

## **Begründung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Nr. 69450/09 Arbeitstitel: „Musical Theater Köln“ in Köln-Kalk**

---

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

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches erforderlich sind. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) – sowie die gültige Fassung der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) zugrunde.

#### **1.1 Anlass der Planung**

Für die Fläche südlich der Gummersbacher Straße und westlich des Walter-Pauli-Rings auf dem Gelände der ehemaligen Chemischen Fabrik Kalk (CFK) besteht das konkrete Ansiedlungsinteresse für ein Musical Theater. Das vom Vorhabenträger geplante Vorhaben umfasst die Errichtung eines Musical Theaters mit insgesamt 1.800 Sitzplätzen einschließlich gastronomischer Nutzung und untergeordneter Einzelhandelsnutzung (Verkauf von Konsumartikeln im Zusammenhang mit der Musical-Aufführung). Aufgrund der besonderen Bauaufgabe ist ein Baukörper vorgesehen, der städtebaulich ein Solitärgebäude darstellt.

Da das vom Vorhabenträger geplante Musical Theater hinsichtlich überbauter Grundstücksfläche, Höhe, Erschließung, Stellplätzen und privaten Grünflächen nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 69450/08 „Ehemaliges CFK-Gelände“ vom 31.07.2003 mit 1. Änderung vom 26.07.2006 entspricht, ist die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes und vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erforderlich.

Mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 69450/09 „Musical Theater Köln“ treten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 69450/08 „Ehemaliges CFK-Gelände“, soweit dieser von dem neuen vorliegenden Plan überlagert wird, außer Kraft.

#### **1.2 Ziel der Planung**

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Planungskonzeptes wurde durch den Bebauungsplan „Ehemaliges CFK-Gelände“ der Bereich westlich der Westtangente und des Walter-Pauli-Rings als Büro- und Dienstleistungsstandort in der Nähe des Technischen Rathauses, der Arena, des ICE-Bahnhofes Köln-

Deutz und der Messe neu beplant. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Musical Theater Köln“ sollen auf der derzeitigen Brachfläche südlich der Gummersbacher Straße und westlich des Walter-Pauli-Rings in adäquater Ergänzung des Bürgerparks, des Einkaufszentrums und des in Umsetzung befindlichen Cologne Science Centers sowie zur kontinuierlichen Stärkung des Stadtteils Kalk die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Musical Theaters auf dem ehemaligen CFK-Gelände geschaffen werden. Da die zukünftige Erschließung des Musical Theaters von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ehemaliges CFK-Gelände“ abweicht, schließt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Überplanung der Planstraße D mit einer Verschiebung der Einmündung von der Gummersbacher Straße um ca. 11,7 m in Richtung Walter-Pauli-Ring ein.

## **2 Verfahren**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 27.11.2008 den Beschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens – vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB – mit dem Arbeitstitel „Musical Theater Köln“ in Köln-Kalk gefasst. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt.

### **2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Wiedernutzbarmachung von Flächen der Innenentwicklung handelt, soll der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB können die Verfahrenserleichterungen des § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Außerdem kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Insofern wird keine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

Es ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB hier vorliegen. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 17.460 m<sup>2</sup>. Das heißt, dass die zulässige Grundfläche auch unterhalb der zulässigen Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen. Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen – Festsetzung von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche, keine Begründung UVP-pflichtiger Vorhaben

und keine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete – wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

## **2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Im Zeitraum vom 16.12.2008 bis zum 9.01.2009 konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung im Stadtplanungsamt unterrichten und zur Planung äußern. Einer Anregung, den Musical Theater-Standort in die KHD Halle 76 in Kalk-Süd zu verlagern, wird nicht gefolgt, da am Alternativstandort keine leistungsfähige Verkehrsabwicklung gewährleistet werden kann.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Aushang des Planes in der Zeit vom 4.02. bis 10.02.2009 durchgeführt und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 27.01. bis 17.02.2009. Es wurde von einem Bürger eine Stellungnahme abgegeben. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 17 Stellungnahmen ein. Aus den abgegebenen Stellungnahmen ergibt sich kein Änderungsbedarf für die Planung.

Die Behandlung der Stellungnahmen erfolgt in Anlage 2 zur Vorlage zum Offenlagebeschluss.

## **3 Erläuterungen zum Plangebiet**

### **3.1 Abgrenzung des Plangebiets**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im westlichen Teil des Stadtbezirkes Kalk, südlich der Gummersbacher Straße, westlich des Walter-Pauli-Rings, nördlich der Bahnstrecke Köln – Siegburg; die östliche Plangebietsgrenze verläuft westlich der Planstraße D des Bebauungsplanes Nr. 69540/08 „Ehemaliges CFK-Gelände“. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 213, 214, 793, 862, 863, 865, 866, 869, 870, 871, 882 der Gemarkung Deutz, Flur 33. Die verbindliche Abgrenzung ergibt sich aus der entsprechenden Festsetzung im zeichnerischen Teil.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schließt den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes ein. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 69450/09 umfasst eine Fläche von rund 17.460 m<sup>2</sup>.

### **3.2 Vorhandene Struktur**

Das Plangebiet ist Teil der ehemaligen Chemischen Fabrik Kalk mit einer bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts zurückgehenden industriellen Nutzungsgeschichte. Im Zuge der Überplanung des gesamten ehemaligen CFK-Geländes ab Ende der 1990er Jahre wurde der vorhandene Gebäudebestand abgetragen und die erheblichen Bodenverunreinigungen weitgehend saniert. Das Plange-

biet präsentiert sich daher als Brachfläche, die aufgrund der vorgenommenen Bodensanierungsmaßnahmen nahezu vollständig unterhalb der Oberkante der Gummersbacher Straße und des Walter-Pauli-Rings liegt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein bereits ausgebauter Straßenansatz an die Gummersbacher Straße.

Durch junge Baumreihen entlang der Gummersbacher Straße und des Walter-Pauli-Rings ist das Plangebiet im Norden und Osten eingegrünt. Die beiden vier- bis sechsspurigen Straßen und der Kreuzungsbereich mit der Straße des 17. Juni und der Geschwister-Katz-Straße prägen die unmittelbare Umgebung des Plangebietes. Nördlich und westlich des Plangebietes erstrecken sich dort, wo sich zukünftig ein Büro- und Dienstleistungsstandort entwickeln soll, ebenfalls ausgedehnte Brachflächen. Nordöstlich und östlich des Plangebietes befinden sich die baulichen Anlagen des Polizeipräsidiums. Die in Hochlage befindlichen Bahnanlagen südwestlich und nordwestlich des Plangebietes markieren eine räumliche Zäsur im Übergang zum benachbarten Stadtteil Deutz; dabei grenzen Bahnanlagen im Süden unmittelbar an das Plangebiet. Auf dem ehemaligen CFK-Gelände befinden sich sowohl die geplante Wohnbebauung als auch das Cologne Science Center in baulicher Umsetzung. Der denkmalgeschützte CFK-Wasserturm, die Kirche St. Joseph und die Lanxess-Arena bilden die Orientierungspunkte der weiteren Umgebung des Plangebietes.

### 3.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Gummersbacher Straße erschlossen. Über die Straße des 17. Juni (Westtangente) und die Bundesstraße B 55a besteht eine Anbindung zum überörtlichen Straßensystem – zu den Autobahnen A 3, A 4 und im Weiteren über die L 124 an die A 559. Die Gummersbacher Straße und der Walter-Pauli-Ring/ Deutzer Ring verbinden das Plangebiet mit dem Stadtteil Deutz und der Kölner Innenstadt.

Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr bestehen über die Stadtbahnhaltestellen „Kalk Post“ in einer Entfernung von ca. 600 m und die S-Bahn-Haltestelle „Trimbornstraße“ in einer Entfernung von ca. 700 m. Die Stadtbahnlinien 1 und 9 gewährleisten eine direkte Verbindung mit der Kölner Innenstadt, die S-Bahnlinien S12 und S13 verbinden den zukünftigen Standort des Musical Theaters auf direktem Wege sowohl mit dem Kölner Hauptbahnhof und dem geplanten ICE-Bahnhof Deutz als auch mit dem Flughafen Köln/Bonn (S13). Eine Busverbindung mit Haltestelle „Walter-Pauli-Ring“ (Linie 159) besteht zwischen Poll, Kalk, Buchforst und Mühlheim mit Anbindung an die S-Bahn-Haltestelle „Trimbornstraße“. Darüber hinaus bestehen Planungen für die Einrichtung einer weiteren S-Bahn-Haltestelle (Deutzer Feld) nördlich des Plangebietes. Gegenwärtig ist das Plangebiet gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Im Übrigen ist die Ver- und Entsorgung hinsichtlich der Wasser- und Energieversorgung sowie der Abwasserentsorgung (Trennsystem) gesichert.

## **4 Vorhandenes Planungsrecht**

### **4.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Plangebietes als Gewerbegebiet dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der die Zulassungsvoraussetzung für eine Anlage für kulturelle Zwecke schafft, die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in Gewerbegebieten zugelassen werden können, ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4.2 Bestehendes Planungsrecht**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 69450/09 „Musical Theater Köln“ überplant einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 69450/08 „Ehemaliges CFK-Gelände“ vom 31.07.2003 mit 1. Änderung vom 26.07.2006. Der rechtskräftige Bebauungsplanes Nr. 69450/08 setzt für den zu überplanenden Teilbereich die Gewerbegebiete GE 6 mit einer GRZ von 0,4, GFZ von 1,8 und GE 7 mit einer GRZ von 0,4, GFZ von 1,2 bei einer Zulässigkeit von drei bis fünf Vollgeschossen und einer maximalen Wandhöhe von 65 m ü. NN in beiden Baugebieten fest. Darüber hinaus wurde festgesetzt, dass maximal 20 % der notwendig nachzuweisenden Stellplätze als oberirdische Stellplätze zulässig und alle weiteren Stellplätze ausschließlich als Tiefgaragen zu errichten sind. Innerhalb des GE 6 und GE 7 sehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes insgesamt 29 Baumpflanzungen vor. Parallel zur Bahntrasse ist eine private Grünfläche mit einem Gehrecht und Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Musical Theater Köln“ treten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 69450/08 „Ehemaliges CFK-Gelände“, soweit dieser von dem neuen vorliegenden Plan überlagert wird, außer Kraft.

### **4.3 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Stadt Köln trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

Da für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 69450/08 „Ehemaliges CFK-Gelände“ vorliegt, waren Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Grünordnungsplan erstellt, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird und zur Sicherung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beiträgt.

## **5 Städtebauliches Konzept und Entwurfsidee**

Die gestalterische Grundidee für den Entwurf des Musical Theaters drückt sich im Gedanken aus, die Erlebniswelt Musical, Spannung und Dynamik sichtbar

werden zu lassen. Der Grundriss in Form eines Parabelbogens und die sich nach oben und außen wölbende teils transluzente, teils transparente Fassade erzeugen eine ausdrucksstarke Architektur. Der Bühnenturm markiert die Funktion des Theaterbaus, der in seiner Gesamterscheinung an ein Schiff erinnern und einen einprägsamen Baukörper darstellen soll.

Das Gebäude des Musical Theaters orientiert sich mit dem zentralen Eingang zur Kreuzung der Gummersbacher Straße mit dem Walter-Pauli-Ring, Bühne und Bühnenturm sind in Richtung Bahndamm ausgerichtet. Durch die diagonale Positionierung des Theaterbaus auf dem Baugrundstück entsteht eine zusammenhängende gegliederte Platzfläche, die sich entlang der Gummersbacher Straße und entlang des Walter-Pauli-Rings um den geschwungenen Theaterbaukörper erstreckt. Gegenüber diesem Platzbereich ist die vorgesehene begrünte Stellplatzfläche abgesenkt, eine Treppenanlage mit integrierter Rampe verbindet die Stellplätze barrierefrei mit dem Platz vor dem Theater.

Die tiefer gelegene Stellplatzfläche wird über eine Straßenrampe parallel zur Rückseite des Musical Theaters über die in Lage und Ausformung überplante Planstraße D erschlossen. Vor der Nordwestseite des Theaters sind im Bereich der Planstraße D Aufstellflächen für drei Busse vorgesehen. Eine Rampe verbindet den tiefer gelegenen Vorbereich der Haltestellen mit der Platzfläche vor dem Theater.

## **6 Begründung der Planinhalte**

Entsprechend den vorgenannten Planungszielen bestehen die Grundzüge der Planung in

- der vorhabenbezogenen Definition der Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans,
- der Verlagerung und Überplanung der Planstraße D,
- der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im übrigen Teil des Bebauungsplanes,
- der Festsetzung geeigneter Immissionsschutzmaßnahmen und
- der Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Musical Theater

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung „Musical Theater“ festgesetzt. Damit wird das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhaben eindeutig definiert. Zulässig sind Einrichtungen zum Betrieb eines Musical Theaters einschließlich Verkaufsstätten bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 250 qm Verkaufsfläche, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Betrieb des Musical Theaters stehen. Aufgrund der Bindung der Einzelhandelsnutzung an die Musical-Nutzung und der

Begrenzung der Gesamtverkaufsflächen sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. An spielfreien Tagen sind kulturelle Abendveranstaltungen zulässig. Mit dieser ergänzenden Regelung wird die Nutzung des Gebäudes für vergleichbare Nutzungen, wie z. B. Musikveranstaltungen oder Theaterdarbietungen zugelassen, sofern sie in den Abendstunden durchgeführt werden. Somit wird diese ergänzende Nutzung nicht zu einer Belastung der verkehrlichen Abwicklung während der Berufsverkehrszeiten.

Darüber hinaus sind Schank- und Speisewirtschaften, Stellplätze und Anlagen zur Ver- und Entsorgung zulässig.

### Gewerbegebiet GE 2.1

Innerhalb des Gewerbegebietes GE 2.1 wird festgesetzt, dass auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 6.6.2007 Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII (Ifd. Nr. 1 bis Nr. 221) sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig sind. Als Ausnahmeregel wurde festgesetzt, dass Betriebsarten der Abstandsklasse VII zugelassen werden können, wenn im Einzelfall vom Antragsteller nachgewiesen wird, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) eingehalten und die sonstigen Emissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftige Gebiete vermieden werden. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Einrichtungen und Einzelhandelsbetrieben, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, sowie Einzelhandelsbetrieben wird ausgeschlossen. Die Festsetzungen zum Gewerbegebiet GE 2.1 befinden sich in Übereinstimmung mit dem Ziel des Bebauungsplanes Nr. 69450/08 „Ehemaliges CFK-Gelände“, im westlichen Teil des ehemaligen CFK-Geländes einen Büro- und Dienstleistungsstandort zu schaffen und folgen im Wesentlichen den Festsetzungen für das angrenzende Gewerbegebiet GE 2.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### Musical Theater

Innerhalb des mit Musical Theater festgesetzten Bereichs wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,4 bestimmt. Die maximal zulässige Höhe wird auf 68,0 m bzw. 76,0 m ü. NN für den Bühnenturm in Übereinstimmung mit der Hochbauplanung begrenzt. Diese Festsetzungen gewährleisten gemeinsam mit der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen die planungsrechtliche Sicherung des geplanten Musical Theaters.

Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine erweiterte GRZ von 1,0 festgesetzt. Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ehemaliges CFK-Gelände“ wurde die erweiterte GRZ von 0,8 auf 1,0 erhöht. Diese Erhöhung

liegt in der städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption begründet, mit dem Theaterbau eine großzügige, allgemein zugängliche Platzfläche zu schaffen. Die Platzfläche, die durch großformatige Platten vollständig versiegelt wird und der Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO unterliegt, erfordert die Erhöhung der erweiterten GRZ. Zur Erzielung einer hohen Freiflächenqualität werden flankierend die Begrünung und Gestaltung der Freiräume durch textliche Festsetzungen und durch Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert. Vor dem Hintergrund des Zugewinns von ausgedehnten Freiraumflächen mit hohen Aufenthaltsqualitäten – durch Baumreiheneinfassung zum Straßenraum, Pflanzinseln mit Solitärgehölzen in Kombination mit Sitzmöglichkeiten – wird entlang der Bahntrasse das Gehrecht und Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit aufgegeben.

Durch die Überschreitung der zulässigen Grundfläche unter Einbeziehung der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO innerhalb des mit Musical Theaters festgesetzten Bereichs sind Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens aufgrund der Bodenschädigungen durch die zurückliegende industrielle Nutzung nicht zu erwarten. Zur Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse wurde eine Altlastensanierung unter großflächiger Ausbaggerung des belasteten Bodens für den überwiegenden Teil des Plangebietes bereits durchgeführt. Die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung sind somit nur für die GRZ unter Einbeziehung der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten.

Um Dachaufbauten – technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenhäuser – zu ermöglichen, wird textlich festgesetzt, dass die festgesetzte maximal zulässige Höhe bis zu einer Höhe von 3,0 m überschritten werden darf, wenn die Überschreitung auf weniger als 15 % der mit einer maximalen Höhe von 76,0m ü. NN festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Bereich des Bühnenturms) erfolgt.

#### Gewerbegebiet GE 2.1

In Übereinstimmung mit den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans für das Gewerbegebiet GE 2, der die Errichtung eines Hochhauses auf geringer Baugebietsgröße ermöglicht, werden für das Gewerbegebiet GE 2.1 eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 12,0 festgesetzt. Für das Baugebiet GE 2.1 ist keine überbaubare Fläche festgesetzt. Gleichwohl ist GE 2.1 innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Zusammenhang mit dem westlich angrenzenden Baugebiet GE 2 des Bebauungsplanes „Ehemaliges CFK-Gelände“ zu sehen, der die Voraussetzungen zur Errichtung eines Hochhauses schafft. Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine erweiterte GRZ von 1,0 festgesetzt, da wie im bestehenden Bebauungsplan die vollständige Unterbaubarkeit des Baugebietes durch Tiefgaragen ermöglicht werden soll.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

#### Musical Theater



Die festgesetzten Baugrenzen innerhalb des mit Musical Theater festgesetzten Bereichs des Bebauungsplans bilden das konkrete Vorhaben ab und weisen nur geringe Spielräume gegenüber der architektonischen Planung auf.

Für oberirdische Stellplätze ist zeichnerisch eine Fläche für Stellplätze (St) festgesetzt. Durch diese Festsetzung verbunden mit der textlichen Festsetzung, dass außerhalb der Stellplatzfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze ausgeschlossen sind, sollen die Freiraumqualitäten der geplanten Platzfläche gesichert werden, die das Musical Theater umschließt.

#### Gewerbegebiet GE 2.1

Für das Gewerbegebiet GE 2.1, das im Zusammenhang mit dem, im vorhandenen Bebauungsplan „Ehemaliges CFK-Gelände“ benachbarten Gewerbegebiet GE 2 zu sehen ist, ist eine nicht überbaubare Fläche festgesetzt, die aus der Lageverschiebung der Planstraße D resultiert.

In Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ehemaliges CFK-Gelände“ wurde das GE 2.1 zeichnerisch vollständig durch die Festsetzung einer Fläche (TG) überlagert, in deren Bereich Tiefgaragen errichtet werden können. Mit der Festsetzung soll weiterhin die vollständige Unterbaubarkeit gesichert werden.

Durch die zeichnerische Festsetzung einer Fläche, unter der Tiefgaragen errichtet werden können, wird in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ehemaliges CFK-Gelände“ weiterhin die vollständige Unterbaubarkeit der Planstraße D gesichert. Aufgrund der notwendigen Straßenentwässerung könnte für Teile der Fläche keine Tiefgarage im 1. Untergeschoss möglich sein.

### **6.4 Erschließung**

#### **6.4.1 Äußere Erschließung**

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Gummersbacher Straße an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

#### **6.4.2 Innere Erschließung, ruhender Verkehr**

##### Planstraße D

Aufgrund des städtebaulichen Konzeptes, das heißt der Positionierung des Musical Theaters orthogonal zur Bahntrasse, so dass die runde Spitze des Baus auf die Kreuzung von Gummersbacher Straße und Walter-Pauli-Ring ausgerichtet ist, wird die im Bebauungsplan „Ehemaliges CFK-Gelände“ festgesetzte Planstraße D am bestehenden Knotenpunkt mit der Gummersbacher Straße um 11,7 m in Richtung Walter-Pauli-Ring verlagert. Die Planstraße D erhält einen freilaufenden Rechtsabbieger und wird in ihrer weiteren Lage sowie in der Ausformung des Wendekreises mit einem Durchmesser von 25 m überplant.

Durch eine Verkehrsuntersuchung (vgl. Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft Köln, Stand 14.01.2009) konnte nachgewiesen werden, dass die Verkürzung der Rückstauräume zwischen dem Knotenpunkt Gummersbacher Straße/Planstraße D (neu) und dem Knotenpunkt Straße des 17. Juni/Geschwister-Katz-Straße/Walter-Pauli-Ring/Gummersbacher Straße infolge der Verlagerung der Planstraße D einen ausreichend leistungsfähigen Verkehrsablauf erwarten lässt. Auch unter Berücksichtigung der weiteren Siedlungsentwicklung in den Stadtteilen Deutz, Kalk und Poll, unter Berücksichtigung einer möglichen Verlagerung der Feuerwache 10 (Deutz) an die Gummersbacher Straße (nördlich des Plangebietes) und unter Berücksichtigung des Sonderfalls gleichzeitig stattfindender Veranstaltung in der Arena und im geplanten Musical Theater kann jeweils eine ausreichend leistungsfähige Abwicklung der Verkehre erwartet werden.

Die Planstraße D (neu) außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird mit öffentlicher Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine Teilfläche der im Bebauungsplan „Ehemaliges CFK-Gelände“ festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Planstraße D) wird überplant und als Gewerbegebiet GE 2.1 gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Weitere Anbindungen von der Gummersbacher Straße und dem Walter-Pauli-Ring sind durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ausgeschlossen.

#### Musical Theater

Vor dem Hintergrund der Sicherung der Freiraumqualitäten innerhalb des mit Musical Theater festgesetzten Bereichs sind oberirdische **Stellplätze** nur in der gesondert festgesetzten Fläche im tiefer gelegenen Bereich nordöstlich der Bahnanlagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die geplante Stellplatzfläche für Mitarbeiter und Besucher des Musical Theaters wird über eine Straßenrampe an den Wendekreis der Planstraße D angebunden; von der Stellplatzfläche wird der Eingang des Musical Theaters über eine Treppenanlage mit integrierter Rampenanlage erreicht. Haltebuchten für drei Busse werden im Bereich der Planstraße D vor der Nordwestfassade des Musical Theaters positioniert. Rampen zur erhöht liegenden Platzfläche und zum Eingang des Theaters gewährleisten einen barrierefreien Zugang von den Haltestellen.

Ein **Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit** ist für einen Teil der Platzfläche in Erweiterung der vorhandenen Fuß- und Radwege entlang der Gummersbacher Straße und des Walter-Pauli-Rings festgesetzt. Die Festsetzung dient dem Ziel, die Platzfläche teilweise als öffentlich zugänglichen Freiraum, das heißt als Aufenthalts- und Begegnungsfläche für Besucher und Anwohner zu sichern und ist als Kompensation für das entfallende Gehrecht und Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit entlang der Bahnanlagen zu betrachten. Aufgrund der guten Erschließung des Musical Theater-Standortes durch den öffentlichen Nahverkehr (siehe Punkt 6.4.4) sind bauordnungsrechtlich 135

**notwendige Stellplätze** nachzuweisen. Nach derzeitigem Stand der Planung können insgesamt 158 Stellplätze nachgewiesen werden.

Für das Musical Theater mit 1.800 Sitzplätzen, einer Auslastung werktags von 65 % und freitags bis sonntags von 90 % und der Annahme, dass 65 % der Besucher als Verkehrsmittel den Pkw wählen (Pkw-Besetzungsgrad: 3,0, vgl. Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft Köln, Stand 14.01.2009) ergibt sich rechnerisch ein Besucherstellplatzbedarf von ca. 254 Stellplätzen werktags und ca. 351 Stellplätzen freitags bis sonntags. Gegenüber den 135 notwendigen Stellplätzen nach Bauordnungsrecht ergäbe sich unter Berücksichtigung von 35 bis 45 Stellplätzen für Mitarbeiter ein Stellplatzdefizit von ca. 251 bis 261 Stellplätzen. Seitens des Vorhabenträgers ist zum Auffangen des Stellplatzdefizits die Nutzung der vorhandenen Parkhäuser der Umgebung vorgesehen. Regelungen im Durchführungsvertrag stellen den bedarfsgerechten Stellplatznachweis - unabhängig vom Bauordnungsrecht – sicher.

#### Gewerbegebiet GE 2.1

In Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans „Ehemaliges CFK-Gelände“ für das Gewerbegebiet GE 2 wird für das GE 2.1 festgesetzt, dass zur Sicherung hoher Freiraumqualitäten maximal 20 % der notwendig nachzuweisenden Stellplätze als oberirdische Stellplätze zulässig sind. Alle weiteren Stellplätze sind nur in unterirdischen Anlagen (Tiefgaragen) zulässig. Zugunsten der Gewerbegebiete GE 2 und GE 2.1 wurde eine Unterbaubarkeit der Planstraße D für Tiefgaragen gesichert.

#### **6.4.3 Überbaubare Verkehrsflächen**

Zugunsten des geplanten Musical Theaters wird durch Festsetzung die teilweise Überbauung der Planstraße D ermöglicht. Die lichte Höhe von 4,5 m über der Oberkante der Straßenverkehrsfläche muss dabei zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit eingehalten werden.

#### **6.4.4 ÖPNV**

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird vom öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) durch die Stadtbahnhaltestelle an der Kalker Post und durch die südlich des Plangebietes gelegene S-Bahn-Haltestelle Trimbornstraße erschlossen. Eine Busverbindung mit Haltestelle „Walter-Pauli-Ring“ (Linie 159) besteht zwischen Poll, Kalk, Buchforst und Mühlheim mit Anbindung an die S-Bahn-Haltestelle „Trimbornstraße“. Darüber hinaus bestehen Planungen für die Einrichtung einer weiteren S-Bahn-Haltestelle (Deutzer Feld) nördlich des Plangebietes. Insgesamt ist das Plangebiet gut durch den ÖPNV erschlossen.

#### **6.4.5 Versorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Wasser über vorhandene Leitungen in der Gummersbacher Straße bzw. im Walter-Pauli-Ring ist gesichert. Innerhalb des Plangebietes besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Fernwärmeversorgung.

#### **6.4.6 Technische Infrastruktur**

In der Gummersbacher Straße und im Walter-Pauli-Ring befinden sich Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle (Trennsystem), die das anfallende Schmutzwasser und das Niederschlagswasser des Plangebietes aufnehmen können, so dass die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers gesichert ist.

Einer Niederschlagswasserversickerung im Bereich der Stellplätze kann durch das Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz, Abteilung Boden- und Grundwasserschutz nur in den Bereichen zugestimmt werden, in denen nachweislich keine eluierbaren Restbelastungen im Boden verblieben sind (siehe 7.3 Altlasten).

#### **6.4.7 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung für das Plangebiet kann über die öffentliche Verkehrsfläche der Planstraße D erfolgen und ist somit gesichert.

### **6.5 Freiflächen**

Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde ein Freiraumkonzept erarbeitet, das als gestalterische Grundidee die Schaffung einer großen Platzfläche verfolgt, die das Gebäude des Musical Theaters umschließt und von der Gummersbacher Straße, dem Walter-Pauli-Ring und der Planstraße D begrenzt wird. Bestandteil des Freiraumkonzeptes ist die Gestaltung dieser Platzfläche, der Stellplatzfläche, Treppen- und Rampenanlagen, der Böschung zur Stellplatzfläche und die Begrünung der Freiräume.

## **7 Umweltbelange**

Gemäß § 13 a Abs.2 Nr.1 bzw. § 13 Abs. 3 BauGB kann auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Folgende Umweltbelange wurden als erheblich durch die Planung betroffen bewertet und wurden daher näher untersucht:

### **7.1 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Fläche des Plangebietes weist heute keinen Bewuchs auf. Angrenzend an das Plangebiet auf dem vorhandenen Bahndamm kommen Sträucher und kleinere Gehölze vor.

#### Musical Theater

Auf der Grundlage des Freiraumkonzeptes werden innerhalb des mit Musical Theater festgesetzten Bereichs Grünfestsetzungen getroffen. Die Festsetzungen dienen der ausreichenden Berücksichtigung von Natur und Landschaft und der Strukturierung, Gliederung und landschaftlichen Einfassung des mit Musical Theater festgesetzten Bereichs. Sie gliedern sich in Festsetzungen für die Bepflanzungsqualität der Freiflächen F1 und F2 sowie der Platzfläche und Festsetzungen für Baumpflanzungen zur Eingrünung des Gebietes zum Walter-

Pauli-Ring und zu den Bahnanlagen sowie zur gestalterischen Integration der Stellplatzfläche.

### Gewerbegebiet GE 2.1

Für das Gewerbegebiet GE 2.1 trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan Grünfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB – zur Begrünung der Stellplatzflächen und Begrünung auf Tiefgaragen. Die Festsetzungen dienen der ausreichenden Berücksichtigung von Natur und Landschaft und befinden sich in Übereinstimmung mit den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplans „Ehemaliges CFK-Gelände“.

### Baumpflanzungen – Bilanz

	<b>Bebauungsplan Nr. 69450/08 „Ehemaliges CFK-Gelände“</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 69450/09 „Musical Theater Köln“</b>
Walter-Pauli-Ring	16 Bäume	15 Bäume
GE 6/GE 7	13 Bäume	19 Bäume
Solitärgehölze Platzfläche	-	4 Bäume
Planstraße D	1	–
Stellplatzfläche	40 Bäume	32 Bäume
<b>gesamt</b>	<b>70 Bäume</b>	<b>70 Bäume</b>

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 69450/09 werden insgesamt 70 Baumpflanzungen durch textliche Festsetzung gesichert, so dass die im Bebauungsplan Nr. 69450/08 „Ehemaliges CFK-Gelände“ für den vorliegenden Geltungsbereich zur Anpflanzung vorgesehenen 70 Baumpflanzungen vollständig ersetzt werden.

## **7.2 Immissionsschutz**

### Schallminderungsmaßnahmen – Verkehrslärm

Zum Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt<sup>1</sup>. Hierbei wurden im Abgleich mit dem Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 69450/08 „Ehemaliges CFK-Gelände“ unter Berücksichtigung der aktuellen Verkehrsbelastung (vgl. Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft Köln, Stand 14.01.2009) die Lärmimmissionen des Gebietes ermittelt.

<sup>1</sup> ADU Cologne: Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und –immissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr und dem Gewerbe im Bereich des B-Planes „Musical Theater Köln“ in Köln-Kalk; Köln 01/2009.

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet innerhalb des mit Musical Theater festgesetzten Bereichs von 65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts durch Verkehrslärmgeräusche um bis zu 10 dB(A) überschritten werden, sind im Plangebiet Schallminderungsmaßnahmen erforderlich. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes werden daher passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 gegen den Verkehrslärm festgesetzt, die den erforderlichen Schallschutz im Theatergebäude in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Nutzungen sicherstellen. Die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeichnerisch als Lärmpegelbereiche IV, V und VI entlang der äußeren Baugrenze des Musical Theaters dargestellt. Textlich festgesetzt wird, dass entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu treffen sind. Anhand des im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereichs können im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß ermittelt werden. Ergänzend wurde textlich festgesetzt, dass die Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile im Einzelfall unterschritten werden können, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

Aufgrund des Vorhabens kommt es nicht zu einer erheblichen Veränderung der vorhandenen Verkehrsbelastung – maximal zusätzlich zehn Busse und ca. 350 PKW = 720 zusätzliche Fahrzeugbewegungen – die sich im wesentlichen auf der Straße des 17. Juni untergeordnet auf der Gummersbacher Straße, dem Walter-Pauli-Ring und der Kalker Hauptstraße bewegen und verteilen. Daher ist eine Anpassung der festgesetzten Lärmpegelbereiche in den umgebenden Baugebieten nicht notwendig, auch sind vorhandene Wohngebiete nicht von einer wahrnehmbaren Verkehrslärmerhöhung betroffen.

#### Schallminderungsmaßnahmen – Gewerbelärm

Ergänzend zu den Nutzungsbeschränkungen, dass im Gewerbegebiet GE 2.1 nur Betriebe der Abstandsklasse I bis VII des Abstandserlasses nicht zulässig sein sollen, werden immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP nach DIN ISO 9613-2) festgesetzt. Diese ermöglichen, dass Nutzungen zugelassen werden können, wenn die IFSP eingehalten und sonstige Immissionen nicht zu befürchten sind. Die für den im Baugenehmigungsverfahren zu führenden Nachweis zu Grunde zu legenden Annahmen sind in den Textlichen Festsetzungen aufgeführt.

Aufgrund der Überplanung eines vergleichsweise kleinen Teilbereichs des Bebauungsplanes „Ehemaliges CFK-Gelände“ wurde die Lärmkontingentierung auf der ursprünglichen Grundlage von immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln vorgenommen und nicht auf Lärmemissionskontingente gemäß DIN 45691 umgestellt.

### 7.3 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen des zurückliegenden abgeschlossenen Bauleitplanverfahrens Altlastensanierung unter großflächiger Ausbaggerung des belasteten Bodens durchgeführt worden, so dass der überwiegende Teil des Plangebietes saniert ist. Im Bereich des Gewerbegebietes GE 2.1, der Straßenverkehrsfläche und eines weit untergeordneten Teils des mit Musical Theater festgesetzten Bereichs liegt die Altlast Nr. 10516 vor. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan als erheblich mit Verunreinigungen belasteter Boden gekennzeichnet.

Aus der Gefährdungsabschätzung für die Altlastenfläche 10516 sind Grundbelastungen des Bodens durch Schwermetalle und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) zu erwarten. Abschließende Untersuchungsergebnisse liegen nicht vor. Daher sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz, Abteilung Boden- und Grundwasserschutz die erforderlichen nutzungsorientierten Untersuchungen abzustimmen. Ein Nutzungskonflikt ist nicht zu erwarten.

### 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW werden zu Einfriedungen für das GE 2.1 und den mit Musical Theater festgesetzten Bereich sowie Festsetzungen zur Dachform nur für den mit Musical Theater festgesetzten Bereich getroffen. Sie sollen einer Vereinheitlichung der Formsprache der Dachlandschaft bzw. der Straßenräume dienen und somit die gestalterische Qualität des Plangebietes sichern.

### 9 Flächenbilanz

Musical Theater	ca. 15.540 m <sup>2</sup>	89 %
davon überbaubare Fläche	ca. 5.420 m <sup>2</sup>	
davon Anpflanzfläche	ca. 900 m <sup>2</sup>	
Gewerbeflächen	ca. 490 m <sup>2</sup>	3 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1.430 m <sup>2</sup>	8 %
<b>Plangebiet</b>	<b>ca. 17.460 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

### 10 Planverwirklichung

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 (2) BauGB geschaffen werden. Die Aufstellung erfolgt auf der Grundlage des § 13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) BauGB. Regelungen zur Herstellung der Erschließungsanlagen und zum Unterhalt der Begrünung innerhalb der Planstraße D, zur Freiraumgestaltung und zum Stellplatznachweis in Parkhäusern des Umfelds erfolgen im Durchführungs- bzw. Erschließungsvertrag.

## **11 Quellen der Normen und Regelwerke**

Abstandserlass NRW: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände, Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW, V-3-8804.25.1 vom 06.06.2007, Ministerialblatt NRW 2007, S. 659 ff.

DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992 und Änderung A1 vom Januar 2001, Beuth Verlag, Berlin.

DIN ISO 9613-2 „Akustik. Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Oktober 1999, Beuth Verlag, Berlin.

DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002, Beuth Verlag, Berlin.

DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1: Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987, Beuth Verlag, Berlin.

DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 2: Lärmkarten – Kartenmäßige Darstellung von Schallimmissionen, September 1991, Beuth Verlag, Berlin.

DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006, Beuth Verlag, Berlin.