

Begründung nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan-Vorentwurf 68454/04;

Arbeitstitel: Südlich Ottoplatz in Köln-Deutz

1. Anlass, Verfahren und Ziel der Planung

1.1 Anlass und Verfahren

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) ist einer der beiden 1953 in Nordrhein-Westfalen gebildeten Landschaftsverbände. Er ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts ohne Gebietshoheit und nimmt als höherer Kommunalverband mit rund 18 000 Beschäftigten im Rahmen der Kommunalen Selbstverwaltung unterschiedlichste regionale Aufgaben für die 9,4 Millionen Menschen im Rheinland wahr. Zu den Einrichtungen zählen vierzig Schulen, zehn Kliniken, neunzehn Museen und Kultureinrichtungen sowie das Heilpädagogische Netzwerk und das Landesjugendamt.

Die Zentralverwaltung des LVR hat seit 1959 ihren Sitz in Köln-Deutz und beschäftigt heute an diesem Standort circa 2 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verteilt auf mehrere Gebäude. Das LVR-Haus am Standort Ottoplatz 2 mit heute knapp 600 Arbeitsplätzen entspricht aufgrund gestiegener gesetzlicher und funktionaler Anforderungen an eine Büronutzung, besonders hinsichtlich des Brandschutzes, der Barrierefreiheit und der technischen Ausstattung nicht mehr dem Stand der Technik. Zudem ist der Bedarf des LVR an weiteren Büroflächen aufgrund von Aufgabenzuwächsen gestiegen.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt der LVR in einem Investorenmodell das bestehende LVR-Haus durch den Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes mit Tiefgarage zu ersetzen. Für das neue LVR-Haus soll somit baldmöglichst ein Investorenwettbewerb mit dem Ziel durchgeführt werden, ein herausragendes Gebäudekonzept, das auch optimale Arbeitsbedingungen für circa 1 000 Mitarbeitende bieten soll, zu finden. Ebenso sollen interessante Flächen dem Investor angeboten werden, um die Investition überhaupt möglich zu machen. Darüber hinaus sind überzeugende städtebauliche und architektonische Lösungen zu entwickeln, die mit Blick auf den neugestalteten Bahnhofsvorplatz in Deutz, aber auch in Bezug auf die UNESCO-Welterbe-Stätte Kölner Dom eine angemessene und einprägsame Stadtteilsilhouette sowie eine hohe Qualität des öffentlichen Raumes erzeugen. Für den Neubau ist deshalb vorgesehen, dass vom zukünftigen Investor im Einvernehmen mit der Stadt Köln und dem LVR ein Architekturwettbewerb durchgeführt wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfüllt die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens (Bebauungsplan der Innenentwicklung), da es sich hierbei um die Wiedernutzbarmachung von bereits bebauten Flächen handelt und die Grundfläche im Bebauungsplan circa 7 400 m² beträgt und damit unter der maximal zulässigen Größe der Grundfläche von 20 000 m² liegt. 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.

Im beschleunigten Verfahren können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Außerdem wird von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Insofern wird auch keine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht zu dokumentieren wäre. Die relevanten Umweltbelange werden gleichwohl ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

Mit der Bekanntmachung über die Einleitung des beschleunigten Verfahrens wird ebenfalls bekannt gemacht, dass sich die Öffentlichkeit gemäß § 13a Absatz 3 Nummer 2 BauGB bereits vor der durchzuführenden öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung bei der Stadt Köln, Stadtplanungsamt, unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer damit verbundenen zweiwöchigen Frist zur Planung äußern kann. Außerhalb des Bebauungsplanverfahrens, aber zeitnah zur vorgenannten frühzeitigen Unterrichtung, wird der LVR mit der Stadt Köln zusammen eine Informationsveranstaltung zum Vorhaben und den begleitenden Maßnahmen durchführen.

1.2 Ziel

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Grundstück Ottoplatz 2, die durch anschließend durchzuführende Wettbewerbe im Hinblick auf die Realisierung weiter konkretisiert werden sollen.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebiets

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst das circa 7 400 m² große Grundstück zwischen Ottoplatz, Neuhöfferstraße, Siegesstraße und westliche Grenze der Flurstücke 1200 und 1226 (beide Gemarkung Deutz, Flur 35) in Köln-Deutz.

2.2 Vorhandene Baustruktur und Gebäudenutzung

Das Plangebiet ist Teil der rechtsrheinischen Innenstadt und befindet sich südlich des Bahnhofs Köln-Deutz mit seinem neugestalteten Vorplatz und an dem überörtlichen Hauptverkehrszug Deutzer Brücke, Mindener Straße, Opladener Straße sowie Östlicher Zubringer (L 124). Die Plangebietsfläche ist derzeit oberirdisch in einer Größe von 3 200 m² überbaut mit einem Gebäudeensemble bestehend aus einem sechzehngeschossigen Hochhaus und einem sechsgeschossigen Basisgebäude.

Die umgebende Bebauung ist im Norden gekennzeichnet durch eine offene Bauweise mit den markanten solitären Gebäuden Deutzer Bahnhof und Köln Triangel sowie einer scheibenartigen Anordnung der Gebäude des Finanzamtes, der Jugendherberge Köln-Deutz und des jetzigen Turms des LVR-Hauses. Im Süden und Westen schließen sich in einer Blockrandbebauung überwiegend Wohnnutzung an. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich das LVR-Landeshaus und das LVR-Horionhaus als zwei wesentliche Hauptgebäude der Zentralverwaltung des LVR.

Das Plangebiet prägende LVR-Haus wurde von dem Architekten R. Kleinschmidt geplant und 1966 fertiggestellt. Die Firma Ford war zunächst Mieter, später Eigentümer des damals sogenannten Ford-Hochhauses. Im Jahr 1986 erwarb der Landschaftsverband Rheinland das Gebäude zur Büronutzung. Die bestehende Bebauung gliedert sich in zwei unterirdische Tiefgaragenebenen, drei verbindende Sockelgeschosse, zwei Riegeln mit drei weiteren, Geschossen, die die Sockelgeschosse überragen und dem anschließenden sechzehngeschossigen Hochhaus mit einer Gesamthöhe von circa 54 m über Straßenniveau.

Die Geschossfläche (GF) nach § 20 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf dem Grundstück beträgt heute circa 19 200 m² oberirdisch. Das Hochhaus hat eine GF von circa 6 750 m². Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 276 Kraftfahrzeug(Kfz)-Stellplätze.

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehrliche Erschließung

Unmittelbar nördlich zum Plangebiet befindet sich der Bahnhof Köln Messe/Deutz mit Anbindung an den S-Bahn-, Regional- und Fernverkehr. Außerdem befindet sich am Deutzer Bahnhof eine Stadtbahnhaltestelle der Kölner Verkehrs-Betriebe als weiteres Angebot für den Stadt- und Regionalverkehr. Darüber hinaus befindet sich in unmittelbarer Nähe die Bushaltestelle der Linie 150, die den Rheinpark (Thermalbad) mit dem Stadtbezirk Kalk über den Bahnhof Köln Messe/Deutz verbindet. Zudem liegt das Grundstück an einer Hauptverkehrsachse mit guter Anbindung an den Kölner Autobahnring und den Flughafen Köln/Bonn. Die auf dem Grundstück vorhandene Tiefgarage und der Anlieferungsbereich werden von der Siegesstraße erschlossen. Die vorhandenen oberirdischen Kfz-Stellplätze werden vom Ottoplatz aus angefahren.

2.3.2 Wasser-/Energieversorgung, Abwasserentsorgung

Die Ver- und Entsorgung hinsichtlich der Wasser- und Energieversorgung sowie der Abwasserentsorgung sind gesichert. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet Erdgas- und Stromversorgungsleitungen beziehungsweise -anlagen.

2.4 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplanes. Beurteilungsgrundlage für die Bebauung ist derzeit § 34 BauGB (Innenbereich). Die gewünschte städtebauliche Nachverdichtung für das Grundstück ist auf dieser Genehmigungsgrundlage allerdings nicht möglich.

2.5 Kölner Dom

Nach der Entscheidung der UNESCO zum Welterbe Kölner Dom vom Juli 2005 hat der Rat der Stadt Köln am 15.12.2006 zum Schutz des Doms eine sogenannte Pufferzone beschlossen. In dieser ist die Beteiligung der UNESCO beziehungsweise der deutschen Vertretung der ICOMOS festgelegt. Diese internationale nichtstaatliche Organisation setzt sich weltweit für den Schutz und die Pflege von Denkmälern und Denkmalbereichen und die Bewahrung des historischen Kulturerbes ein und beteiligt sich als Berater und Gutachter an der Arbeit des Welterbe-Komitees der UNESCO. Das Plangebiet beziehungsweise die Grundstücksgrenze verläuft im direkten Anschluss an dieser Pufferzone. Aufgrund dieser räumlichen Nähe ist daher eine Einbindung der deutschen Vertretung der ICOMOS vorgesehen.

3. Planungsvorgaben

3.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungskonzept Innenstadt

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln stellt für den Bereich des Plangebietes „gemischte Baufläche“ dar. Da das Planungskonzept ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungsgebäude“ und somit eine bauliche Nutzung vorsieht, die in einem aus einer gemischten Baufläche entwickelten Baugebiet, wie einem Mischgebiet oder einem Kerngebiet zulässig wäre, kann dieses als aus dem FNP entwickelt ansehen werden. Andernfalls müsste der FNP im Wege der Berichtigung angepasst werden. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet ist nicht erkennbar.

Das Entwicklungskonzept Innenstadt (EKI) von 1989 stellt den Bereich als Standort für Büronutzungen dar. Des Weiteren wird der Standort dem Bereich öffentliche Einrichtungen mit geringem Publikumsverkehr zugeordnet.

4. Planinhalte

4.1 Städtebauliche Konzeption

Ziel und Zweck der Planung ist die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Standorts für ein Büro- und Verwaltungsgebäude. Das Gebäude soll sich gemäß dem Ergebnis der städtebaulichen Machbarkeitsstudie im Wesentlichen in zwei Baukörper gliedern. Ein circa 60 m hohes Hochhaus soll auf der Westseite des Grundstückes zur Jugendherberge hin angeordnet werden, am Standort des bisherigen Turms. Entlang der Grundstücksgrenzen soll sich ferner ein Gebäude entwickeln, das sich an der Höhe der umgebenden Bebauung orientiert. Zum Ottoplatz hin soll zukünftig eine fünfgeschossige Straßenrandbebauung mit zwei leicht zurückgestaffelten weiteren Geschossen vorgesehen werden. Die Höhe des Gebäudes soll sich entlang der Neuhöfferstraße bis zur Siegesstraße entsprechend der vorhandenen Wohnbebauung auf fünf Geschosse mit einem zurückgestaffelten Geschoss reduzieren. Die Kfz-Stellplätze sollen in einer Tiefgarage vorgesehen werden.

Das neue LVR-Haus soll überwiegend als Bürogebäude genutzt werden. In den Untergeschossen sind neben der Tiefgarage zentrale Lager- und Archivräume untergebracht. Das Erdgeschoss beinhaltet die LVR-Lobby mit Empfang sowie die zentralen Stellen, die von allen LVR-Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen auf kurzem Weg erreichbar sein müssen, wie Fahrdienst und Eltern-Kind-Büro sowie der nahe am Eingang gelegene Fahrradabstellraum. Darüber hinaus sind im Erdgeschoss Kleingewerbeflächen zum Ottoplatz hin vorgesehen. Im Sockelbereich sind die Poststelle, der Fahrdienst, die Materialausgabe und die Druckerei vorgesehen. Diese sollen so konzipiert werden, dass eine spätere Umnutzung in Bürofläche grundsätzlich möglich ist. Ab dem zweiten Obergeschoss entwickeln sich die Regelgeschosse als Bürogeschosse. Flexibel gestaltbare Büroflächen liegen geschossweise in gleichen Bereichen. Kommunikationsflächen, Sozial- und Lager-, Sanitär-, Drucker-, Technikräume konzentrieren sich für eine hohe Flächeneffizienz und eine optimierte Haustechnik in jedem Geschoss am gleichen Ort.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist es, für das Plangebiet ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Büro- und Verwaltungsgebäude nach § 11 Absatz 2 BauNVO festzusetzen. Im Erdgeschossbereich am Ottoplatz sollen ferner kleinere Flächen für Gastronomie und Einzelhandel ausnahmsweise zulässig sein. Die Festsetzung eines Mischgebietes scheidet aus, da keine Wohnnutzung vorgesehen ist; die Festsetzung eines Kerngebietes scheidet aus, da kein großflächiger Einzelhandel zugelassen werden soll (räumliche Nähe zum Nahbereichszentrum Deutzer Freiheit).

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan soll das Maß der baulichen Nutzung im SO insbesondere durch die Größe der Grundfläche, die Geschossflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt werden. Zusätzliche Technikgeschosse beziehungsweise Geschosse oder Aufbauten für technische Einrichtungen, die die festzusetzenden Höhen überschreiten, sollen darüber hinaus nicht zulässig sein.

Nach derzeitigem Planungsstand ist eine GF von circa 38 000 m² geplant.

4.4 Erschließung

4.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt grundsätzlich über das bereits vorhandene innerstädtische Straßennetz. Die bestehenden Verkehrsanlagen werden vom Grundsatz beibehalten und festgesetzt. Zur Beurteilung der zu erwartenden Verkehrsverhältnisse wird eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt werden.

4.4.2 Ruhender Verkehr (Tiefgarage)

Aufgrund der begrenzt verfügbaren Flächen, die für Stellplatzanlagen zur Verfügung stehen, sollen circa 365 Kfz-Stellplätze in einer zweigeschossigen Tiefgarage untergebracht werden. Oberirdische Stellplatzanlagen innerhalb der Flächen des SO sollen ausgeschlossen sein.

4.4.3 Innere Erschließung und Zufahrten

Aufgrund der funktionalen Anforderungen zur Gewährleistung des Betriebs des Büro- und Verwaltungsgebäudes soll zukünftig die Einfahrt zur Tiefgarage und die Anlieferung im Bereich der Neuhöfferstraße angeordnet werden. Die Ausfahrt von der Tiefgarage und die Anlieferung werden im Bereich der Siegesstraße (wie bereits im Bestand) erfolgen. Inwieweit weitere Ein- und Ausfahrten zum Plangebiet zugelassen oder ausgeschlossen werden, soll in der bereits angesprochenen Verkehrsuntersuchung geprüft und im weiteren Planungsverfahren entschieden werden.

4.5 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:

4.5.1 Dachform

Im Plangebiet sollen ausschließlich Flachdächer zulässig sein. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° gelten als Flachdächer.

4.5.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen genehmigungspflichtig festgesetzt werden. Einzelheiten zu Art und Umfang werden noch näher bestimmt.

5. Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nach derzeitigem Stand insbesondere die Umweltbelange Lärm, Luftschadstoffe und Belichtung vertiefend zu betrachten und zu bewerten. Dazu sind der Bestand 2015, der Planungsnullfall 2020 (stadträumliche und verkehrliche Entwicklung bis 2020 ohne die Planung gemäß Bebauungsplan) und der Planfall 2020 (stadträumliche und verkehrliche Entwicklung bis 2020 mit Planung gemäß Bebauungsplan) gegenüberzustellen. Die durch die geplante Neubebauung betroffene Wohnnutzung außerhalb des Bebauungsplangebietes (östlich in der Neuhöfferstraße/Constantinstraße und südlich in der Siegesstraße) ist zu berücksichtigen. Ebenfalls relevant sind die Jugendherberge im Westen sowie der Bahnhofsvorplatz als Entree der Stadt, mit seiner hohen gestalterischen Qualität im Norden.

Lärm

Eine wesentliche Änderung oder Ausbau der vorhandenen Straßen ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten, so dass die 16. BImSchV in diesem Zusammenhang nicht anzuwenden ist. Es ist aber im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen, ob durch einen planbedingten Mehrverkehr eine Erhöhung der Lärmimmissionen an der Wohnnutzung erfolgt und ob diese auf über 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht ansteigt. Es wird eine Beurteilung der Lärmimmissionen nach DIN 18005 durchgeführt. Lärmpegelbereiche sind darzustellen und Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 im Bebauungsplan festzusetzen. Hierzu sind der Straßen- und Schienenverkehr zu berücksichtigen. Tiefgaragenzufahrten sind, sofern sie sich gegenüber einer Wohnnutzung befinden nach der TA Lärm zu beurteilen.

Luftschadstoffe

Die Opladener und Mindener Straße sind durch ihre hohe Verkehrsbelastung und ihre meteorologische Lage im Stadtgebiet hoch mit Schadstoffen belastet. Ein Heranrücken der Gebäude an die Opladener Straße (Ottoplatz) kann zu einer Erhöhung der Luftschadstoffkonzentration an der Wohnbebauung Neuhöfferstraße/Constantinstraße führen, so dass dies im Rahmen des Verfahrens zu untersuchen ist. Der Ottoplatz ist ebenfalls darauf zu untersuchen, ob sich durch die Bebauung die Belastungssituation ändert. Durch ein Luftschadstoffgutachten wird überprüft, ob die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten werden können und wie sich die Planung auf die Luftschadstoffbelastung auswirkt.

Belichtung

Durch die Neubebauung können sich ebenfalls Änderungen in der Belichtung der angrenzenden Wohnbebauung insbesondere in der Neuhöfferstraße ergeben. Hier ist zu gewährleisten, dass eine ausreichende Belichtung gegeben ist.