

Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Nummer 69450/08-000-02

Arbeitstitel: Erna-Scheffler-Straße in Köln-Kalk

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Planungsanlass

Das Plangebiet ist Teil des ehemaligen Betriebsgeländes der "Chemischen Fabrik Köln-Kalk", das nach Stilllegung des Betriebes und Abriss der Fabrikationsgebäude ab dem Jahr 2000 zu einem neuen Quartier mit Büro-, Dienstleistungs-, Wohn- und Handels- sowie Erholungs- und Freizeiteinrichtungen entwickelt wird. Während wesentliche Teile des Plankonzeptes östlich der Straße des 17. Juni (u. a. Einkaufszentrum "Köln-Arcaden", Polizeipräsidium, Wohnbebauung, Bürgerpark, Wissenschaftsmuseum "Odysseum") umgesetzt wurden, hat die Entwicklung der Flächen westlich der Straße des 17. Juni in den letzten Jahren an Dynamik gewonnen.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 69450/08 –Arbeitstitel: Ehemaliges CFK-Gelände in Köln-Kalk– sahen eine Bebauung ausschließlich für nicht störende Gewerbenutzungen (Büro, Dienstleistungen) mit zwei Hochhäusern als städtebauliche Dominante im äußersten Westen des Areals vor. Ab 2010 erfolgte eine Anpassung des städtebaulichen Konzeptes: Die beiden Hochpunkte wurden überplant und stattdessen eine Bürobebauung mit fünf bis sieben Geschossen vorgesehen und die Ausnutzung des Standortes reduziert. Westlich der Westtangente Kalk sollen hochwertige Bürostandorte entstehen, die insbesondere von der Nähe des technischen Rathauses, der Lanxess-Arena, dem neuen ICE-Haltepunkt Köln-Deutz sowie der Messe profitieren. Im Zuge der städtebaulichen Überarbeitung erwarb die Stadt Köln die westliche Spitze des Areals mit dem Ziel, einen Standort für ein zentrales Feuerwehrzentrum der Berufsfeuerwehr zu entwickeln. Die städtebauliche Planung wurde Grundlage für den Bebauungsplan 69450/10 – Arbeitstitel: Deutzer Feld in Köln-Kalk– (rechtsverbindlich seit Februar 2013); die Baugebiete GE 4 und GE 5 des Bebauungsplanes 69450/08 –Arbeitstitel: Ehemaliges CFK-Gelände in Köln-Kalk– waren von der Überplanung nicht betroffen.

1.2 Planungsziel

2012 hat eine durch die Development Partner AG gegründete Projektgesellschaft das Baufeld GE 4 erworben und dort bis 2013 gemäß Bebauungsplan das Bürogebäude "KÖLNCUBUS" errichtet und vermarktet. Nun hat die Vorhabenträgerin das zum "KÖLNCUBUS" südlich benachbarte Grundstück im Baufeld GE 5 erworben und möchte hier in analoger städtebaulicher Konfiguration, jedoch mit variierten Architektursprache, ein zweites Gebäude errichten. Die Nachfrage nach modernem und trotzdem kostengünstigem Büroraum ist insbesondere bei Großnutzern vorhanden, so dass eine Ausnutzung mit einer Geschossfläche von bis zu 12 050 m² angestrebt wird. Die angestrebte Geschossfläche ist mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht umsetzbar.

Die Begrenzung der Ausnutzung im Rahmen der damaligen Überlegungen für den aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplan war insbesondere an der Leistungsfähigkeit der Erschließung orientiert. Diese Bedingung ist durch eine deutliche Reduzierung der im Plangebiet ursprünglich geplanten Geschossfläche (Verzicht auf zwei Hochhausstandorten in GE 1 und GE 2) entfallen. Bei der planungsrechtlichen Umsetzung der neuen städtebaulichen Planung wurden für den neuen Bebauungsplan 69450/10 –Arbeitstitel: Deutzer Feld in Köln-Kalk– für die dem Plangebiet benachbarten Baufelder die maximal zulässigen Geschossflächenzahlen gemäß den Obergrenzen für Gewerbegebiete aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO) durchgängig angepasst.

Auch die Geschossigkeit soll dem benachbarten "KÖLNCUBUS" angepasst werden. Durch seine Lage an der vierspurigen Straße des 17. Juni ist der Abstand zur gegenüberliegenden Bebauung so groß, dass eine Siebengeschossigkeit sich städtebaulich in den Gesamtkontext einfügt. Mit der vorgesehenen Hochbauarchitektur des zwischen dem nördlich liegenden "KÖLNCUBUS" (sieben Geschosse) und dem in Planung befindlichen südlich gelegenen, fünfgeschossigen "ADAC"-Gebäude (fünf Geschosse) liegenden Neubauvorhaben kann ein städtebauliche harmonischerer Übergang der Baukörper an der Straße des 17. Juni geschaffen werden.

Die Abweichungen bezüglich Ausnutzung und Höhe des neu geplanten Gebäudes zum gültigen Bebauungsplan erfordern eine Änderung des gültigen Planungsrechtes. Da konkrete Planungen für das Gebäude vorliegen, ist die Änderung als vorhabenbezogener Bebauungsplan vorgesehen.

2. Bebauungsplanverfahren

Die Vorhabenträgerin Projektentwicklung KÖLNCUBUS Süd GmbH, Düsseldorf hat mit Schreiben vom 20.10.2014 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Absatz 2 BauGB mit dem Ziel, auf dem Grundstück ein Bürogebäude zu realisieren, beantragt.

Da es sich um ein Planverfahren zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

Das Verfahren kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aus folgenden Gründen durchgeführt werden:

- Der Bebauungsplan wird für die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt.
- Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Gesetzen über die Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Die Größe der zulässigen Grundfläche liegt unterhalb 20 000 m² und erfordert damit auch keine Vorprüfung des Einzelfalls.
- Es sind keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH- oder Vogelschutzrichtlinie betroffen.

Im beschleunigten Verfahren können die Regelungen über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Absatz 2 und Absatz 3 BauGB angewendet werden. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB konnte damit verzichtet werden. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 13a Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 BauGB in der Zeit vom 22.01. bis zum 05.02.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten. Es liegen keine Stellungnahmen vor.

Die Beteiligung der Dienststellen, Ämter und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 24.03. bis 30.04.2015. Wesentliche Stellungnahmen gingen nicht ein, Bedenken gegen die Planung wurden nicht vorgebracht. Mit den vorliegenden Unterlagen soll der Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB eingeholt werden.

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 4 in Verbindung mit § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, das heißt eine Ausgleichspflichtung besteht nicht. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf verschiedene Umweltbelange wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 69450/08 –Arbeitstitel: Ehemaliges CFK-Gelände in Köln-Kalk– grundlegend untersucht. Ergänzend wurden die vorhabenbezogenen Auswirkungen auf den Verkehr und die aktuellen Einwirkungen durch Straßen- und Schienenlärm gutachterlich untersucht.

Mit der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 69450/08 –Arbeitstitel: Ehemaliges CFK-Gelände in Köln-Kalk– sowie des Bebauungsplanes 69450/10 –Arbeitstitel: Deutzer Feld in Köln-Kalk– überplant.

3. Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Kalk an der Grenze zum Stadtteil Deutz. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 812, 995, 998 und 1007 der Flur 33 in der Gemarkung Deutz und wird begrenzt durch die Erna-Scheffler-Straße im Westen, die Straße des 17. Juni im Osten und durch Bürogebäude im Norden und Süden. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von circa 3 790 m². Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil des Stadtbezirkes Kalk an der Grenze zum Stadtteil Deutz im Übergang zur rechtsrheinischen Innenstadt Kölns. Eigentümerin der Grundstücke ist die "Projektentwicklung KÖLNCUBUS Süd GmbH" (Vorhabenträgerin), ein Projekt der Development Partner AG, Düsseldorf. Das Plangebiet ist Teil des ehemaligen Betriebsgeländes der "Chemischen Fabrik Köln-Kalk" und liegt noch brach, während die benachbarten Grundstücke bereits einer Bebauung zugeführt wurden oder werden (ADAC, KÖLNCUBUS I, Fachhochschule für öffentliche Verwaltung).

3.3 Erschließung

Der Standort ist sehr gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Das geplante Vorhaben wird über die öffentliche Erschließungsstraße Erna-Scheffler-Straße erschlossen, wovon die weitere Anbindung an das städtische Verkehrsnetz erfolgt. Über die Straße des 17. Juni besteht eine schnelle Anbindung an die Autobahn BAB 3 (Oberhausen - Frankfurt am Main) sowie an die BAB 4 (Olpe).

Das Plangebiet ist über die Haltestelle Trimbornstraße (S 12, S 13, S 19) an das S-Bahnnetz, über die Haltestelle "Kalk Post" der Linien 1, 4 und 9 an das Stadtbahnnetz und über die Haltestellen Corintostraße (Linie 150) und Walter-Pauli-Ring (Linien 150 und 159) an das Busnetz angeschlossen.

Das Plangebiet ist über die Anlagen der umliegenden Straßen an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Der westliche Teil des Plangebietes befindet sich auf einer Altlastenverdachtsfläche (Altlast Nummer 10516). Die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlichen nutzungsorientierten Untersuchungen sind mit dem Amt für Umwelt und Verbraucherschutz, Abteilung Boden- und Grundwasserschutz, abzustimmen.

3.4 Vorhandenes Planungsrecht

3.4.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan wird der gesamte westlich der Straße des 17. Juni gelegene Bereich des Deutzer Feldes als Gewerbegebiet dargestellt. Die geplante Büronutzung ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der Landschaftsplan der Stadt Köln trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

3.4.2 Bebauungsplan

Das Vorhaben liegt innerhalb des Bebauungsplanes 69450/08 –Arbeitstitel: Ehemaliges CFK-Gelände in Köln-Kalk– vom 31.07.2013, der das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) festsetzt. Die maximale Ausnutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 für die Hauptbaukörper beziehungsweise 0,8 einschließlich der versiegelten Flächen festgesetzt sowie mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2. Die Gebäudehöhen ergeben sich aus der im Plan festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse (mindestens drei, maximal fünf) und der maximal zulässigen Wandhöhe der Gebäude von 65 m über NN.

Ein schmaler Streifen im Westen des Plangebietes (Flurstück 1007) liegt innerhalb des Bebauungsplanes 69450/10 –Arbeitstitel: Deutzer Feld in Köln-Kalk–, der hier eine private Grünfläche festsetzt.

4. Planungskonzept

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf dem 3 790 m² großen Grundstück ein Bürogebäude mit bis zu 12 050 m² Geschossfläche zu errichten. Durch das Architekturbüro ASTOC wurde eine Planung entwickelt, die als Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient.

Der "KÖLNCUBUS Süd" ist als Bürogebäude mit innen liegendem Atrium geplant. Mit einer von Süden nach Norden ansteigenden Geschossigkeit vermittelt der Baukörper zwischen dem fünfgeschossigen Baukörper des ADAC im Süden und dem siebengeschossig errichteten "KÖLNCUBUS I" im Norden.

Das Gebäude wird über eine Vorfahrt von der Erna-Scheffler-Straße erschlossen. Direkt anliegend an die Vorfahrt befindet sich das Hauptfoyer mit einer zweigeschossigen Glasfassade zur Erna-Scheffler-Straße. Der städtebauliche Hochpunkt markiert zugleich den hier befindlichen Haupteingangsbereich des Gebäudes. Im Anschluss an die Vorfahrt wird über einen mehrgeschossigen offenen Durchgang der begrünte und gärtnerisch gestaltete Innenhof "Atrium" erschlossen. Von hier aus gelangt man zu zwei weiteren Gebäudezugängen mit Fahrstühlen und Treppenhäusern.

In bis zu drei Tiefgeschossen werden die Stellplätze untergebracht. Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage befinden sich jeweils an der nördlichen Grundstücksgrenze. Die Tiefgarage nimmt alle erforderlichen Stellplätze der Mieter auf.

Die Hauptfassadenbereiche sollen unter Berücksichtigung der Nachbarn im Norden (KÖLNCUBUS I) und Süden (ADAC) gleichfalls als Lochfassade mit einer Ziegeloberfläche erstellt werden. Die "Klinker-Loch-Fassade", deren endgültige Ausbildung noch erfolgt, wird im Bereich des Foyers an der Erna-Scheffler-Straße durch eine Pfosten-Riegel-Glas-Konstruktion ergänzt.

Betrieblich erforderliche Technikflächen auf dem Dach des jeweils obersten Geschosses sind als eingehauste Aufbauten vorgesehen. Sie springen um ihre Höhe von der Außenkante des obersten Geschosses zurück.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen Netze sichergestellt werden.

Für das Vorhaben "KÖLNCUBUS Süd" ist eine reine Büro- und Dienstleistungsnutzung vorgesehen, möglicherweise ergänzt durch Gastronomie oder kleine Läden im Erdgeschoss, die dem Flächennutzungsplan und heute gültigen Bebauungsplan entspricht. Das Gebäude soll innerhalb des gültigen Baufensters errichtet werden. Das höhere Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Geschossfläche, Geschossigkeiten, Gebäudehöhe) analog zum nördlich liegende KÖLNCUBUS I, erfordert eine Anpassung des Planungsrechts.

5. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird "Bürogebäude" festgesetzt.

Zulässig sind hier neben Büronutzungen insbesondere auch Ausstellungsflächen, Fortbildungs- und Schulungseinrichtungen sowie Gastronomie, Fitness- und Wellnessräume und ein Rechenzentrum. Ergänzend zu den Fortbildungs- und Schulungsräumen werden auch Hochschulnutzungen zugelassen, die aufgrund der Nähe zu der neuen Fachhochschule im Umfeld möglich sein sollen. Diese Hochschulnutzungen können neben den üblichen Lehrstühlen und Instituten auch zum Beispiel Labore und Werkstätten für den Übungs- und Forschungsbetrieb sein. Diese Nutzungen weisen gegenüber einer Büronutzung einen höheren Publikumsverkehr aus Forschung und Lehre aus. Nicht wesentlich störende sonstige gewerbliche Nutzungen sind darüber hinaus ausnahmsweise zulässig. Die festgesetzten Nutzungen wurden gewählt, um dem Ziel der Planung - hier einen innerstädtischen Bürostandort - zu errichten, gerecht zu werden, und um ergänzende Nutzungen zu ermöglichen.

Die im und in der Nachbarschaft des Plangebietes entstehenden neuen Büro- und Dienstleistungsstandorte profitieren von der Innenstadtlage sowie der Nähe zur Messe, zum Deutzer Bahnhof, zur Lanxess-Arena, der neuen Fachhochschule sowie zum Technischen Rathaus.

Gemäß § 12 Absatz 3 Buchstabe a in Verbindung mit § 9 Absatz 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Diese Festsetzung stellt die Koppelung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an den Durchführungsvertrag sicher.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Geschossfläche (GF) sowie durch die Zahl der maximalen Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe bestimmt.

Für das Baugebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, was der Obergrenze der BauNVO für Gewerbegebiete sowie dem Ziel für eine verdichtete innerstädtische Bebauung entspricht. Im Rahmen der festgesetzten GRZ kann das Bebauungskonzept umgesetzt werden.

Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. Die Überschreitung wird begründet mit der großflächigen Unterbauung des Grundstückes durch eine Tiefgarage für die erforderlichen Stellplätze. Die vollständige Unterbauung wird durch die Festsetzungen zur Begrünung der Tiefgarage teilweise ausgeglichen.

Die festgesetzte maximal zulässige Geschossfläche von 12 050 m² entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist zwar nicht an die Regelungen der BauNVO gebunden, die Überschreitung der dort geregelten Obergrenzen der BauNVO wird dennoch mit folgenden städtebaulichen Gründen begründet:

- Das Architekturkonzept überzeugt durch eine hohe Gestaltqualität und fügt sich städtebaulich in den Gesamtkontext der Umgebung ein. Mit der geplanten abgestuften Geschossigkeit soll ein Übergang zwischen dem nördlich liegenden "KÖLNCUBUS" (sieben Geschosse) und dem in Planung befindlichen südlich gelegenen, fünfgeschossigen "ADAC"-Gebäude (fünf Geschosse) geschaffen werden.
- Die Überschreitung wird teilweise ausgeglichen durch die Begrünung der Tiefgarage.
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.
- Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht erkennbar.

Die Festsetzung der maximalen Geschossigkeiten begründet sich aus dem städtebaulichen Entwurf der Vorhabenträgerin. Da nicht nur die Zahl der Vollgeschosse, sondern auch die Höhen der Gebäude das städtebauliche Erscheinungsbild wesentlich mit prägen, werden im Bereich des Baugebietes auch Festsetzungen zu maximalen Gebäudehöhen (GH) über NN getroffen, um die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs sicherzustellen.

Antennen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 3,0 m überschreiten, wenn die Überschreitung auf weniger als 10 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgt. Wobei die entsprechenden technischen Anlagen mindestens um das Maß der Überschreitung von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurücktreten müssen. Das bedeutet, dass zum Beispiel eine 3 m hohe Überschreitung mindestens einen Abstand von 3 m zur Fassade einhalten muss. Dabei wird auf die Außenwand des Bauteils Bezug genommen, auf dem die Antenne errichtet wird, bei Staffelgeschossen also deren Außenwände.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Hilfe von Baugrenzen festgesetzt. Die Größe und der Zuschnitt der Baugrenzen wurden so gewählt, dass eine Umsetzung der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption ermöglicht wird. Da die exakte Lage und Ausdehnung der Baukörper bekannt ist und die Ausführungsplanung bereits vorliegt, werden keine Spielräume berücksichtigt. Die Baugrenzen liegen exakt auf den Außenfassaden des geplanten Gebäudes.

5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Der ruhende Verkehr (circa 260 Stellplätze), Ver- und Entsorgungsflächen sowie ein Teil der Fahrradstellplätze sollen in einer Tiefgarage unter der geplanten Bebauung untergebracht werden. Tiefgaragenstellplätze sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Tiefgarage und innerhalb der Baufenster zulässig, wodurch eine vollständige Grundstücksunterbauung ermöglicht wird. Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität der Planung sind maximal vier Stellplätze oberirdisch zulässig, die restlichen Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgarage unterzubringen.

Um eine Störung des fließenden Verkehrs auf der Straße des 17. Juni zu vermeiden, werden entlang der Grundstücksgrenze zur Straße des 17. Juni Zufahrtsverbote (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) festgesetzt. Die Zufahrt zur Tiefgarage kann demnach ausschließlich über die Erna-Scheffler-Straße erfolgen.

5.5 Verkehrsflächen

Entlang der Straßen Straße des 17. Juni und Erna-Scheffler-Straße wird eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche sowie die im rechtsverbindlichen Plan festgesetzten Straßenbegrenzungslinien abzubilden.

5.6 Grünfestsetzungen

Zur Erhöhung der städtebaulichen Qualität wurden im Bebauungsplan Pflanzfestsetzungen, Regelungen zur Mindestüberdeckung der Tiefgarage sowie zur Dachbegrünung getroffen.

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB wird festgesetzt, dass die Vegetationstragschicht im Bereich von unterbauten Flächen für Strauchpflanzungen in einer Stärke von mindestens 60 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht auszubilden ist. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist die Vegetationstragschicht mit einer Stärke von mindestens 120 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht zu modellieren. Diese Festsetzung ist ausreichend, um einen entsprechenden Begrünungsanteil im Plangebiet zu sichern. Eine ausreichende Wasserzufuhr im Sommer ist damit gewährleistet. Ausnahmsweise können diese festgesetzten Mindesthöhen punktuell unterschritten werden, um eine Entwässerung des Geländes zu gewährleisten.

Als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Plangebiet und zur Minderung des Niederschlagswasserabflusses sind die Dächer der obersten Geschosse entsprechend der Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes extensiv zu begrünen. Die Realisierung der im VEP dargestellten Dachbegrünung soll damit gesichert werden.

Die nicht überbauten und nicht mit sonstigen zulässigen oberirdischen Nutzungen (Zufahrten, Zugewegungen, Terrassen, sonstige Nebenanlagen) belegten Grundstücksflächen sind aus stadtgestalterischen und klimatischen Gründen mit Bodendeckern, Wiese, Sträuchern und Solitärgehölzen intensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

5.7 Lärmschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet (siehe 6.2). Durch Straßenverkehr sind die Fassaden im nordöstlichen Plangebiet an der Straße des 17. Juni am höchsten belastet. Dort sind maximale Beurteilungspegel von 71 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts zu erwarten, was einer Überschreitung der Richtwerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete um 6 dB(A) tags und nachts entspricht. Durch Schienenverkehr sind die nordwestlichen Fassaden an der Erna-Scheffler-Straße am höchsten belastet. Dort sind maximale Beurteilungspegel von 61 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts zu erwarten. Dies entspricht einer Überschreitung der Richtwerte aus der DIN 18005 um 3 dB(A) im Nachtzeitraum.

Aktive Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm sind im Plangebiet nicht zu realisieren. Eine Lärmschutzwand entlang der Verkehrsstrassen ist aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen nicht erwünscht.

Gesunde Arbeitsverhältnisse können im Plangebiet jedoch mit passiven Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Zu diesem Zwecke wurden aufgrund einer Summenbetrachtung nach DIN 18005¹ Lärmpegelbereiche berechnet, die als Festsetzung Eingang in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan finden. Hierdurch wird die Einhaltung der einschlägigen Werte bei Neubaumaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

Die Dimensionierung der Schallschutzmaßnahmen erfolgt in Abhängigkeit von den Schallpegelbereichen gemäß DIN 4109². Dabei wurden die Schallimmissionen der einzelnen Lärmquellen (Straßenverkehr, Schienenverkehr, Gewerbe) energetisch addiert und zum resultierenden Außenlärmpegel als Grundlage für die Einstufung in Lärmpegelbereiche zusammengefasst. Im Ergebnis müssen für das Plangebiet die Lärmpegelbereiche IV und V zugrunde gelegt werden.

Entsprechend der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche sind Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen vorzusehen. Die hieraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des gemäß DIN 4109 notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

Die Lärmpegelbereiche wurden fassadenbezogen unter der Annahme der vollständigen Realisierung des Planvorhabens festgesetzt, da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, dessen Realisierung in einem bestimmten Zeitraum über den Durchführungsvertrag gesichert ist und Abweichungen von den Baugrenzen aufgrund der bindenden Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zulässig sind.

¹ DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau, 2002, Beuth Verlag GmbH, Berlin

² DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau / Ausgabe November 1989, Beuth Verlag GmbH, Berlin

5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen wie auch die Festsetzungen zu Werbeanlagen sind im Wesentlichen aus dem benachbarten rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Deutzer Feld" übernommen und sollen zu einer einheitlichen Gestaltung des Straßenzuges beitragen. Zusätzlich sind Werbeanlagen in Form einer Stele und fünf Fahnenmasten zulässig, wie sie auch im benachbarten "KÖLNCUBUS I" vorhanden sind.

5.10 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Abwasser, Fernwärme und Strom ist über vorhandene Anlagen in den umliegenden Straßen gesichert.

Da es sich um die Wiedernutzbarmachung bereits bebauter Flächen handelt, muss Niederschlagswasser nicht nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) versickert werden. Das Regenwasser wird in den vorhandenen Abwasserkanal geleitet.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist ein maximaler Versiegelungsgrad von 80 % festgesetzt, so dass schon jetzt 20 % des Oberflächenwassers abgeleitet werden müsste.

Darüber hinaus wird es durch die Festsetzungen einer extensiven Dachbegrünung und der Begrünung der Tiefgaragenflächen zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagswasserfrachten kommen. Unter Betrachtung dieser Aspekte ist davon auszugehen, dass es mit Realisierung der Planung nicht zu einer Überlastung des öffentlichen Netzes kommen wird.

5.11 Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen/Hinweise

Im Bereich des Plangebietes befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche (Altlasten Nummer 10516). Für die gewerbliche Nutzung ist davon auszugehen, dass mögliche Bodenverunreinigungen der Umsetzung der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen. Die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlichen nutzungsorientierten Untersuchungen sind mit dem Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz, Abteilung Boden- und Grundwasserschutz, abzustimmen.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln/Bonn unterhalb des An- und Abflugsektors 14 R, circa 12 300 m vom Startbahnbezugspunkt entfernt. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 14.01.1981 (BGBl. 1, Seite 61) ergebenden Beschränkungen. Die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe liegt laut der Bezirksregierung Düsseldorf, Luftaufsicht, bei 168,00 m ü. NN.

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern/Kampfmitteln zu rechnen. Vor der Aufnahme von Bauarbeiten (circa sechs Wochen) ist der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln unter der Benennung des Aktenzeichens 22.5-K 542/02 sowie der Bebauungsplannummer einzuschalten.

Für die Pflanzmaßnahmen und Pflanzqualitäten der Bäume und Sträucher gelten die Grundsätze zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß den Biototypen der Anlage zur Satzung der Stadt Köln vom 15.12.2011 zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a bis c BauGB (Amtsblatt Nummer 1 vom 04.01.2012).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt bis zur Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes Köln im Bereich des 100-, 200-, und 500-jährlichen Hochwassers (Kölner Pegel 11,30 m, 11,90 m und 12,50 m). Nach Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes Köln liegt der Geltungsbereich im Bereich des 500-jährlichen Hochwassers. Bei der Planung von technischen Versorgungseinrichtungen sind die Auswirkungen von aufsteigendem Grundwasser sowie einer Überflutung zu berücksichtigen.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Verkehr

Das geschätzte Verkehrsaufkommen wird aufgrund der höheren Ausnutzbarkeit auf den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung bezogen zunehmen, insgesamt auf das ursprüngliche Bebauungsplangebiet (Bebauungspläne 69450/08 und 69450/10) bezogen durch die Reduzierung der ursprünglich geplanten Geschossfläche (Wegfall der ursprünglich geplanten Hochhäuser, Planung eines Feuerwehrzentrums anstelle von Büroflächen) jedoch geringer ausfallen als in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen angenommen.

Durch einen Fachgutachter wurden die planungsrechtlich zulässigen Geschossflächen, die sich aus den Festsetzungen für die in den beiden genannten Bebauungsplänen liegenden Gewerbegebiete ergeben, den tatsächlich realisierten Geschossflächen gegenübergestellt sowie eine daraus folgende, qualitative verkehrliche Bewertung vorgenommen (Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln, Februar 2015).

Im Ergebnis kommt der Gutachter zu folgendem Schluss:

1. Die Vergrößerung der Bruttogeschossfläche (BGF) für den "KÖLNCUBUS Süd" führt rein rechnerisch zu einem höheren Verkehrsaufkommen.
2. Die Unterschreitung der zulässigen BGF auf den anderen Baufeldern, die an die Erna-Scheffler-Straße anbinden, überschreitet das Maß der Vergrößerung des "KÖLNCUBUS Süd" jedoch deutlich. Die Unterschreitung bewirkt rechnerisch ein geringeres Verkehrsaufkommen.
3. Der gegebenenfalls entstehende Mehrverkehr aus dem "KÖLNCUBUS Süd" wird durch das geringere Verkehrsaufkommen der umliegenden Baufelder mehr als kompensiert. Eine Überschreitung bisher getroffener Annahmen zu den Verkehrsbelastungen ist daher nicht zu erwarten. Die Erhöhung der Geschossfläche für das Projekt "KÖLNCUBUS Süd" ist verkehrlich ohne Belang.

6.2 Verkehrslärm

Durch einen Gutachter wurden die derzeit auf das Untersuchungsgebiet einwirkenden Lärmimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr und dem öffentlichen Schienenverkehr berechnet und punktuell sowie flächig in Form von farbigen Lärmkarten dargestellt (ADU Cologne, Köln, Februar 2015).

Die Eingangsdaten ergaben sich aus dem Gutachten "Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr sowie dem Gewerbe zum Bebauungsplan 'Deutzer Feld in Köln-Kalk', ADU Cologne, Köln 2011".

Im Ergebnis sind durch Straßenverkehr die Fassaden nordöstlich im Plangebiet an der Straße des 17. Juni am höchsten belastet. Dort sind maximale Beurteilungspegel tags 71 dB(A) und nachts 61 dB(A) zu erwarten. Durch Schienenverkehr sind die nordwestlichen Fassaden am höchsten belastet. Dort sind maximale Beurteilungspegel tags von 61 dB(A) und nachts von 58 dB(A) zu erwarten.

Der maßgebliche Außenlärmpegel errechnet sich gemäß der DIN 4109 aus der Summe der Beurteilungspegel (tags) der maßgeblich auf das Plangebiet einwirkenden Emittentenarten. Im vorliegenden Fall sind dies Straßen- und Schienenverkehr sowie das Gewerbe. Aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergeben sich die Lärmpegelbereiche IV und V, die im Plan festgesetzt werden (siehe 5.7).

6.3 Klima

Im Plangebiet herrscht ein stark anthropogen beeinflusstes städtisches Klima. Der klimatische Ist-Zustand wird mit der Umsetzung der aktuellen Baurechts sowie der neuen vorhabenbezogenen Planung grundsätzlich verschlechtert. Die einrahmende Stellung neuer Gebäude schränkt den Luftaustausch mit der Umgebung ein. Kaltluftentstehungsfläche geht verloren. Als Maßnahmen, um dem Klimawandel entgegenzuwirken oder um der Anpassung an den Klimawandel zu dienen, wurden die Dachbegrünung und die Begrünung der Tiefgarage festgesetzt.

7. Planverwirklichung

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Planungs- und Erschließungskosten von der Vorhabenträgerin übernommen. Der Stadt Köln entstehen durch die Planung keine Kosten. Es ist eine kurzfristige Umsetzung der Planung vorgesehen.

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB geschaffen werden. Die Grundstücksfläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser sichert die Realisierung des geplanten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist.

8. Beauftragte Gutachten

Folgende Gutachten wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt:

- Gutachterliche Stellungnahme zum Verkehrsaufkommen, Dr. Brenner, Köln 2014,
- Gutachterliche Stellungnahme zum Verkehrslärm, ADU Cologne, 2014.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.06.2015 beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nummer 69450/08-000-02 gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB mit dieser Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen.

Köln, den

Vorsitzende