



Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Beschluss über die Aufhebung des Einleitungsbeschlusses zum
Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) - Arbeitstitel: Neubau
Justizzentrum in Köln-Sülz - und Beschluss über die Aufstellung eines
Bebauungsplanverfahrens - Arbeitstitel: Neubau Justizzentrum in Köln-Sülz -**

Beschlussorgan

Ausschuss für Stadtentwicklung und regionale Zusammenarbeit

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	28.09.2026
Ausschuss für Stadtentwicklung und regionale Zusammenarbeit	01.10.2026

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und regionale Zusammenarbeit

1. beschließt, den § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) am 05.12.2019 gefassten Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Gebiet westlich der Bahntrasse entlang der Rudolf-Amelunxen-Straße, nördlich der Wohnbebauung entlang der Straße am Justizzentrum und des Land- und Amtsgerichtes, östlich der Luxemburger Straße und südlich der Freifläche entlang der Hans-Carl-Nipperdey-Straße und des Fußgängerweges am Duffesbach — Arbeitstitel: Neubau Justizzentrum Köln in Köln-Sülz — (Vorlage-Nr. [3265/2019](#)) aufzuheben.
2. beschließt, nach § 2 Absatz 1 BauGB einen Bebauungsplan für das Gebiet westlich der Bahntrasse entlang der Rudolf-Amelunxen-Straße, nördlich der Wohnbebauung entlang der Straße am Justizzentrum und des Land- und Amtsgerichtes, östlich der Luxemburger Straße und südlich der Freifläche entlang der Hans-Carl-Nipperdey-Straße und des Fußgängerweges am Duffesbach — Arbeitstitel: Neubau Justizzentrum Köln in Köln-Sülz — aufzustellen mit dem Ziel, den Neubau des Justizzentrum planungsrechtlich zu sichern.
3. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung 3 (Lindenthal) ohne Einschränkung zustimmt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

☒ **Nein**

Auswirkungen auf den Klimaschutz

☐ Nein

☐ Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

☒ Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung:

Anlass und Ziel der Planung

Das bestehende Justizzentrum weist einen erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Eine umfassende Sanierung für die Zwecke der Justiz ist unter dem laufenden Geschäfts- und Sitzungsbetrieb nicht realisierbar.

Das Landesjustizministerium beauftragte den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW) einen neuen Gebäudekomplex auf dem Grundstück an der Luxemburger Straße 101 zu planen und zu errichten. In dem Komplex sollen das Landgericht, das Amtsgericht und die Staatsanwaltschaft Köln untergebracht werden.

Begründung zur Verfahrensumstellung

Das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde mit dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 05.12.2019 initiiert. Im Verlauf des Planungsprozesses hat sich jedoch gezeigt, dass die bauliche Umsetzung des Projektes einen Zeitraum von mindestens 14 Jahren in Anspruch nehmen wird. Die anspruchsvolle Realisierung des Vorhabens gliedert sich dabei in zwei Bauabschnitte.

Ursprünglich ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans präferiert worden. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens hat sich jedoch gezeigt, dass die gewählte Verfahrensort (Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens) nicht zielführend für den weiteren Planungsprozess und die spätere Umsetzung ist. Die für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlichen detaillierten Planungsunterlagen sind angesichts der langen Bauzeiten und der Komplexität der bauabschnittswisen Herstellung des Justizzentrums nicht dienlich für zielgerichtete Realisierung des Vorhabens.

Um das bedeutsame Vorhaben rechtssicher und zielorientiert weiterplanen zu können, wird in Abstimmung mit dem Vorhabenträger die Umstellung von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf einen investorenfinanzierten Angebotsbebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB angestrebt.

Die Verfahrensumstellung bietet folgende Vorteile:

- Flexibilität in der Planung: Die Festsetzungen im Angebotsbebauungsplan müssen nicht mehr in dem detaillierten Maß definiert werden, wie es bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich ist. Diese gewisse Flexibilität beim Bebauungsplan erleichtert eine spätere Anpassung des Gebäudevolumens nach Bedarf. So soll die Möglichkeit eingeräumt werden, bei geringem Bedarf eine entsprechende Reduzierung oder bei hohem Bedarf eine Erweiterung des Plangebietes vorzunehmen.
- Verlängerung der Baufristen: Die Rahmenbedingungen eines Angebotsbebauungsplans erlauben es, die Umsetzungsfristen für das Vorhaben vertraglich rechtsicher zu fassen und dabei an die bauabschnittswise Herstellung des Justizzentrums anzupassen.
- Realisierungssicherheit durch Bauverpflichtung: Trotz der erhöhten Planungsflexibilität

wird die städtebauliche Ordnung sichergestellt, da das Vorhaben durch den Bau- und Liegenschaftsbetrieb (BLB NRW) fristgerecht umgesetzt werden muss. Mithilfe eines städtebaulichen Vertrags wird eine verbindliche Bauverpflichtung verankert.

Um flexibel auf die ausgedehnten Bauzeiten reagieren zu können, soll eine Verfahrensumstellung mit dem vorliegenden Beschluss erfolgen. Die bisherigen und nachfolgend aufgezeigten Ergebnisse, vertraglichen Vereinbarungen (Letter of Intent und Eckpunktepapier) und bereits abgeschlossene Verfahrensschritte bleiben erhalten und fließen in das neue Aufstellungsverfahren ein.

Als nächster Verfahrensschritt ist die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) im ersten Halbjahr 2027 geplant. Der Satzungsbeschluss soll im Jahr 2028 herbeigeführt werden.

Verfahrensablauf

Bebauungsplanverfahren		Qualifizierungsverfahren	
10.10.2019	Einleitungsantrag		
05.12.2019 StEA 09.12.2019 BV3	Einleitungsbeschluss (Vorlage-Nr. 3265/2019)		
02.06.2022 StEA 08.06.2022 BV3	Verfahrensleitender Beschluss + Erweiterung Geltungsbereich (Vorlage-Nr. 1489/2022)	02.06.2022 StEA 08.06.2022 BV3	Verfahrensleitender Beschluss + Erweiterung Geltungsbereich (Vorlage-Nr. 1489/2022)
03.06.2022 bis 18.07.2022	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	09.06.2022 bis 19.10.2022	Städtebaulicher Wettbewerb
		19.10.2022	Jurysitzung
		01.12.2022 StEA 05.12.2022 BV3	Mitteilung der Wettbewerbsergebnisse (Vorlage-Nr. 3948/2022)
09.03.2023 bis 24.03.2023	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) (Vorlage-Nr. 3265/2019)		
08.05.2023 StEA	Vorgabenbeschluss + Erweiterung Geltungsbereich (Vorlage-Nr. 1383/2023 und 1161/2023)		
		14.09.2023 bis 16.10.2023	Hochbaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb
		10.04.2024	1. Jurysitzung
		11.04.2024	2. Jurysitzung
		17.06.2024 BV3 20.06.2024 StEA	Mitteilung der Wettbewerbsergebnisse (Vorlage-Nr. 1826/2024)
Voraussichtlich Frühjahr 2027	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)		

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat voraussichtlich negative Auswirkungen auf den Klimaschutz durch die Emission des Klimaschadgases Kohlenstoffdioxid (CO₂). Das Bebauungsverfahren fällt unter die Anwendung der Leitlinien zum Klimaschutz der Stadt Köln. Im

weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens werden Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen der Leitlinien zum Klimaschutz geprüft.

Vorgenommene Anpassungen des städtebaulichen Planungskonzeptes nach Abschluss des hochbaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs

- Erschließung über die Hans-Carl Nipperdey-Straße: Ersatz der bisher auf Höhe der Stichstraße vorgesehenen U-Turns durch einen Kreisverkehr
- Voraussichtlich Verzicht auf die ursprünglich vorgesehene Verbindung zwischen den beiden Tiefgaragen
- Modifizierung der geplanten Überbauung der Innenhöfe (insbesondere durch die Sitzungsäle)
- Entfall des Hubschrauberlandesplatzes
- Verzicht auf ein zweites Untergeschoss

Anlagen

Anlage 1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlage 2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Anlage 3. Hochbaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb 2023. Preisgekrönter Entwurf von HPP Architekten GmbH (Düsseldorf) und KRAFT.RAUM. Landschaftsarchitektur und Stadtentwicklung (Düsseldorf) (Vorlage-Nr. [1826/2024](#))

Anlage 4. Städtebauliches Planungskonzept (Aktueller Stand)

Anlage 5. Erläuterung zum Bebauungsplan