

Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)**zum Bebauungsplan 68461/02;****Arbeitstitel: Staatenhaus in Köln-Deutz**

1. Anlass, Verfahren und Ziel der Planung**1.1 Anlass und Verfahren**

In den letzten Jahren hat sich durch Um- und Neubauten eine Nutzungsverlagerung der Koelnmesse GmbH nach Norden vollzogen. Damit sind ehemals als Messe- und Ausstellungshallen bewirtschaftete Flächen und Gebäude westlich des Auenweges frei geworden oder nach Modernisierung umgenutzt worden (RTL-Mediengruppe, Teile der HDI-Gerling Versicherung).

Für die ehemaligen Messehallen 6, 7 und 8 (Staatenhaus) zwischen Rheinparkweg, Rheinpark und Auenweg steht die Folgenutzung noch aus. Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Köln am 14.07.2011 beschlossen, dass das Staatenhaus zukünftig für den Betrieb eines Musical-Theaters (im Bereich der Halle 8) inklusive eines Veranstaltungsbereiches (im Bereich der Halle 6) umgenutzt werden soll. In einem weiteren Beschluss vom 28.06.2012 hat der Rat eine europaweite Ausschreibung und Durchführung eines Vergabeverfahrens im sogenannten "Wettbewerblichen Dialog" mit vorgeschaltetem Teilnehmerwettbewerb beschlossen. Aus diesem Verfahren ging durch Beschluss des Rates am 13.11.2014 als Sieger die Firma BB Group, Mannheim, auf Grundlage ihres verbindlichen Angebotes für die Nutzung des Staatenhauses am Rheinpark als Musical-Theater hervor.

Für das Musical-Theater sind 1 800 Sitzplätze vorgesehen. Das Bebauungsplanverfahren wurde durch Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 15.12.2011 eingeleitet und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrens hat der Stadtentwicklungsausschuss den Offenlagebeschluss am 14.11.2013 gefasst. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes 68461/02 mit Begründung fand in der Zeit vom 05.12.2013 bis 14.01.2014 statt.

Das Konzept des Wettbewerbssiegers wurde auf der Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfes der ersten öffentlichen Auslegung entwickelt. In einzelnen Detailpunkten, die jedoch die Grundzüge der Planung nicht berührten, musste gleichwohl der Planentwurf nach der Entscheidung des Rates zum Wettbewerbsergebnis konkretisiert werden. Die Änderungen betrafen insbesondere die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen, die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind. Die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplan-Entwurfes mit Begründung wurde in der Zeit vom 08. bis 23. 01. 2015 durchgeführt, die mit der Einschränkung verbunden war, dass eine Stellungnahme nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden konnte.

Im Anschluss wurde auf Anregung des zukünftigen Betreibers des Musical-Theaters eine Baugrenze jeweils im Übergangsbereich zwischen dem Theatersaal und den beiden bogenförmigen Gebäudeteilen begradigt, damit in diesen Mauernischen jeweils eine circa 2,5 m breite Außentreppe nunmehr innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden kann. Diese äußerst geringfügige Änderung berührte lediglich die Stadt Köln selbst als Grundstückseigentümerin, so dass die Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nicht zu beteiligen waren. Ferner wurde in den textlichen Festsetzungen zu den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten klargestellt, dass in Verbindung mit dem betrieblich-organisatorischen Brandschutz (Rettungs- und Fluchtweg) des Tanzbrunnens Köln die entsprechenden Flächen durch die Einsatzkräfte auch befahren werden können.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfüllt die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens (Bebauungsplan der Innenentwicklung – zulässige Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20 000 m²), das heißt, die zulässige Größe der Grundfläche beträgt im Bebauungsplan circa 16 400 m². Auch wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete: Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht.

1.2 Ziel

Ziel der Planung ist es, für den Bereich des Staatenhauses die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung als Musical-Theater mit einer ergänzenden Veranstaltungsnutzung unter Berücksichtigung des Wettbewerbsergebnisses zu schaffen.

Im Zusammenhang mit den gutachterlich ermittelten Verkehrskapazitäten gemäß der Verkehrsuntersuchung von 2012 ist jedoch festzuhalten, dass eine über die Musical-Nutzung hinausgehende Veranstaltungsnutzung - und damit Begrenzung des Veranstaltungsbereichs auf 1 200 m² für 2 400 Besucher - nur stattfinden kann, sofern zeitgleich keine Veranstaltungen im Musicalbereich stattfinden.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebiets

Das Sondergebiet des Bebauungsplanes umfasst die circa 28 000 m² große Fläche zwischen Rheinparkweg, westliche beziehungsweise nordwestliche Grenze der Flurstücke 292 und 198 (Gemarkung Deutz, Flur 32), nordöstliche Grenze Tanzbrunnen, Linie circa 35 m parallel nordwestlich der Gebäudegrenze "Staatenhaus", Linie circa 30 m parallel nordöstlich der Hochwasserschutzwand und Auenweg in Köln-Deutz.

2.2 Vorhandene Baustruktur, Gebäudenutzung und Geländehöhen

Das Plangebiet ist Teil der rechtsrheinischen Innenstadt und befindet sich nördlich der Hohenzollernbrücke am Rheinparkweg beziehungsweise am Auenweg. Die das Plangebiet umgebende Bebauung ist im Süden mit Büronutzung und im Osten mit dem Messegelände gewerblich geprägt. Im Osten und parallel zum Auenweg verläuft die Bahnstrecke Köln - Mülheim der Deutsche Bahn AG. Die westlich und nördlich unmittelbar angrenzenden Bereiche des Rheinparks dienen der Naherholung. Dazu zählt auch der Bereich um den Tanzbrunnen, welcher darüber hinaus (insbesondere mit den Nutzungen: Tanzbrunnen-Theater, Open-Air Bereich Tanzbrunnen, Rheinterrassen und dem Cologne Beach Club) für gewerblich kommerzielle Veranstaltungen insbesondere im Freizeit- und Unterhaltungsbereich dient.

Die Bestandssituation des Staatenhauses ist geprägt von einem nach Westen hin gerichteten, in Teilen denkmalgeschützten mit Backstein verkleideten eingeschossigen Kriessegment. Zu dem denkmalgeschützten Bereich zählen im Westen ein zweigeschossiger Torbogen und eine aus hohen Pfeilern gebildete Kolonnade. Das gesamte Kriessegment gliedert sich bezogen auf die Nutzung in zwei eingeschossige Hallenbereiche (im Süden Halle 6, im Norden Halle 7). Im Osten wird das Staatenhaus geprägt durch einen heute dreigeschossigen Anbau (Halle 8). Alle Gebäudeteile besitzen ein Flachdach.

Das Gebäude wurden in der Vergangenheit für Ausstellungs- und Veranstaltungszwecke in Verbindung mit Messe- oder messeähnlichen Zwecken genutzt. Ein circa 14 m breiter, befestigter Streifen unmittelbar vor den bogenförmig angeordneten Kolonaden an der Westseite des Staatenhauses mit Anbindungen an den Rheinparkweg und den Rheinpark wird seit Jahren als Notausgangs- und Logistikfläche in Verbindung mit Veranstaltungen des Tanzbrunnens Köln genutzt.

Das bestehende Gelände im Bereich des Staatenhauses ist weitestgehend eben und liegt im Mittel bei circa 46,0 m über Normalhöhennull (NHN). Der Rheinparkweg und der Auenweg liegen im Mittel bei circa 45,5 m über NHN.

2.3 Erschließung und Bodensituation

2.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke innerhalb des Planungsgebietes sind über die das Planungsgebiet begrenzenden Straßen Rheinparkweg (im Süden) und Auenweg (im Osten) erschlossen. Der Auenweg stellt dabei die Verbindung zur Opladener Straße und Deutz-Mülheimer Straße als Zubringer zu den überörtlichen Verkehrswegen (Autobahnen) dar.

In fußläufiger Entfernung zum Staatenhaus (circa 700 m) befindet sich der Bahnhof Köln Messe/Deutz. Über den Bahnhof wird das Staatenhaus an den S-Bahn-, Regional- und Fernverkehr angebunden. Außerdem befindet sich am Deutzer Bahnhof eine Stadtbahnhaltestelle der Kölner Verkehrs-Betriebe als Angebot für den Stadt- und Regionalverkehr. Darüber hinaus befindet sich direkt am Staatenhaus die Bushaltestelle der Linie 150, die den Rheinpark (Thermalbad) mit dem Stadtbezirk Kalk über den Bahnhof Köln Messe/Deutz verbindet.

Die fußläufige Anbindung von Deutz, aber auch der angrenzenden rechts- und linksrheinischen Stadtteile, ist in vielfältiger Weise gewährleistet. Gleichermaßen ist das Staatenhaus mit dem Fahrrad über den Auenweg, den Rheinparkweg und das Kennedy-Ufer sehr gut erreichbar.

Im Hochwasserfall ist die Erschließung des Staatenhauses grundsätzlich gewährleistet. Jedoch ist ab dem Hochwasserstand von 10,50 m Kölner Pegel durch die Schließung der nördlich des Staatenhauses liegenden Hochwasserschutzanlage ein Zugang nur noch von Süden kommend möglich (siehe Kapitel 3.4).

2.3.2 Wasser-/Energieversorgung, Abwasserentsorgung

Die Ver- und Entsorgung hinsichtlich der Wasser- und Energieversorgung sowie der Abwasserentsorgung sind gesichert. Das Plangebiet ist sowohl im Bereich der Freiflächen als auch unterhalb des bestehenden Gebäudebestandes mit Abwasserkanälen unterschiedlicher Dimensionen durchzogen (beispielsweise für den entwässerungstechnischer Hochwasserschutz). Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet Erdgas- und Stromversorgungsleitungen beziehungsweise -anlagen. Mit Verlegungsarbeiten vorhandener Leitungen und Kanäle - insbesondere bei Neubaumaßnahmen - ist daher zu rechnen (siehe Kapitel 4.8.2).

2.3.3 Bodensituation

Das Planungsvorhaben befindet sich im Bereich des erfassten Altstandortes 10501 (siehe Kapitel 5.2.2 Altlasten).

2.4 Planungsrechtliche Situation

2.4.1 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan liegt nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplanes. Auch sind in den direkt angrenzenden Bereichen (Bürogebäude mit Parkhaus südlich des Staatenhauses, Messehallen östlich der Bahntrasse und Rheinpark) keine Bebauungspläne vorhanden. Beurteilungsgrundlage für den Bereich des Bürogebäudes mit Parkhaus und der Messe ist § 34 BauGB (Innenbereich). Der Bereich des Rheinparks ist als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu beurteilen.

2.4.2 Sanierungsgebiet

Der Bebauungsplan liegt mit Ausnahme der Fläche des festgesetzten SO3 im förmlich festgesetzten Bereich des Sanierungsgebietes "Rheinboulevard beiderseits des Rheins mit Umfeld Bahnhof Köln Messe/Deutz".

Die Öffnung der Stadt zum Rhein, die Aufwertung (funktional und stadtgestalterisch) der beidseitigen Rheinuferbereiche mit seinen Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie die Vernetzung des urbanen öffentlichen Freiraums mit den angrenzenden Stadträumen (Nutzungsbereichen) sind wesentliche Ziele der Sanierung.

Die Nutzung des Sanierungsgebiets wird - insbesondere im rechtsrheinischen - durch öffentliche Grün- und Freiräume sowie Verkehrsflächen dominiert, die im Zuge der Sanierungsmaßnahmen entsprechend dem Thema "Brückenschläge" sowohl über den Rhein hinweg als auch in die angrenzenden Siedlungsgebiete hinein übergreifend miteinander besser verzahnt werden sollen.

In diesem Zusammenhang sind die Umsetzung und Absicherung der Module aus dem städtebauliche Leitprojekt der Regionale 2012 "Stadtentwicklung beiderseits des Rheins" zentraler Bestandteil der Sanierung.

Innerhalb des Sanierungsgebietes liegen darüber hinaus einzelne Hochbauten - darunter das Staatenhaus - vor dem Hintergrund der notwendigen Befassung mit den sie umgebenden Freiräumen, welche unter anderem einen Mangel an den beschriebenen städtebaulich funktional notwendigen Verknüpfungen aufweisen.

Um dem Sanierungsziel zu entsprechen und damit einen Beitrag zur Beseitigung identifizierter städtebaulicher Missstände im Planbereich zu leisten, wird durch bauliche Ablösung des Staatenhauses vom südlich angrenzenden Parkhaus eine Durchwegung in Ost-West Richtung festgesetzt (siehe Kapitel 3.1)

2.5 Baulasten

Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mehrere Abstandflächenbaulasten (belastete Flurstücke 197, 198, 199, 292 und 300, Gemarkung Deutz, Flur 32) vorhanden, die in Zusammenhang mit der Errichtung des Parkhauses über dem Rheinparkweg bestellt wurden. Darüber hinaus ist eine Vereinigungsbaulast im Bereich des Rheinparkweges bestellt (belastetes Flurstück 340, Gemarkung Deutz, Flur 32).

3. Planungsvorgaben

3.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungskonzept Innenstadt, Masterplan, Sanierungssatzung

Zur Vorbereitung der Umnutzung war die Änderung des Flächennutzungsplanes, welcher für den Bereich des Staatenhauses bisher eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Messe" darstellte, erforderlich. Das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan wurde zeitgleich eingeleitet.

Im Bebauungsplanverfahren hat sich gezeigt, dass dieses im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geführt werden kann. Vor diesem Hintergrund wäre der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Da das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes jedoch bereits weiter fortgeschritten war, wurde das Flächennutzungsplanverfahren weiter als Änderung fortgeführt und nicht auf eine Berichtigung umgestellt. Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 18.07.2013 den entsprechenden Feststellungsbeschluss zur 188. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Nach der Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Köln diese Änderung am 04.12.2013 wirksam. Die Zweckbestimmung des Sondergebiets wurde somit in "kulturelle Einrichtung/Theater" geändert.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Ausdehnung der bisherigen Sonderbaufläche geringfügig geändert. Die heute bereits weitestgehend versiegelten Flächen zwischen Staatenhaus und den Hochwasserschutzanlagen, welche bereits im Bestand unter anderem Erschließungs- und Andienungsfunktionen der unterschiedlichsten Art übernehmen, wurden der Sonderbaufläche zugeordnet. Diese gebäudebezogenen Funktionsflächen (beispielsweise für Anlieferung, Vorfahrten, Feuerwehrzufahrten) im Bereich der Freiflächen sind auch zukünftig notwendig, um das Funktionieren der nutzungsspezifischen Abläufe der Musical- und Veranstaltungsnutzung zu gewährleisten.

Das Entwicklungskonzept Innenstadt (EKI) von 1989 stellt den Bereich um das Staatenhaus als Standort für Gewerbe und Sondernutzungen dar. Des Weiteren wird der Standort dem Bereich öffentliche Einrichtungen mit starkem Publikumsverkehr zugeordnet. Bisher bestand für das Staatenhaus die Zuordnung zu Messe oder messeähnlichen Nutzungen.

Im "Städtebaulichen Masterplan Innenstadt Köln" von 2009 liegt das Staatenhaus in der Vertiefungsphase "Stadtraum Rhein". Als Nutzung ist dort ein Besucher- und Informationszentrum ("Haus des Rheins") angedacht. Darüber hinaus formuliert der Masterplan die folgenden planerischen Zielsetzungen für diesen Bereich: Einbindung in das Freiraumsystem Rheinpark, Ablösung des Baukörpers von der südlichen Bebauung (Parkgarage), Ausbildung eines Durchgangs zum Rhein und baulich und funktionaler Schlußstein des Rheinparks in der Kette der rechtsrheinischen Uferattraktionen. Die Ausdehnung des Baukörpers wird im Masterplan im Vergleich zum Bestand deutlich reduziert dargestellt.

Durch die vorgesehene öffentliche sowie überwiegend kulturelle Nutzung (Musical- und Veranstaltungsnutzung), bleiben die vorgenannten übergeordneten Ziele sowohl bezogen auf das EKI als auch auf den "Masterplan" für diesen Bereich erhalten und bilden somit keinen Widerspruch. Die neue Zuordnung kann darüber hinaus als Stärkung des Standorts für kulturelle Nutzungen gesehen werden, denn auch der Tanzbrunnen, gelegen in der öffentlichen Parkanlage des Rheinparks wird laut EKI dieser Nutzungsdefinition (kulturelle Einrichtung) zugeordnet. Durch die vorgesehene Ablösung des Staatenhauses vom Parkhaus durch Teilrückbau im südlichen Bereich wird eine öffentliche Durchwegung zum Rhein geschaffen.

Mit der festgesetzten Durchwegung als Fußgängerbereich - damit der Anbindung des Staatenhauses an den Rheinpark, den Tanzbrunnen und den Rheinboulevard als Bestandteile des rechtsrheinischen Freiraumsystems mit hohem Öffentlichkeitsanspruch - wird darüber hinaus dem Sanierungsziel der Sanierungssatzung "Rheinboulevard beiderseits des Rheins mit Umfeld Bahnhof Köln Messe/Deutz" entsprochen und damit das erklärte Entwicklungsziel der Beseitigung städtebaulicher Missstände durch Verbesserung der Vernetzung des rechtsrheinischen öffentlichen Freiraumsystems Rechnung getragen (siehe Kapitel 2.4.2).

3.2 Bau- und Bodendenkmalschutz

3.2.1 Baudenkmal (Staatenhaus)

Das Staatenhaus ist in dem nach Westen gerichteten vorderen Bereich des Kreissegments (einschließlich der Kolonade und dem Torbogen) denkmalgeschützt. Die nach Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) unter Schutz gestellten Teile des Gebäudes werden gemäß § 9 Absatz 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Eine Veränderungen des Baudenkmals und/oder Maßnahmen in der engeren Umgebung des Baudenkmals, welche das Erscheinungsbild sowie Auswirkungen auf dieses (innen und/oder außen) beeinträchtigen, erfordern laut Denkmalschutzgesetz NW die Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde.

Vor dem Hintergrund der Vermeidung von negativen Einwirkungen auf das Baudenkmal sowie zu dessen Sicherung wird festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Stellplatzanlagen sowohl im Bereich des denkmalgeschützten Kreissegments ausgeschlossen sind als auch in den überbaubareren Grundstücksflächen, die unmittelbar daran anschließen. Eine Unterbauung des denkmalgeschützten Bereichs durch eine Tiefgarage wird vor dem Hintergrund der Sicherung des Denkmals ebenfalls ausgeschlossen.

3.2.2 Bodendenkmalschutz

Die Planung liegt im archäologischen Fundgebiet. Im Nordabschnitt des Planungsgebiets befand sich die 1845 errichtete "Lünette am Rhein" der preußischen Befestigung von Deutz, die 1858/59 geschleift und durch das weiter nördlich gelegen Fort XV ersetzt wurde. Zudem ist nicht auszuschließen, dass sich Reste vorgeschichtlicher Siedlungen erhalten haben. Bei allen Bodeneingriffen, die über den derzeitigen baulichen Bestand hinausgehen, werden baubegleitende archäologische Ausgrabungen erforderlich, um das Vorhandensein archäologischer Funde und Befunde im Bereich der Erschließungsanlagen (SO 3 und SO 4) zu ermitteln. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Vor dem Hintergrund, dass archäologische Funde und deren Erhalt im Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nicht ausgeschlossen werden können, soll die Tiefgarage nur innerhalb der bereits heute im Bestand vorhandenen überbauten Grundstücksflächen zulässig sein.

3.2.3 Baudenkmal (Rheinpark)

Der angrenzende Rheinpark (einschließlich Tanzbrunnen) steht als Grünanlage ebenfalls unter Denkmalschutz. Diese nach dem DSchG NW unter Schutz gestellte Anlage wird gemäß § 9 Absatz 6 BauGB ebenfalls nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Köln grenzt mit Aussagen zum Rheinpark an das Gebäude des Staatenhauses. Der Rheinpark ist als Grünanlage Teil des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Das gemäß § 21 Landschaftsgesetz (LG) festgesetzte Landschaftsschutzgebiet L 13 (Rhein, Rheinauen und Uferbereiche von Flittard bis Rodenkirchen) mit dem Entwicklungsziel Erhalt und Weiterentwicklung vorhandener Grünanlagen, die unter anderem durch intensive Erholungsnutzung geprägt sind, wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der Geltungsbereich des Landschaftsplanes erstreckt sich auf den baulichen Außenbereich im Sinne des Bauplanungsrechts. Der Bereich des Rheinparks, der unter anderem Erholungsfunktionen dient, ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Darüber hinaus trifft er bezogen auf die Freiflächen nördlich angrenzend an das Staatenhaus sowie im Bereich der südwestlichen Gebäudegrenze Aussagen zur Entwicklung von Teilflächen.

Da das Vorhaben nur geringfügig den Geltungsbereich des Landschaftsplans berührt, die angrenzenden Vegetationsflächen nicht beeinträchtigt werden und die als Außenbereich beziehungsweise SO-Gebiet ausgewiesenen Flächen befestigt sind, bestehen aus Sicht des Landschaftsschutzes keine Bedenken gegen die Planung.

3.4 Hochwasserschutz

3.4.1 Planfeststellungsabschnitt 16 (Poll bis Rheinpark Deutz)

Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich. Das Staatenhaus wird vor diesem Hintergrund westlich und nördlich umgeben von stationären und mobilen Hochwasserschutzanlagen in zum Teil sehr geringer Entfernung zum baulichen Bestand. Diese Hochwasserschutzanlagen zählen zum Planfeststellungsabschnitt 16 (Poll bis Rheinpark Deutz) mit dem Schutzziel 11,90 m Kölner Pegel und werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Schutzhöhe von 11,90 m Kölner Pegel entspricht einer geodätischen Höhe von etwa 46,75 m Normalnull (NN).

3.4.2 Deichschutzverordnung

Bei Maßnahmen zwischen der Hochwasserschutzanlage und dem Gebäude sind die Ge- und Verbote der Deichschutzverordnung zu beachten. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan ebenso die Deichschutzzonen I und II nachrichtlich dargestellt. Für "sonstige Hochwasserschutzanlagen" - wie im vorliegenden Fall - beträgt die Breite der Schutzzonen 20 m jeweils beiderseits der Hochwasserschutzanlage (Deichschutzzone I und II). In Bezug auf Deichschutzzone I bedeutet dies beispielhaft, dass im Bereich von 4 m (gemessen jeweils von der äußeren Begrenzung der

Hochwasserschutzmauer) das Herstellen von baulichen Anlagen, zu denen unter anderem auch Stellplatzanlagen gehören, verboten ist. Entsprechende Genehmigungen und Befreiungen (dazu zählen zum Beispiel das Errichten, wesentliche Ändern oder Beseitigen von baulichen Anlagen, das Anpflanzen mit Bäumen und Sträuchern) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei der Bezirksregierung Köln zu beantragen. Infolge geplanter Maßnahmen dürfen keine zusätzlichen Lasten auf die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen einwirken. Dies gilt insbesondere beim Bau einer Tiefgarage. Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beziehungsweise bei Anträgen auf Befreiungen von der Deichschutzverordnung zu führen. Vor diesem Hintergrund ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.4.3 Sperr- und Gefahrenzonenverordnung

Die Sperr- und Gefahrenzonen sowie die zugehörigen Verbote und Gebote werden zukünftig in der "Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung im Bereich der mobilen Hochwasserschutzanlagen auf dem Gebiet der Stadt Köln, Ortslage Poll – Rheinpark Deutz" festgeschrieben. Die Verordnung befindet sich aktuell im Verfahren und vorsorglich an dieser Stelle erwähnt. Die Verordnung wird Bestimmungen enthalten insbesondere zum Schutz der Bevölkerung und zur Sicherstellung des geordneten und störungsfreien Auf- und Abbaus der Hochwasserschutzanlagen durch die Stadtentwässerungsbetriebe Köln, AöR.

3.4.4 Anfahrbarkeit der Hochwasserschutzanlagen

Im Planbereich sind im Hochwasserfall mehrere Durchgänge mit mobilen Elementen zu verschließen. Nordöstlich des Staatenhauses wird die Straße Auenweg durch ein Tor verschlossen. Mit dem Aufbau der zuvor genannten Anlagen wird bei einem Rheinwasserstand von etwa 9,80 m Kölner Pegel begonnen. Dieser Wasserstand kann in Abhängigkeit von der Steiggeschwindigkeit des Rheins leicht differieren. Der Aufbau muss entsprechend den Geländehöhen abgeschlossen sein, wobei als erstes das Tor am Auenweg bei 10,50 m Kölner Pegel geschlossen wird. Die Anfahrbarkeit der Hochwasserschutzanlagen mit schweren Fahrzeugen muss jederzeit gewährleistet sein.

Gegenüber der Einrichtung von privaten Parkplätzen im Bereich des SO3 bestehen seitens der Stadtentwässerungsbetriebe zunächst keine grundsätzlichen Bedenken. Für den Bereich des SO3 ist jedoch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Regelung zu treffen, dass die betroffenen Parkplätze ab bestimmten Wasserständen nicht mehr als solche genutzt werden können, sondern für den Aufbau der mobilen Hochwasserschutzanlagen zur Verfügung stehen müssen. Im Rahmen der Regelung ist darüber hinaus auch für die Hochwasserschutzanlagen im Bereich SO1 und SO2 deren Anfahrbarkeit sicherzustellen. Das vorgenannte Erfordernis einer Genehmigung seitens der Bezirksregierung Köln bleibt hiervon unberührt (siehe Kapitel 3.4.2).

Zum Schutz gegen eine unterirdische rückläufige Flutung in den geschützten Bereich bei Rheinhochwasser wurden an den Kreuzungsstellen mehrere Doppelschieber in das Kanalnetz eingebaut. Diese liegen sowohl nordöstlich als auch im westlichen Bereich des Staatenhauses zwischen dem Gebäude und den Hochwasserschutzanlagen. Die Anfahrbarkeit beziehungsweise Zugänglichkeit dieser Hochwasser-Doppelschieberschächte muss ebenfalls gewährleistet werden.

3.4.5 Überschwemmungsgebiet des Rheins

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche im Plangebiet sowie der westlich an das Plangebiet angrenzende Bereich befinden sich gemäß der Überschwemmungsgebietsverordnung "Rhein" im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins. In diesem Bereich gelten deshalb besondere Schutzbestimmungen.

4. Planinhalte

4.1 Städtebauliche Konzeption

Ziel und Zweck der Planung ist die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zur Sicherung des in Teilen denkmalgeschützten Standorts Staatenhaus im Sinne einer Umnutzung für eine Musicalnutzung sowie einer ausnahmsweise zulässigen Veranstaltungsnutzung. Zur nachhaltigen Entwicklung gehören dabei insbesondere auch die städtebaulichen Zielsetzungen für den Bereich des Staatenhauses aus dem städtebaulichen Masterplan Innenstadt, welcher 2009 durch den Rat der Stadt Köln als strategische Zielausrichtungen für die Innenstadt beschlossen wurde sowie die Ziele der Sanierungssatzung "Rheinboulevard beiderseits des Rheins mit Umfeld Bahnhof Köln Messe/Deutz". Durch die entsprechenden Festsetzungen soll diesen Zielen Rechnung getragen werden.

Dazu gehört, neben Festsetzungen zur Dachform, maximalen Gebäudehöhen in Verbindung mit der Größe der Grundflächen baulicher Anlagen, die Sicherung der zukünftigen Nutzungen (Musical-/Veranstaltungsnutzung). Das Gebäude des Staatenhauses soll zu diesem Zweck in großen Teilen umgenutzt werden. Die städtebauliche Konzeption sieht dabei vor, den Baukörper zukünftig durch Teilabbruch des nicht denkmalgeschützten südlichen Anbaus an das Parkhaus analog der Zielsetzung des Masterplans sowie der Sanierungssatzung freizustellen um damit gleichermaßen die neue Bedeutung des Standorts zu betonen als ebenso die Möglichkeiten für eine öffentliche Durchwegung - außerhalb des südlich gelegenen Parkhauses - in Richtung Rhein zu bilden. Der Rhein ist in diesem Bereich heute nur über eine Wegeverbindung durch das Parkhaus hindurch erreichbar (siehe dazu auch Kapitel 3.1). Darüber hinaus wird mit der Freistellung des südlichen Eckpavillons des denkmalgeschützten Gebäudeteils das Erscheinungsbild des Staatenhauses insbesondere im Hinblick auf eine Aufwertung des Denkmals verbessert. Insgesamt soll der Baukörper zu einer symmetrischen Gesamtfigur, welche im Kontext zum Umfeld unter anderem durch eine Zentrierung auf den Tanzbrunnen und den Steg in Richtung Messegelände steht, weiter entwickelt werden. Darüber hinaus sollen Festsetzungen bezogen auf den notwendigen Bühnenturm unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes sowie der Bewahrung des Rheinpanoramas getroffen werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist es, die ehemalige Nutzung Sonderbaufläche "Messe" übergeordnet in eine Sonderbaufläche für "Musical-Theater" umzuwandeln.

Der Bereich des Sondergebiets (SO) soll hinsichtlich des notwendigen Anteils für die innere Erschließung und der Verteilung der Musicalnutzung in Verbindung mit der ausnahmsweise zulässigen Veranstaltungsnutzung entsprechend in ein SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4 gegliedert werden.

Der mit Musical festgesetzte Bereich des SO 1 dient der Unterbringung eines Musical-Theaters für 1 800 Sitzplätze. Zulässig sind auch alle Einrichtungen zum Betrieb eines Musical-Theaters einschließlich Räume für Verwaltung, Werkstätten und Lager. Ferner Schank- und Speisewirtschaften, die in unmittelbarem funktionalen Zusammenhang mit der Musicalnutzung stehen.

Im Bereich des SO 1 sind ausnahmsweise der Musicalnutzung untergeordnete kulturelle Veranstaltungen zulässig, unter der Voraussetzung, dass im Bereich des SO 1 und SO 2 ganz oder teilweise zur gleichen Zeit keine weiteren Veranstaltungen stattfinden. Außerdem sind in einem abgegrenzten Teilbereich des SO 1 Wohnungen für Betriebsangehörige (Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Künstler) ausnahmsweise zulässig. Die vorgenannten Wohnungen müssen dem Musical-Theater zugeordnet sein, womit eine betriebsunabhängige allgemeine Wohnnutzung ausgeschlossen bleibt. Begründet ist diese ausnahmsweise und untergeordnete Zulassung von Wohnungen für Betriebsangehörige in dem Umstand, dass im näheren Umfeld zum Betriebsstandort kein Wohnraumangebot gegeben ist obwohl dieses aus betrieblichen Gründen in begrenztem Umfang wünschenswert ist. Im Rahmen der Ermessensentscheidung zur ausnahmsweisen Zulassung dieser privilegierten Wohnungen sind insbesondere die Nachweise der Einhaltung der gesunden Wohnverhältnisse sowohl zu maßgeblichen Immissions-

orten innerhalb wie außerhalb des Gebäudes zu erbringen. In diesem Zusammenhang wird auf die mögliche Erforderlichkeit hingewiesen, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen in diesen Wohnungen vorzusehen, da von Schallimmissionen nachts über 45 dB (A) auszugehen ist. Einzelheiten sind in Zusammenhang mit dem Antrag auf Zulassung der Ausnahme im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen beziehungsweise zu klären.

Unzulässig sind im SO 1 oberirdisch angeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Für den Bereich des SO 2 sind die Nutzungen Musical-Theater mit allen zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Einrichtungen (beispielsweise Räume für Darbietung, Verwaltung) außer Werkstätten und Lager zulässig. Außerdem Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 250 m² (als einzelner Laden oder in der Addition mehrerer Läden) die jeweils in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit dem Musical-Theater stehen. Aufgrund der Bindung der Einzelhandelsnutzung an die Musicalnutzung und der Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche sind aus Sicht des Zentrumschutzes keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Im Bereich des SO 2 sind darüber hinaus ausnahmsweise zulässig: sonstige Veranstaltungen (beispielsweise Aufführungen, Konzerte, Tagungen, Kongresse, kulturelle Ausstellungen) auf einer Fläche von maximal 1 200 m², soweit im Bereich des SO 1 und SO 2 ganz oder teilweise zur gleichen Zeit (auch unter Berücksichtigung der jeweiligen Vor- und Nachlaufzeiten) keine weiteren Veranstaltungen stattfinden. Darüber hinaus sind ausnahmsweise zulässig oberirdisch angeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen soweit diese in unmittelbarem funktionalem und zeitlichem Zusammenhang mit Veranstaltungen der unmittelbar westlich angrenzenden Fläche des "Tanzbrunnen" stehen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit in Verbindung mit einer Entflechtung der zeitlichen Abläufe jeweils in den Bereichen SO 1 und SO 2 ist zurückzuführen auf die zu begrenzenden Stellplatzkapazitäten vor dem Hintergrund deren verkehrlicher Abwicklung (siehe Kapitel 4.5.1).

Die Anordnung des Veranstaltungsbereichs im SO 2 begründet sich aus dem in diesem Bereich flächenmäßig größeren Anteil vorhandener und gut erreichbarer Erschließungsflächen. Die entsprechenden Vorflächen südlich von Halle 8 (östlicher Baukörper) sind in diesem Zusammenhang geeignet, die entsprechende Besucherzahl aufzunehmen und zu verteilen.

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung sowie der bereits in den letzten Jahren vollzogenen Verlagerung und Konzentration der Messe auf die Bereiche östlich der Bahnanlagen der Deutschen Bahn sowie dort nach Norden werden für den Bereich Staatenhaus messe- oder messeähnliche Nutzungen, Ausstellungen und Showrooms ausgeschlossen.

Im SO 1 und SO 2 werden ergänzend Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Flächen getroffen, ebenso im Bereich von SO 3 und SO 4, wobei insbesondere bei den beiden zuletzt genannten Sondergebieten Festsetzungen für die notwendige innere Erschließung getroffen werden (siehe Kapitel 4.5).

Der Bereich zwischen Tanzbrunnen und Staatenhaus im SO 2 wird bisher als Zufahrtsmöglichkeit für die Tanzbrunnenlogistik bei Veranstaltungen sowie als Aufstellfläche für Versorgungscontainer bei Großveranstaltungen genutzt. Dieses städtebaulich funktionale Erfordernis soll auch zukünftig gewährleistet werden damit das Veranstaltungsportfolio des Tanzbrunnens auch weiterhin erhalten werden kann. Im SO 2 sind somit auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 1 BauNVO im Sinne von Flächen für Logistik, sofern sie in unmittelbarem Zusammenhang mit Veranstaltungen im Bereich des Tanzbrunnens stehen, ausnahmsweise zulässig.

Das Erfordernis zwischen der Nutzung des Tanzbrunnens und dem zukünftigen Musical-Theater eine städtebaulich funktionale Abgrenzung vorzunehmen, führte dazu, dass nur im Bereich des SO 2 (südlicher Teilabschnitts des westlichen Freigeländes des Staatenhauses bis zum Rhein-

parkweg) die vorgenannten Nebenanlagen des Tanzbrunnens zulässig sein können. Sonstige Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze werden jedoch auch in diesem Bereich ausgeschlossen.

Für die Freihaltung des westlichen Bereichs im SO 1 und SO 2 beziehungsweise die Beschränkung der Logistik- und Transportflächen des Tanzbrunnens auf das SO 2 sind städtebauliche, funktionale sowie denkmalpflegerische Gründe maßgebend. So sind einerseits die baulich-gestalterischen Zusammenhänge der beiden denkmalgeschützten Bereiche Tanzbrunnen und Staatenhaus und deren Erfahrbarkeit auch zukünftig zu gewährleisten sowie Freiraumqualitäten weitestgehend zu sichern. Andererseits soll der westliche Planbereich funktional auch der Event- und Musicalnutzung im Staatenhaus und im Notfall der Entfluchtung aus dem Bereich des Tanzbrunnens dienen. Zusätzlich greift in diesem Bereich die Deichschutzverordnung. Ebenfalls gewährleistet sein muss in diesem Bereich die Zufahrts- und Aufstellmöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge, da sich Gebäudeteile des Staatenhauses mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt befinden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung im SO 1 und SO 2 textlich durch die Größe der Grundfläche und durch die Höhe der baulichen Anlagen (als Höchstgrenze) bestimmt. Zusätzlich wird die maximale Baumassenzahl festgesetzt.

Die Festsetzung der Grundfläche zusammen mit den maximalen Wandhöhen orientiert sich an den vorhandenen Flächen und Höhen des Staatenhauses zuzüglich der Fläche und Höhe für einen Bühnenturm sowie in Teilen zuzüglich eines Aufschlags von bis zu 30 cm Höhe bezogen auf die vorhandenen Wandhöhen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen des SO 1 und SO 2, um diese entsprechend der gültigen Energierichtlinien bei Bedarf (Sanierung der Dachflächen) entsprechend ertüchtigen zu können.

Der Aufschlag wurde bezogen auf die das Bauwerk insgesamt prägenden Wandhöhen vorgenommen und festgesetzt. Vorherrschend sind hier die Höhen der nicht denkmalgeschützten Bausubstanz (Aufmaß Bestand: Wandhöhe/Attika westliches Kreissegment im Mittel: 57,0 m über NHN, östlicher Gebäudeteil 63,0 m ü NHN). Die volle Ausnutzung der maximalen Wandhöhen im Bereich der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz (Aufmaß Bestand: Wandhöhe/Attika Kolonnaden bis zu 56,8 m über NHN und Wandhöhe Torbogen bis zu 62,3 m über NHN) als auch der Wandhöhen, welche mit dieser in Verbindung stehen - stellen an dieser Stelle das maximale Angebot dar.

Hintergrund für die Höhenfestsetzungen ist einerseits die Orientierung an der bisher vorhandenen Ausnutzung unter Berücksichtigung einer angemessenen baulichen Weiterentwicklung. Andererseits wird im Bereich der Halle 8 (neuer Theatersaal mit Bühnenturm) das Wettbewerbsergebnis durch entsprechende Höhenabstufungen (63,3 m, 65,0 m und 77,0 m jeweils über NHN) konkretisiert. Als zulässige Grundfläche wird dabei die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche über Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden als Höhen über NHN festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt der baulichen Anlagen gilt die Oberkante der Attika/der obere Wandabschluss (die Wandhöhe). In diese maximalen Höhen sind alle technischen Aufbauten und Einrichtungen einzu beziehen, um eine weitere Überhöhung der Bebauung sowie Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Gebäudebereichs zu verhindern. Durch die Festsetzung der Höhen als Höhen über NHN ist die Festsetzung unterer Bezugspunkte nicht notwendig. Das Gelände ist weitestgehend eben.

Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO wird durch eine ausnahmsweise zulässige Festsetzung die Möglichkeit vorgesehen, die im Bestand vorhandenen konstruktiven Bauteile und technischen Aufbauten des Parkhauses (über dem Rheinparkweg) sowie die zur Belichtung vorhandenen Oberlichtbänder im Bereich des Kreissegments des Staatenhauses über die festgesetzte Höhenentwicklung hinaus zu erhalten.

Zusätzliche Technikgeschosse beziehungsweise Geschosse oder Aufbauten für technische Einrichtungen, die die maximal zulässigen Höhen überschreiten, sind darüber hinaus - wie vorgenannt beschrieben - nicht zulässig.

Die Baumassenzahl wird mit maximal 7,9 m³ Baumasse pro Quadratmeter Grundstücksfläche festgesetzt.

Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, abweichend von § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO ohne Beschränkung überschritten werden. Vor dem Hintergrund der bereits im Bestand vorhandenen Funktionsbelegung der Freiflächen nördlich und südlich des östlichen Baukörpers (Halle 8) sowie vor dem Hintergrund, auch zukünftig die entsprechenden inneren Erschließungsfunktionen zu sichern, wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und die entsprechende Festsetzung im SO getroffen.

Stellplätze für Pkw und motorisierte Zweiräder sind vor diesem Hintergrund innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in der festgesetzten Tiefgarage zulässig. Das denkmalgeschützte Kreissegment ist von einer Unterbauung mit einer Tiefgarage allerdings ausgenommen. Oberirdische Stellplätze und Garagen sowie Vorfahrten und Andienungsflächen sind im SO 1 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die unmittelbar an das SO 3 beziehungsweise SO 4 grenzen, zulässig. Oberirdische Stellplätze und Garagen sind auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen des SO 1 unzulässig. Für das SO 3 beziehungsweise SO 4 ist festgesetzt, dass oberirdische Garagen unzulässig sind.

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind oberhalb der Geländeoberfläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im SO 1 unzulässig, im SO 2 nur ausnahmsweise zulässig (im Zusammenhang mit Veranstaltungen des Tanzbrunnens) und im SO 3 und SO 4 allgemein zulässig.

Mit diesen Festsetzungen insgesamt, bleibt der vorhandene bauliche Charakter des Gebiets weiterhin gewahrt beziehungsweise wird zugunsten übergeordneter stadträumlicher Zusammenhänge verbessert.

Im Hinblick auf die zusätzlichen Baumassen, die durch den erforderlichen Theatersaal und Bühnenturm erzeugt werden, wurde durch den Stadtkonservator (Untere Denkmalbehörde) eine Bewertung der Denkmalschutzbelange sowie eine damit einhergehende Bewertung des Erscheinungsbildes in Richtung Rhein vorgenommen. Vor diesem Hintergrund werden die Lage, die Grundfläche sowie die Höhenentwicklung des Theatersaals und Bühnenturms (maximal 65,0 m beziehungsweise 77,0 m jeweils über NHN) festgesetzt. Das Benehmen gemäß § 21 Absatz 4 DSchG NW wurde hergestellt.

Durch die Freistellung des Baukörpers des Kreissegments von dem südlich angrenzenden Baukörper (Parkgarage) wird das Staatenhaus zu einem baulichen und funktionalen Schlussstein im Übergang zur denkmalgeschützten Anlage des Rheinparks beziehungsweise bildet mit der im Bereich des Tanzbrunnens bereits vorhandenen kulturellen Einrichtungen einen abschließenden städtebaulichen Akzent. Bezogen auf das Einfügen des Staatenhauses in sein städtebauliches Umfeld wird eine Verbesserung der Situation erreicht. Durch den Bebauungsplan werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien innerhalb des mit SO 1 und SO 2 festgesetzten Bereichs des Bebauungsplans orientieren sich überwiegend am Bestand und bilden darüber hinaus im Bereich der Halle 8 ein Entwicklungsangebot, dass das Wettbewerbsergebnis berücksichtigt. Durch Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen wird zusammen mit dem Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen und Baumassenzahl) die Ausnutzung der Grundstücke entsprechend der bestehenden Charakteristik (inklusive einem moderaten Entwicklungsspielraum insbesondere für den Bühnenturm) gesteuert. Durch Rücknahme der heute bestehenden überbaubaren Fläche im südlichen Bereich wird zugunsten einer öffentlichen Durchwegung die Vernetzung der öffentlichen Wegebeziehungen in Richtung Rhein (analog der strategischen Zielsetzung des Masterplans) verbessert. Diese städtebauliche Zielsetzung der Vernetzung entspricht darüber hinaus -wie vorge-

nannt - den Zielen der Sanierungssatzung "Rheinboulevard beiderseits des Rheins mit Umfeld Bahnhof Köln Messe/Deutz". Gleichmaßen erfolgt damit die Freistellung des denkmalgeschützten südlichen Eckpavillons zu Gunsten einer Aufwertung des Erscheinungsbildes des denkmalgeschützten Kreissegments des Staatenhauses.

4.4.1 Überbauung Auenweg

Auch zukünftig soll eine Wegeverbindung (Steg) vom Staatenhaus zur Messe (über die öffentliche Verkehrsfläche Auenweg und die Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG - wie sie heute im Bestand bereits vorhanden ist) möglich bleiben, um städtebaulich funktional das vorhandene Potential der Veranstaltungsbereiche (Messe, Musical-Theater, Tanzbrunnen) im Falle besonderer Ereignisse zusammenzubinden, insbesondere um temporär auftretende Spitzenauslastungen des gesamten Bereichs im Hinblick auf notwendige Stellplätze versorgen zu können. Auch wird damit die Möglichkeit im Hinblick auf neue Veranstaltungsformate gegeben, die sich aus den Bereichen östlich (Messegelände) und westlich der Bahnanlagen (Staatenhaus) in Verbindung mit dem neuen Nutzungsangebot (Musical- und Veranstaltungsnutzung) ergeben könnten.

Vor diesem Hintergrund ist für eine bauliche Fußgängerverbindung vom Staatenhaus (Halle 8) zum Gebäude der Messe der Stadt Köln eine Überschreitung der Baugrenze zulässig.

4.4.2 Vordächer Denkmal Staatenhaus

Gemäß § 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO werden im Bebauungsplan als Ausnahme festgesetzt, dass im westlichen Bereich des SO 1 und SO 2 (westlicher Teil des denkmalgeschützten Kreissegments) Vordächer sowie dazugehörige Träger und Stützen die Baulinie bis maximal 5 m überschreiten dürfen, soweit die Höhenlage dieser Elemente der tatsächlichen Höhe der unmittelbar angrenzenden Dachfläche der genannten Bauteile entspricht. Diese Festsetzung dient der Sicherung des denkmalgeschützten Bestandes in Bezug auf die vorhandenen Kolonaden.

4.4.3 Vordächer, Wetterschutz und Vorbauten für das Theater

Das Siegerkonzept des Wettbewerbes sieht zwei membranartige und kreisförmige Einfassungen des Theaterbauwerks vor, die teilweise als Vordach und Wetterschutz genutzt werden sollen. In diese Anlagen sollen aber auch Vorbauten für die Theatereingänge und die Anlieferzone untergebracht werden. Gemäß § 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO werden im Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Sicherung des Wettbewerbsergebnisses entsprechend detaillierte Ausnahmen festgesetzt. Der gewünschten städtebaulichen Entwicklung wird damit Rechnung getragen.

4.5 Ruhender Verkehr, innere Erschließung

4.5.1 Ruhender Verkehr, Tiefgaragenzufahrt

Zur Beurteilung der zu erwartenden Verkehrsverhältnisse wurde ein Verkehrsgutachten einschließlich einer Stellplatzbedarfsermittlung 2012 erstellt. Auf Basis dieses Gutachtens ergibt sich für die Musicalnutzung ein Stellplatzbedarf von 374 Stellplätzen (333 für Besucher, 41 für Mitarbeitende), für die Veranstaltungsnutzung werden 485 Stellplätze (444 für Besucher, 41 für Mitarbeitende) erforderlich. In einer ergänzenden Stellungnahme zur vorgenannten Verkehrsuntersuchung wurde 2014 der Sonderfall einer Großmesse im benachbarten Bereich bewertet. Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass gemessen an dem hohen Verkehrsaufkommen während einer Großmesse der Verkehrsablauf sowohl während der morgendlichen als auch während der abendlichen Spitzenstunde als verkehrstechnisch vertretbar zu bewertet ist.

Aufgrund der begrenzt verfügbaren Freiflächen, die für Stellplatzanlagen zur Verfügung stehen, ist für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze innerhalb des SO eine Tiefgarage festgesetzt. Zusätzlich sind oberirdische Stellplatzanlagen innerhalb der Flächen des SO 1 eingeschränkt entsprechend der räumlichen Begrenzung in der Planzeichnung zulässig. Die Einschränkung erfolgt zum Schutz des denkmalgeschützten Kreissegments vor negativen Beeinflussungen durch Stellplatzanlagen.

Darüber hinaus sind oberirdische Stellplätze auf der Freifläche des SO 3 und des SO 4 zulässig, Garagen jedoch ausgeschlossen.

Angesichts der begrenzt zur Verfügung stehenden verkehrlichen Kapazitäten des Kreisverkehrs am Kreuzungspunkt Rheinparkweg/Auenweg und damit verbunden, der Vermeidung von Behinderungen aus dem Parkhausverkehr der südlich angrenzenden Büronutzung, ist eine möglichst weitgehende Entkopplung des Zufahrtsbereichs für die Tiefgarage Staatenhaus erforderlich. Zur Erschließung der Tiefgarage Staatenhaus wird somit ein Zufahrtsbereich am Auenweg nördlich der Wegeverbindung (Steg) vom Staatenhaus zur Messe festgesetzt.

Aus der weiteren verkehrlichen Beurteilung resultiert, dass aus Platzgründen nur maximal drei Schrankenanlagen zur Abfertigung des Fahrzeugverkehrs möglich sind. Aus dieser Begrenzung ergeben sich aufgrund der verkehrlichen Kapazitäten Bedingungen für die jeweiligen Veranstaltungsnutzungen. Eine Tiefgarage für 859 Stellplätzen (erforderlicher Bedarf bei gleichzeitiger Nutzung Musical und Veranstaltungsbereich) kann somit nicht realisiert werden. Dabei ist die Abwicklung der aus der Veranstaltungsnutzung resultierenden höheren Anzahl an Stellplätzen (485) mit drei Schrankenanlagen möglich.

Aufgrund der zu begrenzenden Stellplatzkapazitäten vor dem Hintergrund deren verkehrlicher Abwicklung ist die Voraussetzung für die jeweilige Nutzung der Bereiche SO 1 (Musical-Theater) und SO 2 (Veranstaltungsnutzung), dass im jeweils anderen Bereich ganz oder teilweise zur gleichen Zeit (auch unter Berücksichtigung der jeweiligen Vor- und Nachlaufzeiten) keine weiteren Veranstaltungen stattfinden. Stellplätze stehen somit nur für jeweils eine Veranstaltungsnutzung zur Verfügung. Im Baugenehmigungsverfahren wird somit eine entsprechende Betriebszeitenregelung erforderlich, welche überschneidende Betriebszeiten ausschließt sowie zusätzlich einen Versatz (zu den reinen Veranstaltungszeiten) für An- und Abfahrtsverkehre berücksichtigt. Unterschiedliche Veranstaltungen sollen laut Verkehrsgutachten mindestens mit einem Versatz von einer Stunde betrieben werden. Unregelmäßige Veranstaltungen aus dem Veranstaltungsbetrieb werden regelmäßigen Veranstaltungen aus dem Musicalbetrieb dabei untergeordnet. Aufgrund dieser Zuordnung wird die Veranstaltungsnutzung im SO 2 als ausnahmsweise zulässige Nutzung festgesetzt.

Für den Fall, dass alle 485 Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden, sind hierfür zwei Tiefebenen erforderlich.

4.5.2 Innere Erschließung, Zufahrten Gefahrenschutz

Bereich SO 3 – Logistikanbindung, Tiefgaragenzufahrt

Aufgrund der funktionalen Anforderungen zur Gewährleistung eines funktionierenden Betriebs der Musicalnutzung/ausnahmsweise Veranstaltungsnutzung mit den Erfordernissen der Anordnung einer Tiefgaragenzufahrt und einer Logistikanbindung für den Backstage-Bereich sind untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO im Bereich SO 3 sowie oberirdische Garagen unzulässig. Die Freifläche SO 3 bildet gleichermaßen die Schnittstelle zwischen dem in Teilen denkmalgeschützten Gebäude und dem denkmalgeschützten Rheinparks. Die Festsetzungen erfolgen vor dem Hintergrund einerseits den funktionalen Anforderungen Rechnung zu tragen, und andererseits einer negativen städtebaulichen Beeinflussung im Übergang von der Bebauung zur Parkanlage vorzubeugen.

Bereich SO 4 – Bus- und Taxivorfahrt

Vor dem Hintergrund des Musicalbetriebes werden Tour-Busse erwartet. Der Besucheranteil wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens mit 20% angenommen. Dies entspricht circa sieben bis acht Bussen, wobei im Verkehrsgutachten zunächst davon ausgegangen wurde, dass gleichzeitig maximal zwei Busse vorfahren. Im Siegerkonzept des Wettbewerbs konnte eine Busspur für maximal drei Busse nachgewiesen werden. Eine solche Vorfahrt ist im Bereich SO 4 möglich. Die Freifläche des SO 4 steht neben Stellplatzanlagen damit für zusätzliche Erschließungsanlagen als Busvorfahrt für Tour-Busse und einer Taxivorfahrt zur Verfügung

Für den Verbleib der Busse während der Veranstaltung sind Buswartepplätze unterhalb der Zoobrücke sowie auf dem Pfälzischen Ring vorhanden. Die bestehende Parkregelung und die Breite der Parkstreifen wurden unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten als ausreichend bewertet.

Bereich SO 3 und SO 4 – Zufahrten Feuerwehr, Hochwasserschutz

Für Gebäude und/oder Gebäudeteile beziehungsweise Nutzungseinheiten die mehr als 50 m vom öffentlichen Straßenland entfernt liegen, sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewe-

gungsflächen für die Feuerwehr vorzusehen. Einzelheiten dazu regelt § 5 der Landesbauordnung (BauO NRW). Die notwendigen Zufahrten sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Anfahrbarkeit der Hochwasserschutzanlagen ist bereits in Kapitel 3.4.4 beschrieben.

4.6 Überbaubare Verkehrsflächen (Überbauung Rheinparkweg)

Zur Sicherung der teilweisen Überbauung des Rheinparkwegs - durch das Parkhaus der vorhandenen Büronutzung südlich des Staatenhauses - wird im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche des Rheinparkwegs eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung mit der Zweckbestimmung "Parkhaus" zur Bestandssicherung getroffen. Darüber hinaus wird für die Überbauung ab der südlichen Straßenbegrenzungslinie in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche eine Baulinie entsprechend des Bestandes festgesetzt sowie die Höhe (mit 50,45 m über NHN), ab der eine Überbauung vor dem Hintergrund der Gewährleistung der Verkehrssicherheit sowie der Durchfahrbarkeit möglich ist (ebenfalls orientiert am Bestand). Die Durchfahrtsmöglichkeit darf vor dem Hintergrund der öffentlichen Nutzung nicht abgesperrt oder abgegrenzt werden. Die Höhe der Überbauung wird durch zwingende Höhe festgesetzt (siehe Kapitel 4.7).

4.7 Maß der Tiefe der Abstandsfläche

Im Regelfall sind bei einer Neubebauung oder wesentlichen Änderungen der Bestandsbebauung die Abstandsflächenregelungen der BauO NRW anzuwenden. Diese Regelungen beschränken sich auf Gesichtspunkte der Gefahrenabwehr (Belichtung, Belüftung und Brandschutz) und verfolgen keine städtebaulichen Ziele.

Aus städtebaulichen sowie städtebaulich funktionalen Gründen kann auch ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden.

Von der vorgenannten Möglichkeit, eine abweichende Tiefe von Abstandsflächen zuzulassen, wird beim vorgenannten Parkhaus durch die Festsetzung einer zwingenden Wandhöhe (entsprechend des Bestandes) in Verbindung mit der Festsetzung einer Baulinie (siehe Kapitel 4.6) Gebrauch gemacht. Die zwingende Höhe beträgt 64,7 m über NHN.

Hintergrund ist die städtebauliche Zielsetzung, eine öffentliche Durchwegung südlich des Staatenhauses zu schaffen, mit welcher ein Rückbau des heutigen Anbaus des Staatenhauses an das südlich gelegene Parkhaus verbunden ist. Mit dem Wegfall des direkten Anbaus wird eine Regelung der daraus resultierenden Abstandsfläche der südlich liegenden Bebauung (Parkhaus) notwendig, da dieses auch zukünftig erhalten bleiben soll.

Die Sicherung der bereits vorhandenen Bebauung südlich des Staatenhauses macht vor diesem Hintergrund eine Unterschreitung der Regelabstandsflächen im Bereich des Rheinparkweges erforderlich.

Ergänzend wird gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO durch eine ausnahmsweise zulässige Festsetzung die Möglichkeit vorgesehen, diese zwingende Höhe für die Errichtung von zusätzlichen Aufbauten für technische Einrichtungen, wie sie auch bereits heute im Bestand vorhanden sind, bis zu einer Höhe von 68,0 m über NHN zu überschreiten, sofern diese mindestens 5,0 m von der Außenwand zurücktreten. Ausnahmsweise zulässig sind auch Geländer mit einer Höhe von maximal 1,10 m, sofern sie mit ihrer Oberkante die Höhe von 65,3 m über NHN nicht überschreiten und transparent gestaltet sind.

Für die Abstützung der Überbauung im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche wird ebenfalls eine Ausnahmeregelung planungsrechtlich getroffen.

Eine Gefährdung der vorgenannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten. Bei dem südlichen Gebäudeteil des Staatenhauses handelt es sich aufgrund der vorgesehenen Nutzung im Wesentlichen um Flächen für den Publikumsverkehr, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

4.8 Erschließung

4.8.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt grundsätzlich über das bereits vorhandene innerstädtische Straßennetz. Die bestehenden Verkehrsanlagen werden vom Grundsatz unter Berücksichtigung einer Anpassung im Bereich des Rheinparkweges beibehalten und festgesetzt.

Im Bereich südlich des Staatenhauses wird dazu die nördliche und südliche Straßenbegrenzungslinie des Rheinparkweges neu festgesetzt beziehungsweise nach Norden zugunsten einer öffentlichen Durchwegung mit der besonderen Zweckbestimmung als "Fußgängerbereich" erweitert.

Die Sicherung des Rheinparkweges als öffentliche Verkehrsfläche ist vor dem Hintergrund der Erschließung der angrenzenden Bereiche auch zukünftig zu gewährleisten und aus städtebaulich-funktionalen Gründen erforderlich. Zusätzlich soll eine öffentliche Durchwegung zum Rhein und damit eine stärkere Vernetzung des öffentlichen Freiraums durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger geschaffen und gesichert werden.

Das Siegerkonzept des Wettbewerbes sieht im Bereich des SO4 die Anordnung einer Busspur für maximal drei Busse und einer Taxispur für maximal zehn Taxen vor parallel zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger, die über den Rheinparkweg angefahren werden sollen. Hierzu ist eine Öffnung in der Außenwand des Parkhauses vorgesehen. Aus straßenverkehrsrechtlichen Gründen wird die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger deshalb im Mittelbereich unterbrochen und durch eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" ersetzt.

4.8.2 Ver- und Entsorgung, Abwasserkanäle Hochwasserschutz

Für das Plangebiet ist die Ver- und Entsorgung gesichert. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 13 BauGB wird im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzt, dass Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu führen sind. Die angesprochenen Leitungen würden bei oberirdischer Verlegung das Straßenbild und auch das Baudenkmal erheblich stören.

Das Plangebiet ist entwässerungstechnisch bereits voll erschlossen. Der Bereich wird im Mischsystem entwässert. Dabei ist das Plangebiet sowohl in den Freibereichen als auch unterhalb des bestehenden Gebäudes mit Abwasserkanälen (u. a. entwässerungstechnischer Hochwasserschutz) unterschiedlicher Dimensionen durchzogen. In Teilen liegen die Kanalsohlen etwa 3 m unter der vorhandenen Geländeoberfläche und damit im Bereich der Tiefgarage beziehungsweise in deren Gründungsbereich.

Darüber hinaus liegen in den Bereichen SO3 und SO4 Versorgungsanlagen zur Energieversorgung.

4.8.3 Geh- und Fahrrecht

Im Plangebiet bestehen gegenwärtig verschiedene Erschließungsfunktionen, die erhalten und planungsrechtlich zu sichern sind. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB werden für die einzelnen Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten und im Bebauungsplan in ihrer örtlichen Lage bestimmt sind, nachfolgende Bestimmungen festgesetzt:

- GL 1 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit; Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Köln; Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.
- GL 2 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Köln; Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger. Oberirdische Stellplätze des SO 3 sind entlang der Nutzungsgrenze zur Öffentlichen Grünfläche zulässig, soweit eine Fahrwegbreite von 6,0 m sichergestellt bleibt und die vorhandene Toröffnung in der Hochwasserschutzwand nicht verengt wird.
- GL 3 Gehrecht zugunsten der Nutzer und Besucher des Tanzbrunnens in Verbindung mit dem betrieblich-organisatorischen Brandschutz (Rettungs- und Fluchtweg); Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Rettungskräfte.

- GL 4 Gehrecht zugunsten der Nutzer und Besucher des Tanzbrunnens in Verbindung mit dem betrieblich-organisatorischen Brandschutz (Rettungs- und Fluchtweg); Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer des Tanzbrunnens in Verbindung mit der ausnahmsweise zulässigen Nutzung für Nebenanlagen; Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Rettungskräfte.
- GL 5 Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Koelnmesse GmbH bis zum Höhenniveau von 53,0 m über NHN. Das vorgenannte Gehrecht kann punktuell in der festgesetzten Fläche eingeschränkt werden, soweit die Benutzungssicherheit und -leichtigkeit der Wege und Treppen nicht erheblich beeinträchtigt wird insbesondere im Hinblick auf die §§ 36 - 39 BauO NRW.

4.9 Festsetzungen zur Begrünung/Klimaschutz

Das Plangebiet ist optimal über die umweltfreundlichen Verkehrsträger Bahn, Stadtbahn und Bus erschlossen. Der nachzuweisende Stellplatzanteil ist reduziert worden, sodass die planungsrechtliche Voraussetzung zugunsten einer schadstoffarmen Erreichbarkeit vorliegt.

Zusätzlich wird durch den neu zu schaffenden Durchgang südlich des Staatenhauses eine zusätzliche Lüftungsschneise aus Richtung Rhein (Westen) hin zum östlich gelegenen bebauten Bereich geschaffen, welcher sich positiv auf die stadtklimatische Belastung auswirken wird.

4.9.1 Rheinpark

Die in unmittelbarer Nähe zum Staatenhaus liegende öffentliche Grünfläche des denkmalgeschützten Rheinparks wird anteilig im Bebauungsplan-Vorentwurf festgesetzt. Der Rheinpark übernimmt einen hohen Beitrag zur Erholungs- und Freizeitfunktion im Bereich der Innenstadt und ist gleichermaßen als denkmalgeschützte Parkanlage von einer weiteren Ausdehnung durch bauliche Anlagen zu schützen.

Bezogen auf das Kleinklima im Bereich Staatenhaus sind trotz des hohen Versiegelungsgrads der funktional erforderlichen Freiflächen, welche bereits im Bestand überwiegend vorhanden sind, keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Der angrenzende Rheinpark wirkt am Standort Staatenhaus positiv auf das Kleinklima und ist auch vor diesem Hintergrund zukünftig zu sichern.

4.9.2 Bäume (Bestand)

Innerhalb des Planbereichs werden die vorhandenen Bäume planungsrechtlich nicht festgesetzt, da dies zu der vorgesehenen intensiven baulichen und funktionalen Nutzung des Areals (überbaubare Flächen zuzüglich der Flächen, die zur Aufnahme der notwendigen Funktionen (Parken, Logistik, Vorfahrten) vorgesehen sind, im Widerspruch stehen würde.

Gleichwohl können insbesondere bei Erhalt des baulichen Bestandes vorhandene Bäume erhalten werden. Sollte es im Zuge von Neu- oder Umbaumaßnahmen oder bei der Neuordnung der Erschließungsbereiche allerdings zu Baumfällungen innerhalb des Planbereichs kommen, so sind nach Maßgabe der Baumschutzsatzung der Stadt Köln Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Gebote und Verbote der Deichschutzverordnung sind für diesen Fall zu beachten.

4.9.3 Dachbegrünungen

Die vorhandenen Flachdachflächen besitzen keine Dachbegrünung. Für den Fall dass Gebäude jedoch abgebrochen werden oder im Rahmen einer Instandsetzung beziehungsweise Sanierung Flachdachflächen erneuert werden, wird im Teilbereich der Bebauung des SO 1 (Halle 8) – außerhalb des denkmalgeschützten Kriessegments – eine Dachbegrünung festgesetzt. Damit sind mindestens 70 % neu errichteter oder im Rahmen der Instandsetzung veränderter Flachdachflächen im Bereich von Gebäudeteilen mit einer Extensivbegrünung - wie zum Beispiel Bodendecker, Stauden und Gräser - zu überdecken. Mit dieser Festsetzung wird in Bezug zum Umgang mit der Bestandssituation in moderater Form der in diesem Bereich hohen Versiegelung ein Ausgleich gegenübergestellt, womit zum einen einer Verschlechterung des Kleinklimas entgegengewirkt, zum anderen damit ein Beitrag zur Reduktion von Wärmeinseln geleistet wird. Die Festsetzung der Dachbegrünung führt in geringem Umfang zu einer Erhöhung der Verdunstung und Minderung der Aufheizung.

In den übrigen bebaubaren Bereichen werden Dachbegrünungen zum Schutz des denkmalgeschützten Kreissegments vor negativen beziehungsweise konkurrierenden Einflüssen jedoch nicht festgesetzt.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Staatenhauses war im ersten Planentwurf eine 2 m breite und 120 m lange Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Pflanzen vorgesehen. Die Berücksichtigung des Wettbewerbsergebnisses mit den in diesem Bereich vorgesehenen Erschließungsflächen für Busse, Taxen und Personenwagen wird in der Abwägung Vorrang eingeräumt gegenüber einem nur marginalen Beitrag des genannten Pflanzstreifens zur Verbesserung des Stadtklimas. Im Übrigen soll durch eine Regelung im Erbbaurechtsvertrag eine quantitative und qualitative Begrünung im Bereich des zukünftigen Musical-Theaters erreicht werden.

4.10 Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 und Absatz 4 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 - hinsichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlage gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung - werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

4.10.1 Dachform

Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° gelten als Flachdächer. Festsetzungen zur Dachform erfolgen, um dem zum Teil denkmalgeschützten Gebäudeteil Rechnung zu tragen sowie vorhandene einheitliche Dachformen und damit die das Staatenhaus prägende Struktur zu erhalten.

4.10.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig, nur als Werbung an der Stätte der Leistung und im Umfang nur für die festgesetzten Nutzungen möglich. Sie dürfen den nachfolgenden Kriterien nicht widersprechen:

Werbeanlagen (jeweils Breite x Höhe) sind nur zulässig an der südöstlichen Außenwand des Bauteils A 1 mit einer Fläche von maximal 17,5 m x 6,0 m, an der südwestlichen Außenwand des Bauteils A 1 mit einer Fläche von maximal 16,0 m x 6,0 m sowie an der südwestlichen Tragkonstruktion für einen Wetterschutz der Bauteile A 2 und A 3 im SO 1 (Grenzbereich zum SO 4) mit einer Fläche von zweimal maximal 21,5 m x 3,5 m.

Die Werbeanlagen dürfen erst ab einer Höhe (Unterkante der Anlage) von 51,3 m über NHN und bis zu einer Höhe (jeweils Oberkante der Anlage) von maximal 55,0 m über NHN an der Tragkonstruktion für einen Wetterschutz der Bauteile A 2 und A 3 und 75,5 m über NHN des Bauteils A 1 angebracht werden.

Die flächig auf die Außenwand/Tragkonstruktion angebrachten Werbeanlagen dürfen maximal 0,25 m vor die Baufucht auskragen. Maßgeblich ist der Abstand zwischen der aufgehenden Fassade des Anbringungsortes (Wand) und dem parallel dazu entferntesten Punkt der Werbeanlage.

Werbeanlagen mit im Tagesverlauf wechselnden oder mit bewegten Sichtflächen sowie akustisch unterstützte beziehungsweise ausschließlich akustische Werbeanlagen sind nicht zulässig. Ausschließlich die Werbeanlagen an der Tragkonstruktion für einen Wetterschutz der Bauteile A 2 und A 3 können unter der Verwendung der Leuchtdioden(LED)-Technik hergestellt werden.

Weitere Vorgaben zu Werbeanlagen sind insbesondere zum Schutz der denkmalgeschützten Bereiche (Staatenhaus und Rheinpark) sowie zur Vermeidung von Störungen des Ortsbildes entsprechend der prägende Situation nicht erforderlich.

4.10.3 Vordächer und Wetterschutz

Die als Ausnahme festgesetzten Vordächer am Bauteil A 2 und A 3 des SO 1 müssen jeweils zu 80 % aus transparentem Material hergestellt werden.

Die als Ausnahme festgesetzte Tragkonstruktion für einen Wetterschutz am Bauteil A2 und A3 des SO 1 darf jeweils nur luftdicht (beispielsweise mit einem Streckmetallgitter) verkleidet werden (ausgenommen Werbeanlagen).

4.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm)

Das festgesetzte Sondergebiet "Musical-Theater" wird in seiner Schutzwürdigkeit nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz in Verbindung mit der DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO gleichgestellt.

In unmittelbarer Umgebung des Staatenhauses oder seiner Zuwegungen befinden sich keine schützenswerten Nutzungen wie beispielsweise Wohnen, so dass aufgrund des Besucherverkehrs in dieser Hinsicht nicht von Lärmimmissionskonflikten auszugehen ist. Im Planbereich selbst sind vor dem Hintergrund gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Hierzu sind Ruheräume, Sozialräume, Arbeitsräume (wie Büros) und sonstige Aufenthaltsräume schalltechnisch gemäß den Erfordernissen gesunder Arbeitsbedingungen auszugestalten. Das Plangebiet selbst wird bereits im Bestand durch erhebliche Lärmimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr belastet.

Bei den zu berücksichtigenden (Hintergrund-)Quellen aus dem Straßenverkehr handelt es sich um: das Konrad-Adenauer-Ufer, die Zoobrücke und Deutz-Mülheimer-Straße. Der Rheinparkweg und der Auerweg sind als nahegelegene Quellen zu betrachten. Bezogen auf die Lärmquellen des Schienenverkehrs werden die Strecken der Deutschen Bahn als maßgeblich bewertet.

Zu berücksichtigen sind in diesem Zusammenhang auch die Auswirkungen aus den Veranstaltungen, die in Zusammenhang mit dem Tanzbrunnengelände stehen und auf das Staatenhaus einwirken (Besucherverkehr) sowie die Besucherverkehr des Staatenhauses selbst.

Darüber hinaus bestehen Lärmimmissionen aus dem Freiflächengeschehen der nachstehenden benachbarten beziehungsweise direkt angrenzenden Nutzungen. In unmittelbarer Nähe befinden sich das Tanzbrunnengelände mit den Nutzungsbereichen Tanzbrunnen (Open Air), Tanzbrunnen-Theater, Rheinterrassen und dem Cologne Beach Club. Insbesondere in Verbindung mit dem Tanzbrunnen und dort mit der nördlichen und südlichen Tanzbrunnenbühne sowie in Verbindung mit der Kölner Messe sind Nachbarschaftskonflikte nicht auszuschließen. Es kann sowohl zu einer Störung der Musicalnutzung durch (Musik-) Veranstaltungen aus dem Bereich des Tanzbrunnens oder durch das Freiluft-Beiprogramm der Messe kommen, wie auch umgekehrt Geräusche aus der Musical-/Eventnutzung des Staatenhauses die Messe und den Tanzbrunnenbetrieb stören könnten.

Zusätzlich sind Immissionen aus den Anlieferverkehren (Logistik, Auf- und Abbau) in Zusammenhang mit dem Tanzbrunnenbetrieb, ggf. der Messe als auch in Verbindung mit dem zukünftigen Betrieb des Staatenhauses selbst zu berücksichtigen.

Auf der Grundlage der schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen bezüglich der Umnutzung des Staatenhauses am Rheinpark unter Berücksichtigung der benachbarten Veranstaltungsstätte Tanzbrunnen in Köln vom Mai 2013 (Einzelheiten siehe Kapitel 5.2.2 - Lärm) werden im Bebauungsplan folgende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov 1989) zu treffen. Die vorgenannte Bestimmung der Lärmpegelbereiche gilt für den Fall, dass das Bauvorhaben und/oder die planungsrechtlich gesicherte Bestandsbebauung im Plangebiet weder von der festgesetzten Baulinie beziehungsweise Baugrenze abweicht noch die zulässigen Gebäudehöhen und die hierzu festgesetzten Zurückstaffelungen unterschreitet. Sollte das tatsächlich beantragte Bauvorhaben und/oder die planungsrechtlich gesicherte Bestandsbebauung im Plangebiet eine davon abweichende Gebäudegeometrie oder Baulücken aufweisen, ist für diesen Einzelfall im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren

migungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung der maßgebliche Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 neu nachzuweisen.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, soweit im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit in der näheren Nachbarschaft vorhandenen gewerblichen Nutzungen, wie beispielsweise dem Messebetrieb, wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass in den in der Planzeichnung mit Kreuzschraffur dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen der Bauteile A 1, A 3 und A 4 des SO 1 öffentbare Fenster und damit vergleichbare Türen in der Außenwand von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 unzulässig sind.

Diese Regelung für einen kleineren Teilbereich der festgesetzten Bebauung basiert auf der Technischen Anweisung (TA) Lärm, in der die Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft geregelt ist. Das Erfordernis, nur in Teilbereichen der Bauteile A 1, A 3 und A 4 zu öffnende Fenster auszuschließen, ergibt sich aus der schalltechnischen Stellungnahme zum Gewerbelärm, wonach nur an der Ostfassade der Halle 8 (Bauteile A 1, A 3 und A 4) die Maximalpegel 50 bis 54 dB(A) tags/nachts betragen. Der Richtwert für die Nacht wird in diesem Bereich um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Gebietsbezeichnung	TA Lärm Immissionsrichtwerte		DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 Orientierungswerte In Klammern: Gilt für Gewerbelärm	
	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	40	55	45 (40)
Mischgebiete (MI)	60	45	60	50 (45)
Gewerbegebiete	65	50	65	55 (50)

Tabelle 1: Immissionsrichtwerte TA Lärm, Orientierungswerte DIN 18005

5. Umweltbelange

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Dies bedeutet insbesondere, dass in diesem Verfahren von der formellen Umweltprüfung und dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen wird.

Zu den durch die Planung betroffenen Umweltbelangen wird das Folgende ausgeführt:

5.1 Unwesentlich betroffene Umweltmedien

Unter der Berücksichtigung der Bestandssituation sind die folgenden Umweltmedien nur unwesentlich betroffen:

- Tiere: mit Ausnahme von Auswirkungen der Beleuchtung.
- Pflanzen: Der Planbereich ist heute in weiten Teilen versiegelt, einige Flächen sind als Bestandteile des Rheinparks gärtnerisch gestaltet. Die Parkflächen werden auch in der Neuplanung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt und somit erhalten. Innerhalb des heutigen und auch zukünftigen SO wachsen einige zum Teil ältere Bäume. Diese unterliegen heute sowie auch im Planzustand der Baumschutzsatzung. Werden im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen Baumfällungen notwendig, so sind entsprechend der Baumschutzsatzung Neupflanzungen vorzunehmen.

- Erschütterungen: Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich der östlich gelegenen Bahnanlagen der Deutschen Bahn. Das Plangebiet steht in horizontaler Reihung - mit dazwischen liegendem öffentlichem Straßenland - in Bezug zu den Bahnanlagen und überlagert sich nicht mit diesen. Erschütterungsbeeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
- Erneuerbare Energien/Energieeffizienz: Aufgrund der Bestandssituation, werden keine Maßnahmen zur solarenergetischen Optimierung vorgesehen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Bereich des geplanten Fernwärmeausbaus befindet und daher eine Versorgung mit dieser klimaschonenden Energie zukünftig möglich ist.
- Klima, Kaltluft/Ventilation: Der Rheinpark weist mit seinen offenen Wiesenflächen den Klimatotyp Freilandklima II (schwache Ausprägung) auf. Der Rhein mit freien Uferbereichen wirkt als Belüftungsschneise. Das Staatenhaus und der Tanzbrunnen mit den umliegenden versiegelten Bereichen heizen sich im Vergleich mit der Umgebung stärker auf. Durch die Planung wird dieser Aspekt nicht stärker beeinträchtigt als durch den heutigen Bestand. Der im Bestand bereits hohe Anteil an begrenzt zur Verfügung stehenden, versiegelten Freiflächen wird aufgrund der funktionalen Anforderungen, die in Verbindung mit der zukünftigen Nutzung des Gebäudes stehen kaum reduziert werden können. Gleichwohl soll durch die Festsetzungen zur Begrünung (Dachbegrünung und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) sowie durch den zu schaffenden südlichen Durchgang ein positiver Beitrag zu den klimatischen Verhältnissen geleistet werden.
- Landschaft/Ortsbild: Das unter Denkmalschutz stehende westliche Kriessegment des Staatenhauses sowie die denkmalgeschützte Grünfläche des Rheinparks sind zu erhalten. Negative Einwirkungen sind zu vermeiden.
- Gefahrenschutz mit Ausnahme der Hochwasservorsorge: Diesbezüglich wurden entsprechende Hinweise gegeben.

5.2 Betroffene Umweltmedien

5.2.1 Wasser

Oberflächengewässer

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Rheinnähe, die Entfernung zum Strom beträgt rund 200 m. Das Plangebiet ist bis zum 200-jährlichen Hochwasser (11,90 m Kölner Pegel) geschützt. Für darüber hinausgehenden Schutz ist privat Vorsorge zu treffen. Die Deichschutzverordnung ist im Bereich der Hochwasserschutzanlage zu beachten. Negative Auswirkungen der Planung auf den Rhein, beispielsweise durch erhöhte Verschmutzung, sind nicht zu erwarten.

Grundwasser

Entsprechend der Rheinnähe ist der Grundwasserstand stark schwankend und zeitweise sehr hoch. Dies ist bei der Bauausführung (Auftriebssicherheit, entsprechende Ausführung der Tiefgarage) zu berücksichtigen.

Das Staatenhaus ist an die Kanalisation angeschlossen. Somit entfällt die Pflicht zur Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG). Eine Versickerung wäre aufgrund der starken Grundwasserschwankungen und zeitweise Überschwemmung auch nicht möglich. Bezogen auf die Festsetzung zur Dachflächenbegrünung kann ein Teil des Niederschlagswassers weitgehend im natürlichen Wasserkreislauf gehalten werden; abfließendes Niederschlagswasser wird verzögert in die Kanalisation abgegeben.

Abwasser

Schmutzwasser wird über die Kanalisation in das Klärwerk abgeführt.

5.2.2 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Lärm

Zur Bewertung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Lärm wurde ein Lärmgutachten (2013) erstellt, in dem die technische Machbarkeit der Umnutzung des Staatenhauses in ein Musical-Theater hinsichtlich des Schallschutzes untersucht wurde. Mit der Untersuchung sollte der Nach-

weis geführt werden, dass der unabhängige Betrieb des Staatenhauses als Musical- und Veranstaltungshalle sowie des Tanzbrunnens als Veranstaltungsfläche im Freien sich gegenseitig nicht beeinträchtigen.

Im vorliegenden Fall wurden für die Veranstaltungsfläche Tanzbrunnen die im Freizeitlärmerrlass NRW gemachten Vorgaben berücksichtigt. Diese sind auch in die ordnungsbehördliche Erlaubnis für die Veranstaltungsfläche im Freien des Tanzbrunnens eingeflossen. Das Staatenhaus wird als geplantes Musical-Theater beziehungsweise Veranstaltungsstätte entsprechend den Vorgaben der TA Lärm bewertet. Hinsichtlich des maßgeblichen Außenlärmpegels findet eine Überlagerung mit den Emittentenarten Gewerbe, Straße, Schiene und Flugverkehr statt.

Im ersten Untersuchungsschritt wurde die Einwirkung der Veranstaltungsfläche "Tanzbrunnengelände" auf das unmittelbar angrenzende Staatenhaus untersucht und bewertet:

Bei der Bewertung des Vorhabens ist zu berücksichtigen, dass die maßgebliche DIN 4109 zunächst keine eindeutigen Anhaltswerte beziehungsweise Rückschlüsse für die Anforderungen an das erforderliche Bauschalldämmmaß der Außenbauteile eines Musical-Theaters vorgibt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass bei einer Aufführung in einem Theaterraum zum Beispiel leise Musikpassagen, Sprachpause oder dramaturgisch gewollte Stille vorkommt. Diese Elemente einer solchen Darbietung erfordern einen möglichst geringen Störpegel im Darbietungsraum. Diese Anforderung an die Schutzwürdigkeit lässt sich im Sinne einer Abschätzung auf der sicheren Seite am ehesten mit Innenpegeln verursacht durch Störpegel kleiner 30 dB(A) +/- 5 dB(A) abbilden. Die Varianz in der Angabe der Störpegel resultiert aus der Überlegung, dass bei vollkommener Stille in einem vollbesetzten Zuschauersaal, Pegel von circa 35 bis 40 dB(A) verursacht durch das Publikum zu erwarten sind. Ein Störpegel von außen eingetragen, sollte in Abhängigkeit des Qualitätsanspruches an die Darbietung (z.B. Stücke mit mehreren Pausen in der Sprach- und Musikdarbietung), diesen Wert zumindest unterschreiten. Hier sind analog der DIN 4109 Bauschalldämmmaße deutlich größer von 50 dB notwendig, diese sind jeweils in Abhängigkeit der Öffnungsflächen sowie der Raumgrößen zu dimensionieren und in der Regel nur durch "Raum in Raum – Lösungen" zu realisieren.

Für die **Rheinparkhalle 1** – ehemals Halle 6 und 7 – ist festzustellen, dass sich die höchsten Anforderungen an den Schallschutz resultierend aus den Lärmpegelbereichen an der Westfassade der Gebäudes Rheinparkhalle 1 einstellen. Diese denkmalgeschützte Fassade verfügt über Tür- und Fensterflächen sowie einem großflächigen massiven Mauerwerk. Das Mauerwerk scheint die Anforderungen an den Schallschutz erfüllen zu können. Die Tür- und Fensterflächen müssen beispielsweise durch Schleusen sowie durch lichtdurchlässige Vorsatzschalen ertüchtigt werden, wobei die Belange des Denkmalschutzes gleichzeitig erfüllt werden müssen. Die Dachflächen dieses westlichen Bereichs sind zum Teil aus Betonplatten, danach schließen sich in östlicher Richtung Dachflächen in Trapezblechbauweise an. Diese Dachflächen werden die resultierenden Anforderungen an den Schallschutz ohne zusätzliche Ertüchtigung nicht erfüllen können. Diese Flächen müssen in geeigneter Weise durch eine "Raum in Raum – Bauweise" oder einer abgehängten Decke ertüchtigt werden. Weiterhin ist die östliche Fassade dieses Gebäudeabschnitts in Glasbauweise ausgeführt. Diese Fassaden des östlichen Gebäudeteils werden die resultierenden Anforderungen an den Schallschutz ebenfalls nicht erfüllen können. Diese Flächen müssen ebenfalls in geeigneter Weise durch eine "Raum in Raum - Bauweise" oder einer Vorsatzschale ertüchtigt werden. Gleichwohl erscheint die technische Umsetzung an diesem Gebäudeteil realisierbar zu sein, ist jedoch mit sehr hohem baulichem Aufwand verbunden.

Für die **Rheinparkhalle 3** – ehemals Halle 8 – ist festzustellen, dass sich ebenfalls erhöhte Anforderungen an den Schallschutz resultierend aus den ermittelten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Nord- und Südfassade weist jeweils große Glasflächen auf, diese werden in Ihrem jetzigen Zustand die Anforderungen an den Schallschutz nicht erfüllen können. Diese Flächen müssen ebenfalls in geeigneter Weise durch eine "Raum in Raum - Bauweise" oder einer Vorsatzschale ertüchtigt werden. Die Dachfläche sowie die Ost- und Westfassade können die Anforderungen an den Schallschutz zum Teil ebenfalls nicht erfüllen. Diese Flächen müssen in geeigneter Weise zum Beispiel durch Austausch von Bauteilen oder einer Vorsatzschale ertüchtigt werden. Die technische Umsetzung an diesem Gebäudeteil scheint aber realisierbar zu sein, ist jedoch ebenfalls mit hohem baulichem Aufwand verbunden.

Im zweiten Untersuchungsschritt wurde die Einwirkung des Staatenhauses als multifunktionale Veranstaltungshalle (Musicalnutzung/Veranstaltungsstätte) auf die Nachbarschaft abgeschätzt und bewertet:

Die Abschätzung des Staatenhaus in der Nutzung als Musicalhalle im unertüchtigten Zustand hat ergeben, dass bei Annahme eines Innenpegels von 100 dB (A) anliegend vor den jeweiligen Umfassungsflächen des Gebäudes (die Pegel im jeweiligen zentralen Publikumsbereich können dementsprechend höher liegen) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an dem benachbarten Immissionsort IO 1 Mevissenstraße (gegenüberliegenden Rheinseite) und IO 5 Rheinpavillon (Kennedy-Ufer) überschritten werden können. Im Bereich des Tanzbrunnens würde ein Immissionspegel von 60 dB(A) an der östlichen Veranstaltungsfläche in unmittelbarer Nähe zum Staatenhaus einwirken. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind deshalb zusätzliche Maßnahmen erforderlich, welche auch zu einer Absenkung des Pegels am Tanzbrunnengelände führen.

Wie zu den Rheinparkhallen zuvor ausgeführt, wurden auf abstrakter Ebene Einschätzungen zu den erforderlichen Maßnahmen, resultierend aus den ermittelten Lärmpegelbereichen gemacht. Im Umkehrschluss lösen diese Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm auch einen höheren Schallschutz der Umfassungsflächen des Gebäudes aus, so dass die Geräusche abgestrahlt über die Gebäudehülle gemindert werden. Bei einer Ertüchtigung der Fassaden und Dächer im Bereich Staatenhaus, wie zuvor beschrieben analog der dargestellten Lärmpegelbereiche, zeigt, dass sich wechselseitig die Nutzbarkeit des Staatenhauses als Musical-Theater realisieren lässt. Es ist davon auszugehen, dass ein Pegel von kleiner 45 dB(A) an der äußeren Ostgrenze der Veranstaltungsfläche Tanzbrunnen dort nicht zu einer nennenswerten Störung der Darbietungen auf dem Tanzbrunnengelände beitragen wird.

In einer weiteren schalltechnischen Untersuchung (2014) wurde der Bebauungsplan hinsichtlich der Verkehrs- und Gewerbeemissionen schalltechnisch untersucht. Im Rahmen der Untersuchung wurde die zukünftige Immissionsbelastung durch Verkehr und Gewerbe ermittelt. Hinsichtlich des Straßenverkehrs liegen die Beurteilungspegel im Plangebiet überwiegend unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005. Lediglich entlang des Auenweges werden Überschreitungen von bis zu 5 dB(A) am Tag und in der Nacht verzeichnet. Die Pegelspitzen an der Ostfassade der Halle 8 betragen bis zu 70/60 dB(A) Tag/Nacht. Hinsichtlich des Schienenverkehrs (Deutsche Bahn AG) liegen die Beurteilungspegel im Plangebiet unterhalb der Orientierungswerte. Hinsichtlich des Gewerbes (Messegelände) betragen an der Ostfassade der Halle 8 die Maximalpegel 54 dB(A) tags/nachts. Der Orientierungswert beziehungsweise der Immissionsrichtwert der TA Lärm für die Nacht wird um 4 dB(A) überschritten.

Eine Gesamtbetrachtung der Lärmsituation ist allerdings nur in Verbindung mit der vorgenannten schalltechnischen Untersuchung zum Freizeitlärm des Tanzbrunnens möglich.

Altlasten

Das Planungsvorhaben befindet sich im Bereich des erfassten Altstandortes 10501. Bisher wurden lediglich Teilflächen untersucht, größeres Gefährdungspotential wurde dabei nicht gefunden. Kommt es im Rahmen der Projektentwicklung jedoch zu Entsiegelungsmaßnahmen oder größeren Bodenbewegungen, sind diese nicht versiegelten Bereiche gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser fachgutachtlich zu beproben. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Darüber hinaus ist im Rahmen der Planverwirklichung, sofern im Rahmen von Bauarbeiten optisch oder geruchlich verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen wird, das Umwelt- und Verbraucherschutzamt umgehend zu informieren und ein Gutachter zu benennen, der die dann notwendigen Untersuchungen durchführt sowie die Risiken beurteilt.

Licht

Bei der Außenbeleuchtung und eventuellen "Lightshows" außerhalb des Gebäudes sind die berechtigten Bedürfnisse der gewerblichen Nachbarn, der Wohnnachbarschaft auf der gegenüberliegenden Rheinseite und der Ästhetik zu wahren. Die Beleuchtung ist so zu wählen, dass keine negativen Folgen für die Fauna des Rheinparks zu befürchten sind.

5.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Konflikte zwischen Lärmschutz und Denkmalschutz können nicht ausgeschlossen werden erscheinen jedoch lösbar.

5.2.4 Kampfmittelsituation

Wie im gesamten Innenstadtbereich muss auch im Plangebiet mit Blindgängern und Fundmunition gerechnet werden sowie in diesem Bereich mit Militäreinrichtungen. Im Bereich der nördlichen Freifläche (SO3) liegt ein Verdacht auf Bombenblindgänger und Schützenlöcher vor. Im Bereich der südlichen Freifläche (SO4) liegt neben einem Verdacht von Bombenblindgängern und Schützenlöchern darüber hinaus ein Verdacht auf militärisch genutzte Flächen vor. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.

6. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Absatz 6 BauGB

Die aufgrund von anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen. Dazu gehören die unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeteile des Staatenhauses, der denkmalgeschützte Rheinpark, die Hochwasserschutzanlagen mit den nach der Deichschutzverordnung bestimmten Schutzzonen I und II, das Überschwemmungsgebiet des Rheins sowie das Landschaftsschutzgebiet.

7. Planverwirklichung

Der Rat der Stadt Köln hat mit dem Beschluss vom 13.11.2014 entschieden, die Liegenschaft des Staatenhauses an die Firma BB Group im Rahmen der Erteilung eines Erbbaurechts und damit zur Umsetzung des Vorhabens zu vergeben.

Im Rahmen des abzuschließenden Erbbaurechtsvertrages werden auf der Grundlage des Bebauungsplanes ergänzende Regelungen zur Sicherstellung und Flankierung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung des Staatenhauses getroffen. Insbesondere sind in diesem Zusammenhang zu nennen:

- Notwendige Verlegungen oder Neuherstellungen von Ver- und Entsorgungsanlagen sind durch den Erbbauberechtigten auf dessen Kosten durchzuführen. Er wird sich auch verpflichten, seine Planung mit den öffentlichen Ver- und Entsorgungsträgern beziehungsweise mit den Nutzern der betroffenen Anlagen frühzeitig abzustimmen. Der Erbbauberechtigte wird sich ferner verpflichten, auf Verlangen der Ver- und Entsorgungsträger beziehungsweise der Nutzer der Leitungen beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten dieser Leitungsträger beziehungsweise Nutzer unentgeltlich im Grundbuch eintragen zu lassen.
- Zur Gewährleistung der grün- und freiraumplanerischen Belange wird vom Erbbauberechtigten ein qualifizierter Begrünungsplan auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses in enger Abstimmung mit der Stadt Köln, Amt für Landschaftspflege und Grünflächen, erstellt und umgesetzt.
- Der Erbbauberechtigte wird ferner sich verpflichten, die Freiflächen- und Baugestaltung, wie beispielsweise Fragen zur Materialität, in enger Abstimmung mit der Stadt Köln, Stadtplanungsamt und dem Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege, vorzunehmen.
- Der Erbbauberechtigte wird sich auch verpflichten, die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich und verkehrsberuhigter Bereich) nach den Vorgaben der Stadt Köln, Amt für Straßen und Verkehrstechnik, zu planen und herzustellen.

Das vorhandene Brückenbauwerk zum Messegelände wird nicht Gegenstand des Erbbaurechts sein. Aufgrund der derzeitigen baulichen und funktionalen Verbindung zur Halle 8, die jedoch zugunsten eines Theatergebäudes abgerissen werden soll, sind seitens der Stadt Köln und dem Erbbauberechtigten verbindliche Regelungen zur erforderlichen baulichen Umgestaltung oder An-

passung des Bestandes erforderlich. In diesem Zusammenhang sind ferner auch Regelungen zur Kostentragung und zukünftigen Instandhaltung des Brückenbauwerks (auch unter Einbeziehung der Koelnmesse GmbH als Nutzerin der Brücke) nötig. Die Belange der Deutschen Bahn AG sind durch das Brückenbauwerk betroffen und dementsprechend ebenfalls zu berücksichtigen.

Auf dem Baugrundstück befindet sich ein Abwasserkanal, der auch als Sammler für andere Grundstücke erforderlich ist. Dieser Kanal ist bei Realisierung der Bebauung (dies gilt insbesondere bei der Errichtung der festgesetzten Tiefgarage) zu verlegen. Die Kosten belaufen sich nach grober Schätzung auf circa 1.000.000 €. Diese Kosten sind in Zusammenhang mit der Realisierung des Projektes durch den Erbbauberechtigten zu finanzieren. Sie sind gegebenenfalls bei der Berechnung des Entgeltes für die Grundstücksnutzung zu berücksichtigen. Alternativ dazu wird sich die Stadt Köln im Rahmen des Erbbaurechtsvertrages verpflichten, den Kanal vor Besitzübergang zu verlegen und bei der Berechnung des Entgeltes von einem insoweit lastenfremigen Grundstück ausgehen.

Die neu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind aus städtischem Besitz zur Verfügung zu stellen. Die Kosten für die Bereitstellung von insgesamt circa 1 400 m² zukünftiger Verkehrsfläche belaufen sich auf der Grundlage des anzusetzenden Bodenwertes somit auf insgesamt circa 327.000 €.