

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle

VI/61/1

611 Kinn Az

Vorlagen-Nummer

**1679/2021**

Freigabedatum 17.05.2021

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Städtebauliches Planungskonzept Hochpunkt Siegburger Straße in Köln-Deutz, Anhörung der Bezirksvertretung Innenstadt zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hier: Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	10.06.2021
Stadtentwicklungsausschuss	17.06.2021
Bezirksvertretung 7 (Porz)	17.06.2021

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung, den Vorhabenträger aufzufordern, auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes gemäß Anlage 3 einen Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) auszuarbeiten. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind dabei gemäß der Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 2.1) zu berücksichtigen.

**Alternative:** keine

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat voraussichtlich negative Auswirkungen auf den Klimaschutz durch die Emission des Klimaschadgases Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>). Die Emission stammt u.a. aus dem zusätzlich ausgelösten motorisierten Individualverkehr, der Wärmebereitstellung (Heizung / Warmwasser) in den geplanten Gebäuden und dem Stromverbrauch, soweit er nicht im Plangebiet erzeugt wird. Im Rahmen des Verfahrens soll ein Energiekonzept erstellt werden. Maßnahmen zur Minderung der Emission des Klimaschadgases werden geprüft. Nach den gesetzlichen Vorgaben findet eine Bewertung der Umweltbelange statt. Hierfür werden verschiedene Umweltgutachten erstellt, deren Inhalte den Bebauungsplanunterlagen zu entnehmen sind.

## Begründung:

### Anlass und Ziel der Planung

Mit Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 16.06.2020 und dessen Bekanntmachung im Amtsblatt am 22.07.2020 wurde ein Bebauungsplanverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB eingeleitet und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach Modell 1 (Aushang) beschlossen (Vorlagen-Nummer 0969/2020). Das Unternehmen STRABAG Real Estate GmbH entwickelt für die STRABAG AG am Standort Köln – Deutz einen neuen Bürostandort mit einem Hochpunkt an der Siegburger Straße. Die STRABAG Real Estate GmbH hatte zuvor einen Antrag auf Einleitung gestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Auf dem ehemaligen Konzernstandort der STRABAG an der Siegburger Straße 237 – 239 (ehemals 237 – 241) ist das städtebauliche Konzept Büro Campus Deutz vorgesehen. Geplant ist eine bis zu VII-geschossige Blockrandbebauung (außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) und ein XVI-geschossiges Hochhaus mit einer maximalen Gebäudehöhe von 60 m auf einem IV - VII-geschossigen Sockel an der Südspitze. Die maximal VII-geschossige Blockrandbebauung kann und soll auf Grundlage des vorhandenen, rechtsverbindlichen Bebauungsplans zeitnah umgesetzt werden. Das vorhandene Planungsrecht lässt die Realisierung des Hochpunktes Siegburger Straße, insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung an der Südspitze, nicht zu.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hochpunkt Siegburger Straße“ ist es folglich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Hochpunktes als XVI-geschossiges Hochhaus mit einer maximalen Gebäudehöhe von 60 m zu schaffen.

### Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet ist Teil eines überwiegend gewerblich genutzten Areals nordöstlich der Siegburger Straße, vis-a-vis des Deutzer Hafens und umfasst in der Gemarkung Deutz einen Geltungsbereich von rund 2.900 m<sup>2</sup>.

Das städtebauliche Konzept „Büro Campus Deutz“ geht aus einem Architekturwettbewerb (Richtlinie für Planungswettbewerbe in der Fassung vom 31.01.2013) der im Jahr 2019 durchgeführt wurde hervor und war zunächst mit einer maximal VII-geschossigen Bebauung geplant. Das Preisgericht empfahl einvernehmlich die beiden zweitplatzierten Büros mit der Untersuchung eines städtebaulichen Hochpunktes. Im Rahmen einer Hochhausstudie wurden die Wettbewerbsergebnisse deshalb weiter-

entwickelt.

Leitidee des weiterentwickelten und favorisierten Entwurfs von gernet schulz: architektur ist es, aus dem geplanten VII-geschossigen Bürocampus und der neuen Konzernzentrale der STRABAG AG als Hochpunkt, 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 beschlossenen Integrierten Plan gefunden haben. Die geplanten Hochpunkte im Deutzer Hafen und der Hochpunkt an der Siegburger Straße orientieren sich am Hochsilo der Mühlenbebauung, die eine Bestandhöhe von ca. 60,00 m aufweisen. Von Poll kommend, soll der geplante Hochpunkt zusammen mit den geplanten Hochhäusern im Entwicklungsbereich des Deutzer Hafens eine Torsituation zur rechtsrheinischen Innenstadt bilden.

Der Hochpunkt ist für Büronutzung mit insgesamt ca. 16.300 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorgesehen. Der ruhende Verkehr für den VII – geschossigen Block sowie den neuen Hochpunkt soll in einer zweigeschossigen Tiefgarage mit ca. 340 Stellplätzen, die von der Siegburger Straße aus erschlossen werden soll, untergebracht werden. Rund 10 Stellplätze sind oberirdisch geplant.

### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Zum städtebaulichen Planungskonzept wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Tagespresse sowie am 26.08.2020 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht und zur Einsichtnahme durch Aushänge im Foyer des Kundenzentrum Innenstadt und im Stadtplanungsamt (Stadthaus) durchgeführt. Darüber hinaus waren die Informationen auch unter der Internetseite der Stadt Köln ([www.beteiligung-bauleitplanung.koeln](http://www.beteiligung-bauleitplanung.koeln)) abrufbar.

Schriftliche Stellungnahmen konnten vom 03.09.2020 bis zum 17.09.2020 an den Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Innenstadt, Herrn Andreas Hupke, gerichtet werden. Im Rahmen dieser Beteiligung sind 18 Stellungnahmen eingegangen, wovon 3 außerhalb des Beteiligungszeitraums eingegangen sind. Eine Stellungnahme ist mit einer Unterschriftenliste eingegangen um die vorgebrachten Belange der entsprechenden Stellungnahme zu unterstützen (siehe Anlage 2.1).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat in der Zeit vom 20.04.2020 bis 04.06.2020 (Anlage 2.2) stattgefunden.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist deutlich geworden, dass die Bürgerinnen und Bürger im angrenzenden Stadtteil Porz eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung durch die Planung befürchten. Ein Großteil der Stellungnahmen bezieht sich auf die Themen Verschattung bzw. Besonnung der umgebenden Wohnbebauung und eine mögliche Zunahme des Verkehrs. Um diese Themen frühzeitig in die Planung einzubinden, wurden zum Vorgabenbeschluss erste Ergebnisse und Lösungsansätze gefordert. Folgende Erkenntnisse liegen aus dem gegenwärtigen Stand der Gutachten und Untersuchungen vor:

#### Verschattung

Die Auswirkungen des geplanten Hochpunktes auf die angrenzende Bebauung hinsichtlich Besonnung/ Verschattung wird im Rahmen eines Verschattungsgutachtens geprüft. Dabei wird sowohl die Wohnbebauung östlich des Vorhabens betrachtet als auch die Auswirkungen der Planungen im Deutzer Hafen.

Die Untersuchung soll zunächst Aufschluss über die Verschattungseinwirkung des geplanten Hochpunktes auf die Umgebung (Mindestbesonnungszeiten) nach den Kriterien der DIN 5034-1 geben. Die Untersuchung wird in einem zweiten Schritt durch die Gegenüberstellung von zwei Szenarien ergänzt. Folgende Szenarien werden betrachtet:

Im sogenannten Prognose Null-Fall wird die Ausnutzung des vorhandenen Planungsrechts sowie die Vollansiedlung im Entwicklungsbereich des Deutzer Hafens untersucht. Planungsrechtlich bereits zulässig ist eine VII-geschossige Bebauung im Plangebiet. Im Bereich der Entwicklungsmaßnahme Deutzer Hafen wird das baulich-räumliche Konzept des Integrierten Plans (Stand: 2020) zugrunde gelegt.

Im sogenannten Prognose Plan-Fall wird die zusätzliche Auswirkung des Hochpunktes auf die Besonnungszeiten im Umfeld untersucht.

Durch eine Gegenüberstellung der zwei Szenarien, dargestellt in Differenzkarten, lassen sich die Besonnungszeiten je nach Bebauung festlegen und vergleichen.

Im Bestandsfall weist die Wohnbebauung im Osten des Plangebietes, an die nach Westen und Nord-Westen orientierten Fassaden, bereits eine geringe Besonnungszeit auf. Durch die Umsetzung der Planung kann sich ggfls. für einige Fassadenabschnitte die Besonnungszeit reduzieren. Inwieweit diese Veränderungen auftreten und folgend als erheblich zu beurteilen sind, wird im weiteren Verfahren im Rahmen des Fachgutachtens geprüft. Falls erforderlich, werden auch weitere Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen geprüft.

### Verkehr

Für das Plangebiet Büro Campus Deutz besteht heute über einen Bebauungsplan Baurecht. Lediglich der Hochpunkt, der auf dem südlichen Teil des Geländes (5. Bauabschnitt) vorgesehen und Gegenstand dieser Planung ist, wird die heute zulässige Nutzung hinsichtlich der Geschossfläche übersteigen. Der Unterschied liegt bei rund 6.200 m<sup>2</sup>. Die aus dem Vorhaben resultierende Verkehrsmenge wird in zwei Szenarien untersucht.

- Nullfall: Ausnutzung des vorhandenen Planungsrechts sowie Vollansiedlung im Entwicklungsbereich des Deutzer Hafens (sowie weiterer städtebaulicher Entwicklungen im Umfeld) einschließlich erfolgter Netzmaßnahmen mit einem Prognosehorizont bis zum Jahr 2030.
- Planfall: Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen, die im Vergleich zum Prognose Null-Fall aus der Zusatzbelastung resultieren, die über das bisherige Baurecht hinausgehen.

Die Auswirkungen durch planbedingte Mehrverkehre auf die Leistungsfähigkeit relevanter Knoten liegen im Vergleich zum Prognose Null-Fall im Bereich der wöchentlichen Schwankungen. Die Differenz zwischen Plan-Fall und Null-Fall beträgt am Tag rund 170 Kfz/24 h jeweils im Ziel- und Quellverkehr. In den Spitzenstunden werden morgens im Vergleich zwischen Plan-Fall und Null-Fall etwa 45 Kfz/h und abends rund 30 Kfz/h mehr erwartet. Somit ist bei einer Umsetzung des Büro Campus Deutz (vorhandenes Baurecht) zuzüglich Hochpunkt Siegburger Straße, einschließlich Deutzer Hafen und dazugehörige Netzmaßnahmen keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Da das Bauvorhaben Büro Campus Deutz und der Hochpunkt Siegburger Straße voraussichtlich vor der Fertigstellung des Deutzer Hafens und dessen Netzmaßnahmen realisiert wird, wurden zusätzlich die verkehrlichen Auswirkungen ohne die Aufsiedlung des Deutzer Hafens und dessen Netzmaßnahmen untersucht.

Aus Informationen des Projektes Deutzer Hafen geht hervor, dass die tägliche Belastung heute (IST-Situation) zwischen 12.900-15.800 Kfz/Tag im Querschnitt liegt. Für den Fall weiterer städtebaulicher Aufsiedlungen, die ohne Berücksichtigung des Deutzer Hafens vorgesehen sind, wurde eine zusätzliche Belastung von ca. 2.600-2.800 Kfz/Tag prognostiziert. Hierin sind bereits die Anteile des Plangebietes enthalten, die in Richtung Poll orientiert sind. Diese Zunahme ist langfristig zu sehen, d. h. bis ca. 2030-2035.

Dieser Entwicklung steht bis 2025 entgegen, dass wegen der vorbereitenden Maßnahmen für das Bauvorhaben Deutzer Hafen bestehende Nutzungen zunächst entfallen, die heute ein tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 6.200 Kfz/Tag erzeugen, von denen rund 55 % in Richtung Im Hasental orientiert sind. Der Anteil, der aus den heutigen Nutzungen des Deutzer Hafens in Richtung Poll orientiert ist und künftig entfällt, ist vergleichbar mit der Größenordnung der zukünftig prognostizierten Verkehrszunahme in Poll. Da die Entlastung durch die vorbereitenden Maßnahmen des Deutzer Hafens eher kurzfristig sind und die Verkehrszunahmen eher langfristig, wird erwartet, dass es in dieser Übergangszeit eher zu einer leichten Reduzierung der Verkehrsbelastung in Poll kommt.

Für das Verkehrsaufkommen des Plangebietes selbst und dessen leistungsfähige Abwicklung kann vor diesem Hintergrund in dem Zustand der Entwicklung bis 2025 ohne Ansatz des Deutzer Hafens erwartet werden, dass es verträglich und ohne Verschlechterung des heutigen Zustands abgewickelt werden kann.

Die vorliegenden Erkenntnisse über die Verkehrsentwicklung in den unterschiedlichen Szenarien sollen in einem Verkehrsgutachten weiter geschärft werden. In einem Mobilitätskonzept werden eine weitere Reduktion des motorisierten Individualverkehrs und die Stärkung des Umweltverbundes durch Maßnahmen zur Attraktivierung des Fuß- und Radverkehrs sowie zur Nutzung des ÖPNV und der Elektromobilität identifiziert.

## Weiterführung des Verfahrens

Das eingangs genannte städtebauliche Ziel wird nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden, ausgehend von den eingegangenen Stellungnahmen überprüft und soll nunmehr im Bebauungsplan-Entwurf konkretisiert werden. Zur Untersuchung der vorgebrachten Belange wurden folgende Untersuchungen und Gutachten in Auftrag gegeben:

1. Es erfolgt die Erstellung eines Verkehrsgutachtens. Das Verkehrsgutachten gibt Aufschluss über die Verkehrsentwicklung rund um das Planungsgebiet und berücksichtigt hierbei unterschiedliche Szenarien. Aus den Erkenntnissen der Verkehrsuntersuchung wird ein gesamtgesellschaftliches Verkehrskonzept erstellt.
2. Eine Schalltechnische Untersuchung soll die Auswirkungen des Vorhabens auf mögliche Lärmbeeinträchtigungen ermitteln. Hierbei wird insbesondere auf die Auswirkungen des Verkehrs eingegangen. Aus den Stellungnahmen ist hervorgegangen, dass eine Beeinträchtigung der Wohnbebauung durch Schallreflektion der Güterzugstrecke an das Vorhaben befürchtet wird. Ob und in welchem Umfang eine Beeinträchtigung dieser Art zu erwarten ist, soll das Gutachten beleuchten.
3. Zur Untersuchung der Auswirkungen auf die Lufthygiene wird ein Gutachten erstellt. Diese Untersuchung ist stark an die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens gekoppelt und orientiert sich an die Verkehrsentwicklung. Die Anzahl der verkehrenden Kraftfahrzeuge hat den größten Einfluss auf die Lufthygiene.
4. Aus den Stellungnahmen ist hervorgegangen, dass eine Beeinträchtigung der Besonnungsdauer im baulichen Umfeld des Hochpunktes befürchtet wird. Die Verschattung der Wohnbebauung im Bestand östlich des geplanten Hochpunktes zeichnet sich bereits durch eine geringe Besonnungsdauer aus. In einem Gutachten soll die Verschattung der Umgebungsbebauung im Ist- Zustand, mit der Ausnutzung des bestehenden Baurechts und mit dem geplanten Hochpunkt Siegburger Straße verglichen und untersucht werden. Werden Beeinträchtigungen durch das Gutachten ermittelt, sollen alternative Planungsansätze für eine Verminderung oder Vermeidung der Verschattung durch das Vorhaben als Planungsalternativen erarbeitet werden.
5. Eine Artenschutzrechtliche Untersuchung wurde erstellt. Die Umsetzung des Hochpunktes Siegburger Straße in einem gewerblichen Umfeld mit hohem Versiegelungsgrad, lässt keine artenschutzrechtliche Beeinträchtigung im Planungsgebiet erwarten.
6. Klimatische Auswirkungen in Verbindung mit Starkregenereignisse werden in einem Überflutungsnachweis untersucht. Ziel des Überflutungsnachweises ist es den Umgang mit aufkommenden Wassermassen bei Starkregenereignisse nachzuweisen. Hierdurch soll ein Beitrag zur Verhinderung von großräumigen Überschwemmungen geleistet werden und somit auch zur Vorbeugung der Folgen des Klimawandels.
7. Im weiteren Verfahren wird ein Grünordnungsplan erstellt der sich mit der Freiraumgestaltung des Straßenraums und der gesamten Blockbebauung „Büro Campus Deutz“ inklusive Hochpunkt auseinandersetzt. Geplant sind die Begrünung der Dach- und Tiefgaragenflächen sowie Heckenpflanzungen. Darüber hinaus wird eine Baumbewertung veranlasst.
8. Veränderungen der Luftströmungen die in Verbindung mit dem Vorhaben auftreten könnten, werden im Rahmen einer Windkomfortuntersuchung untersucht. Für die angrenzende Entwicklungsmaßnahme Deutzer Hafen wurde bereits eine stadtklimatische Untersuchung erstellt. Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens soll diese Untersuchung berücksichtigt werden, um die planbedingten, klimatischen Auswirkungen in einem größeren Kontext bewerten und ggf. Minderungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen definieren zu können.

9. Als Beitrag zur Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird für das gesamte Areal „Büro Campus Deutz“ inklusive Hochpunkt ein Energiekonzept erstellt. Es sollen energetische Lösungen erarbeitet werden die die gesamte Blockbebauung berücksichtigen. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz scheint vorerst nicht möglich zu sein.

Das Planungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtteil Poll. Die Stellungnahmen, die im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangen sind, haben die Sorgen möglicher Beeinträchtigungen auf Poller Gemarkung deutlich gemacht. Die Gutachten und Untersuchungen sollen darüber Aufschluss geben ob eine Beeinträchtigung vorliegt und wenn ja, wie mit möglichen Beeinträchtigungen umgegangen werden kann. Diese Erkenntnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Bezirksvertretung Porz (BV 7) hat in ihrer Sitzung des 01.09.2020 einstimmig beschlossen, von ihrem Anhörungsrecht Gebrauch zu machen und wird dementsprechend am Verfahren beteiligt und in die Beratungsfolge aufgenommen.

### **Verwaltungsvorschlag**

Die Verwaltung empfiehlt, auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzepts (Anlage 3) den Vorhabenträger aufzufordern, einen Bebauungsplan-Entwurf auszuarbeiten und dabei die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß der Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 2.1) zu berücksichtigen.

### **Vorberatungen**

Eine Mitteilung über die Durchführung des Qualifizierungsverfahrens "Büro Campus Deutz" am Standort Siegburger Straße 237-241 in Köln- Deutz erfolgte am 09.05.2019 in der Bezirksvertretung 1 und am 16.05.2019 im Stadtentwicklungsausschuss.

Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung  
Arbeitstitel: Hochpunkt Siegburger Straße in Köln-Deutz (Vorlagen-Nummer 0969/2020)

BV 1	04.06.2020	TOP 3.4	Einstimmig zugestimmt.
StEA	16.06.2020	TOP 10.2	Einstimmig – bei Enthaltung der Fraktion Die Linke – zugestimmt.

### **Anlagen**

Anlage 1	Übersichtsplan
Anlage 2.1	Darstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB
Anlage 2.2	Darstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB
Anlage 3	Städtebauliches Planungskonzept