

## **Bebauungsplanverfahren "Casino Köln" in Köln- Deutz** Erläuterungen des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Anlass und Ziel der Planung**
  - 1.1 Anlass der Planung
  - 1.2 Ziel der Planung
  
- 2. Erläuterungen zum Plangebiet**
  - 2.1 Abgrenzung des Plangebietes
  - 2.2 Vorhandene Struktur
  - 2.3 Erschließung
  - 2.4 Alternativstandorte
  - 2.5 Planungsrechtliche Situation
  
- 3. Planungsvorgaben**
  - 3.1 Flächennutzungsplan
  - 3.2 Landschaftsplan
  - 3.3 Berücksichtigung von Fachplanungen (Planfeststellung etc.)
  
- 4. Begründung der Planinhalte**
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 4.4 Erschließung
  - 4.5 Grünflächen
  - 4.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
  - 4.7 Immissionsschutz
  - 4.8 Gestaltung
  
- 5. Umweltbelange**
  - 5.1 Artenschutz
  - 5.2 Baumschutz
  - 5.3 Immissionsschutz
  - 5.4 Starkregenereignisse
  
- 6. Nachrichtliche Übernahme**
  
- 7. Planverwirklichung**
  - 7.1 Überplanungen/Bestandsschutz
  - 7.2 Hinweise auf Fachplanungen
  - 7.3 Umlegung, Baulast
  - 7.4 Durchführungsvertrag
  - 7.5 Sozialplan
  - 7.6 Kosten

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

### 1.1 Anlass der Planung

#### Standortentscheidung

Am 20.12.2012 hat das Ministerium für Inneres und Kommunales des Landes Nordrhein-Westfalen die Rahmenerlaubnis für die bestehenden vier Standorte erneuert und um einen fünften Standort erweitert. Darauf folgend hat am 29.01.2013 das Landeskabinett auf Vorschlag des Innenministers beschlossen, einen fünften Spielbankenstandort im Land Nordrhein-Westfalen in der Stadt Köln anzusiedeln. Damit ist die Landesregierung dem Vorschlag von WestSpiel für den Makrostandort gefolgt und der Standort in Köln wird das staatliche Angebot an Spielbanken im Land NRW abrunden.

Der Standort Köln wurde über eine detaillierte Analyse des Makrostandortes u.a. auf Basis von sozio-demographischen Daten unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation und möglicher Effekte auf die bestehende Situation auch an privaten Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen, Wettbüros etc. gefunden. Die Analyse zeigt auf, dass in der Metropole Köln und ihrem Einzugsbereich insb. in Bezug auf die in Frage kommenden Zielgruppen und Altersklassen der größte Effekt bzgl. der in Kapitel 1.2 aufgeführten, fachliche Ziele zu erwarten ist. Außerdem ergeben sich die geringsten Überschneidungen zur den übrigen Spielbanken in NRW (insb. Aachen und Duisburg).

#### Rechtliche Grundlagen

Die rechtliche Grundlage für die Ansiedlung von staatlichen Spielbanken in Nordrhein-Westfalen bildet das Gesetz über die Zulassung öffentlicher Spielbanken im Land Nordrhein-Westfalen (Spielbankgesetz NRW – SpielbG NRW) vom 13.11.2012.

In § 2 Abs. 2 SpielbG ist geregelt, dass in NRW bis zu 5 Spielbanken zugelassen werden können.

#### Verfahren

Es wurde auf Basis eines Raum- und Funktionsprogramms zunächst eine Machbarkeitsstudie des Architekturbüros HPP aus Düsseldorf als sog. Testentwurf erstellt, die aus Grundriss- und Schnittschemata besteht und auf dieser Grundlage eine mögliche Nutzungsverteilung für die Spielbank sowie der angestrebten Stellplätze im Gebäude abbildet.

Die Architektur der neuen Spielbank soll eine hohe, dem Standort und der Ausstrahlung des Vorhabens entsprechende Qualität besitzen. Das Teilnehmerfeld wird aus einem Kreis international angesehener Architekturbüros ausgewählt.

Parallel mit dem vorliegenden Einleitungsantrag wird daher ein qualifizierendes Verfahren in Form eines 2-stufigen Planungswettbewerbes nach den „Richtlinien für Planungswettbewerbe“ (RPW) aus dem Jahre 2013 mit 20 Architekturbüros in der 1. Bearbeitungsphase (davon 10 vorab ausgewählte Teilnehmer) in enger Abstimmung mit der Stadt Köln vorbereitet. In einer 2. Phase sollen bis zu 10 ausgewählte Büros ihre Arbeiten vertiefen, so dass auf dieser Grundlage ein Preisträger gekürt werden kann.

Es ist beabsichtigt, im Anschluss an den Wettbewerb mit 2 bis 3 ausgewählten Büros konkrete Verhandlungen zur Umsetzung ihrer Entwürfe zu führen. Der ausgewählte und mit der Stadt Köln abgestimmte Entwurf soll dann die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan bilden.

Da das Plangebiet eine innerstädtische, im heutigen Zustand nahezu vollständig versiegelte Parkplatfläche darstellt und die sonstigen Voraussetzungen für die Anwendung erfüllt sind, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Insbesondere wird die zulässige Grundfläche aufgrund der Plangebietsgröße von ca. 0,3 ha deutlich weniger als 20.000 qm betragen (§ 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB). Es wird ferner keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.

Es wird vorgeschlagen, dennoch eine Beteiligung der Öffentlichkeit, nachdem der Preisträger des Wettbewerbs gefunden wurde, vorzusehen. Art und Umfang der Beteiligung soll in enger Abstimmung mit der Stadt Köln in einem angemessenen Umfang erfolgen.

Die betroffenen Umweltbelange werden im Planverfahren abgearbeitet.

### Realisierung

Die Westdeutsche Spielbanken GmbH & Co. KG strebt an, bis spätestens zum Satzungsbeschluss die dem Plangebiet zugrundeliegenden Teilstücke der Flurstücke 1342, 1343 und 1345 in der Flur 35, Gemarkung Deutz in den Grenzen der benötigten Fläche von der Stadt Köln zu erwerben. Dies bildet eine wichtige Voraussetzung für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Es ist von Seiten der WestSpiel- Gruppe beabsichtigt, den Betrieb der Spielbank nach einer ca. 3-jährigen Bauzeit im 2. Quartal 2021 aufzunehmen.

## 1.2 Ziel der Planung

### Städtebauliche Ziele

Es ist vorgesehen, die neue Spielbank als östlichen Abschluss des Ottoplatzes am Bahnhof Köln- Deutz zu errichten. Die dort bestehende, deutliche Mindernutzung, infolge der temporären Einrichtung eines Parkplatzes, soll beseitigt werden. Zusammen mit den Gebäuden des Landschaftsverbandes Rheinland (LVR) sowie den benachbarten „Constantin- Höfen“ sollen die Platzkanten des Ottoplatzes markant gefasst werden. Mit der Errichtung der Spielbank wird damit die bauliche Entwicklung auf der Südseite der Bahntrasse ihre städtebauliche Vollendung finden.

Die Bebauungsmöglichkeiten sollen im Gegensatz zum derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 2003 deutlich zurückgenommen werden. Sah der damalige Bebauungsplan hier noch ein Bürohochhaus mit bis zu 100 Metern Höhe und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 15,0 vor, so werden diese Kennwerte für die Errichtung der Spielbank bei weitem nicht ausgeschöpft. Vielmehr soll sich das Vorhaben an den baulichen Beständen seiner Umgebung orientieren.

Die Modellfotos zeigen die für das Vorhaben vorgesehenen Baumassen, sowie die Baumassen der nicht zur Rechtskraft gebrachten 1. Änderung des Bebauungsplanes, Stand 2008.

Die Aufenthaltsqualität und damit die Attraktivität des Standortes soll nach der erfolgten, hochwertigen Umgestaltung des Ottoplatzes weiter gesteigert werden. Dazu wird auch die Öffnung der Erdgeschosebene der Spielbank mit attraktiven Nutzungen wie z.B. gastronomischen Angeboten und damit einer öffentlichen Zugänglichkeit beitragen.

Östlich an das Plangebiet sollen als Entree zur Spielbank wirkende Freiflächen mit Baumneupflanzungen gestaltet werden.

Von der Planung kann daher eine weitere deutliche urbane Belebung sowohl des Umfeldes als auch der Platzfläche des Ottoplatzes auch in den Abend- und Nachtstunden erwartet werden.

## Fachliche Ziele

In § 1 SpielbG NRW sind die gleichrangigen, fachlichen Ziele wiedergegeben, die mit der Zulassung von staatlichen Spielbanken im Land NRW verfolgt werden:

1. Das Entstehen von Glücksspielsucht und Wettsucht zu verhindern und die Voraussetzungen für eine wirksame Spielsuchtbekämpfung zu schaffen,
2. durch ein begrenztes, eine geeignete Alternative zum nicht erlaubten Glücksspiel darstellendes Glücksspielangebot den natürlichen Spieltrieb der Bevölkerung in geordnete und überwachte Bahnen zu lenken sowie der Entwicklung und Ausbreitung von unerlaubten Glücksspielen in Schwarzmärkten entgegenzuwirken,
3. den Jugend- und den Spielerschutz zu gewährleisten,
4. sicherzustellen, dass Glücksspiele in Spielbanken ordnungsgemäß durchgeführt, die Spieler vor betrügerischen Machenschaften geschützt und die mit Glücksspielen verbundene Folge- und Begleitkriminalität einschließlich der Geldwäsche abgewehrt werden und
5. einen sicheren und transparenten Spielbetrieb zu gewährleisten.

Durch den Glücksspielstaatvertrag besteht eine klare Abgrenzung zwischen einer staatlichen Spielbank und gewerblichen Spielangeboten in Form von Spielhallen, Wettbüros o.ä.

Für die o.g. privat betriebenen, gewerblichen Vergnügungsstätten bestehen bestimmte Mindestabstände zu Kindergärten und Schulen. Wenngleich diese Regelungen für staatliche Spielbanken nicht gelten, so liegen die o.g. Einrichtungen in Deutz deutlich vom Standort der Spielbank entfernt, so dass hier der Jugendschutz nicht beeinträchtigt wird.

Die nächstgelegenen Kindergärten sind der evangelische Kindergarten in der Tempelstraße (ca. 500 Meter Luftlinie vom Plangebiet entfernt) und der städtische Kindergarten östlich der Lanxess Arena (ca. 600 Meter Luftlinie). Die nächstgelegenen Schulen sind die Hans- Böckler Schule in der Kasemattenstraße (ca. 250 Meter Luftlinie) und die Katholische Grundschule Gotenring. Sie liegt ca. 600 Meter Luftlinie vom Standort der Spielbank entfernt.

## **2. Erläuterungen zum Plangebiet**

### 2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird aus den Teilstücken der Flurstücke 1342, 1343 und 1345 in der Flur 35, Gemarkung Deutz in den Grenzen der benötigten Flächen gebildet.

### 2.2 Vorhandene Struktur

#### Plangebiet

Das Plangebiet wird durch eine temporär eingerichtete, öffentliche Parkplatzanlage mit ca. 30 Stellplätzen bestimmt, die für Kurzzeitparker dient.

Dieser Parkplatz wird durch Fuß- und Radwege sowie verinselt liegende Grünflächen umgeben.

Im Plangebiet bestehen insgesamt 6 Bäume.

## Umgebung

Der Ottoplatz bildet das Entree zum unter Denkmalschutz stehenden Bahnhof Köln- Deutz mit seiner markanten Kuppel im Bereich des Zentralbaues. Der Ottoplatz wurde in den letzten Jahren hochwertig umgestaltet.

Auf der Westseite des Ottoplatzes jenseits des Auenweges wurde das Ensemble um den LVR- Turm (Köln Triangel) neu errichtet. Die Sockelbebauung besitzt eine Höhe von 7 Vollgeschossen. Der Turm selbst erreicht eine Höhe von 27 Vollgeschossen.

Auf der Südseite des Ottoplatzes dominiert das Bürohochhaus des LVR die Kreuzung Opladener Straße/Auenweg. Der Turm erreicht eine Höhe von 16 Vollgeschossen. Die sich zur Neuhöfferstraße orientierenden, ergänzenden Bürogebäude des LVR erreicht eine Gebäudehöhe von 3 bis 6 Vollgeschossen, teilweise mit Staffelgeschoss. Der Stadtentwicklungsausschuss hat in der Sitzung vom 23.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südlich Ottoplatz" beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren ist derzeit in der Bearbeitungsphase und nicht rechtskräftig.

Die „Constantin- Höfe“, ebenfalls auf der Südseite der Opladener Straße gelegen, wurden in den letzten Jahren neu errichtet. Sie werden aus 6- geschossigen Bürogebäuden gebildet. Außerdem sind dort auch gastronomische Angebote untergebracht.

Der Kreuzungsbereich der Opladener Straße, der Neuhöfferstraße sowie der Constantinstraße zeigt noch die ursprüngliche, aus der Gründerzeit stammende Deutzer Blockrandbebauung. Sie wird aus 4- bis 5-geschossigen Gebäuden mit hohen Geschosdecken sowie mit Dachausbau gebildet. Hier bestehen Wohnnutzungen, Hotelnutzungen sowie insb. in den Erdgeschosszonen Läden, Dienstleistungen und gastronomische Angebote.

Der Abschluss des Verflechtungsbereiches des Plangebietes bildet im Osten das Ensemble des bis zu 14-geschossigen Stadthauses mit dem parallel zur Bahnanlage errichteten Parkhaus (11 Ebenen).

Die o.g. Ausführungen zeigen, dass das Plangebiet inmitten eines urbanen, sich in den vergangenen Jahren verändernden, städtebaulichen Umfeldes liegt, das bis zur Weiterentwicklung der Messe nördlich der Bahntrasse ausstrahlt.

## 2.3 Erschließung

### Äußere Verkehrsanbindung

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Bahnhof Köln-Deutz, der sowohl vom Fern- als auch von Nahverkehr in dichter Taktfolge bedient wird.

Des Weiteren besteht der direkte Zugang zu den unterirdisch geführten Stadtbahnlinien 1 und 9 der Kölner Verkehrsbetriebe (KVB) in der Ost- West- Relation am Haltepunkt Bahnhof Deutz/Messe. Vor dem Stadthaus verkehren die oberirdischen Stadtbahnlinien 3 und 4 am Haltepunkt Bahnhof Deutz/Lanxess Arena in Nord- Süd- Richtung. Außerdem liegt an der Opladener Straße auf Höhe des Plangebietes die Haltestelle der Buslinie 150, die am Standort verbleiben soll.

Die Opladener Straße stellt nach Westen über die Deutzer Brücke die Verbindung zur Kölner Innenstadt her. Nach Osten fungiert sie als Zubringer zur Flughafenautobahn, der vom Standort ca. 15 km Fahrstrecke entfernt liegt. Über die Deutz- Mülheimer Straße sowie den Pfälzischen Ring besteht Anschluss an die autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraße B55a, die nach Westen zur Zoobrücke leitet und nach Osten die Verbindung zur Autobahn A4 und dem östlichen Teil des Kölner Autobahnringes (Autobahn A3) herstellt.

Der Standort verfügt damit über eine hervorragende Erreichbarkeit mit allen Verkehrsmitteln.

### Innere Verkehrsanbindung

Die Opladener Straße stellt -wie bereits erwähnt - eine wichtige innerörtliche Hauptverkehrsstraße dar. Sie ist im Abschnitt des Vorhabengebietes mit jeweils mindestens 2 Fahrspuren je Fahrtrichtung sowie ergänzenden, zum Teil 2- streifigen Abbiegespuren ausgebaut. Die Seitenräume sind als kombinierte Fuß- und Radwege gestaltet. Parkplätze entlang der Straße sind aufgrund des übergeordneten Charakters der Straße und wegen des nahe gelegenen Parkhauses am Stadthaus nicht vorhanden.

Auf der östlichen Seite des Ottoplatzes ist eine Aufstellfläche für Taxis eingerichtet, die dort auf Fahrgäste warten.

Das Vorhabengebiet selbst wird durch eine temporäre, öffentliche Parkplatzfläche bestimmt, die insb. Kurzzeitparkern dient.

Westlich des Vorhabengebietes, in Richtung des Einganges zum Deutzer Bahnhof orientiert, wurde mit der Umgestaltung des Ottoplatzes eine größere Stellplatzanlage für Fahrräder errichtet.

Die eigentliche Platzfläche des Ottoplatzes wurde in den letzten Jahren aufwendig neu gestaltet, lädt zum Verweilen ein und ist daher autofrei. Nur die Vorfahrt zum Bahnhofseingang kann durch Taxen genutzt werden. Eine Parkstreifen für den Individualverkehr (Kiss + Ride) ist im Bereich des Auenweges eingerichtet.

Bei der Planung zu beachten ist zum einen der Zugang vom Ottoplatz in Richtung unterirdische Stadtbahn-Station. Diese Verbindung ist als lang gezogene Rampe ausgebildet, die in Höhe des Plangebietes beginnt. Zum anderen besteht in Richtung Osten zum Stadthaus mit anliegendem Parkhaus eine Fuß- und Radverbindung, die als Steg über die Deutz- Mülheimer Straße geführt wird.

### Technische Erschließung

Der Bereich des Plangebietes wird im Mischsystem entwässert. Es liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Köln-Stammheim.

Die öffentlichen Abwasserkanäle (DN 300 bis 400) im engeren Bereich des Plangebietes liegen in der Fahrbahn der Opladener Straße sowie teilweise in der heutigen Parkplatzfläche.

Im nördlichen Geh- und Radwegbereich entlang der Bahntrasse verläuft eine Haupttrasse der Deutschen Telekom. Es handelt sich hierbei um einen Schutzrohrverbund, bestehend aus 24 Schutzrohren DN 100 in 4 x 8 Anordnung, mit einer Überdeckung von 0,5 bis 0,7 Metern.

In der Rampe zur Geh- und Radwegebrücke liegen umfangreiche Versorgungsleitungen, die aus Platzgründen beim Neubau nicht im Straßenbereich untergebracht werden konnten und deren Verlegung nicht nur sehr aufwendig, sondern wegen fehlender Leertrassen auch nur schwer möglich wäre.

Innerhalb des Plangebietes liegt eine vorhandene Werbeanlage.

## 2.4 Alternativstandorte

Im Vorfeld des Einleitungsantrages wurden vier weitere Standorte in die enge Wahl genommen, die sich jedoch aufgrund der nachfolgenden Begründung ausschlossen:

## Gerling Quartier

Bei diesem Objekt handelte es sich um ein Bestandsgebäude mit denkmalpflegerischen Auflagen. Die Parkraumsituation stellte sich aufgrund eines nicht angebotenen Parkhauses mit ausreichender Anzahl an Parkplätzen für Spielbankbesucher ungünstig dar. Das in Frage stehende Gebäude befand sich unmittelbar in einem gewachsenen Wohngebiet. Daher war die Spielbanknutzung ordnungsrechtlich bedenklich. Zudem hätte das erhöhte Verkehrsaufkommen in den Nachtstunden eine Belastung für Anwohner dargestellt.

## Cäcilienstraße

Der Eigentümer hatte das Grundstück ohne feste Auflagen zur Nutzung erworben. Ein Bestandsgebäude und ein Parkhaus sollten zur städtebaulichen Neuordnung abgerissen werden. Die Vorteile des Standortes lagen in der guten Verkehrsanbindung, die Anordnung von Parkplätzen im Gebäude und der planungsrechtlichen Einordnung, dass es sich hierbei um ein gemischtes Quartier gehandelt hätte. Aufgrund der wirtschaftlichen Herausforderungen in der Dreieckskonstellation zwischen dem Eigentümer, dem Parkraumbetreiber und der Westspiel sowie der Alternative, die sich zu dem Zeitpunkt mit dem Grundstück Messe City Köln ergab, wurde das Vorhaben Cäcilienstraße nicht weiter verfolgt.

## Messe- City Köln

Das städtebauliche Konzept zur Bebauung des Geländes West/Ost sah verschiedene Nutzungen auf großen Grundflächen vor. Es bestand die Möglichkeit, die Spielbank auf dem östlich gelegenen Baugrundstück im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes zu realisieren. Das o.g. Konzept sah vor, zunächst im westlichen Teil des Baugrundstückes vier Gebäude zu errichten. Im Anschluss sollten der „Messebalkon“ und zwei weitere Bauvorhaben im östlichen Teil entstehen. Der Zeitpunkt der Fertigstellung (voraussichtlich 2022) des östlichen Teils mit anschließender Errichtung der Spielbank war mit dem Geschäftsplan für die Spielbank nicht zu vereinbaren.

## Hohenzollernring

An diesem Standort wurde eine Projektentwicklung für die Spielbanknutzung intensiv geprüft. Es war jedoch insbesondere nicht möglich, eine Lösung für den spielbankeigenen Stellplatzbedarf zu finden. Darüber hinaus ergaben sich für den Bau einer Spielbank an diesem Standort auch weitere, vor allem zeitliche Risiken.

## 2.5 Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 68459/02 ICE- Terminal Messe in Köln-Deutz vom 10.09.2003.

Mit Datum vom 21.05.2008 wurde die Offenlage einer 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes bekannt gemacht. Der Beschluss des Rates vom 15.12.2005, den Bebauungsplan Nummer 68459/02 mit dem Ziel zu ändern, die städtebauliche Entwicklung am Standort des ICE-Terminals Köln Messe/Deutz mit den Belangen der Welterbestätte Dom in Einklang zu bringen. Diese Änderung erlangte jedoch keine Rechtskraft.

Gleichwohl soll auch der neue, vorhabenbezogene Bebauungsplan die Belange der Welterbestätte Dom berücksichtigen.

### **3. Planungsvorgaben**

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln als Kerngebiet (MK) dargestellt.

Im Hinblick auf die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Spielbank“ im späteren vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

#### 3.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Köln ist das Plangebiet dem Innenbereich zugeordnet. Der Landschaftsplan enthält daher keine Festlegungen, die zu beachten wären.

#### 3.3 Berücksichtigung von Fachplanungen

##### Stadtbahn-Tunnel

Das Plangebiet wird in voller Länge vom Stadtbahn-Tunnel der KVB unterquert. Das Bauwerk wurde nach dem Personenbeförderungsgesetz planfestgestellt und darf ohne Genehmigung der Bezirksregierung nicht wesentlich verändert werden. Dies gilt insbesondere auch für die Lage und Ausgestaltung der Ein- und Ausgänge der Haltestelle.

Die Tiefenlage des Bauwerkes unter Oberkante Gelände beträgt laut den vorliegenden Bestandsplänen je nach Abschnitt der Trasse innerhalb des Plangebietes ca. 5,5 bis 6,5 Meter. Bereits für die 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes wurden die Innenseiten des Stadtbahn-Tunnels sowie des Zugangsbauwerks vermessen. Ergänzend werden Sondierungen in Absprache mit der Fachverwaltung zur genauen Bestimmung der Lage und Höhe empfohlen, um die o.g. Angaben zu erhärten.

Auf das Bauwerk dürfen keinerlei Lasten abgetragen werden. Mögliche Einflüsse des Vorhabens sind gutachterlich zu untersuchen und Maßnahmen zu entwickeln und umzusetzen, die Schädigungen des Bauwerks verhindern.

##### Anlagen der DBAG

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Bahnhof Köln-Deutz mit dem eigentlichen Bahnhofsgebäude sowie den planfestgestellten Gleistrassen.

### **4. Begründung der Planinhalte**

Die Grundzüge der Planung sind im beigefügten Lageplan als Anlage 3.2 dargestellt. Die Baumassen des neuen Vorhabens sind in der Anlage 3.4 erkennbar.

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Im späteren, vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Spielbank“ festgesetzt.

Die Hauptnutzungen der Spielbank sind die Spielbereiche für das Automatenpiel sowie das „Klassische Spiel“ (Roulette etc.), die vorgesehenen Gastronomieangebote sowie die Ver-

waltung der Spielbank. Die Hauptnutzflächen beschränken sich aufgrund der Größe der notwendigen Stellplatzflächen sowie sonstiger Nebenflächen auf ca. 5.000 qm. Insgesamt ist von einem Bauvolumen von bis zu 17.000 qm, nach § 20 Abs. 2 BauNVO anrechenbarer Bruttogeschossfläche auszugehen.

Die Öffnungszeiten der Spielbank werden voraussichtlich sein:

- Sonntag bis Donnerstag; alle Spielangebote; 11.00 bis 03.00 Uhr
- Freitag und Samstag: „Klassische“ Spielangebote: 11.00 bis 03.00 Uhr und Automaten-spiel sowie insbesondere Poker bis 06.00 Uhr.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass der Betrieb der Spielbank auch sonstige Nutzungen beinhaltet, die ebenfalls zu gewährleisten sind. Dabei ist v.a. an die Verwaltung der Spielbank und Servicezeiten wie zum Beispiel Wartungs- und Reinigungsarbeiten zu denken. Damit kann für den vollständigen Betrieb der Spielbank von einer 24- stündigen Nutzung mit verschiedenen Intensitäten ausgegangen werden.

Diese Vorgaben sollen die Grundlage für das Verkehrsgutachten bilden.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Es ist beabsichtigt, die neue Spielbank als östlichen Abschluss des Ottoplatzes am Bahnhof Köln- Deutz als solitäres Gebäude zu errichten. Zusammen mit den Gebäuden des Landschaftsverbandes Rheinland (LVR) sowie den benachbarten „Constantin- Höfen“ sollen die Platzkanten des Ottoplatzes markant gefasst werden.

Die Machbarkeitsstudie des Büros HPP als sog. Testentwurf sieht im Plangebiet eine Kubatur der Spielbank mit 6 bis 7 Vollgeschossen und einer Geschosshöhe je nach Funktion der Ebene von ca. 2,8 bis 5,5 m vor. Daraus ergibt sich eine Gebäudehöhe von bis zu ca. 27 Meter, wobei technische Aufbauten wie z.B. Aufzugsüberfahrten oder Lüftungen ebenfalls darin Platz finden sollen.

Das zur Verfügung stehende Grundstück wird durch das Vorhaben vollständig überbaut, wobei aufgrund der Lage des Stadtbahn-Tunnels noch mit der KVB und dem Fachamt abgestimmt werden muss, welche Fläche mit untergeordneten Nebenflächen wie z.B. Technik, Lager und Werkstätten unterbaut werden kann.

Als Maß der baulichen Nutzung wird im späteren vorhabenbezogenen Bebauungsplan daher eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Bezogen auf die anrechenbare Grundstücksfläche ergibt sich ein Maß für die Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 7,0.

#### 4.3 Bauweise

Die zulässige Bauweise soll im späteren, vorhabenbezogenen Bebauungsplan als geschlossene Bauweise innerhalb von noch zu definierenden, überbaubaren Grundstücksflächen fixiert werden.

Die Abstandflächen lassen sich auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrs-, Bahn- und Grünflächen bis zur Hälfte ihrer Breite nachweisen.

## 4.4 Erschließung

### Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt auf das Baugrundstück (Besucher- und Anlieferverkehr) wird momentan noch mit der Verwaltung abgestimmt. In jedem Falle soll die Erschließung aus Richtung der Opladener Straße im Prinzip „rechts rein – rechts raus“ erfolgen. Besonderes Augenmerk soll außerdem auf die sichere Querung des Fuß- und Radverkehrs mit der Zufahrt auf das Baugrundstück gelegt werden.

Vor diesem Hintergrund wurde eine oberirdische Querung des bestehenden Rad- und Fußweges auf der Ostseite des Gebäudes seitens der Verwaltung nicht favorisiert.

Es werden nun zwei neue Alternativen erwogen:

- Alternative 1: Die Erschließung erfolgt weiterhin auf der Ostseite des Gebäudes. Die Zufahrt wird über Tiefgaragenrampen realisiert, die den Fuß- und Radweg niveaufrei unterqueren. Dadurch würden keine Konflikte insb. mit Radfahren auftreten, die die Rampe vom Stadthaus kommend Richtung Ottoplatz befahren. Nachteil dieser Alternative 1 ist, dass der U-Turn aus Richtung der Innenstadt aufgrund der Abwicklungslängen einer Tiefgaragenrampe nicht genutzt werden kann. Ein Wenden ist hier erst nach Durchfahrung des Tunnels unter dem Stadthaus auf Höhe der Kreuzung Opladener Straße/ Deutz-Kalker Straße möglich. Außerdem müsste die Zufahrt im Untergeschoss erfolgen. Dies sieht der Testentwurf derzeit nicht vor, da noch unklar ist, inwieweit das Gebäude aufgrund des U- Bahn- Tunnels unterbaut werden kann.
- Alternative 2: Die Zufahrt erfolgt hierbei direkt von der Opladener Straße auf der Südseite des neuen Gebäudes. Dabei müssten in der Erdgeschosszone die entsprechenden Sichtfelder für ausfahrende PKW berücksichtigt werden. Die gestalterische Öffnung des Gebäudes auf der Südseite mit einladenden Nutzungen (wie zum Beispiel als Gastronomie im Testentwurf vorgesehen) kann nicht oder nur eingeschränkt umgesetzt werden.

Im Bereich der Opladener Straße auf Höhe der Constantinstraße ist ein Wenden in Fahrrichtung Osten in beiden Alternativen möglich. Desweiteren besteht aus Westen auf Höhe des Plangebietes eine Linksabbiegespur, über die man das Baugrundstück, jedoch nur in Alternative 2 (s.o.), erreicht.

Die heute vorhandenen, temporären Parkplätze werden entfallen.

Der Stellplatznachweis für das Vorhaben wird innerhalb des Gebäudes über mehrere Park Ebenen geführt, in denen bis zu 200 Stellplätze angeordnet werden können. Die Anzahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze soll im Rahmen des Verkehrsgutachtens ermittelt und mit dem Bauaufsichtsamt abgestimmt werden. Dabei kann ein Bonus von bis zu 50 % für die gute Erreichbarkeit mit allen Verkehrsträgern des Öffentlichen Personennahverkehrs berücksichtigt werden.

Für die Nutzung der Spielbank sind, wie bei allen Bauvorhaben auch, die erforderlichen Stellplätze für Fahrräder nachzuweisen. Auch diese werden im Rahmen des Verkehrsgutachtens auf Grundlage des zu erwartenden Model-Split ermittelt.

## Technische Erschließung

Die Entwässerung des neuen Baukörpers wird an das vorhandene Mischsystem angeschlossen.

Es wird geprüft, ob die Abwasserleitung im Bereich des heutigen Parkplatzes verlegt werden muss oder aufgrund der Aufgabe dieser Nutzung ersatzlos entfallen kann.

Augenscheinlich verläuft die Haupttrasse der Deutschen Telekom weitestgehend außerhalb des Baufeldes. Dies wird im weiteren Verfahren überprüft, um unnötige Kosten zu vermeiden.

Ein detaillierter Leitungsplan mit den Bestandsleitungen und ggfs. zu verlegenden Leitungen wird im Rahmen des weiteren Verfahrens erstellt.

Die Müllentsorgung wird im weiteren Planverfahren mit der AWB abgestimmt.

Die bestehende Werbeanlage muss entfallen. Weitere Aussagen hierzu wird der Grundstückskaufvertrag enthalten.

## 4.5 Grünflächen

Das eigentliche Vorhabengebiet wird fast vollständig überbaut. Die Randbereiche östlich des Gebäudes werden begrünt.

Außerdem soll die bestehende Freifläche, die sich östlich in Richtung Deutz-Mülheimer Straße anschließt, mit in den Plangeltungsbereich aufgenommen werden. Diese Fläche verbleibt jedoch eigentumsrechtlich bei der Stadt. Dort soll die Freifläche in Übereinkunft mit der Stadt mit einer Baumpflanzung aufgewertet werden. Diese Bäume stellen den Ersatz für die zu fällenden Bäume im Bereich der eigentlichen Vorhabenfläche dar.

## 4.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB (Vorhaben der Innenentwicklung) besteht keine Ausgleichsverpflichtung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Eine Dachbegrünung würde verschiedene, ökologische Funktionen wahrnehmen, die der Versiegelung des Baugrundstückes einen Ausgleich gegenüberstellen würden. Dazu gehören folgende Funktionen:

- Ein bioklimatisch wirksamer Vegetationsbestand,
- eine Verbesserung des Kleinklimas,
- eine Verringerung des Staubgehaltes in der Luft,
- ein verzögerter Abfluss des Oberflächenwassers,
- eine Förderung der Verdunstung und
- eine Verbesserung des Arbeitsumfeldes.

Inwiefern die Dachflächen des Gebäudes als Aufenthaltsbereiche gestaltet werden bzw. extensiv zu begrünen sind, soll Gegenstand des Wettbewerbsverfahrens sein. Die unterschiedlichen Belange sind dabei untereinander abzuwägen.

## 4.7 Immissionsschutz

Es wird ein Schallimmissionsgutachten erstellt. Das Gutachten wird den Verkehrslärm (Straßen-, Schienen- und Flugverkehr) in der Umgebung des Plangebiets berücksichtigen. Das Gutachten soll für die einzelnen Geschossebenen die Lärmpegelbereiche im Sinne der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) nachweisen, die dann im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei freier Schallausbreitung festgesetzt werden.

Durch die Länge und die Höhe des Baukörpers kann erwartet werden, dass er einen Beitrag liefern kann, die vorhandene Bebauung auf der Südseite der Opladener Straße und darüber hinaus vom Bahnlärm abzuschirmen.

Aufgrund der Verkehrsbelastung in der Umgebung des Plangebiets wird auch ein Luftschadstoffgutachten erstellt. Es wird bewertet, ob die Grenzwerte der 39. BImSchV in der Prognose nach Realisierung des Bauvorhabens an allen beurteilungsrelevanten Fassaden des Untersuchungsgebietes sowie seiner näheren Umgebung eingehalten werden.

Aus Richtung der Trassen der DBAG sowie der KVB ist mit Erschütterungen im Bereich des Plangebietes zu rechnen. Hierzu werden im Verlauf des weiteren Planverfahrens ebenfalls gutachterliche Aussagen erarbeitet, die Eingang in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan finden werden.

## 4.8 Gestaltung

### Dachform

Im Plangebiet sollen nur Flachdächer zulässig sein. Dächer mit einer Neigung bis maximal 8° gelten dabei auch als Flachdächer. Damit wird die prägende Dachform der unmittelbaren Nachbarschaft (insb. Constantin-Höfe) aufgenommen.

### Dachaufbauten

Dachaufbauten für technische Einrichtungen wie Aufzüge oder Be- und Entlüftungsanlagen sowie Antennen und Satellitenanlagen sollen im obersten Geschoss integriert werden. Eine Einhausung auf der obersten Geschossdecke und Solaranlagen für Solarthermie oder Photovoltaik sind unter bestimmten Auflagen ebenfalls zulässig.

Festsetzungen im späteren, vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen vor dem Hintergrund, dass die fünfte Fassade von den Hochpunkten im Stadtbild hierdurch nicht visuell beeinträchtigt wird.

### Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen nur an der Stätte der Leistung zulässig sein. D.h. die Spielbank darf bei der Außenwerbung nur auf ihre eigene Einrichtung hinweisen.

Grundsätzlich sollen folgende Werbeanlagen nicht zulässig sein:

- akustische und akustisch unterstützte Werbeanlagen,
- Werbeanlagen mit bewegten oder schnell wechselnden Bildern sowie Laufschriften
- blinkende Werbeanlagen sowie
- digital animierte Werbeanlagen.

Werbeanlagen am Gebäude sollen nur an Wänden unterhalb der Attika zulässig sein. Außerdem sollen Werbeanlagen im späteren, vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Form, Höhe und Fläche beschränkt werden.

## 5. Umweltbelange

Die Umweltbelange werden auch im Rahmen eines Verfahrens nach § 13a BauGB im Planverfahren ermittelt und in die Abwägung eingestellt. Es werden Fachgutachten als Planungs- und Abwägungsgrundlage angefertigt.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind bis zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende unten genannte Belange zu berücksichtigen. Weitere umweltbezogene Untersuchungsbedarfe werden momentan nicht gesehen. Jedoch können nach der erfolgten Beteiligung der Fachdienststellen sowie sonstiger Behörden sowie Träger öffentlicher Belange weitere Aspekte beurteilungsrelevant werden.

### 5.1 Artenschutz

Es wird ein Artenschutzgutachten erarbeitet.

Da neben den bestehenden Bäumen lediglich eine versiegelte Parkplatzfläche sowie begleitende Fuß- und Radwege im Plangebiet existieren, ist nicht mit erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen. Dies begründet sich auch aufgrund der hohen Lärmbelastung, die am Standort herrscht.

### 5.2 Baumschutz

Alle 6 bestehenden Bäume müssen aufgrund der Baumaßnahme entfallen.

Da das Grundstück durch die Planung fast vollständig versiegelt wird und das Baugrundstück größtenteils durch den Stadtbahn-Tunnel der KVB unterbaut ist, wird der Verlust der bestehenden Bäume im östlich angrenzenden Freibereich entlang der Opladener Straße ausgeglichen. Unterhalb der Freifläche befindet sich die KVB- Verteilerebene: Daher müssen die möglichen Baumarten sorgfältig ausgesucht werden.

Außerdem wird noch einmal auf die Möglichkeit der Dachbegrünung als Kompensation hingewiesen.

### 5.3 Immissionsschutz

Es wird ein Schallimmissionsgutachten erstellt. Das Gutachten wird den Verkehrslärm (Straßen-, Schienen- und Flugverkehr) einschließlich der Verkehrserzeugung des Vorhabens in der Umgebung des Plangebiets berücksichtigen. Das Gutachten soll für die einzelnen Geschossebenen die Lärmpegelbereiche im Sinne der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) nachweisen, die dann im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei freier Schallausbreitung festgesetzt werden.

Außerdem müssen die Schallreflexionen, die durch den Neubau z.B. auf die gegenüberliegende Bebauung ausgehen, untersucht und ggfs. entsprechende Maßnahmen vorgesehen werden.

Wie das Parkhaus am Stadthaus sowie die Beschallungsanlage für Fahrgastdurchsagen am Deutzer Bahnhof zu bewerten ist, muss noch gutachterlich geprüft werden.

Planungsrelevante Belastungen durch Freizeit- und Sportlärm bestehen nicht.

Aufgrund der Verkehrsbelastung in der Umgebung des Plangebiets wird auch ein Luftschadstoffgutachten erstellt. Es wird bewertet, ob die Grenzwerte der 39. BImSchV in der Prognose nach Realisierung des Bauvorhabens an allen beurteilungsrelevanten Fassaden des Un-

tersuchungsgebietes sowie seiner näheren Umgebung eingehalten werden. Als Vergleichsmaßstab wird auch die Ist- Situation bewertet, um zu beurteilen, ob von dem Vorhaben nennenswerte Zusatzbelastungen ausgehen.

Aus Richtung der Trassen der DBAG sowie der KVB ist mit Erschütterungen im Bereich des Plangebietes zu rechnen. Hierzu werden im Verlauf des weiteren Planverfahrens ebenfalls gutachterliche Aussagen erarbeitet, die Eingang in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan finden werden.

#### 5.4 Starkregenereignisse

Die Planungshinweiskarte Starkregen der Stadtentwässerungsbetriebe zeigt bei einem statistisch alle 100 Jahre auftretenden Niederschlagsereignis eine potentielle Ausdehnung und Tiefe der Überflutung als Folge eines Starkregenereignisses, die zwischen gering (Überflutungshöhe 0,10 m bis 0,30 m) und sehr hoch (Überflutungshöhe >0,75m) ermittelt worden ist.

Starkregengefährdet durch hohe Einstauhöhen ist im Umfeld des Plangebietes der Bereich entlang der Opladener Straße. Bei einem statistisch alle 50 Jahre auftretenden Niederschlagsereignis ist die Überflutungsgefährdung bei gering bis mittel (Überflutung 0,31 m bis 0,50 m) angesiedelt.

Dieser Umstand ist bei der Planung der Gebäude und Freianlagen zu berücksichtigen.

### 6. Nachrichtliche Übernahme

Auf den planfestgesetzten Stadtbahn- Tunnel der KVB wird im späteren vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich verwiesen.

### 7. Planverwirklichung

#### 7.1 Überplanungen/Bestandsschutz

Bestehende Gebäude sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die temporäre Parkplatzanlage wird aufgegeben.

#### 7.2 Hinweise auf Fachplanungen

Hinweise auf geplante Maßnahmen liegen nicht vor.

#### 7.3 Umlegung, Baulasten

Eine förmliche Umlegung ist nicht erforderlich. Die dem Plangebiet zugrunde liegenden Flurstücke gehören der Stadt Köln. Diese werden an die WestSpiel- Gruppe veräußert.

Baulasten sind aufgrund des derzeitigen Erkenntnisstandes nicht erforderlich.

#### 7.4 Durchführungsvertrag

Bis zum Satzungsbeschluss wird ein unterschriftsreifer Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger verhandelt. Darin werden auch die Realisierungszeiten geregelt.

## 7.5 Sozialplan

Ein Sozialplan ist nicht erforderlich.

## 7.6 Kosten

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Planungs- und Erschließungskosten vom Vorhabenträger übernommen.

Der Stadt Köln entstehen keine Kosten.