

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Arbeitstitel: "Hochpunkt Siegburger Straße"

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	04.06.2020
Stadtentwicklungsausschuss	16.06.2020

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet nordöstlich der Siegburger Straße, westlich des Timur-Icelliler-Weg und der Bahngleise, und südlich von gewerblicher Bebauungen in Köln-Deutz—Arbeitstitel: "Hochpunkt Siegburger Straße"— einzuleiten mit dem Ziel, ein Bürohochhaus mit einer Höhe von 60 m festzusetzen.
2. nimmt das städtebauliche Planungskonzept (vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 1 (Aushang).

Alternative:

Keine Änderung des bestehenden Planungsrechts, Bebauung nur VII- geschossig möglich, ohne Hochpunkt

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Durch den Bebauungsplan 69438/04 aus dem Jahr 1978 besteht für das Plangebiet bereits ein Planungsrecht mit einer festgesetzten Geschossigkeit. Über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren soll nun die Realisierung eines Hochpunktes ermöglicht werden, dies führt zu einer größeren Baumasse auf dem Grundstück. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes können nach dem derzeitigen Kenntnisstand weitere negative Auswirkungen auf den Klimaschutz durch die Emission von Kohlenstoffmonoxid (CO), das durch Oxidation zum Klimaschadgas Kohlendioxid (CO²) wird, nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Verfahrens soll ein Energiekonzept erstellt werden. Maßnahmen zur Minderung der Emission des Klimaschadgases werden geprüft.

Begründung:

Die Vorhabenträgerin hat am 18.03.2020 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB unter Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) bei der Verwaltung mit dem Ziel beantragt, ein Hochhaus mit einer Höhe von 60 m zu errichten.

Auf dem ehemaligen Konzernstandort der STRABAG an der Siegburger Straße 237 –239 (ehemals 237 – 241) ist im 1. Bauabschnitt ein bis zu VII-geschossiger Block (außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes) und im 2. Bauabschnitt ein XVI-geschossiges Hochhaus mit einer maximalen Gebäudehöhe von 60 m auf einem IV - VII-geschossigen Sockel an der Südspitze geplant.

Der Hochpunkt ist für Büronutzung mit insgesamt ca. 16.500 m² Geschossfläche vorgesehen. Der ruhende Verkehr für den VII – geschossigen Block mit einer Geschossfläche in Höhe von 14.300 m² Geschossfläche sowie den neuen Hochpunkt soll in einer eingeschossigen Tiefgarage mit ca. 300 Stellplätzen, die von der Siegburger Straße aus erschlossen werden soll, untergebracht werden.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Deutz, Flur 34 einen Teilbereich des Flurstücks 2534 mit einem Umgriff von rund 2.900 m². Das Plangebiet ist Teil eines überwiegend gewerblich genutzten Areals nordöstlich der Siegburger Straße vis-a-vis des Deutzer Hafens.

Auf dem Flurstück 2534 befanden sich an der Siegburger Straße zwei VI – VII-geschossige Gebäudekomplexe, die bereits leergezogen und rückgebaut wurden. Im rückwärtigen Bereich parallel zum Timur-Iceliller-Weg ist bereits ein IV-V-geschossiger Gebäudekomplex neu errichtet worden (Siegburger Straße 241).

Die städtebauliche Konzeption ist Ergebnis eines im Jahr 2019 durchgeführten Architektenwettbewerbs (Richtlinie für Planungswettbewerbe in der Fassung vom 31.01.2013), der zunächst eine maximal VII-geschossige Bebauung vorsah. Das Preisgericht empfahl einvernehmlich die beiden zweitplatzierten Büros mit der Untersuchung eines städtebaulichen Hochpunktes. Im Rahmen einer Hochhausstudie wurden die Wettbewerbsergebnisse deshalb weiterentwickelt. Leitidee des favorisierten Entwurfs von gernot schulz: architektur ist es, aus dem neu geplanten Bürocampus und der neuen Konzernzentrale der STRABAG AG ein städtebauliches Ensemble zu formen. Maßstabsgeber für die bauliche Entwicklung an der Siegburger Straße sind die Blockgrößen und Hochhauskubaturen des Cobe-Masterplans für den Deutzer Hafen, die Eingang in den durch den Rat am 27.09.18 beschlos-

senen Integrierten Plan gefunden haben. Die geplanten Hochpunkte im Deutzer Hafen orientieren sich am Hochsilo der Mühlenbebauung, die eine Bestandhöhe von ca. 60,00 m aufweisen.

Das Beurteilungsgremium für die Ergebnisse der Hochhausstudie empfahl die Realisierung des Entwurfs von gernot schulz: architektur: Ein Hochpunkt am vorgesehenen Standort stelle eine städtebauliche Bereicherung für den Stadtteil dar und gliedere sich sehr verträglich, eher selbstverständlich, in den Bestand sowie in die Planungen zum "Deutzer Hafen" ein.

Die Checkliste für die Planung von Hochpunkten aus dem Jahr 2003 wurde vom Vorhabenträger geprüft, siehe Anlage 5.

Im Zuge des Ausbaus des Bahnknoten Köln ist u.a. der Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs, hier S 16, geplant. Seitens des NVR bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben, solange das Bauvorhaben nicht über die Fläche des "Timur Icellier Weg" hinausreicht. Der Haltepunkt der S-Bahn wird voraussichtlich südlich der "Siegburger Straße" parallel zur Straße "Am Schneller" zu liegen kommen.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a BauGB liegen vor:

- Die Planung ist ein Vorhaben der Innenentwicklung (Nachverdichtung).
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterschreitet 20.000 m² deutlich. Die Plangebietsfläche umfasst rd. 2.900 m². Die Grundstücksfläche, auf der die nördlich angrenzende Blockbebauung auf Grundlage des vorhandenen, rechtsverbindlichen Bebauungsplans realisiert werden soll, umfasst ca. 7.250 m², so dass auch in Summe die Größe der Grundflächen 20.000 m² deutlich unterschreitet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Das Vorhaben liegt in keinem Achtungsabstand eines Störfallbetriebes.

Die Planung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und damit auch die Verpflichtungen zur Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen entfallen. Gleichwohl sind im Bebauungsplanverfahren jedoch die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt und als Abwägungsgrundlage werden im weiteren Verfahren u. a. folgende Fachgutachten erstellt:

- Verkehrsuntersuchung
- Schalltechnische Untersuchung insbesondere in Bezug auf Verkehrslärm
- Lufthygiene
- Artenschutzrechtliche Untersuchung
- Bodengutachten
- Starkregen
- Grünordnungsplan (GOP) inklusive einer Freiraumplanung und Baumbewertung
- Erschütterungsuntersuchung
- Elektromagnetische Felder
- Windwirkung durch strömungstechnische Gutachten
- Energiekonzept

Im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Modell 1 informiert werden, d. h. durch schriftliche Darlegung der Planung mit Aushang der Pläne in den Bezirksverwaltungsstellen. Es besteht die Möglichkeit zur Äußerung innerhalb angemessener Frist. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird ergänzend parallel durchgeführt.

Anlagen

1. Abgrenzung Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
2. Lageplan mit Abgrenzung Geltungsbereich Vorhaben und Erschließungsplan
3. Begründung
4. Perspektiven und Systemschnitte
5. 2 x 10 Punkte Checkliste