

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Städtebauliches Planungskonzept Deutzer Hafen in Köln-Deutz;  
Hier: Anpassung des Beschlusses über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-  
Entwurfes, Fortschreibung des Integrierten Plans Deutzer Hafen im Bereich des Ostdreiecks**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 7 (Porz)	02.09.2021
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	02.09.2021
Stadtentwicklungsausschuss	09.09.2021

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt die Anpassung des Beschlusses vom 19.09.2019 (vgl. Vorlagen-Nr. 2545/2019) für die Fortschreibung des städtebaulichen Planungskonzepts im Bereich des Ostdreiecks zwischen Siegburger Straße und Poller Kirchweg gemäß Anlage 2 umzusetzen.
2. beauftragt die Verwaltung das Bebauungsplanverfahren "Deutzer Hafen" auf dieser Grundlage voranzutreiben.

### Alternative:

keine

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

## Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

## Begründung:

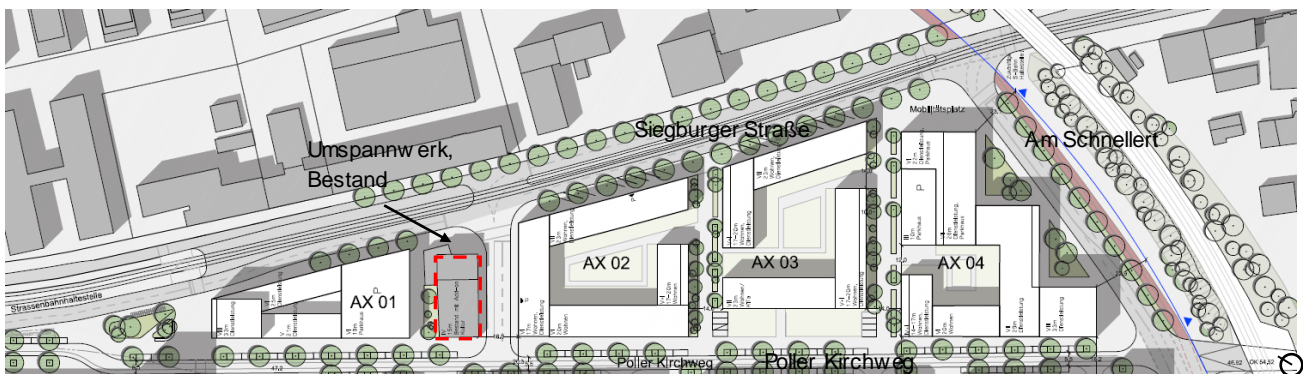
### Anlass und Ziel

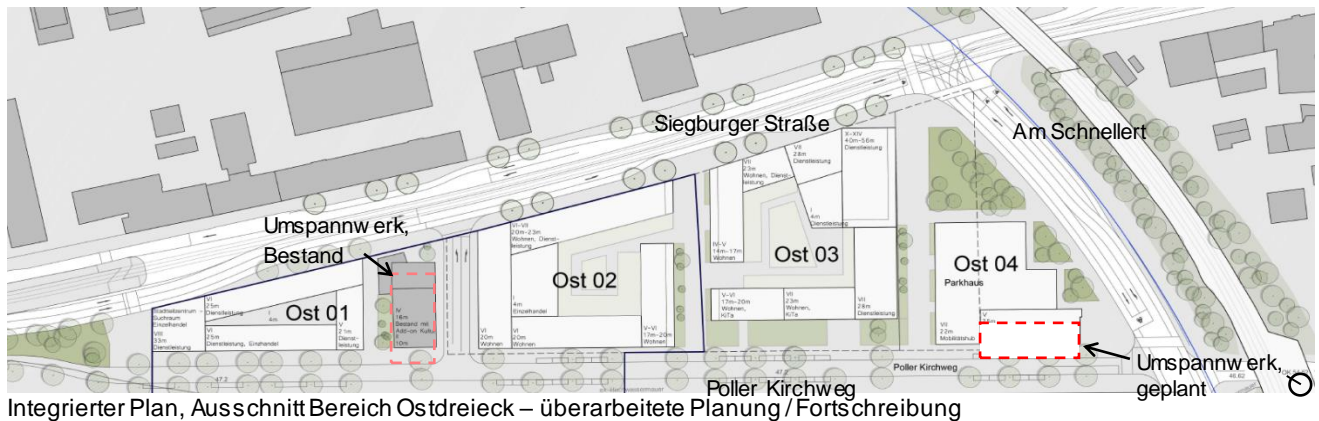
Am 19.09.2019 hat der Stadtentwicklungsausschuss den Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes gefasst und die Verwaltung beauftragt, auf Grundlage des städtebaulichen Planungskonzepts einen Bebauungsplan-Entwurf auszuarbeiten (Session-Nr. 2545/2019). Darin eingeflossen sind die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Im Bereich des sog. ‚Ostdreiecks‘ zwischen Siegburger Straße, Poller Kirchweg und Am Schnellert wurde das städtebauliche Planungskonzept durch das Büro Cobe in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung in der Zwischenzeit fortgeschrieben. Grund für die Überarbeitung ist die Verortung des neuen Umspannwerks auf Baufeld Ost 04. Die Kapazität des bestehenden Umspannwerks zwischen Siegburger Straße und Poller Kirchweg (zwischen den Baufeldern Ost 01 und Ost 02) wird aufgrund der Entwicklung des Deutzer Hafens sowie der zu erwartenden steigenden Bedarfe nicht mehr ausreichen. Es ist daher ein Neubau notwendig. Für den Standort des neuen Umspannwerks auf Baufeld Ost 04 haben v.a. folgende Gründe gesprochen: die Nähe zum bestehenden Umspannwerk sowie eine hochwassersichere und zentrale Verortung im Versorgungsbereich der Stadtteile Deutz und Poll.

Das Umspannwerk übernimmt an dieser Stelle die Funktion der Daseinsversorgung und wird mit der weiteren Infrastruktur wie dem Parkhaus und der Mobilitätsstation sinnvoll gebündelt. Der Standort soll darüber hinaus weitere Quartiersnutzungen aufnehmen (vgl. Abschnitt „Umspannwerk“). Die Qualitäten zur Durchwegung und Durchgrünung des Bereichs werden weitergeführt. Der Mobilitätsplatz erhält dabei deutlich mehr Fläche.

Der südliche Teil des Baufelds, auf dem die Errichtung des Umspannwerks geplant ist, befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Köln, so dass das Umspannwerk in einem ersten Bauabschnitt errichtet werden kann, um eine zügige Umsetzung sicherzustellen. Stadt und Entwicklungsträger führen derzeit Gespräche mit den Eigentümern des nördlichen Grundstücks des Baufelds Ost 04 mit dem Ziel des kurzfristigen Erwerbs.





Integrierter Plan, Ausschnitt Bereich Ostdreieck – überarbeitete Planung / Fortschreibung

Durch die geplante Verortung des Umspannwerks auf Baufeld Ost 04 wurden wiederum Anpassungen der städtebaulichen Konzeption in diesem Bereich notwendig. Es konnte erreicht werden, dass nicht nur der Mobilitätsplatz großzügiger ausgestaltet werden konnte, sondern durch die Neuordnung der Baumasse in den Baufeldern Ost 03 und Ost 04 der Platz an dieser Stelle eine markante städtebauliche Raumkante durch den Hochpunkt in Baufeld Ost 03 erhält. Und so die städtebauliche Setzung an dieser Stelle weiter qualifiziert werden konnte.

Die erforderliche Umplanung hat insbesondere Auswirkung auf Grundstücke, die im Eigentum Dritter sind. Somit dient der Beschluss des fortgeschriebenen Planungskonzepts als wichtige Grundlage für die Entwicklung der Baufelder durch diese Dritteigentümer.

Ziel ist es, die Ideen und Grundsätze des Integrierten Plans für den Überarbeitungsbereich des Ostdreiecks im Sinne der Gesamtkonzeption fortzuschreiben und sicherzustellen.

### Umspannwerk

Das bestehende Umspannwerk liefert Strom für die Stadtteile Deutz und Poll. Hierzu findet eine Umspannung von 25 kV auf 10 kV statt. Die Kapazitäten des vorhandenen Umspannwerks sind langfristig nicht mehr ausreichend. Der steigende Strombedarf wird zum einen durch die Entwicklung des neuen Stadtquartiers Deutzer Hafen und zum anderen durch die zukünftigen Anforderungen insb. im Bereich der E-Mobility bedingt. Geplant ist die Errichtung eines Gebäude-Umspannwerkes mit einer 110kV-Schaltanlage, um über größere Leistungskapazitäten zu verfügen.

Das Umspannwerk soll auf dem städtischen Grundstück im südöstlichen Bereich des Baufelds 04 entstehen. Geplant ist außerdem die Kombination mit einer Energiezentrale zur Kälte- und Wärmeversorgung für die Quartiersversorgung sowie einem Parkhaus inklusive einer Mobilitätsstation (Vernetzung mit umweltverträglichen Verkehrsträgern) mit der Option, weitere mobilitäts- und energieaffine Angebote, wie z.B. Energieberatung, E-Ladestationen (Förderung nachhaltiger Mobilität), Solarenergie, Fahrradwerkstatt u.ä. zu integrieren. Denkbar sind auch Sportangebote im oder auf dem Gebäude. Das Parkhaus soll die Anforderungen an ein nachhaltiges Parkhaus erfüllen (geringer CO<sub>2</sub> Abdruck, Beitrag zur Klimawende etc.). Im geplanten Qualifizierungsverfahren werden die entsprechenden Anforderungen formuliert.

### Städtebau

Durch die Neustrukturierung und Neuausrichtung des Nutzungsschwerpunkts von Baufeld Ost 04 ergeben sich auch für die angrenzenden Baufelder Änderungen der städtebaulichen Struktur.

In der bisherigen Planung waren auf Baufeld Ost 04 überwiegend gewerbliche Nutzung sowie ein kleiner Anteil Wohnen und ein Parkhaus vorgesehen. Geplant war eine drei- bis acht-geschossige Bebauung, dies entspricht Gebäudehöhen von 10 – 33 m.

Die überarbeitete Planung sieht für das Baufeld Ost 04 nun das Umspannwerk, ein Parkhaus mit Mobilitätsstation sowie sonstiger mobilitäts- oder energieaffiner Nutzungen vor. Eine Wohnnutzung

ebenso wie eine gewerbliche Nutzung in Form von Büronutzung wird auf Baufeld Ost 04 aufgrund der Nähe zum Umspannwerk ausgeschlossen. Für die angrenzenden Baufelder bestehen keine Beeinträchtigungen. Elektromagnetische Felder außerhalb des Baukörpers sind als unkritisch einzustufen (gemäß EMV-Berechnung zur Prüfung der elektromagnetischen Verträglichkeit). Alle Grenzwerte aus der 26. BImSchV (Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) sowie der Vorsorgewert der Stadt Köln werden sicher eingehalten und sogar deutlich unterschritten. Einzuhalten Abstände ergeben sich im Wesentlichen aus der TA Lärm und den darauf basierenden zulässigen Schallpegeln (tag / nachts). Die entsprechenden Schalleistungspegel sind in der Trafospezifikation festgelegt.

Die Höhe des neuen Gebäudeensembles auf Baufeld Ost 04 soll ca. 22-25 m betragen, um eine lärmabschirmende Wirkung gegenüber der Bahntrasse im Süden für die angrenzenden Baufelder herzustellen. Dies entspricht einer etwa sieben-geschossigen Gebäudehöhe.

Auf Baufeld Ost 03 war bisher eine fünf- bis sieben-geschossige Bebauung geplant mit überwiegend Wohnnutzung sowie Gewerbe und Dienstleistungen.

Nach der Überarbeitung ist auf Baufeld Ost 03 ein neuer Hochpunkt mit bis zu 14 Geschosse vorgesehen. Die Planung des Hochhauses erfolgte in Abstimmung mit dem geplanten Hochhaus der Strabag auf der gegenüberliegenden Seite der Siegburger Straße. Das geplante Hochhaus auf Baufeld Ost 03 fügt sich in die Silhouette der geplanten Hochpunkte im Deutzer Hafen ein. Die nun höhere Bebauung auf Baufeld Ost 03 ist gleichzeitig Lärmschutz für die angrenzenden Baufelder gegenüber der Bahnlinie im Süden. Die insgesamt höhere Dichte kann dazu dabei nicht nur die entfallenen gewerblichen Nutzungen und Wohneinheiten des Baufelds Ost 04 kompensieren sondern trägt zu einer Weiterentwicklung der städtebaulichen Figur in diesem Bereich zu Gunsten einer großzügigeren Platzsituation (Mobilitätsplatz) mit einer markanten Raumkante bei. Durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Parkhaus, der Mobilitätsstation und weiteren insbesondere infrastrukturellen Quartiersnutzungen ergibt sich ein schlüssiges Konzept aus Nutzungsdichte (unter Erhalt und Umverteilung der ursprünglichen Baumasse) zusammen mit der verorteten Infrastruktur.

Auf Baufeld Ost 02 wurden keine wesentlichen Veränderungen der Bauvolumen sowie der bislang geplanten Nutzungsstruktur vorgenommen.

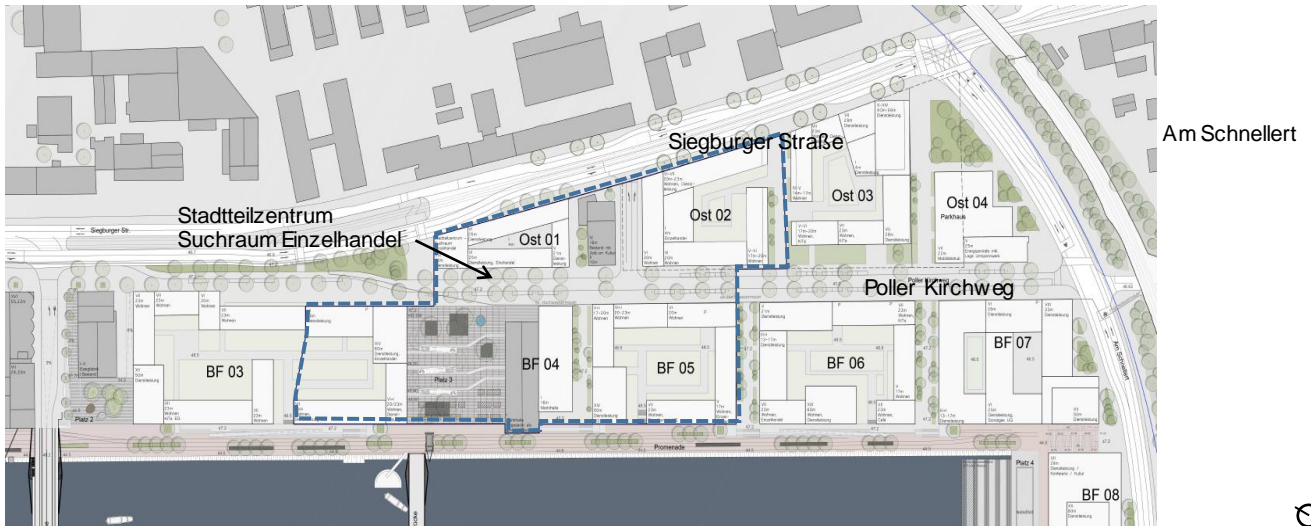
Auf Baufeld Ost 01 war nach bisheriger Planung neben überwiegend gewerblicher Nutzung ein Parkhaus vorgesehen. Da das neue Parkhaus auf dem Baufeld Ost 04 nun wesentlich größer ausfallen wird, kann das Parkhaus entfallen und auf Baufeld Ost 04 verlagert werden.

Der Platz („Mobilitätsplatz“) zwischen Baufeld Ost 04 und dem Knotenpunkt Siegburger Straße / Am Schnellert fällt durch die neue Gebäudekubatur auf Baufeld Ost 04 deutlich großzügiger aus. Der Platz stellt die Verbindung zum geplanten S-Bahn-Halt her und bildet zugleich den südlichen Eingangsbereich in das neue Quartier Deutzer Hafen.

#### Einzelhandel

Die Lage des Stadtteilzentrums Deutzer Hafen sowie der entsprechende Suchraum Einzelhandel wurde weiter geschärft und im Plan dargestellt. Räumlich gruppiert sich der Suchraum um den geplanten Platz 3 in unmittelbarer Nähe zu dem Stadtbahnhaltepunkt „Poller Kirchweg“. Im Suchraum für die Einzelhandelsstandorte des neuen Stadtteilzentrums liegen der südliche Teil des Baufelds 03, die Baufelder 04 und 05 sowie die Baufelder Ost 01 und Ost 02.

Der Suchraum Einzelhandel umfasst auch Bestandsgebäude, die für zentrenrelevante Nutzungen umgenutzt werden können (Bestandsgebäude sind in grau dargestellt).



Ausschnitt Integrierter Plan: Verortung Stadtteilzentrum – Suchraum Einzelhandel

Zur Sicherung der Versorgung erfolgt nach der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Entwurf 2020) perspektivisch die Ausweisung des Stadtteilzentrums Deutz, Deutzer Hafen auf der östlichen Hafenseite. Neben der Versorgung des Deutzer Hafens soll das neue Stadtteilzentrum die Versorgung im südlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Deutz verbessern. Mit Blick auf die Funktionszuweisung als Stadtteilzentrum können zukünftig ein bis zwei Lebensmittelmärkte, ein Drogeriemarkt, ergänzende Einzelhandelsgeschäfte und Komplementärnutzungen im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden.

Die Steuerungsregeln und der Kriterienkatalog des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2020 sind hier maßgeblich zu beachten. Das im Entwurf vorliegende Konzept ist behördenverbindlich und wird in der Bauleitplanung umgesetzt.

#### Auswirkungen auf den Klimaschutz

Durch die geplante Umsiedlung des Gebiets Deutzer Hafen entstehen insgesamt Auswirkungen auf den Klimaschutz. Diese werden in gesonderten Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung untersucht. Die vorliegende Fortschreibung des Integrierten Plans im Bereich des Ostdreiecks verursacht keine Änderung gegenüber der bisherigen Planung.



## Weitere Darstellungen

In die aktuelle Darstellung des Integrierten Plans sind außerdem folgende Anpassungen im Rahmen der voranschreitenden Planung eingeflossen:

### Freiraum

Parks, Plätze und Promenade wurden durch das Büro Cobe Architects, Kopenhagen weiter qualifiziert. Dabei wurden die Spielplätze genauer verortet und der Schwerpunkt Sport und Bewegung in Park III sowie der Halle Steil präzisiert. Die Gestaltung der Plätze, Parks und Promenade wurde weiter ausgearbeitet. Bei der Fortschreibung wurde die Durchgrünung des Quartiers weiter ausformuliert. Die entsprechenden Elemente wurden dabei nicht nur städtebaulich überprüft und fortgeschrieben sondern auch im Hinblick auf die Anforderungen, die sich aus dem Klimawandel ergeben (Verschattung durch Bäume auf Plätzen, Wasserelemente, die der Regenrückhaltung dienen und das Mikroklima bei Hitze verbessern etc.).

Der am Hafenkopf vorgeschlagene Pool wurde verlagert in unmittelbare Nähe des Parks III und der Schule. Gründe für die neue Lage sind der hohe Verschattungsgrad durch die lärmabschirmenden Hochhäuser der südlichen Baufelder, die außerdem überwiegend gewerblich genutzt werden. Auch das von Cobe vorgeschlagene Einhängen eines Schwimmbeckens zur Herstellung eines ebenen Wasserspiegels stellt sich als technisch sehr aufwendig und teuer dar. Vorteile für die neue Lage des Freibads am Park III sind die geringe Bebauungsdichte und –höhe sowie die entstehenden Synergieeffekte aus der Kombination von Park, Sport, Schwimmen sowie einem möglichen Hallenbad bzw. Lehrschwimmbecken auf dem Schulgrundstück. Das Schwimmen im Rhein ist an dieser Stelle möglich und ungefährlich, das Freibad würde diese einzigartige Möglichkeit in Köln eröffnen. Am Hafenkopf soll eine Treppe mit Sitzstufen, die zum Wasser hinunterführen, entstehen. Von dort reicht der Blick über das Hafenbecken bis zum Dom. Um die Menschen dem Wasser näher zu bringen, führen die Stufen hinab in das Hafenbecken, die bei höheren Pegelständen zum Teil überspült werden. Auf oberen Platzfläche soll ein Wasserspiel entstehen.



Integrierter Plan – Ausschnitt Hafenkopf (Platz 4)

### Brücken

Das Ergebnis des Wettbewerbs über die beiden Hafenbrücken (Kfz-Brücke sowie Geh- und Radwegbrücke), bei dem der Vorschlag von Mayr Ludescher Partner mit karlundp Gesellschaft von Architekten (München) als Siegerentwurf hervorging, ist in die Darstellung des Integrierten Plans eingeflossen.



Integrierter Plan – Ausschnitt Park III und Baufeld 12 (Schule)

### Schule

Für die geplante 5-zügige Grundschule wurde eine Machbarkeitsuntersuchung von Cobe erarbeitet. Auf dem Grundstück (Baufeld 12) soll eine Clusterschule mit offenen Lernlandschaften nach dem "Planungsrahmen für pädagogische Raumkonzepte an Kölner Schulen" entstehen. Die Schule ist gleichzeitig auch als Bewegungsschule im Sportentwicklungsplan ausgewiesen. Es entsteht außerdem eine 2-fach-Sporthalle evtl. in Kombination mit einem Hallenschwimmbecken. Die Errichtung des Hallenbads wird derzeit geprüft. Dadurch könnten wiederum Synergien mit dem geplanten Freibad entstehen. Der angrenzende Park III bietet ein generationenübergreifendes komplementäres Sport- und Bewegungsangebot mit Laufstrecken, Fitnessgeräten und Spielfeldern, das ergänzt wird durch multifunktionale Nutzungsmöglichkeiten der Halle Steil durch z.B. Inlineskating oder Rollhockey sowie Tanzveranstaltungen, Theateraufführungen etc. Dies führt auch über die Schulzeiten hinaus zu einer intensiven Nutzung und Belebung des Standorts und der angrenzenden Flächen

### Ausblick

Mit dem Vorgabenbeschluss vom 19.09.2019 wurde die Verwaltung außerdem beauftragt, den Bebauungsplan Deutzer Hafen in Teilbaugebiete zu unterteilen und den Teilplan Infrastruktur, der die Verkehrsflächen, Grünflächen, Wasserflächen und Flächen für den Gemeinbedarf beinhaltet, vorgezogen zu bearbeiten. Der Bebauungsplan Deutzer Hafen - Teilplan Infrastruktur - wird derzeit ausgearbeitet, die Beteiligungen gem. § 4 Abs. 2 sowie § 3 Abs. 2 BauGB sind in Vorbereitung.

Die Teilbaugebiete der Baufelder werden nach und nach und in enger Verzahnung mit Vergabe- und Qualifizierungsverfahren aufgestellt. Ein Vermarktungs- und Realisierungskonzept, das durch den Entwicklungsträger erarbeitet wird, konkretisiert die Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme und beinhaltet insbesondere Vorgaben zur zeitlichen Abfolge der Bebauung, zu anzuwendenden Vergabekriterien sowie zu städtebaulichen und architektonischen Qualifizierungsverfahren.

### Anlagen

1. Integrierter Plan, Gesamtgebiet – Fortschreibung,
2. Integrierter Plan, Ausschnitt Ostdreieck – Fortschreibung
3. Integrierter Plan, Ausschnitt Ostdreieck – bisherige Planung
4. Weitere Darstellungen Ostdreieck