quartier mit Wohnungen, Büros und öffentlich zugänglichen Grün- und Freiflächen festzusetzen;

2. Zustimmung zu dem vorgeschlagenen Qualifizierungsverfahren;
3. Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB nach Modell 2 und Zustimmung zu dem von der Verwaltung vorgeschlagenen Verfahren, die Öffentlichkeit zusätzlich im Rahmen des Qualifizierungsverfahrens zu beteiligen

Die Beschlussvorlage steht als Anlage D.3.15 zur Verfügung. Mit diesem Qualifizierungsverfahren sollen insbesondere folgende städtebaulichen Fragestellungen beantwortet werden:

- Nachweis einer „qualitätsvollen Dichte“ im Sinne des vom Rat der Stadt Köln am 23. März 2023 beschlossenen „Köln-Katalogs“
- Raumkante zum Bürgerpark Kalk
- Anzahl, Standort und Kubatur/en der Gebäude
- Verträglichkeit Hochpunkt / Hochpunkte
- Schaffung qualitativ hochwertiger Freiflächen

Die diesbezüglichen Rahmenbedingungen und die genaue Aufgabenstellung sind im Folgenden genauer beschrieben.

B2. LAGE UND UMFELD

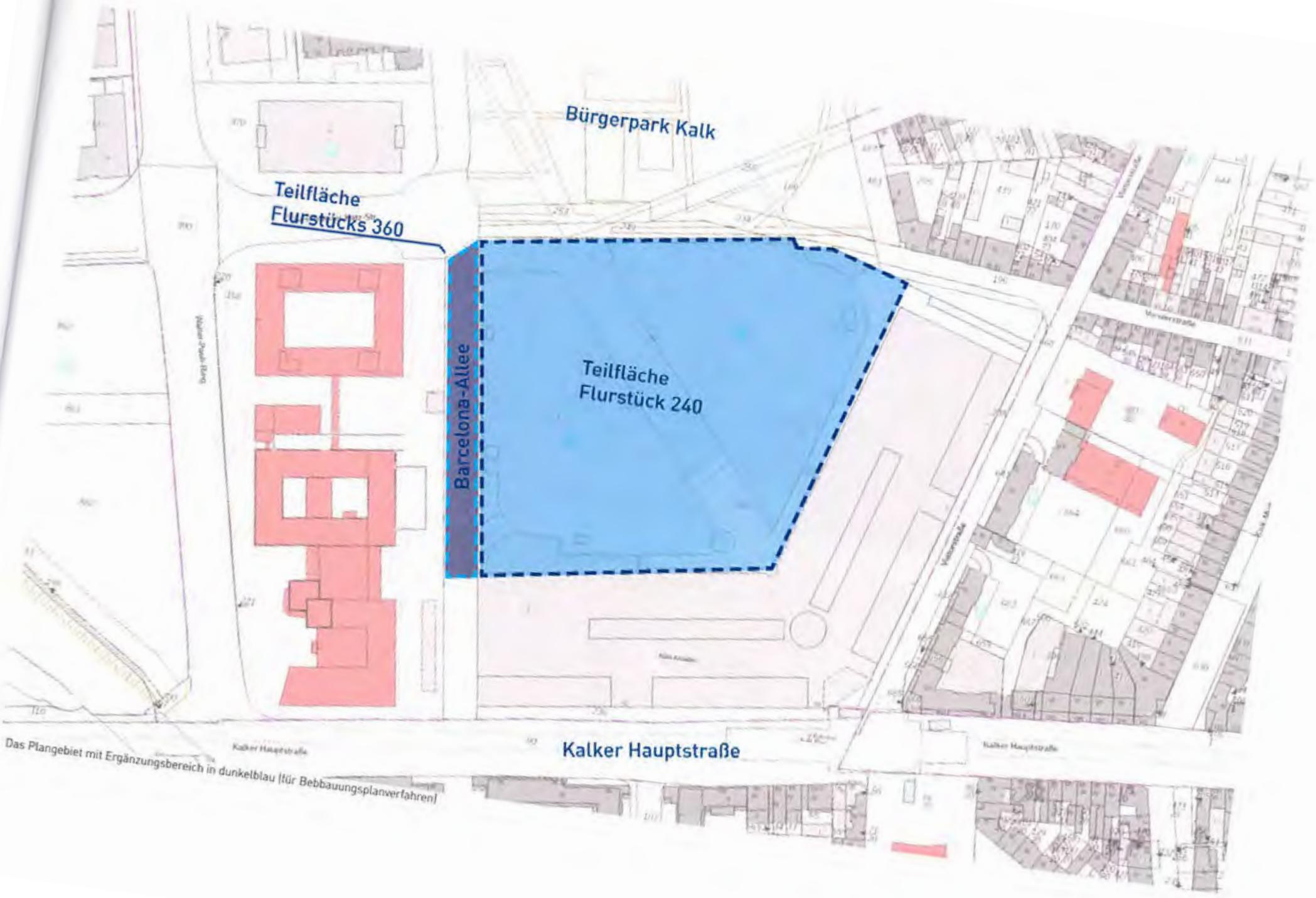
Das Plangebiet befindet sich im Westen des Stadtteils Kalk. Es beläuft sich auf eine Größe von circa 25.700 m² und beinhaltet eine Teilfläche des Flurstücks 240 (Gemarkung Kalk, Flur 21). Nicht im Plangebiet liegt das eigentliche Einkaufszentrum Köln Arcaden, welches ebenfalls Teil des Flurstücks 240 ist. Die südliche bzw. die östliche Grenze des Bebauungsplanes verläuft im Bereich der Köln Arcaden entlang der nördlichen bzw. der nordwestlichen Fas-

sade des Einkaufszentrums. Ansonsten bilden die Grenzen des Flurstücks 240 auch die Grenzen des Planungsraums entlang der Barcelona-Allee im Westen sowie des Bürgerparks Kalk im Norden.

Des Weiteren ist geplant, Teile des Flurstücks 360 (Gemarkung Kalk, Flur 21) gemäß § 12 Abs. 4 BauGB mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzubeziehen, um die Erschließung über die Barcelona-Allee zu sichern. Der Ergänzungsbereich weist eine Fläche von circa 2.300 m² auf, sodass sich insgesamt eine Größe von circa 28.000 m² ergibt.

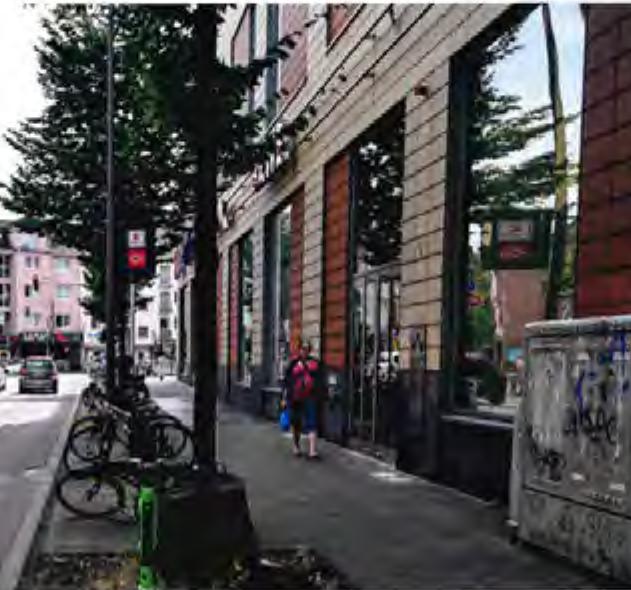
Der nördlich angrenzende Bürgerpark Kalk ist nicht Teil des Plangebietes. In dem Bebauungsplanverfahren werden keine weiteren, sich ergebenden Ansprüche im Bürgerpark abgebildet.







Vietorstraße mit Blick in Richtung Süden



Kalker Hauptstraße mit Blick nach Osten



Barcelona-Allee mit Blick nach Süden



Wohnbebauung in der Vörsterstraße



Polizeipräsidium Köln am Kreisverkehr an der Barcelona-Allee



Haupteingang der Köln Arcaden (Kalker Hauptstraße/Vietorstraße)



Bürgerpark Kalk mit Sport- und Freizeitangeboten, Blick Richtung Norden



Bürgerpark Kalk mit Wohnbebauung im Hintergrund, Blick Richtung Nordosten

B3. BESTAND UND PLANUNGSPRÄMISSEN

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Parkgaragen mit insgesamt circa 1.800 Stellplätzen. Diese sind in einem gemeinsamen Untergeschoss sowie in jeweils zwei separaten oberirdischen Parkdecks untergebracht, wobei das Parkhaus insgesamt als offenes Parkhaus (natürlich belüftet) gilt. Die Parkgaragen werden oberirdisch städtebaulich von einer diagonal von Nordwest nach Südost verlaufenden Achse als Fuß- und Radwegeverbindung getrennt (im weiteren Diagonale genannt). Über eine Fußgängerbrücke im offenen Obergeschoss besteht eine Fußgängerverbindung zwischen den beiden Parkgaragen. Darüber hinaus sind die Parkgaragen mittels punktueller Fußgängerbrücken direkt an das südlich angrenzende Einkaufszentrum Köln Arcaden angeschlossen, welches zur Kalker Hauptstraße (Bundesstraße 551) ausgerichtet ist.

Das Einkaufszentrum Köln Arcaden wird im Bestand erhalten, insoweit muss das neu zu entwickelnde Quartier unabhängig vom fortlaufenden Betrieb des Einkaufszentrums realisierbar sein. Das gilt auch für die Bauphase. Der Stellplatzbedarf der Köln Arcaden (rd. 1.300 Stellplätze) muss während des gesamten Umbaus bedient werden. Des Weiteren befindet sich im Plangebiet ein alter Wasserturm, welcher unter Denkmalschutz steht und aus der ehemaligen Nutzung des Geländes durch die Chemie Fabrik Kalk (CFK) erhalten geblieben ist. Das Plangebiet ist nahezu komplett versiegelt. Ausschließlich innerhalb der Diagonalen befinden sich Baumstrukturen ohne Bodenanschluss. Weitere Bäume außerhalb des Plangebietes befinden sich entlang der Barcelona-Allee; diese sind so weit wie möglich zu erhalten.

Die Bestandspläne vom Einzelhandelszentrum und dem Parkhaus sind als Anlage D.24 beigefügt. Westlich des Plangebietes befindet sich das Polizeipräsidium Köln. Im





Wegebeziehung Diagonale vom Bürgerpark Kalk in die Köln Arcaden

Norden grenzt der Bürgerpark Kalk an, welcher in seiner Wegeführung auch die diagonale Fußgängerverbindung im Plangebiet aufnimmt. Dort befinden sich u.a. ein Spielplatz, ein Fußballplatz sowie ein Basketballplatz für die öffentliche Nutzung. Im Nordosten grenzen außerhalb des Plangebietes Wohngebäude an. Darüber hinaus finden sich Sport- und Freizeiteinrichtungen im weiteren Umfeld.

In unmittelbarer Umgebung gibt es eine sehr heterogene Nutzungsstruktur. Zahlreiche Geschäfte, Restaurants, Imbisse und Cafés sind an der Kalker Hauptstraße angesiedelt. Die Köln Arcaden bieten eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten sowie gastronomischem Angebot und sind ein beliebter Treffpunkt für Shopping-Begeisterte. Einzelheiten zu den Planungsprämissen werden thematisch zugeordnet im Folgenden dargestellt und beschrieben.



Diagonale im Bürgerpark Kalk und Parkhaus des Polizeipräsidiums mit anschließender Wohnbebauung im Hintergrund



Nebeneingang der Köln Arcaden an der Kalker Hauptstraße



Historischer Wasserturm



Baumstandorte im Bereich der Diagonalen



Oberdeck Parkhaus mit Blick auf den Wasserturm



Fußgängerbrücke und Endpunkt der Diagonalen an den Köln Arcaden

B6. KOOPERATIVES BAULANDMODELL UND FÖRDERRICHTLINIE ÖFFENTL. WOHNEN

Das Kooperative Baulandmodell (KoopBLM) wurde am 17.12.2013 vom Rat der Stadt Köln als Richtlinie zur Förderung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und zur Beteiligung der Planbegünstigten an den Folgekosten beschlossen. Als wesentliches Regelungsinstrument leistet es einen wichtigen Beitrag zu den wohnungspolitischen Zielen der Stadt Köln. Mit Beschluss des Rats der Stadt Köln vom 04.04.2017 wurde die Fortschreibung des Modells veranlasst und am 10.05.2017 im Amtsblatt der Stadt Köln bekanntgemacht. Mit Ratsbeschluss vom 05.05.2022 wurde die erste Anpassung der Umsetzungsanweisung zum KoopBLM, das KoopBLM Köln 2017 plus beschlossen, welches vorliegend anzuwenden ist.

Das Modell ist bei allen Vorhaben anzuwenden, für die die verbindliche Bauleitplanung Voraussetzung für die Schaffung von Planungsrecht ist und die (unter anderem) die Schaffung von Baurecht für Wohnzwecke zum Ziel haben. Mindestens 30% der durch den Bebauungsplan geschaffenen Geschossfläche Wohnen ist im öffentlich geförderten Segment zu errichten, vorausgesetzt es entstehen mehr als 20 Wohneinheiten bzw. mehr als 1.800 m² Geschossfläche Wohnen. Darüber hinaus verpflichtet sich der/die Planbegünstigte, die ursächlichen Mehrbedarfe für Grünflächen, Spielplätze und Betreuungseinrichtungen für unter und über 3-jährige Kinder herzustellen oder in bestimmten Fällen abzulösen.

Die dem KoopBLM zu Grunde liegenden Berechnungsansätze für Einwohnerzahl, Wohnungsgrößen, Anzahl der Wohneinheiten und Bedarfe für Spiel- und Grünflächen sind bei der Planung zu berücksichtigen und darzustellen. Auf der Basis der Geschossfläche Wohnen wird mit einer Standardgröße von 90 m² GF (Geschossfläche) / WE (Wohneinheit) die Anzahl der zukünftigen Wohnungen berechnet. Die Anzahl der Wohneinheiten, die im Durchschnitt von 2,3 Einwohner:innen (EW) bewohnt werden, gibt Aufschluss über die Anzahl der zu erwartenden neuen Einwohner:innen im

Quartier. Die Anzahl der zukünftigen Bewohner:innen bestimmt den Bedarf an Grünflächen (10 m²/EW), Spielflächen (2m²/EW) und den Mehrbedarf an Kinderbetreuungsplätzen. Die Bedarfe sind innerhalb des Plangebietes darzustellen. Die Vorgaben der Stadt für Grünflächen und Spielplätze sind dabei zu berücksichtigen.

Unter Heranziehung der Vorstudie der ASTOC können circa 9.700 m² Bruttogeschossfläche (BGF) Wohnen entstehen, gemäß den Berechnungsansätzen des KoopBLM (90 m² GF pro Wohneinheit) sind dies insgesamt 108 neue Wohneinheiten. Damit sind die Voraussetzungen für die Anwendungen des KoopBLM in seiner fortgeschriebenen Fassung gegeben.

Neben den 108 neuen Wohneinheiten sieht die Vorstudie auch die Errichtung von insgesamt 5.000 m² Geschossfläche für Seniorenwohnen (56 Wohnungen gem. Berechnungsgrundlage KoopBLM) sowie einer Pflegeeinrichtung mit 80 Pflegebetten vor. Die Geschossflächen für das Seniorenwohnen sowie für die Pflegeeinrichtung werden nicht in die Berechnungsansätze für die Ermittlung von Folgekosten bzw. von Mehrbedarfen (Grünflächen, Spielplätze, Kita etc.) einbezogen. Es besteht ein massiver Bedarf, in diesem Segment zusätzliche Angebote zu schaffen. Eine gezielte Wertabschöpfung für diesen wertvollen Projektbaustein steht hierzu im Widerspruch.

Im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung wurde festgestellt, dass das Vorhaben zwar einen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen auslöst, dieser aber durch naheliegende Einrichtungen gedeckt werden kann. Im Stadtteil Kalk werden, auch unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungsprognose, der vorhandenen Betreuungsplätze und der geplanten Projekte und Sondierungen in der Perspektive auf 2035 keine weiteren Betreuungsplätze benötigt. Dennoch ist vorgesehen, mindestens eine Großtagespflege für unter dreijährige Kinder für ein familienfreundliches Quartier anzubieten. Die Vorhabenträgerin wird im weiteren Verfahren prüfen, ob trotz nicht zwingender Erfordernis eine Kindertageseinrichtung oder Betriebskita statt einer Großtagespflege geplant wird.

Durch das Bauvorhaben entsteht zwar ein Mehrbedarf an Spiel- und Bewegungsflächen für Kinder und Jugendliche, da das Plangebiet aber vollflächig mit einer Tiefgarage unterbaut ist, die im Zuge der Neuplanung erhalten bleiben soll, ist die Herstellung einer öffentlichen Spielplatzfläche gem. den Vorgaben aus dem KoopBLM auf dem vorgesehenen Grundstück nicht möglich, da das Grundstück komplett unterbaut ist und damit für einen öffentlichen Spielplatz nicht geeignet ist. Vor diesem Hintergrund muss für den Mehrbedarf eine Ablöse gezahlt werden, die für die Aufwertung umliegender öffentlicher Spielplätze genutzt wird.

Bei der Planung von gefördertem Wohnungsbau sind die jeweils geltenden Förderrichtlinien Öffentliches Wohnen (FRL) des Landes NRW (Anlage D3.16) anzuwenden. Insbesondere sind die wesentlichen planerischen Fördervorgaben der öffentlichen Wohnraumförderung unter anderem zur Geschossigkeit (Verortung in Gebäuden bis sieben Vollgeschosse), zur Adressbildung und Erschließung sowie zu Wohnqualitäten und Grundrissen in den Nummern 2.4.1 bis 2.4.7 FRL öff. Wohnen NRW zu berücksichtigen.

Gemäß FRL öff. Wohnen NRW 2024, 2.4.5 ist ein Drittel der Grundstücksfläche als Grünfläche zu errichten, davon mindestens 50 % als ein als Begegnungsort nutzbarer Teil. Die Dachfläche darf zur Kompensation nicht vorhandener Grünflächen auf dem Grundstück als nutzbarer Dachgarten herangezogen werden. Abweichende Regelungen sind mit der Bewilligungsbehörde abzustimmen. Vorrangig wird hier auf die Festlegungen unter Ziffer C.6 verwiesen.

B7. PLANUNGSRECHT

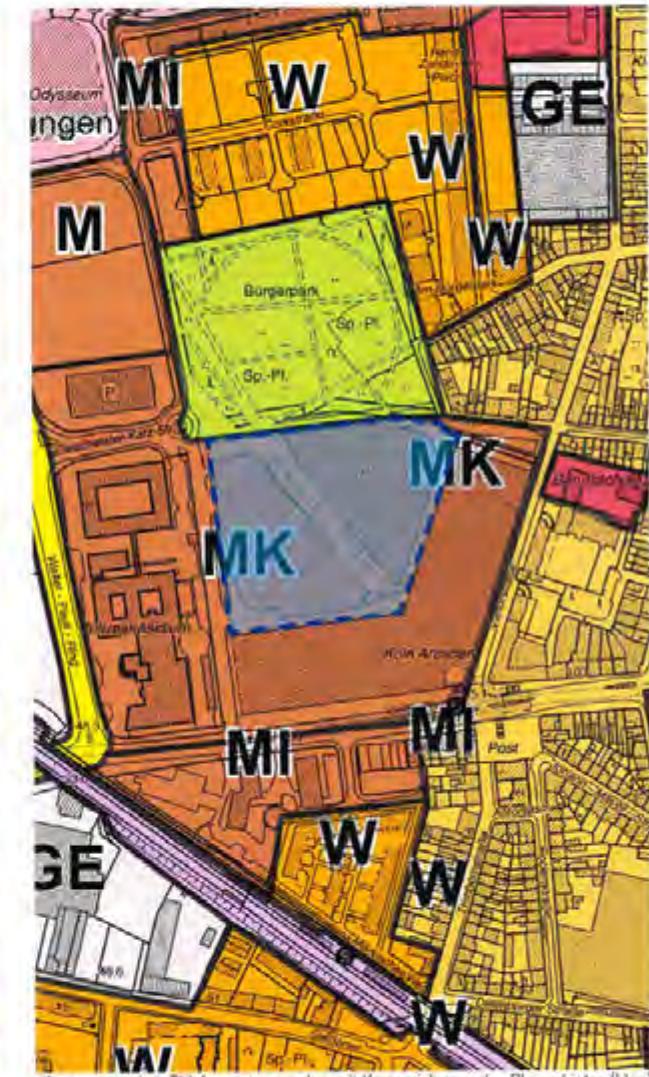
REGIONALPLAN / FLÄCHENNUTZUNGSPPLAN

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilstück Region Köln ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Entlang der Kalker Hauptstraße wird ein Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr „Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen“ dargestellt. Die Planung entspricht somit den Zielen des Regionalplanes.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Köln wird das Plangebiet, ebenso wie die westlich angrenzenden Bereiche, als Kerngebiet dargestellt. Der nördlich des Plangebietes angrenzende Bürgerpark Kalk ist als Grünfläche dargestellt. Östliche des Plangebietes erfolgt die Darstellung eines Besonderen Wohngebietes bzw. einer Gemeinbedarfsfläche. Im Süden grenzt südlich der Kalker Hauptstraße ein Mischgebiet bzw. ein weiteres Besonderes Wohngebiet an. Die vorgesehenen Nutzungen im geplanten Vorhaben widersprechen nicht der Darstellung eines Kerngebietes im Flächennutzungsplan. Eine Flächennutzungsplanänderung ist demnach zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.



Auszug aus dem Regionalplan mit Kennzeichnung des Plangebietes (blau)



Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes (blau)

BEBAUUNGSPLAN

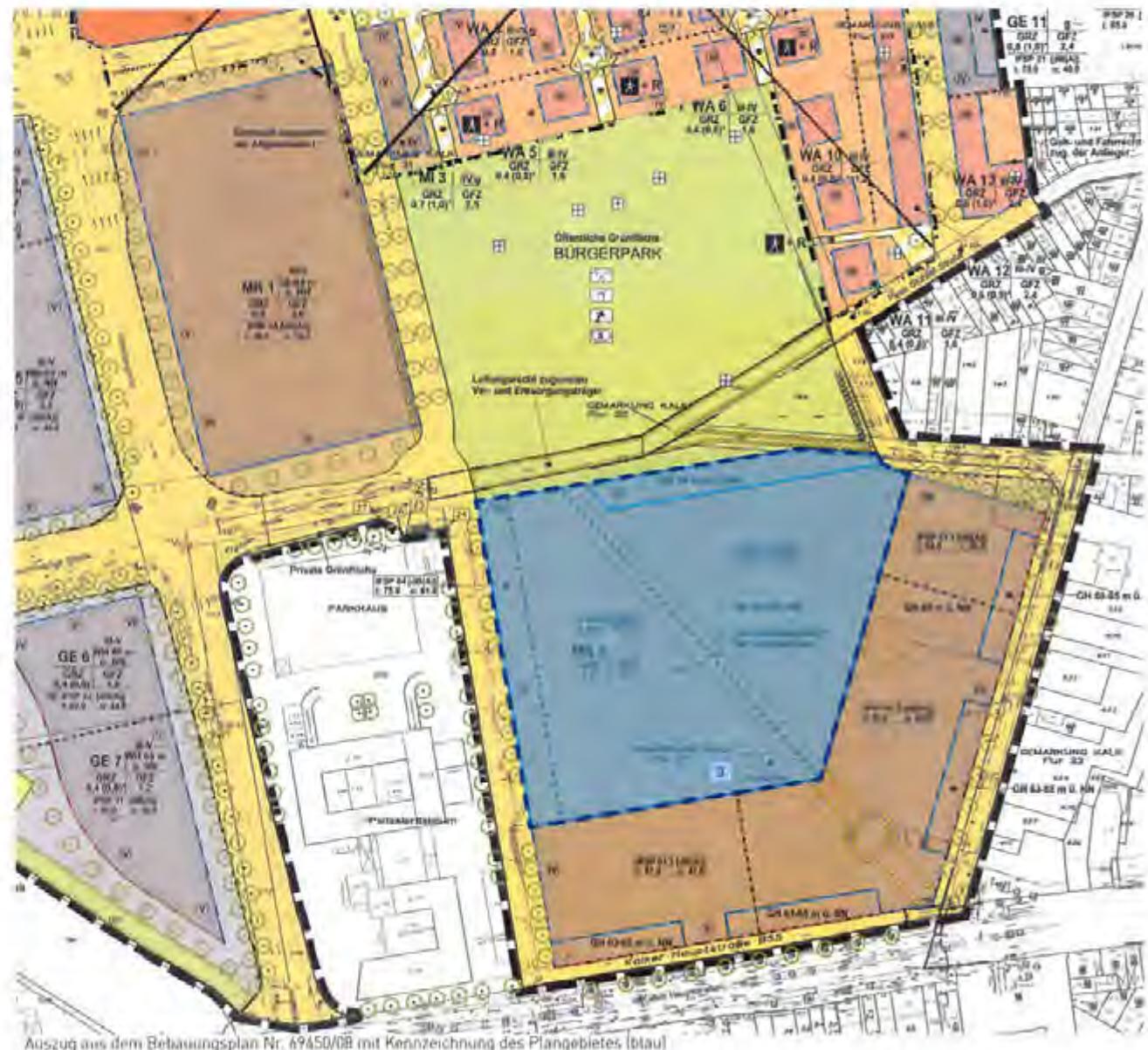
Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 69450/08 „Ehemaliges CFK-Gelände“ in Köln Kalk mit Satzungsbeschluss vom 22.05.2003 (Anlage D.3.13). Für den Teil des Plangebietes setzt dieser Bebauungsplan ein Kerngebiet MK 2 fest. Der nördlich angrenzende Bürgerpark Kalk wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Neben Verkehrsflächen setzt der Bebauungsplan weitere Grünflächen, Gewerbegebiete, ein Sondergebiet, ein weiteres Kerngebiet, Mischgebiete, allgemeine Wohngebiete sowie eine Fläche für Gemeinbedarf fest. Die Bereiche des Sondergebietes, der Mischgebiete sowie der allgemeinen Wohngebiete werden dabei durch den Bebauungsplan Nr. 69450/08, 1. Änderung (Satzungsbeschluss 22.06.2006 – weiterhin Sondergebiet, Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete) sowie dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 69454/02 „Barcelona-Allee“ in Köln-Kalk (Satzungsbeschluss 10.03.2017 – Wohnen und Bürogebäude) (Anlage D.3.13) überplant.

Im Osten grenzen der Bebauungsplan Nr. 7045/02 (Satzungsbeschluss 12.11.2015 – Ausschluss von Vergnügungsstätten) sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 70451/02 (Satzungsbeschluss 19.12.2002 – allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) an. Ebenfalls im Osten im Bereich der Vorsterstraße grenzt der Durchführungsplan / Fluchtliniensplan Nr. 7044 No/07 mit dem Feststellungbeschluss vom 25.05.1961 an.

Südlich der Kalker Hauptstraße besteht der Durchführungsplan / Fluchtliniensplan Nr. 7044 No/06 mit dem Feststellungbeschluss vom 24.09.1959.

Westlich der Barcelona-Allee setzt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 69452/03 mit dem Satzungsbeschluss vom 01.10.1998 ein Kerngebiet mit dem besonderen Nutzungszweck Polizeipräsidium fest.



B8. LANDSCHAFTSSCHUTZ

Der Landschaftsplan der Stadt Köln stellt das Plangebiet als Innenbereich dar und trifft keine Aussagen. Es ist mit keinen Auswirkungen auf nächstgelegene Landschaftsschutzgebiete zu erwarten.

B9. DENKMALSCHUTZ UND HISTORISCHE MASCHINEN

Der historische Wasserturm als Relikt der ehemaligen Chemischen Fabrik Kalk (CFK) steht unter Denkmalschutz und ist weiterhin zu erhalten und in das Konzept einzubeziehen. Der Wasserturm ist circa 40 m hoch und weist am Boden einen Radius von 5,2 m und oben einen Radius von 4,9 m auf. Das Erdgeschoss wird durch den „Integrationshaus e.V.“ genutzt. Dieser Verein nutzt die Räumlichkeiten als Kultur- und Austauschort (z. B. für Lesungen, Ausstellungen, Kreativworkshops). Die darüber liegenden Geschosse werden nicht genutzt.

Darüber hinaus kann es nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet bodendenkmalpflegerische Belange betroffen werden. Bei einem Erhalt der weißen Wanne (vgl. Ziffer B.12.4) ist keine Betroffenheit in Bezug auf Bodendenkmäler zu erwarten, da in diesem Fall kein weiterer Bodeneingriff erfolgt.

Im Plangebiet werden aktuell Objekte ausgestellt (siehe Fotos Seite 61), die aus dem Betrieb der CFK stammen und an diesen erinnern sollen. Die historischen Gegenstände sollen auch künftig vor Ort ausgestellt werden.



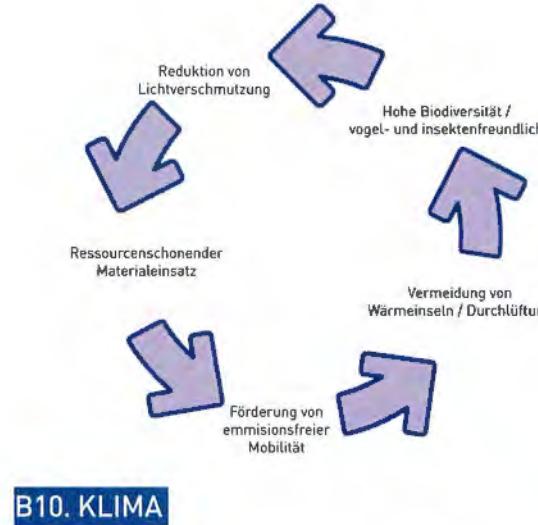
Historischer Wasserturm am Endpunkt der Diagonalen



Schrägluftbild mit CFK Werk aus dem Jahre 1990



Schrägluftbild der Köln Arcaden aus dem Jahre 2010



B10. KLIMA

KLIMASCHUTZ

Das Werkstattverfahren dient insbesondere dazu, die klimaschutzrelevanten Aspekte zur Optimierung der Energieversorgung bereits in einem sehr frühen Stadium mitzudenken und zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind wesentliche Maßnahmen zum Klimaschutz entsprechend den Leitlinien zum Klimaschutz der Stadt Köln (Anlage D.3.7), die als Baustein aus dem Klimaschutzmaßnahmenprogramm KölnKlimaAktiv 2022 am 17.03.2022 vom Rat der Stadt Köln beschlossen wurden, im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und nachzuweisen.

Im Rahmen der Klimaschutzleitlinien ist eine Versorgung mit lokalen, erneuerbaren Energiequellen vorgeschrieben. Dies sollte frühzeitig in den Planungsprozess mit einbezogen werden.

Städtebaulich relevante Parameter sind eine solarenergetisch optimierte Ausrichtung der Gebäude und der Grundrisse sowie eine kompakte Bauweise. Generell ist auf den Dachflächen Photovoltaik in Kombination mit Dachbegrünung vorzusehen. Photovoltaikelemente können auch in die

Fassaden integriert werden. Begrünung der geschlossenen Fassadenbereiche ist zu prüfen. Eine Begrünung der Parkgarage ist aus statischen Gründen ausgeschlossen.

STADTKLIMA

Gemäß den städtischen Klimasimulationen (Quelle: DWD, Stadt Köln) ist das Plangebiet hinsichtlich Hitze als hoch bis sehr hoch belastet eingestuft. Zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität sollen die Freiflächen attraktiv gestaltet und begrünt werden. Bei allen Pflanzmaßnahmen ist auf Biodiversität zu achten.

B11. VERKEHR UND MOBILITÄT

ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Direkt südlich der Köln Arcaden befindet sich die Haltestelle Kalk Post, an der die Stadtbahnlinien 1 (Weiden – Bergisch Gladbach) und 9 (Sülz

– Königsforst) sowie die Buslinien 159 (Schützwerk – Buchheim Herler Straße), 171 (Mülheim Wiener Platz – Breslauer Platz / Hbf.) und 193 (Heinrich-Bützler-Straße – Corintostraße) verkehren. Dabei verkehren die Stadtbahnlinien zu den Hauptverkehrszeiten im 5-min bzw. 10-min Takt. Die Buslinie 159 verkehrt ebenfalls in 10-min Takt, ebenso wie die Buslinie 171, welche jedoch nur in den Hauptverkehrszeiten fährt. Die Buslinie 193 fährt stündlich.

Die Bahnhaltestelle „Trimbornstraße“ liegt nur ca. 200 m vom Plangebiet entfernt. Die Haltestelle wird von der Regionalbahn RB25 (Köln-Hansaring – Lüdenscheid, 30-min Takt) sowie von den S-Bahnen S12 (Au (Sieg) – Kerpen-Horrem, 20-min Takt) und S19 (Au (Sieg) – Düren, 20-min Takt) angefahren und ist ebenfalls fußläufig zu erreichen.

MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR

Über die Bundesstraße B55 (Kalker Hauptstraße) sind die Severinsbrücke bzw. die Zufahrten zu den Bundesautobah-



Feuerwehr →

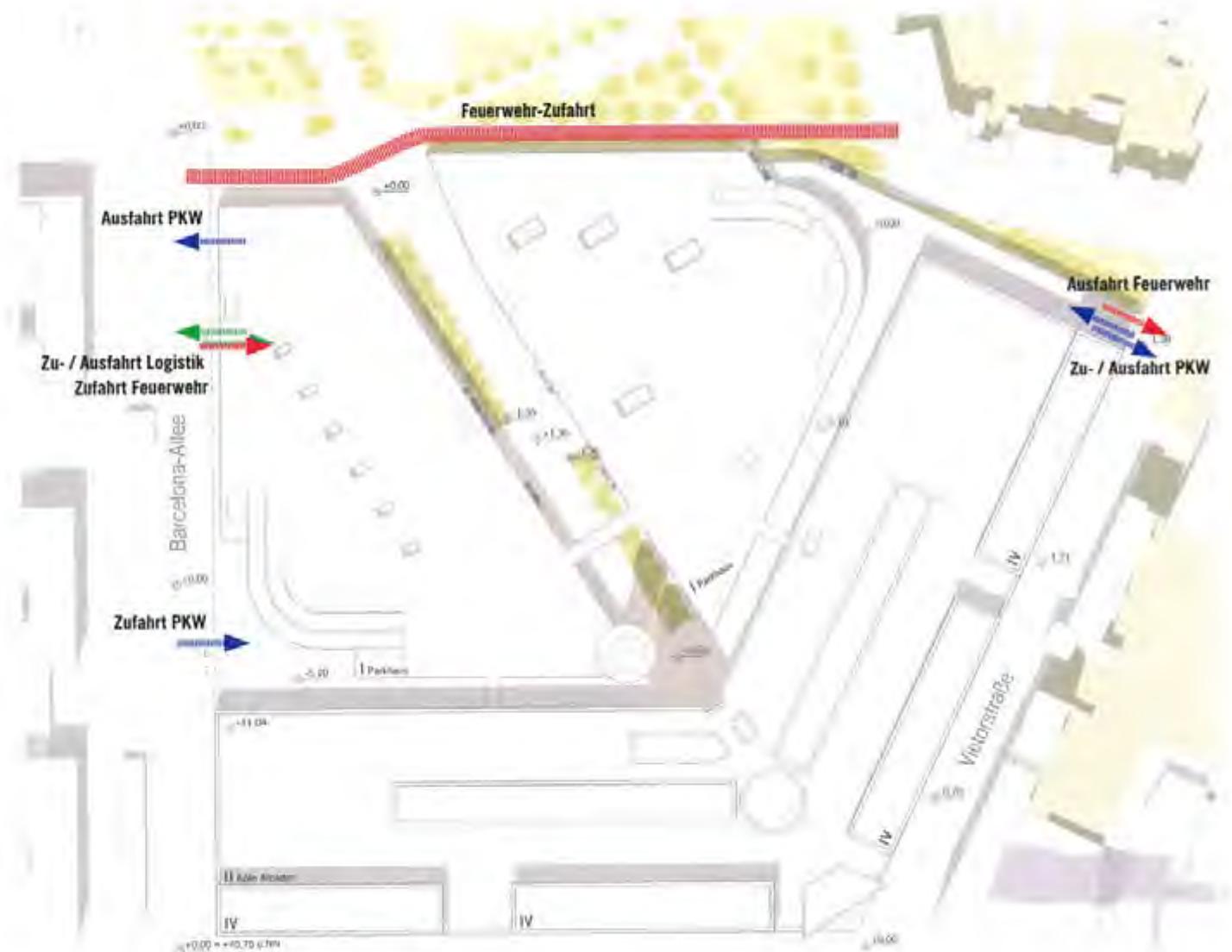
- Zufahrt über Barcelona-Allee
- Ausfahrt über Vietorstraße
- Feuerwehr-Zufahrt an Nordseite

Logistik →

- Zufahrt über Barcelona-Allee
- Ausfahrt über Barcelona-Allee

Besucherverkehr →

- Zufahrt über Barcelona-Allee und Vietorstraße
- Ausfahrt über Barcelona-Allee und Vietorstraße
- Verteilung: 3.500 PKW via Barcelona-Allee, 1.700 PKW via Vietorstraße



nen A3/A4 bzw. zur östlichen Zubringerstraße zu den Bundesautobahnen A4/A59 (Kreuz Gremberg) gut zu erreichen. Über die Barcelona-Allee sowie die Vietorstraße, welche über die B55 erschlossen sind, können die Parkgaragen der Köln Arcaden gut erreicht werden.

FUSS- UND RADVERKEHR

Die Kalker Hauptstraße (B 55) weist im Bereich vor den Köln Arcaden einen eigenen Radweg und einen breiten Gehweg auf. Östlich der Köln Arcaden wird der Radweg als Radfahrstreifen auf der Straße geführt. Auf der gegenüber der Köln Arcaden liegenden Straßenseite befindet sich entlang der Kalker Hauptstraße ein separater Radfahrstreifen auf der Fahrbahn sowie ebenfalls ein Gehweg.

In der Barcelona-Allee werden die Radfahrer auf der Straße geführt. Entlang der Köln Arcaden sowie des Parkhauses besteht ein auskömmlicher Gehweg, auf der gegenüberliegenden Seite nur ein circa ein Meter breiter Gehweg. Im Bereich der Vietorstraße werden die Radfahrer ebenfalls



auf der Straße geführt. Beidseits bestehen hier Radwege. Nördlich des Plangebietes bestehen im Bürgerpark Kalk mehrere Gehwege.

RUHENDER VERKEHR

In den Parkgaragen sind aktuell rd. 1.800 PKW-Stellplätze und 40 Fahrradstellplätze, die sich in einer Radstation im Bereich der Diagonalen befinden, vorhanden.

VERKEHRSFÜHRUNG

In der Vorstudie ASTOC (siehe Abbildungen Seite 34 und 36) ist die Verkersführung des Bestandes für alle Geschosse schematisch dargestellt. Neben der in der Abbildung grün dargestellten Anlieferzone auf der Nordseite des Einkaufszentrums verläuft auch die Feuerwehrzufahrt nördlich der Köln Arcaden. Die Zufahrt für alle Verkehre erfolgt von der Barcelona-Allee im EG. Ab dem EG wird die Parkgarage durch die „Diagonalé“ in zwei Baukörper getrennt. Die östliche Parkgarage ist untergeordnet über die Vietorstraße erschlossen. Das 1. OG ist nicht überdacht. Die Anlieferung

erfolgt über eine separate Logistik-Zufahrt ins Untergeschoss ebenfalls über die Barcelona-Allee. Eine Ausfahrt für Anlieferfahrzeuge und die Feuerwehr ist auch an der Vietorstraße möglich. Im Bereich der Parkhausausfahrt Vietorstraße ist die Warenausgabe des Mediemarktes gelegen.



Feuerwehr →

- Zufahrt über Barcelona-Allee
- Ausfahrt über Vietorstraße
- Feuerwehr-Zufahrt an Nordseite

Logistik →

- Zufahrt über Barcelona-Allee
- Ausfahrt über Barcelona-Allee

Besucherverkehr →

- Zufahrt über Barcelona-Allee und Vietorstraße
- Ausfahrt über Barcelona-Allee und Vietorstraße
- Verteilung: 3.500 PKW via Barcelona-Allee, 1.700 PKW via Vietorstraße





PKW-Zufahrt ins Parkhaus an der Barcelona-Allee



Anlieferzone Köln Arcaden/Hintergrund Fußgängerbrücken



Parkhaussituation [Zufahrt PKW und Anlieferung UG] an der Barcelona-Allee



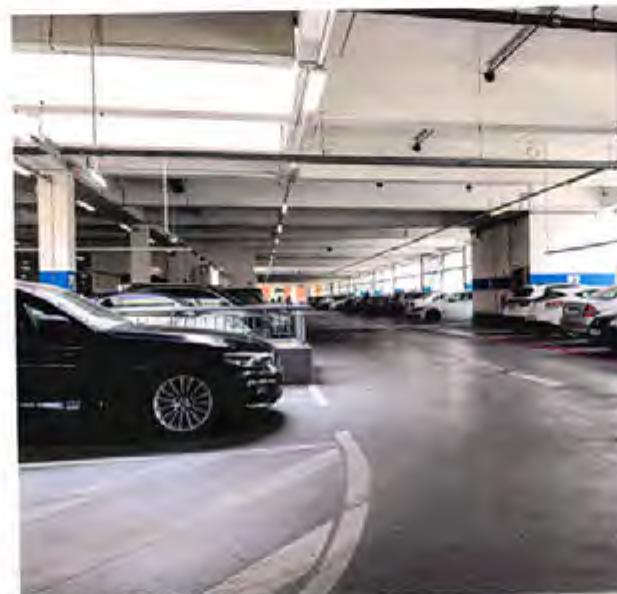
Oberdeck Parkhaus mit Blick auf den Wasserturm



Fußgängerbrücke Köln Arcaden auf dem Oberdeck



Rampenanlage im Parkhaus



PKW-Stellplätze im Parkhaus



PKW-Stellplätze und Einkaufswagenaufstellfläche



Zu- und Abfahrt an der Victorstraße



Zufahrt zur Anlieferung an der Barcelona-Allee



Anlieferungszone

B12. TECHNISCHE HINWEISE

SCHALLSCHUTZ

Die schalltechnischen Rahmenbedingungen wurden von der Dekra Automobil GmbH untersucht. Das Plangebiet ist erheblich durch Lärmimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr (hier: DB-Trassen und Betriebsbahnhof Deutzer Feld) aus allen Richtungen belastet. Durch den Schalleintrag der stark frequentierten Kalker Hauptstraße und der Barcelona-Allee sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit besteht eine Vorbelastung aus dem Straßenverkehr (Anlage D.2.9). Eine erhebliche Beeinträchtigung der bestehenden Wohnnachbarschaft aufgrund zunehmender Lärmimmissionen aus dem planbedingten Mehrverkehr ist zu erwarten.

Die an den Köln Arcaden befindlichen technischen Anlagen sind im weiteren Verlauf der Planung erforderlichfalls schalltechnisch zu ertüchtigen oder umzusetzen. Im Umfeld des Plangebietes bestehen im Norden, Osten und Süden schutzbefürftige Wohnnutzungen, die aufgrund der teilweise bestehenden Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ besonders zu betrachten sind. Neue schalltechnisch relevante Emissionsquellen sind möglichst dieser Bebauung abgewandt zu planen. Darüber hinaus befindet sich im Westen ein Bürogebäude.

Die östlich anschließenden Wohnnutzungen werden durch eine Lärmschutzwand vor den Schallimmissionen des offenen, natürlich belüfteten Parkhauses geschützt.

BRANDSCHUTZ, FEUERWEHRAUFSTELLFLÄCHEN UND FLUCHT- UND RETTUNGSWEGE

Die Köln Arcaden verfügen im Bestand über eine rückseitige Feuerwehrzufahrt im UG, welche über die Barcelona-Allee und die Vietorstraße erreicht werden kann. Mindestens eine der beiden Zufahrten muss erhalten bleiben. Eine





Wohnbebauung Vorsterstraße/rechts Lärmschutzwand

weitere Feuerwehrzufahrt befindet sich im Norden entlang des Bürgerparks Kalk. Die rückseitigen Treppenräume der Köln Arcaden müssen weiterhin für die Feuerwehr erreichbar und zugänglich sein. Gleiches gilt für die Treppenräume der Parkgaragen.

Die Ladenstraße im Basement verfügt an der, in der nachfolgenden Abbildung violett dargestellten Stelle, über eine Zuluftnachströmung (Zugangstüren Mall) für die Enträuchung. Die Zuluftversorgung muss bei der Planung berücksichtigt werden und auch zukünftig gewährleistet bleiben.

Für Gebäude, die mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegen, sind Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr anzurufen. Einzelheiten zur baulichen Ausfüh-

lung von Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr müssen den Anforderungen nach § 5 (2, 5 und 6) der BauO NRW entsprechen. Auf Ziffer 5 der „Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung“ - V BauO NRW - wird hingewiesen. Darüber hinaus wird auf das in der Anlage D.2.5 beigegebene

brandschutztechnische Rahmenkonzept des Büros Corall Ingenieure GmbH verwiesen, in dem die Details zur Brandschutzsituation beschrieben sind.

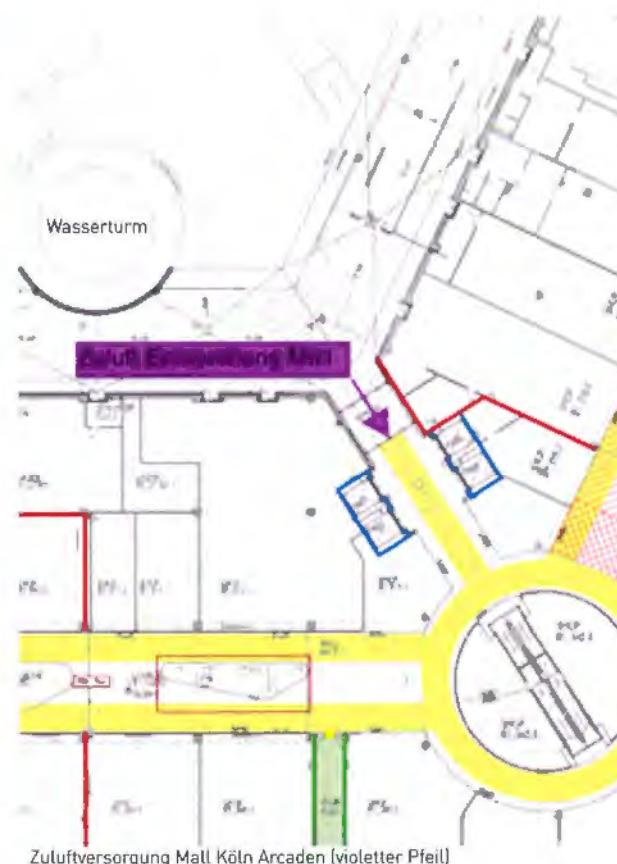
ENTWÄSSERUNG UND STARKREGENVORSORGE

Das anfallende Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Das Planungsgebiet befindet sich in einem starkregengefährdeten Bereich (Gefährdungsgrad sehr hoch). Es ist also bei Starkregenereignissen mit auftretendem Oberflächenwasser zu rechnen. Die Planung muss entsprechende Vorsorgemaßnahmen mitberücksichtigen.

Hinweise für die Planung können den als Anlage D.3.9 und D.3.10 beigefügten Broschüren „Leitfaden für eine wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung in Köln“ und „Wassersensibel Planen und Bauen – Leitfaden zur Starkregenvorsorge für Hauseigentümer*innen, Bauwillige und Architekt*innen in Köln“ entnommen werden. Es ist eine Altlastenverdachtsfläche bzw. ein Altlastenstandort verzeichnet, dies muss in der Entwässerungsplanung berücksichtigt werden. Das Vorhaben befindet sich im Bereich eines im Altlastenkataster nachrichtlich geführten Altstandortes gem. § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz. Im Rahmen der Errichtung der Köln Arcaden und der Tiefgaragen wurden die Auffüllungen vollständig entfernt.

TRAGWERK, BAUGRUND UND CO₂-ÄQUIVALENT

Im Vorfeld wurde durch das Büro keeve Beratende Ingenieure für das Bauwesen eine Bewertung und Einschätzung zur statischen Beurteilung des Parkhausbestandes vorgenommen. Um den Erhalt des Bestandes in Kombination mit einer Aufstockung der Parkgaragen zu realisieren, muss das bestehende statische Stützenraster eingehalten werden, auch bei zusätzlichen lokalen Verstärkungen oder Ergänzung durch neue Stützen und Träger. In den Decken und in der Bodenplatte ist in den Stützenbereichen bereits zu-





Brandschutzplan Erdgeschoss (Bestand), Quelle: Corall Ingenieure GmbH, alle Geschosse vgl. Anlage D.2.6

sätzliche Bewehrung vorhanden, die die höheren Querkräfte in den nur dort vorhandenen Bereichen berücksichtigt. Völlig neue Stützenpositionen würden zu dem Erfordernis erheblicher Verstärkungen bis hin zur Neuherstellung der Decke bzw. der Bodenplatte führen.

Die maximale Aufstockung unter Erhaltung der Bodenplatte beträgt aus statischer Sicht zwei Geschosse. Für die Realisierung ist davon auszugehen, dass ein zusätzliches Stützenraster erforderlich wird, um die hohen Lasten gleichmäßig in die Bodenplatte einzuleiten und die Punktlasten an den Einführungspunkten zu verteilen. Bei Verzicht auf das zusätzliche Stützenraster ist davon auszugehen, dass sowohl die Decke als auch die Bodenplatte in allen Stützbereichen ertüchtigt werden müssen. Bei der Bodenplatte handelt es sich um eine geschlossene „Weiße Wanne“, die möglichst nicht durchdrungen werden sollte. Ertüchtigungen sind mit hohen Kosten verbunden und aus statischer Sicht möglichst zu vermeiden. Ein Abriss und anschließender Neubau einer gleichwertigen Diagonale ist aus statischer Sicht weder nachhaltig noch technisch sinnvoll. Aufgrund der bereits berücksichtigten hohen Nutz- und Ausbaulasten ist die Bestandsdiagonale aus statischer Sicht relativ flexibel umnutzbar.

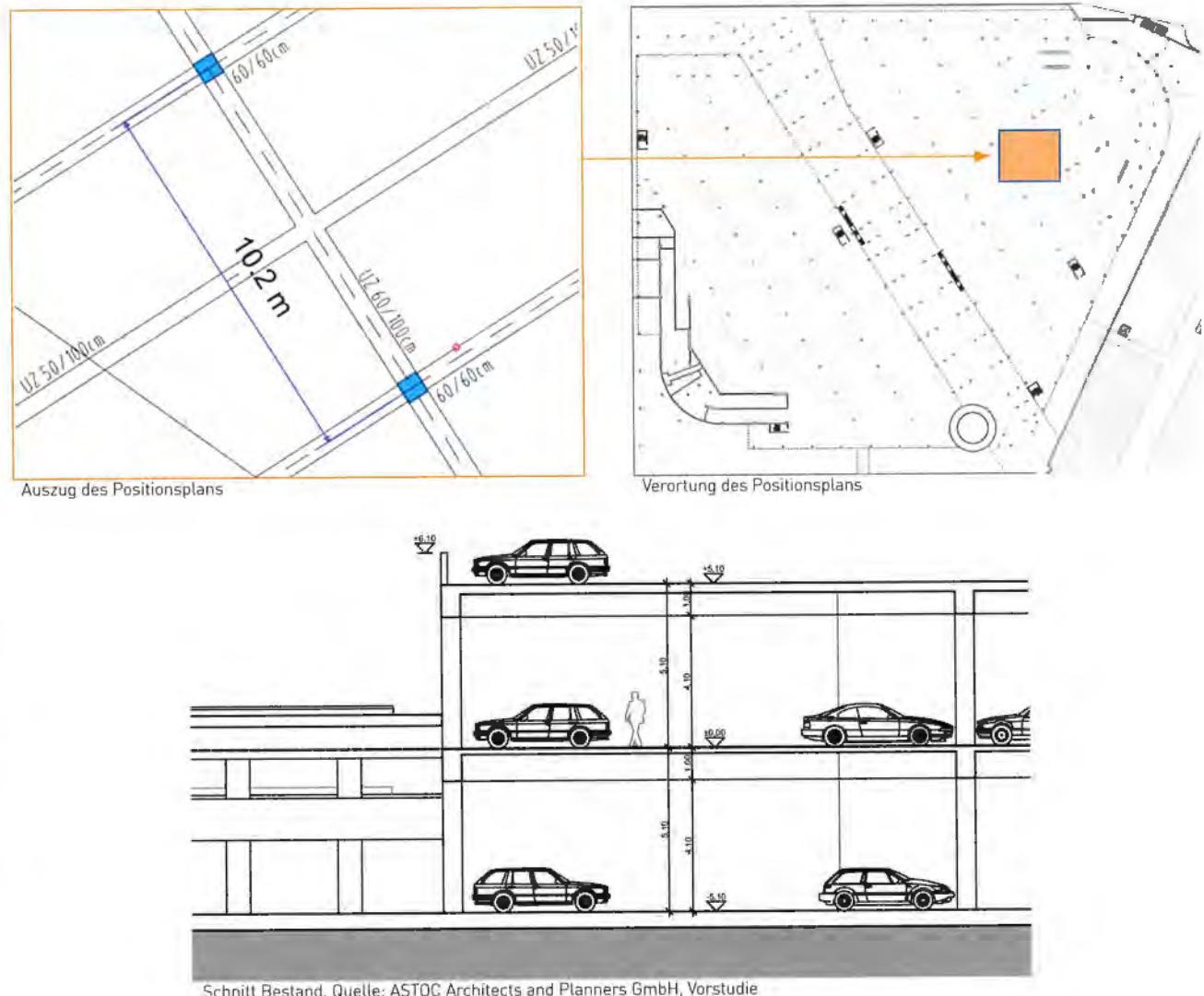
Um ein Gebäude mit mehr als 10 Geschossen realisieren zu können, muss die Tragfähigkeit des Bodens und der Gründung erhöht werden. Die vorhandene Flachgründung kann die erhöhten Lasten nicht mehr aufnehmen. Um ein Hochhaus realisieren zu können, muss die Bestandsbodenplatte in diesem Bereich komplett zurückgebaut werden. Um die Setzungen für das Hochhaus in dieser Größenordnung begrenzen zu können, ist eine Tiefgründung in Kombination mit einer stärker bewehrten Bodenplatte erforderlich. Der vollständige Rückbau der Bestandsbodenplatte ermöglicht eine flexible und vom Bestand unabhängige Planung der Obergeschosse. Das Stützenraster für die neu zu planen-

den Büro-, Wohn-, Pflege- und Kitanutzungen unterscheidet sich in der Regel deutlich von dem einer Parkhausnutzung und kann somit optimal geplant werden. Der Rückbau ermöglicht somit eine unbegrenzte Höhe des Neubaus bei flexibler Planung. Die Gründungspfähle können sowohl für den statischen Lastabtrag als auch für die Geothermie nachhaltig genutzt werden.

Für Baukörper, zwischen 3 und 10 Geschossen kann davon ausgegangen werden, dass es in Abhängigkeit vom gewählten Stützenraster zu lokalen Verstärkungen und Ertüchtigungen der Bodenplatte kommen kann. Um die Lasten und die damit verbundenen Ertüchtigungen der Bodenplatte möglichst gering zu halten, sollten die Obergeschosse möglichst in Leichtbauweise geplant werden.

Die Bestandsbodenplatte kann die Lasten eines 10-geschossigen Massivgebäudes anstelle von optimierten Baumaterialien nicht aufnehmen. In diesem Fall wäre mit einem vollständigen Rückbau der Bestandsbodenplatte zu rechnen. Zur Beurteilung des erhaltenswerten Bestandes wurde das Potential, das die Parkhäuser bieten, als CO₂-Äquivalent ermittelt. Der Erhalt des gesamten Parkhauses Ost entspricht einer Ersparnis von ca. 4,8 Millionen Kilogramm CO₂-Äquivalent, der des gesamten Parkhauses West einer Ersparnis von ca. 5,7 Millionen Kilogramm CO₂-Äquivalent. Die gesamte Diagonale entspricht einer Ersparnis von ca. 830.000 Kilogramm CO₂-Äquivalent. Auf Basis der Vorstudie ASTOC ist es gelungen, rund 8,5 Millionen CO₂-Äquivalent zu erhalten. Von den insgesamt ca. 11,3 Millionen CO₂-Äquivalent wurden lediglich ca. 2,8 Millionen Kilogramm CO₂-Äquivalent vernichtet. Der zugrunde gelegte Umrechnungsfaktor CO₂-Äquivalente/m² entspricht dabei den folgenden Werten:

Bodenplatte CO₂-Äquivalente: 180 kg CO₂ pro m²
Geschoss CO₂-Äquivalente: 140 kg CO₂ pro m²





TEIL C

AUFGABEN- STELLUNG

C1. PLANUNGSLEITLINIEN

Die Eigentümerin der Fläche, die UIR Köln Arcaden GmbH & Co. KG, beabsichtigt das Plangebiet, im Rahmen eines zukunfts- und klimaorientierten Stadtumbaus, in ein urbanes und lebenswertes Quartier aus Büro, Gewerbe, Wohnen, Senioren- und Pflegegewohnen und Betriebskita weiterzuentwickeln und als neuen Stadtbaustein in die vorhandene Umgebung einzubinden.

Die wichtigen Grün- und Freiräume sind gemäß den Vorgaben des KoopBLM als qualitativ hochwertige Grünflächen mit kombinierten generationenübergreifenden Freizeitan geboten zu gestalten.

Im Plangebiet soll eine oberirdische Geschossfläche von insgesamt 40.000 bis 45.000 m² zzgl. der Parkgaragen geschaffen werden. Hiervor sollen circa die Hälfte auf die Büro- und gewerbliche Nutzung (ohne weitere Einzelhandelsnutzungen) sowie die andere Hälfte auf Wohnnutzungen inklusive einer Betriebskita entfallen. Im Bereich des Wohnens sollen neben freifinanzierten Wohnungen auch Wohnungen im geförderten Wohnungsbau gemäß dem KoopBLM entstehen. Des Weiteren sollen Seniorenwohnungen sowie eine Pflegeeinrichtung (80 Pflegebetten) im Plangebiet vorgesehen werden.

Das neue städtebauliche und freiraumplanerische Konzept muss dabei angemessen auf die heterogene Struktur am Bürgerpark Kalk und in der Nachbarschaft reagieren und das neue Quartier mit der Umgebung vernetzen. Die Berücksichtigung eines Hochpunktes soll im Rahmen der Planung geprüft werden.

C2. PLANUNGSRAUM

Das Plangebiet umfasst die in dem als Anlage D.2.1 beigefügten Lageplan umrandete Fläche mit einer Größe von rd. 25.700m². Den Anforderungen des Köln Katalogs folgend soll die städtebauliche Ausprägung der Kubatur der neu zu planenden Baukörper unter Berücksichtigung der

beschriebenen Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielen zu erfolgen. Für eine ganzheitliche Betrachtung ist eine analytische Auseinandersetzung mit dem Potential als Fläche „Quartierstypologie für die Innere Stadt“ ebenso wichtig wie die Beachtung des Bestandes des Einzelhandelszentrums Köln Arcaden und die Verwendung nutzbarer Bausubstanz.

Gewünscht sind klar definierte und differenzierte Raumkanten, insbesondere zur Barcelona-Allee und zum Bürgerpark Kalk. Die Belebung und Fassung der inneren Diagonale sollen verbessert werden.

LEITPLANKEN

Urbaner Nutzungsmix: Wohnen / Büro und Dienstleistung /Pflegeeinrichtung und Seniorenwohnungen / Betriebskita

40.000 – 45.000 m² GF oberirdisch, davon 50% Wohnen, 50 % gewerbliche Nutzung, zzgl. Parkgaragen

GRZ 1 / Orientierungswert GFZ 3

Denkmalschutz Wasserturm

Maßnahmen für die Verbesserung der Vernetzung mit den umgebenden Quartieren und Strukturen

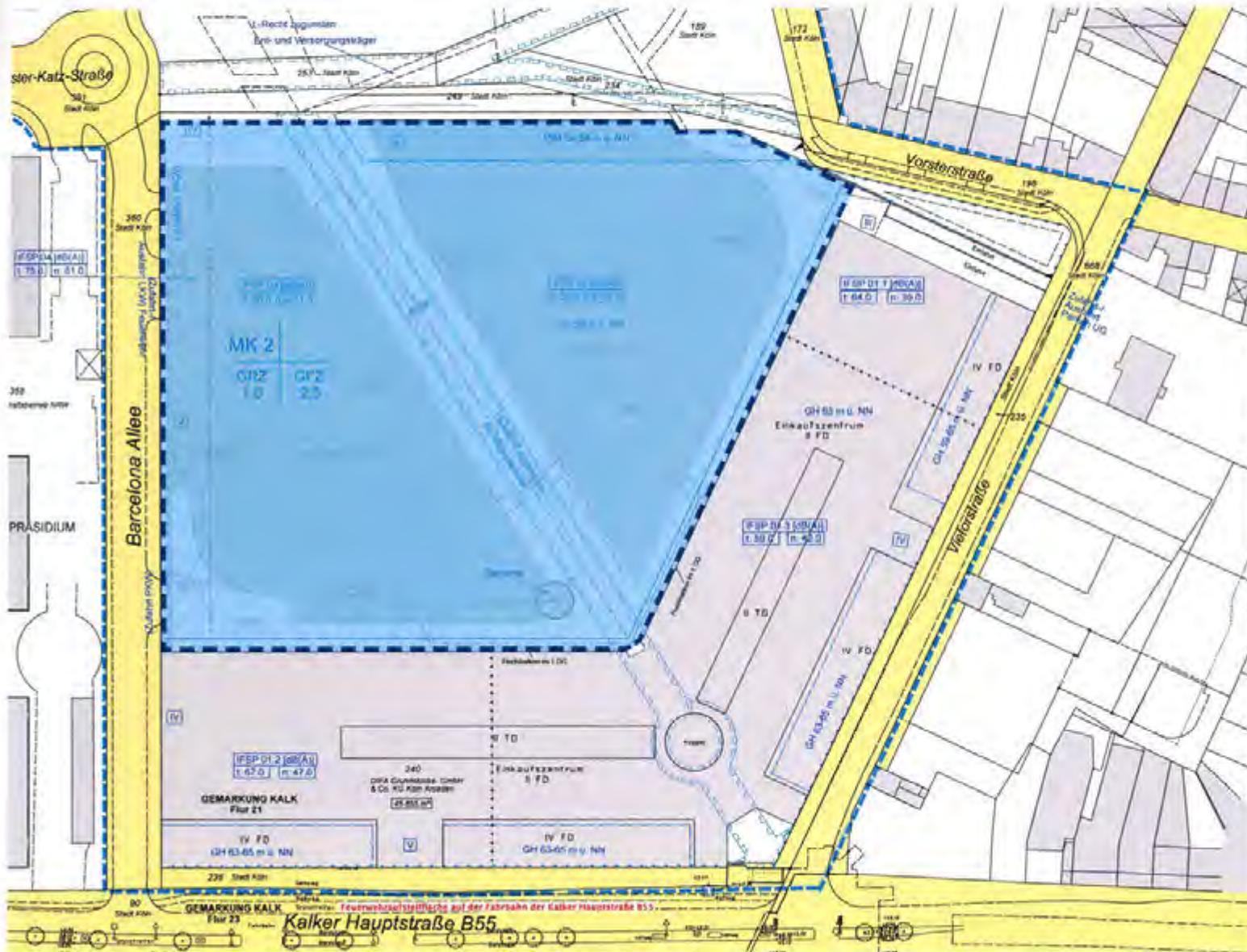
Schaffung von hochwertigem Grün- und Freiraum (gem. Vorgaben KoopBLM) / Aufwertung vorhandener Strukturen

Nachhaltige Transformation des Plangebietes

Ressourcenschonender Umgang mit dem Bestand

Unterbringung ruhender Verkehr Bestand und Neubau, nachhaltige Mobilität





ANSWER

L				
G				
J				
H				
I				
K				
B				
D				
C				
N				
A	Grundstücksangr.	ABW	01-01-2012	12-11-1998
Subst.	Einschreibungsdatum	Markt	Uppm	WZ-Nr.
Von der Bauaufsichtbehörde: 01.01.2012				
AMTLICHER LAGEPLAN ZUM BAUANTRAG				1:500

Amtlicher Lageplan mit Darstellung des Plangebiet, Quelle: Planergruppe Schmitz+Partner (bearbeitet)

C3. NUTZUNGSMIX

Das neue Quartier soll unterschiedliche Nutzungen vereinen. Das Konzept soll einen hohen Anteil von Nutzungsmischung beinhalten, der über der Empfehlung des Köln Katalogs von 25 % für die Innere Stadt liegt.

Die urbanen Nutzungen sind wie folgt zu planen:

- 50% der oberirdischen Geschossfläche, ohne die Parkgaragen, als Wohnen und Pflegeeinrichtung. Diese sollen sich wie folgt zusammensetzen: bis zu 108 Wohneinheiten unter Anwendungen des KoopBLM in seiner fortgeschriebenen Fassung. Von diesen Wohnungseinheiten sollen bis zu 30% der geschaffenen Geschossfläche Wohnen im öffentlich geförderten Segment entstehen. Darüber hinaus rd. 5.000m² Geschossfläche für Seniorenwohnen/Servicewohnen sowie eine vollstationäre Pflegeeinrichtung mit 80 Pflegebetten und eine Betriebskita mit ca. 40 Plätzen.
- Die übrigen 50% oberirdischer Geschossfläche, ohne die Parkgaragen, für Büro, Dienstleistungen, Gastronomie und Freizeitnutzungen.
- Einzelhandelsnutzungen sind ausgeschlossen.

Für die jeweiligen Nutzungen sind 6% der geplanten Flächen als Nebenflächen in den Untergeschossen vorzusehen.

C4. STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN UND GEBÄUDEHÖHEN

Das Plangebiet soll im Wege der Nachverdichtung in ein kompaktes und somit flächensparendes Quartier transformiert werden. Planerisch ist zu prüfen, welche städtebaulichen Strategien sinnvoll sind, um eine „qualitätsvolle Dichte“ im Sinne des Köln-Katalogs zu sichern. Es wird einer Quartiersdichte von über 1,2 für die Innere Stadt als

Zieldichte gefordert. Damit einhergehend sind ausreichend gemeinschaftlich genutzte Räume vorzusehen. Verschiedene Maßnahmen zum Klimaschutz- und zur Klimawandelanpassung sind als Ausgleich für die hohe bauliche Dichte notwendig.

Die Berechnung der Quartiersdichte erfolgt auf Basis einer Quartiersfläche von 28.000 m² (erweiterter Geltungsbereich, vgl. Abbildung 1) bezogen auf die oberirdische Geschossfläche ohne Parkhaus/-Stellplatzflächen.

Das Plangebiet umfasst den Bereich der zwei 2-geschossigen, im UG verbundenen, Parkgaragen. Die Fläche soll im Wege der Nachverdichtung in ein kompaktes und somit flächensparendes Quartier transformiert werden. Im Plangebiet soll eine oberirdische Geschossfläche von insgesamt 40.000 bis 45.000 m² zzgl. der Parkgaragen, geschaffen werden.

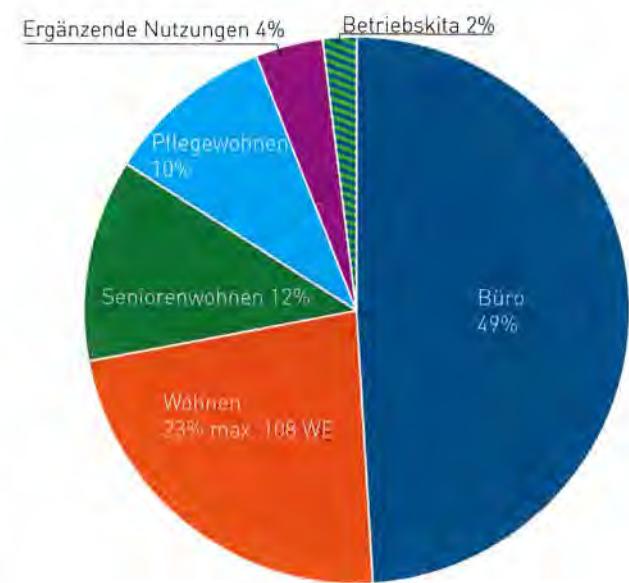
Die Geschossfläche (GFZ) soll sich an den Orientierungswert eines urbanen Gebietes (MU) von 3,0 anlehnen. Da die Fläche bereits heute fast vollständig versiegelt ist, wird von einer (heute festgesetzten) Grundflächenzahl (GRZ) von annähernd 1,0 ausgegangen.

Durch die Planung eines neuen Stadtquartieres, mit einer zusätzlichen oberirdischen Geschossfläche von bis zu 45.000 m², wird sich das Orts- und Landschaftsbild verändern, da sich das Bauvolumen deutlich erhöhen wird. Die Gebäude sollen überwiegend fünf bis sechs Geschosse erreichen. Ob einzelne Hochpunkte zur städtebaulichen Akzentuierung bestimmter Bereiche des Quartiers sinnvoll sind, soll unter Berücksichtigung der städtebaulichen Aspekte des Höhenentwicklungskonzeptes geklärt werden.

Als Geschosshöhen (inkl. Konstruktionshöhen der Decken) sind folgende Höhen zu berücksichtigen:

- Überhöhte Erdgeschosse mit 4,5-5 m für alle Nutzungen
- Büro-/Dienstleistungsnutzung 3,7 m
- Wohnnutzungen, Seniorenwohnen und Pflege 3 m
- Aufstockung der Parkgarage 2,8 m. Die lichte Höhe bei von Fahrradfahrer:innen zu befahrenden Parkgaragen beträgt 2,5 m.

Grundsätzlich sind punktuell auch mehrgeschossige Räume denkbar. Die Kubatur und Gestaltung des denkmalgeschützten Wasserturms soll trotz Neuplanung wahrnehmbar bleiben.



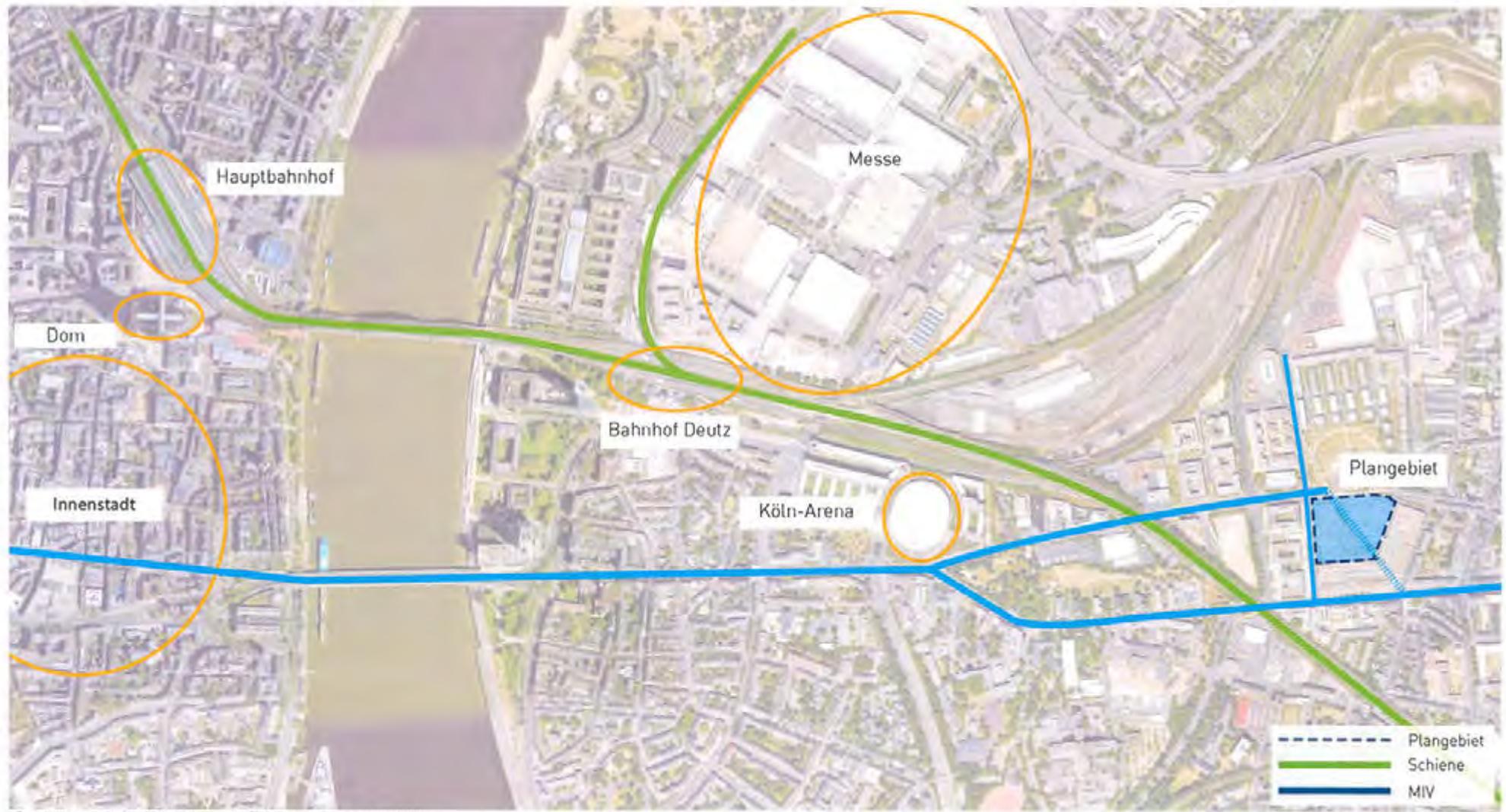
Nutzungsmix in Prozenten

Testentwurf



Testentwurf Geschossigkeiten, Quelle: Stadt Köln auf Basis Vorstudie ASTOC Architects and Planners GmbH (bearbeitet)

- V-VI*** Neubaufeld mit Tiefgarage unterbaut; Geschossfläche mind. 42.000 m², gemischt genutzt (siehe Nutzungsdiagramm)
- IV** Aufstockung und Aktivierung Parkhaus, Geschossfläche 34.500 m²
- II** öffentlich zugänglicher und begrünter Freiraum (mind. 2.500 m²), Aufteilung in Teillächen möglich
- IV** Wasserturm (denkmalgeschützt)
- V-VI** Geschossigkeit (prägende Spannel)
- * Akzentuierungen durch Hochpunkte möglich



C5. ORIENTIERUNG UND ADRESSBILDUNG

Die zu planenden Baukörper sind so zu platzieren, dass jedes Gebäude eine, seinem Nutzungszweck angemessene Positionierung im Plangebiet findet, die attraktive und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Die Auffindbarkeit der Eingänge aller Gebäude und Repräsentanz der Büronutzungen sind ebenfalls sicherzustellen. Hierdurch soll die Orientierung im neuen Quartier erleichtert und gefördert werden. Innerhalb des Quartiers soll eine angemessene Belebung erzielt werden und der aktuelle rückwärtige Standort des Plangebietes soll durch das neue Quartier eine neue repräsentative Adresse erzielen und dabei auf umgebende Nutzungen eingehen.

Die Erreichbarkeit der Köln Arcaden für Kund:innen und Besucher:innen, aber auch die neuen Bewohner:innen und Nutzer:innen des zu planenden Quartiers soll verbessert werden. Siehe hierzu auch Kapitel 4.7 (Kriminalprävention).

C6. FREIRAUM, VERNETZUNG UND DIAGONALE

Zur Schaffung eines zukunftsorientierten Quartiers mit hoher Wohn- und Lebensqualität sind ausreichende und hochwertige Grün- und Freiflächen für verschiedene Nutzungen und mit hoher Aufenthaltsqualität vorzusehen. Die Gestaltung der Freiräume soll die Begegnung und Kommunikation und die Identitätsbildung des Quartiers fördern, das neue Quartier strukturieren und wirkungsvoll mit der Umgebung verknüpfen.

Zusammenhängende ausreichend große und qualitätsvoll gestaltete Grünflächen sind insbesondere vor dem Hintergrund einer hohen baulichen Dichte erforderlich. Sie sollen leicht erreichbar und einsehbar angeordnet werden, um

die uneingeschränkte Nutzung insbesondere durch Kinder und Senioren zu ermöglichen.

Die Qualität der Gestaltung der Freiräume hat insbesondere vor dem Hintergrund ihrer sozialen und stadtklimatischen Funktion eine sehr hohe Bedeutung. Die Gestaltung der Spielflächen muss den unterschiedlichen Anforderungen der großen Nutzergruppe von Senioren, Kindern und Jugendlichen entsprechen und abwechslungsreich gestaltet sein. Die Flächen sind gemäß des Kriterienkatalogs für barrierefreie und generationengerechte Quartiere der Stadt Köln (Anlage D.3.17) barrierefrei auszubilden.

Der durch das Vorhaben ausgelöste Bedarf an öffentlich zugänglichen Grünflächen soll nach den Maßgaben des KoopBLM innerhalb des Plangebiets hergestellt werden. Der Nachweis erfolgt auf der Berechnungsgrundlage der rechnerisch ermittelten Wohnungen (freifinanziert und öffentlich gefördert) mit 10 m² je Einwohner:in. Die mit Hilfe der konzeptionellen Betrachtungen bilanzierten Flächen (rund 2.500 m²) sind im Rahmen des Qualifizierungsverfahrens nachzuweisen und darzustellen. Diese kann in Teilstücken untergliedert werden.

Da nahezu das gesamte Plangebiet durch eine Tiefgarage unterbaut ist, ist eine Übertragung der Grünfläche an die Stadt aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich. Für den Mehrbedarf muss eine Ablöse gezahlt werden. Die öffentliche Zugänglichkeit und Nutzung muss dennoch sichergestellt werden. Spiel- und Bewegungsangebote für alle Generationen sollen dennoch innerhalb der Freiflächen vorgesehen werden, um auch der sozialen Funktion von Freiräumen Rechnung zu tragen.

Die städtebauliche Vernetzung soll durch den Ausbau der vorhandenen Fuß- und Radwegeverbindung, der „Diagonalen“, die den Bürgerpark Kalk mit dem Einkaufszentrum



Verlängerung der Diagonalen im Bürgerpark Kalk

verbindet, gestärkt und das neue Quartier mit der Umgebung vernetzt werden. Durch die Einbindung der Köln Arcaden in das Quartier soll, neben der bestehenden Öffnung zur Kalker Hauptstraße, auch eine Öffnung zur Barcelona-Allee ermöglicht werden. Eine weitere Öffnung durch das Einkaufszentrum zur Kalker Hauptstraße kann mitgedacht werden.

Dem Nutzungsdruck, der sich durch das Vorhaben auf die umliegenden Freiflächen erhöhen wird, soll durch die Ausstattung der Freiflächen mit generationenübergreifenden Spiel- und Bewegungsangeboten begegnet werden. Hierfür sollen insbesondere die Freiflächen der Diagonale herangezogen werden.

Die Außenanlagen des Quartiers sollen aus verschiedenen funktionalen und gestalterischen Einheiten bestehen, die auf ihre jeweiligen Anforderungen ausgerichtet gestaltet sind und ein vielfältiges Nutzungsangebot bieten sowie die Anforderungen an die Sicherheit im öffentlich nutzbaren Raum integrieren. Dabei soll ein möglichst großer Anteil der Freiflächen öffentlich zugänglich sein. Durch die Aktivierung und Öffnung der Erdgeschosse zum Bürgerpark Kalk könnte auch dort eine Belebung stattfinden.

Innenhöfe sind als begrünte Pflanzflächen mit hochwertiger Freiraumgestaltung und grünen Spielflächen vorzusehen. Hier können wohnungsnah private Kleinspielflächen verortet werden.

Wünschenswert sind auch begrünte öffentlich begehbarer Gründächer und intensiv begrünte Dachterrassen auf den Dachflächen sowie grüne Akzente an den Fassaden. Die flächendeckende Dachbegrünung soll bei einem Regenereignis die Wassermenge puffern und durch die Kombination aus Gründach und Rückhaltung des Regenwassers könnten gerade bei kurzen sommerlichen Starkregener-

eignissen die städtischen Abwasserkanäle vor Überlastung geschützt werden. Ein vollflächiges Gründach kann zusätzlich dafür sorgen, dass die thermische Behaglichkeit in den jeweiligen obersten Geschossen verbessert wird.

Aus stadtclimatischer Sicht sollten die Bestandsbäume an der Barcelona-Allee erhalten bleiben und durch den Zugewinn an Freifläche im Plangebiet Neupflanzungen eingepflanzt und eine Grünvernetzung mit Anschluss an die Grünfläche des Bürgerparks gewährleistet werden.

Die erforderlichen privaten Kleinkinderspielplätze gem. § 8 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.V.m. der Satzung der Stadt Köln „Private Spielplätze für Kleinkinder“ von 01/2024 (siehe Anlage D.3.14) sind für die geplanten Wohnnutzungen bei der Planung der Freianlagen zu berücksichtigen. Die Spielplätze sind auf den privat genutzten Grundstücken herzurichten. Sie dürfen nicht auf den Mehrbedarf der öffentlichen Spielplätze angerechnet werden. Sie sollen eine hohe Aufenthaltsqualität bieten und somit zur Identitätsstiftung innerhalb des neuen Quartiers beitragen.

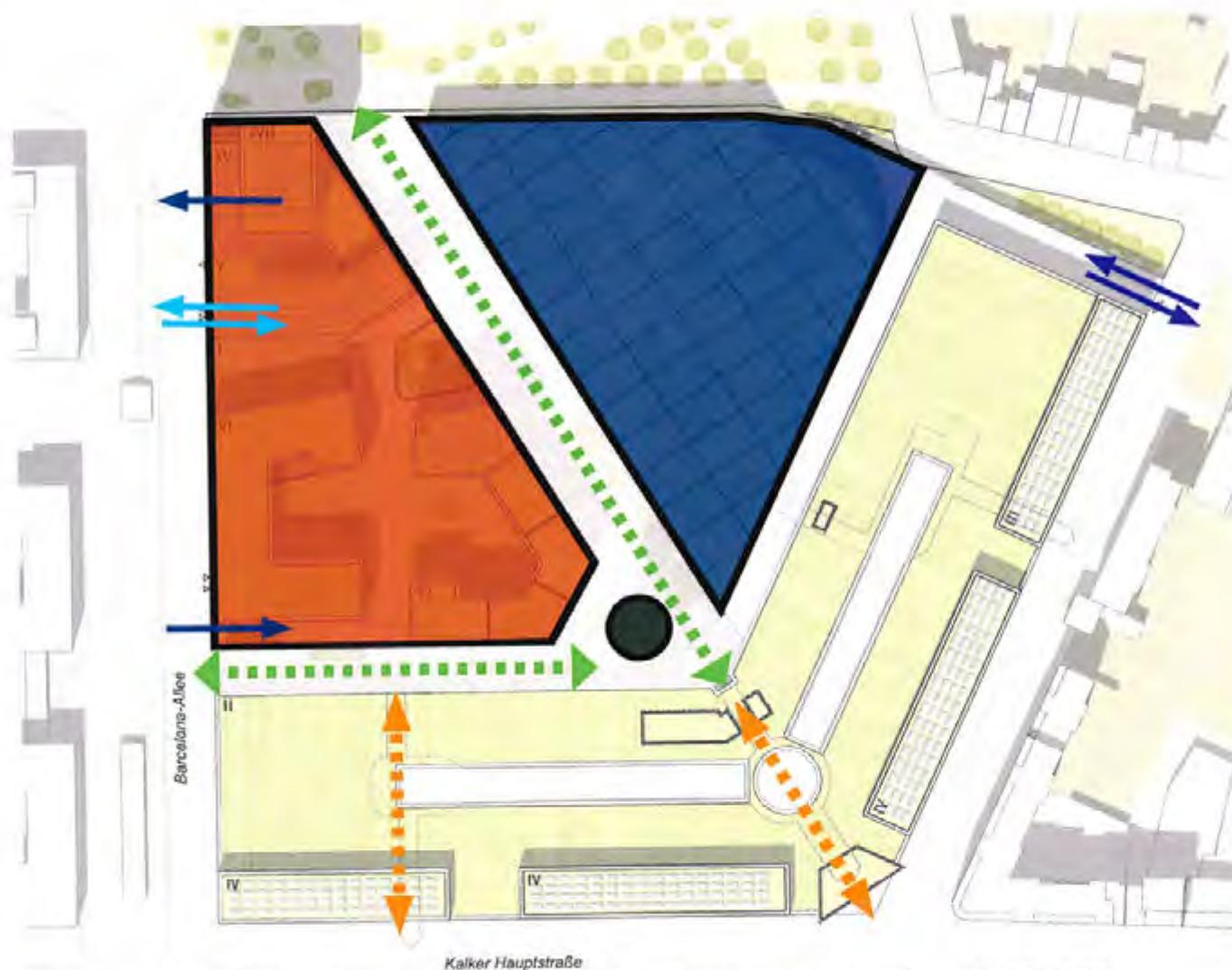
C7. KRIMINALPRÄVENTION

Bei der Ausarbeitung der Entwürfe soll auch die Sicherheit unter dem Aspekt der städtebaulichen Kriminalprävention Berücksichtigung finden. Ziel ist dabei die Verringerung der tatsächlichen Kriminalität und der Kriminalitätsfurcht. Mit der Neugestaltung soll das subjektive Sicherheitsempfinden verbessert werden.

Soziale Kontrolle durch eine Stärkung der öffentlichen Nutzung, Übersichtlichkeit, räumliche Offenheit und eine angemessene Beleuchtung sind hier wesentliche Themen. Wegen der angestrebten hohen Dichte und unterschiedlichsten Nutzungen soll bei der Planung frühzeitig das The-

ma Kriminalprävention berücksichtigt werden. Maßnahmen zur Erhöhung des Sicherheitsgefühls der Nutzer:innen und die Vermeidung von Angsträumen sind v. a. bei der Gestaltung der heutigen Diagonale und der Innenhöfe / Freianlagen im Baufeld zu berücksichtigen. Die Planungsteams sollten sich insbesondere Gedanken dazu machen, wie die Zugänge zu den Tiefgaragen organisiert und vor unberechtigtem Zugang geschützt werden können.





Strukturskizze Aufwertung Diagonale und Anbindungen. Quelle: Stadt Köln auf Basis Vorstudie ASTOC Architects and Planners GmbH [bearbeitet]

neu zu schaffende Wegeverbindungen mit hoher Freiraumqualität

Wegverbindungen innerhalb des Gebäudes Köln Arcaden

Bestand Zu- und Abfahrt Logistik

Bestand Zu- und Abfahrt PKW

C8. NACHHALTIGKEIT, GRAUE ENERGIE UND ENERGIEVERSORGUNG

Die Planung soll sich auf Nachhaltigkeitsaspekte fokussieren, ökologische Verantwortung tragen, Ressourcenschonung ermöglichen und damit zur nachhaltigen Weiterentwicklung des Portfolios der Eigentümerin maßgeblich beitragen.

Jenseits der verbindlichen Vorgaben der Klimaschutzleitlinien wird die Beachtung von Kriterien der Nachhaltigkeit befürwortet. In diesem Sinne soll eine konsequente Minimierung von Ressourcen und Emissionen in der Bauphase umgesetzt werden.

Nachhaltiges Bauen soll unter Beachtung folgender Aspekte in der städtebaulichen Planung Berücksichtigung finden.

- Erhalt bzw. die kreative Umnutzung von Bestandsgebäuden, in denen die größten Potenziale zur Einsparung von grauer Energie liegen,
- die konsequente Anwendung zirkulärer Prinzipien beim Bauen, die eine verlustfreie Nachnutzung von Bauteilen und Materialien ermöglicht,
- die Berücksichtigung und Optimierung der Baulogistik und deren Emissionen.

Die Planung sollte sich daran orientieren, dass der Anteil am Bestandserhalt der Parkhäuser einer Ersparnis von ca. 8,5 Millionen Kilogramm CO₂-Äquivalent entspricht. (Zielwert aus Nachweis Vorstudie ASTOC). Es ist ein ressourcenschonender Materialeinsatz mit Berücksichtigung der Kreislaufwirtschaft zu beachten (Recycelte Baustoffe, Wiederverwendung etc.).

Die zentrale Heizungsanlage im UG soll über die im Plangebiet bereits vorhandenen FernwärmeverSORGungsleitung-

gen mit der notwendigen Heizenergie versorgt werden. In der Heizzentrale erfolgt eine Trennung zwischen Fernwärmennetz und Heizungsnetz. Zudem wird das Hausnetz in unterschiedliche Nutzungsbereiche sowie Temperaturzonen aufgeteilt. Zusätzlich zum Anschluss an das Fernwärmennetz wird in der weiteren Planung die anteilige Nutzung von Geothermie geprüft.

Das Sondenfeld könnte über eine Wärmepumpe,strombetrieben, erschlossen werden. Diese sind unterhalb der Bestandsbebauung vorstellbar. Weiterhin ist der Einsatz von Luft-Wärmepumpen zu untersuchen. Der Strombedarf der elektrisch betriebenen Wärmepumpen kann in den Tagstunden durch PV-Anlagen gedeckt werden. Auf dem Dach des zukünftigen Parkhauses und anderer Gebäude soll eine PV-Anlage angebracht werden , ggf. auch an den Fassaden der Hochbauten bei entsprechend günstiger Ausrichtung.

C9. KLIMA: BEGRÜNUNG, SCHWAMMSTADT, BESONNUNG UND DURCHLÜFTUNG

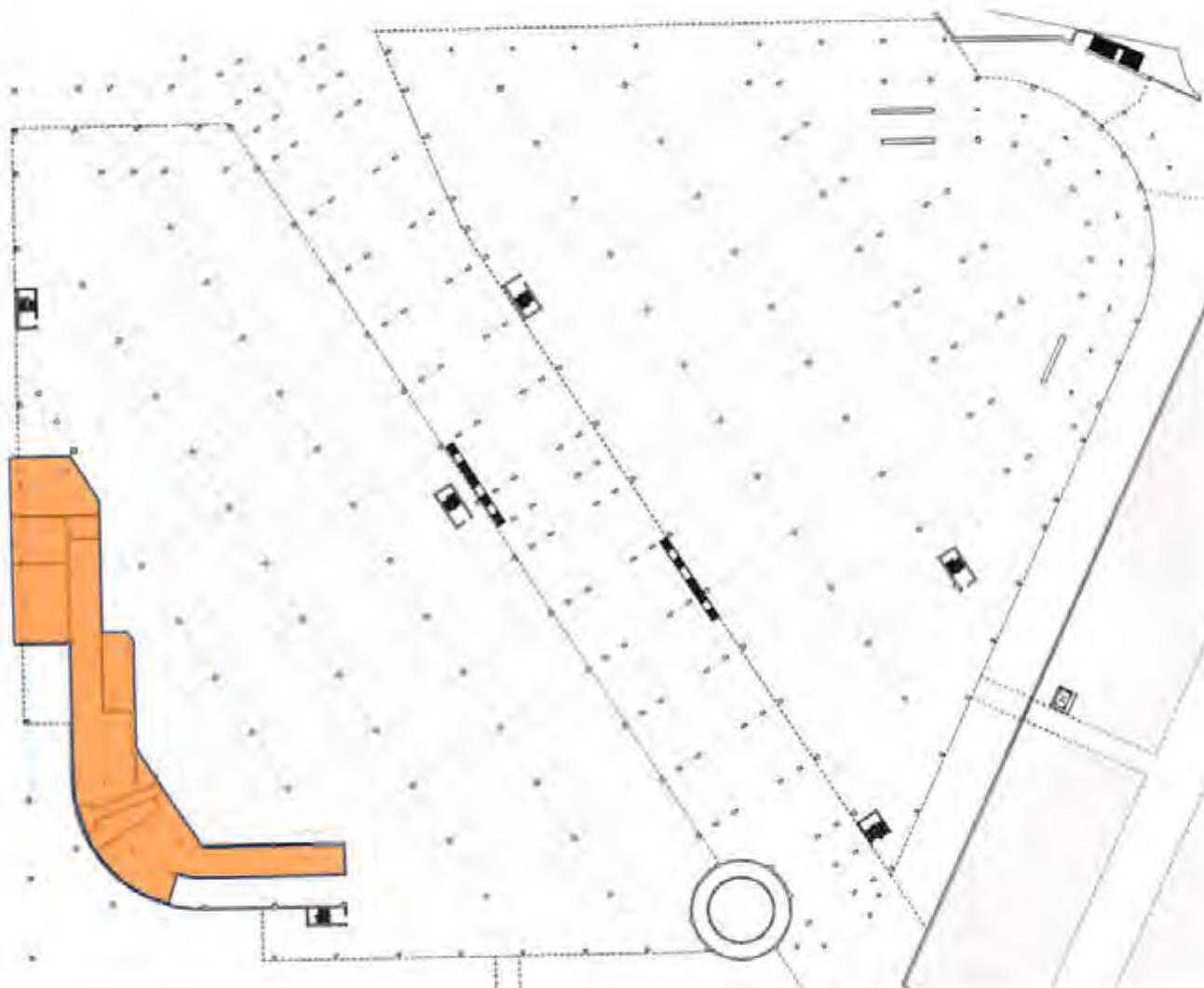
Das Plangebiet ist im Bestand nahezu vollständig versiegelt. Zukünftig sollen hier neben den geplanten Baukörpern neue Freiräume entstehen, auch wenn diese weiterhin größtenteils mit einer Tiefgarage unterbaut sind. Die neuen Freiräume sollen sich positiv in Bezug auf das Mikroklima auswirken. Maßnahmen zur Gebäudebegrünung und zur Begrünung der Freiflächen sind zu berücksichtigen. Mittels umfassender Maßnahmen zur Begrünung von Dächern, Fassaden und Freianlagen sowie der optimalen Ausrichtung von Gebäudekörpern sollen Schattenplätze und Kühlzonen geschaffen werden. Dabei ist auf natürliche Verschattung durch zahlreiche Bäume und Gehölze zu achten, welche maximal biodivers sowie insekten- und vogelfreundlich zu gestalten sind. Zur Begrünung von Fassaden ist zu beachten, dass die bodengebundenen Pflanzflächen nicht im öffentlichen Straßenland liegen dürfen, sondern in

einer privaten Vorzone vor den zu begrünenden Gebäuden unterzubringen sind. Ein unter Umständen auftretender Zielkonflikt zwischen der solarenergetischen Optimierung und dem Schutz vor sommerlicher Überhitzung ist im Einzelfall im Rahmen der Abwägung zu lösen.

Es sollen unversiegelte Retentions- und Verdunstungsflächen vorgesehen werden, die – bei entsprechender Überdeckung – auch auf den Tiefgaragen angeboten werden können. Zudem sind Versickerungs- und Retentionsflächen mit Rückhaltemaßnahmen einzuplanen. Das anfallende Regenwasser ist zum Teil einer Zisterne und der weiteren Nutzung zur Grünflächenbewässerung zuzuführen. Bei der Planung ist generell ein wassersensibler und starkregenangepasster Umgang mit Niederschlagswasser ausschlaggebend. Wünschenswert ist auch die Integration von Elementen, die das Thema Wasser im Sinne des Konzeptes Stadtblau (Anlage Hitzeaktionsplan D.3.8) aufnehmen. Das könnten beispielweise Springbrunnen oder Trinkwasserspender sein.

Im direkten Umfeld der westlichen Parkgarage befindet sich im Westen das Polizeipräsidium, im Norden ein Parkhaus des Polizeipräsidiums bzw. der Bürgerpark Kalk sowie im Osten die östliche Parkgarage. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist demnach davon auszugehen, dass von einem Hochpunkt bzw. der weiteren Bebauung des zukünftigen Stadtquartiers keine negativen Auswirkungen auf bestehende Wohngebäude erfolgen. Dieses ist jedoch konzeptabhängig. Sollte der städtebauliche Entwurf einen oder mehrere Hochpunkte weiter östlich im Plangebiet vorsehen, sind etwaige negative Auswirkungen auf die Wohngebäude in der Nachbarschaft zu untersuchen.

Die Dimension und Proportion der Baukörper ist für den Windkomfort und die klimaoptimale Durchlüftung des neuen Quartiers sorgfältig zu planen. Die Setzung der Gebäude



Grundriss UG, Kennzeichnung der zu erhaltenden Technikflächen, ASTOC Architects and Planners GmbH (bearbeitet)

soll natürlich belüftete und von Verkehrslärm geschützte Freibereiche ermöglichen sowie Wärmeinseln vermeiden. Da es im Umfeld urbaner Hochhausbebauungen zum „urban breeze“-Effekt (lokale Beschleunigung der Windgeschwindigkeit) kommt, soll auf durchgängige Passagen in oder zwischen Gebäuden weitestgehend verzichtet werden, um dem Windkomfort in den Freibereichen Rechnung zu tragen. Hilfreich sind hierbei Baumpflanzungen innerhalb dieser Schneisen.



C10. STELLPLÄTZE, VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG UND MOBILITÄTSKONZEPT

STELLPLÄTZE

Von der Bausubstanz der beiden Parkhausteile soll möglichst viel weitergenutzt werden. Die Parkgarage im Osten sollte erhalten bleiben und entsprechend des Stellplatzbedarfs des vorhandenen Einkaufszentrums und der neuen Bebauung um zwei Geschosse aufgestockt werden. Das Verfahren ist aber offen für gut begründete Lösungen mit einer Verortung der Stellplätze im Bereich der westlichen Parkgarage. Die notwendigen Stellplätze für Pkw- und Fahrradabstellplätze der Köln Arcaden sowie der Neubauten müssen im Plangebiet nachgewiesen werden. Die Zahl der Stellplätze soll sich gegenüber dem Ist-Zustand nicht erhöhen und künftig in den umgebauten Parkgaragen erfüllt werden. Der Nachweis der notwendigen Stellplätze ist entsprechend der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung, Anlage D.3.11) zu führen. Im Rahmen der Vorstudie wurde für die neue Bebauung eine Stellplatzberechnung erstellt. Hieraus ergibt sich ein Bedarf von rund 300 PKW-Stellplätzen. Für die Bestandsnutzung der Köln Arcaden sind ca. 1.300 PKW-Stellplätze und 150 Fahrradstellplätze (davon 30% elektrifiziert und 10% Lastenräder) nachzuweisen.

Für das neue Quartier sollen die Fahrradstellplätze der Beschäftigten sicher im 1. UG der Parkgarage im Bereich der Baukörper untergebracht werden, wobei auf eine schnelle und sichere Erreichbarkeit zu achten ist, da diese sonst schlecht angenommen werden. Bei der Dimensionierung und Gestaltung der Rampen ist auf die Sicherheit der Fahrradfahrer:innen zu achten. In den Eingangsbereichen sind möglichst überdachte Fahrradabstellflächen für Besucher:innen vorzusehen. Für Elektromobilität (E-Kfz und E-Fahrräder) ist eine den gesetzlichen Vorgaben entsprechende Anzahl an Stellplätzen mit Ladeinfrastruktur vorzusehen. Entsprechende Ladeinfrastruktur soll auch für Spezialfahrzeuge und Lastenräder vorgesehen werden.

VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die Parkgaragen der Köln Arcaden sind über die Barcelona-Allee und Vietorstraße erreichbar. Die heutigen Lagen der Ein- und Ausfahrten sowie deren Fahrspuren in die Parkgaragen bzw. Anlieferung sollten weitestgehend unverändert bleiben. Die logistischen Verkehre bleiben unverändert. Im Erdgeschoss des Parkhauses können zur Diagonale und zum Bürgerpark Kalk Fahrradstellplätze, optional kleinere Gewerbeeinheiten bzw. Sportflächen entstehen.

Auch die fußläufige Erreichbarkeit der Köln Arcaden soll möglichst verbessert werden, sodass im Bereich der heutigen Anlieferung sowie in den darüber liegenden Geschossen eine Trennung durch Rampen zu vermeiden ist.

Die Planungsvorgaben für die künftig erforderlichen Parkflächen (Durchfahrtshöhen, Rampen, Stellplätze) sind in der Anlage D.2.7 zusammengefasst. Die interne Verbindung zwischen den Ein- und Ausfahrten an Barcelona-Allee und dem weiterhin bestehend bleibenden Parkhausteilen mit Rampensystem muss ohne größeren Umweg sichergestellt bzw. direkt erreichbar sein. Ein ausreichend großer Stauraum vor den Einfahrtsschranken muss vorgehalten werden, sodass sichergestellt ist, dass es zu keinem Rückstau bis auf die Barcelona-Allee kommt.



MOBILITÄTSKONZEPT

Die Stadt Köln ist bestrebt, den Anteil des motorisierten Individualverkehrs zugunsten von ÖPNV, shared mobility und Fuß- und Radverkehr zu reduzieren. Angebote für alternative Konzepte zur Stellplatzreduzierung sind ausdrücklich gefordert. Wegen der außerordentlich guten Anbindung an den ÖPNV und Zuordnung zur Gebietszone I reduziert sich gemäß der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Köln die Anzahl der nachzuweisenden Kfz-Stellplätze um 50 %. Diese sind auf eigenem Grundstück unterzubringen.

Im Rahmen des Wettbewerbs soll das Thema vernetzte Mobilität berücksichtigt werden. Die Möglichkeit der Einrichtung von emissionsfreien Carsharing-Angeboten sowie Flächen für einen Mobility-Hub inkl. angemessener Elektro-Ladeinfrastruktur sind vorzusehen und wünschenswert. Im weiteren Verfahren wird ein ganzheitliches Mobilitätskonzept (auch mit nutzerorientierten Ansätzen) erstellt, um die Anzahl der Kfz-Stellplätze und die Menge des Individualverkehrs ggf. weiter zu reduzieren. Wesentlich ist dabei aus städtebaulicher Sicht das sehr gute Angebot an emissionsfreien Fuß- und Radwegen.

C11. FUNKTIONALE ANFORDERUNGEN

REALTEILBARKEIT

Das neue Quartier soll so geplant werden, dass im weiteren Planungsprozess eine Realteilbarkeit vom Bestand der Köln Arcaden gewährleistet werden kann. Dabei soll der Bestand der Köln Arcaden sowohl funktional als auch in rechtlicher Hinsicht weitestgehend autark bestehen bleiben. So ist eine reale Zuordnung der erforderlichen Stellplätze der Parkgaragen wünschenswert. Unabdingbare Abhängigkeiten könnten über Baulisten und etwaige Dienstbarkeiten geregelt werden.

BRANDSCHUTZ / FEUERWEHRAUFSTELLFLÄCHEN / FLUCHT- UND RETTUNGSWEGE

Die für den Bestand der Köln Arcaden notwendigen Feuerwehrbewegungszonen, Aufstellflächen und Flucht- und Rettungswege (vgl. Ziffer B.12.2) müssen berücksichtigt

werden. Sofern die Zufahrt in Teilen oder in Gänze überbaut werden soll, muss weiterhin eine oberirdische Zufahrt sichergestellt werden, damit die Feuerwehr weiterhin die Rückseite des Einkaufszentrums und die Parkdecks erreichen kann. Die Zugänge bzw. Ausgänge der Flucht- und Rettungswege aus den notwendigen Treppenräumen ins Freie sind weiterhin sicherzustellen. Die Ausgänge können auch ebenerdig vorgesehen werden, wenn eine Überbauung der bisherigen Anlieferstraße geplant wird. Die bisherigen Notausgänge im Basement auf die Anlieferstraße müssen weiterhin berücksichtigt werden. Sofern eine Überbauung der bisherigen Anlieferung (Basement) geplant wird, müssen die Ausgänge in sichere Treppenräumen führen. Ggf. wird es erforderlich, neue Treppenräume und/oder Fluchttunnel zu planen. Sofern die Parkgaragen ggf. zukünftig in Teilen oder in Gänze geschlossen werden, verkürzen sich die zulässigen Fluchtweglängen (30 m anstatt 50 m bei offenen Parkgaragen). Dies ist bei der Planung ggf. mit neuen Flucht- u. Rettungswegen zu berücksichtigen.

Die Zugänge zu den Fluchttreppenräumen können auch auf Ebene des Erdgeschosses vorgesehen werden, wenn eine Überbauung der bisherigen Anlieferstraße geplant wird.

Bei der Planung des neuen Quartiers müssen Zufahrten und Bewegungsflächen (nach DIN 14090) für die Feuerwehr berücksichtigt werden. Alle Gebäudezugänge dürfen einen Abstand von max. 50 m zu den Flächen für die Feuerwehr haben. Bei Gebäuden oder deren Teilen, bei denen der zweite Rettungsweg über das Rettungsgerät der Feuerwehr geführt wird (anleiterbare Fenster), müssen entsprechende Aufstellflächen im Bereich der Anleiterpunkte vorgesehen werden. Die Diagonale ist als weitere Feuerwehrzufahrt für das Quartier zu berücksichtigen.

Die Anforderungen an Flucht- u. Rettungswege ergeben sich aus den baurechtlichen Regelungen. Für Hochhäuser, Kitas, Versammlungsstätten, Verkaufsstätten, Schulen, Pflegeeinrichtungen etc. sind grundsätzlich bauliche Flucht- u. Rettungswege vorzusehen. Bei Wohngebäuden unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg i.d.R. auch

über das Rettungsgerät der Feuerwehr geführt werden. Hier sind dann die entsprechenden Flächen zu planen.

TRAGWERK / BODENPLATTE

Die Bestandsbodenplatte soll größtenteils erhalten bleiben. Ausgenommen sind Bereiche in denen höhere Gebäude oder ggf. Hochhäuser geplant werden (vgl. Ziffer B.12).

Die Bestandsbodenplatte kann die Lasten eines bis zu 10-geschossiges Baukörpers in Leichtbauweise mit optimierten Baumaterialien aufnehmen. In diesem Fall wäre nicht mit einem vollständigen Rückbau der Bestandsbodenplatte zu rechnen. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und der Nachhaltigkeit sollte deswegen eine Geschossigkeit von 10 Geschossen in den überwiegenden Bereichen nicht überschritten werden. Zwischen den Bestandsstützen sind zusätzliche Stützen vorzusehen, um die Lasten gleichmäßiger in die Bodenplatte einzuleiten. Dieser Ansatz führt zu einer erheblichen Einsparung von Material, Kosten und CO₂-Emissionen, durch die optimale Nutzung des Bestandes. Die Bereiche, in denen auf Grund der Planung einer Hochhausbebauung der Erhalt der Bodenplatte nicht möglich ist, sollen konzentriert und geringgehalten werden.

ANLIEFERUNGEN / ZU- UND ABFAHRDEN BESTAND KÖLN ARCADEN

Anlieferung und Erschließung der Parkgaragen sind im Wesentlichen beizubehalten. Die Anlieferzone für die Köln Arcaden muss in ihrer Funktionalität, wie unter Ziffer B.12.1 beschrieben, erhalten bleiben. Gleches gilt auch für die Zu-/Abfahrten zu den Parkbereichen.

SCHALLSCHUTZ

Neu geplante Wohneinrichtungen sind gegen die bestehenden und neu geplanten Emissionen zu schützen. Dies betrifft auch die Lärmemissionen aus den Parkbereichen. Das offene Parkhaus kann hierfür in der weiteren Planung beispielweise mit Schallschutzjalousien oder ähnlichen Schallschutzmaßnahmen ausgestattet werden. Pflegeeinrichtungen sind auf den den Gewerbeschallquellen (Parkhaus / technische Geräte / Anlieferung) abgewandten Sei-

ten / Fassaden zu planen. Oberirdische Parkdecks sind so zu betreiben, dass kein Fahrverkehr nach 22:00 Uhr stattfindet. Die Ein- / Ausfahrten nach 22:00 Uhr sind über die Barcelona-Allee abzuwickeln. Zu- / Abfahrten zu den Parkbereichen und der Anlieferung sind beizubehalten, da ansonsten – durch das Heranrücken an die oben genannte schutzbedürftige Bebauung – mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu rechnen ist.

C12. WIRTSCHAFTLICHKEIT

Es wird eine funktionale, wirtschaftliche und nachhaltige Lösung der Planaufgabe erwartet. Klare Kubaturen mit einer hohen Flächeneffizienz, sparsame Erschließungen, ein gutes A/V-Verhältnis und eine solar-energetisch optimierte Planung sind hierbei wesentlich. Teil einer kostenbewussten Planung ist ebenfalls die Weiterverwendung vorhandener Bauteile. Aufwändige Bauteile oder Auskragungen erhöhen die Baukosten. Zur Darstellung und Erläuterung eines wirtschaftlichen Umgangs mit dem Bestand sind Entwurfsbeschreibungen zu Verkehrsabwicklung, Tragwerk und grauer Energie zu erstellen. Bei der Neustrukturierung des Plangebietes und Eingriffen in den Parkhausbestand ist eine planerische und wirtschaftliche Abwägung zu treffen.





Drohnenfoto mit Blick von Norden

TEIL D

PLANUNGS-

UNTERLAGEN



D1. AUFGABENSTELLUNG

- D.1.1 Die vorliegende Aufgabenstellung
D.1.2 Protokoll Vorab-Briefing / Rückfragenbeantwortung (wird elektronisch im Nachgang der Online-Konferenz übermittelt)

D2. PLANUNTERLAGEN

- D.2.1 Amtlicher Lageplan des Plangebietes (mit Gebäudebestand, Straßen und Wegen, Leitungen, Vegetation) (pdf, dwg)
D.2.1 Bearbeitungshinweise zur Plangrundlage (doc)
D.2.2 Orthofoto M 1:1.000 (jpg)
D.2.3 Dig. Umgebungsmodell der Stadt Köln (dwg)
D.2.4 Bestandspläne: Grundrisse, Ansichten und Schnitte der Köln Arcaden und des Parkhauses (pdf, dwg)
D.2.5 Brandschutztechnisches Rahmenkonzept, Corall Ingenieure GmbH (pdf)
D.2.6 Brandschutzpläne (pdf)
D.2.7 Planungsvorgaben Parkhaus, IW GmbH & Co. KG (pdf)
D.2.8 Grundleitung, ARGE - Haustechnik J. Wolfferts/ Oertel & Pruemm (pdf)
D.2.9 Umgebungslärmkarten NRW - Straßenverkehr und Schiene (pdf)
D.2.10 Schrägluftbild zur Einarbeitung der Kubatur des Entwurfes

D3. WEITERE UNTERLAGEN

- D.3.1 Vorstudie ASTOC Architects and Planners, Stand 14.06.2024 (pdf)
D.3.2 Köln-Katalog (pdf)
D.3.3 Höhenentwicklungskonzept Innere Stadt, Stadt Köln (pdf)

- D.3.4 Strahlenplan, Blickbeziehungen, Stadt Köln (pdf)
D.3.5 Kooperatives Baulandmodell 2017+ der Stadt Köln (pdf)
D.3.6 Kölner Perspektiven 2030+ der Stadt Köln (pdf)
D.3.7 | Klimaschutzleitlinien - Umsetzung nicht-städtischer Neubauvorhaben in Köln (pdf)
| Merkblatt Klimaschutzleitlinien Stadt Köln zu Nichtwohngebäuden (pdf)
| Merkblatt Klimaschutzleitlinien Stadt Köln zu Wohngebäuden (pdf)
D.3.8 Hitzeaktionsplan der Stadt Köln (pdf)
D.3.9 Leitfaden für eine wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung in Köln (pdf)
D.3.10 Wassersensibel Planen und Bauen – Leitfaden zur Starkregenvorsorge für Hauseigentümer*innen, Bauwillige und Architekt*innen in Köln (pdf)
D.3.11 Stellplatzsatzung der Stadt Köln (pdf)
D.3.12 Satzung der Stadt Köln „Private Spielflächen für Kleinkinder“ von 01/2024 (pdf)
D.3.13 | Bebauungsplan Nr. 69450/08 „Ehemaliges CFK-Gelände“ in Köln Kalk mit Satzungsbeschluss vom 22.05.2003 (pdf),
| Bebauungsplan Nr. 69450/08, 1. Änderung (Satzungsbeschluss 22.06.2006 – weiterhin Sondergebiet, Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete) (pdf),
| Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 69454/02 „Barcelona-Allee“ in Köln-Kalk (Satzungsbeschluss 10.03.2017 – Wohnen und Bürogebäude) (pdf)
D.3.14 Empfehlungen Gestaltungsbeirat (pdf)
D.3.15 Beschlussvorlage StEA von der Sitzung am 05.12.2024 (pdf)
D.3.16 Förderrichtlinie öffentlicher Wohnungsbau NRW 2024 (pdf)
D.3.17 Kriterienkatalog für barrierefreie und generationsgerechte Quartiere (pdf)
D.3.18 Leitfaden Fassadenbegrünung in Bebauungsplan- und Genehmigungsverfahren bei der Stadt Köln (pdf)

D4. FORMBLÄTTER

- D.4.1 Kennwerte und Flächen (xls)
| Geschossflächen nach Nutzungen
| GRZ/GFZ
| Stellplatznachweis
| CO₂-Äquivalent
D.4.2 Verfassendenerklärung (doc)
D.4.3 Rechnungsmuster (doc)





Ausgestelltes historisches Firmenschild der Chemischen Fabrik Kalk GmbH (CFK)



Historisches Relikt: In der Parkgarage ausgestellte Leitzentrale der CFK



Historisches Relikt: Eine im Außenraum ausgestellte Stahlturbinen der CFK aus dem Jahre 1931

NOTIZEN



In Kooperation mit der



Stadt Köln

W
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

uh ulrichhartung
Stadtplanung Projektentwicklung

U Union
Investment