

## **Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 70493/03; Arbeitstitel: Düsseldorfer Straße in Köln-Mülheim, 2. Änderung**

---

### **0. Vorhabenträgerin**

Vorhabenträgerin im Sinne des § 12 BauGB ist die LEG Rheinrefugium Köln GmbH, Goltsteinstraße 87, 50968 Köln.

Die Rotonda Acht GmbH & Co. KG, Handelsregister HRA 14852, als Vertragspartei beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan 70493/03 –Arbeitstitel: Düsseldorfer Straße in Köln-Mülheim– wurde am 16.02.2006 umgewandelt in die LEG Rheinrefugium Köln GmbH.

Die Vorhabenträgerin hat die Stadtplanung Zimmermann GmbH, Linzer Straße 31, 50939 Köln, mit der Durchführung des Änderungsverfahrens beauftragt.

### **1. Planungsanlass**

Die Vorhabenträgerin hat seit dem Abschluss des Ursprungsverfahrens zum Bebauungsplan 70493/03 –Arbeitstitel: Düsseldorfer Straße in Köln-Mülheim– im Jahr 2001 die Umsetzung der Planinhalte größtenteils abgeschlossen. Im Jahre 2009 erfolgte der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes. Dieser sah für den zentralen Platzbereich unter anderem eine Verringerung der Verkehrsfläche zugunsten der angrenzenden Wohngebiete, eine geringere Baumanzahl, eine Erhöhung der Kopfgebäude und die Änderung von einer öffentlichen Grünfläche in eine private Grünfläche vor.

Die aktuelle Vermarktungssituation zeigt, dass sich für das im Norden geplante zwanzigeschossige Hochhaus (Gebäude A, siehe Anhang 1) keine Nutzung realisieren lässt, welche der festgesetzten Baugebietskategorie Mischgebiet entspricht. In der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan 70493/03 wurde ausgeführt, dass ein reines Wohnhochhaus aufgrund von Standort- und Marktanalysen nicht zu realisieren wäre, so dass ein Mischgebiet festgesetzt wurde. Nachdem der Plan im Jahre 2001 rechtskräftig wurde, konnte bis heute keine Umsetzung eines gemischt genutzten Hochhauses realisiert werden, da hierfür entgegen den damaligen Untersuchungen kein Markt vorhanden ist. Im Rahmen des Ursprungsverfahrens wurden als Ergebnis der durchgeführten Mehrfachbeauftragung (von sieben Büros gaben sechs Büros eine Arbeit ab) für die Errichtung des Hochhauses folgende Gründe angeführt:

- Begrenzung des neuen Quartiers im Norden,
- Identifikation in einem heterogenen städtebaulichen Umfeld sowie
- neues Merkzeichen für die rechtsrheinische Silhouette.

Diese städtebaulichen Gründe haben weiterhin Bestand, so dass an ihnen festgehalten werden soll. Daher plant die Vorhabenträgerin nun ein Wohnhochhaus. Aufgrund der Wohnungsknappheit im Kölner Stadtgebiet besteht nun nach neuen Standortanalysen ein Markt für die Errichtung eines Wohnhochhauses. Die Anzahl der Geschosse soll dabei unverändert bleiben.

Die Vorhabenträgerin ist für eine Fläche im Süden/Südwesten nicht Verfügungsberechtigt. Für diese Fläche setzt der rechtskräftige Bebauungsplan 70493/03 –Arbeitstitel: Düsseldorfer Straße in Köln-Mülheim– ebenfalls ein Mischgebiet, jedoch ohne überbaubare Grundstücksflächen fest. Das Grundstück gehört einer Eigentümergemeinschaft des Wohngebäudes B.1 (siehe Anhang 1). Die

Beibehaltung der Mischgebietsfläche macht für diesen Teilbereich städtebaulich keinen Sinn, da der angrenzende Bereich als ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird. Insofern soll die Fläche gemäß § 12 Absatz 4 BauGB mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Hier soll ebenfalls eine Änderung von der Baugebietskategorie Mischgebiet zu einem Wohngebiet erfolgen.

Die Vorhabenträgerin hat mit Schreiben vom 07.12.2011 die Einleitung des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens gemäß § 12 Absatz 2 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan) beantragt.

## **2. Verfahren**

Da es sich bei dem Vorhaben um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Revitalisierung von (ehemals) brach liegenden Flächen handelt, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geändert werden.

Da die Voraussetzungen des § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB vorliegen - Festsetzung von weniger als 20 000 m<sup>2</sup> Grundfläche (das gesamte Plangebiet der 2. Änderung ist nur circa 3 300 m<sup>2</sup> groß) im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO), keine Begründung UVP-pflichtiger Vorhaben und keine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete - soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2 und Absatz 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. Allerdings werden relevante Umweltbelange in die Abwägung eingestellt.

## **3. Beschreibung des Plangebietes**

### **3.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 70493/03 –Arbeitstitel: Düsseldorfer Straße in Köln-Mülheim– umfasste ein circa vier Hektar großes Plangebiet, welches sich im Nordwesten des rechtsrheinisch gelegenen Kölner Stadtteils Mülheim (circa 1,5 km nördlich des Wiener Platzes), unmittelbar am Rhein, zwischen den Straßen Am Faulbach, Düsseldorfer Straße und dem Stammheimer Ufer (Rheinuferpromenade) befindet.

Von der nun durchzuführenden 2. Änderung ist ein Gebiet von circa 3 300 m<sup>2</sup> betroffen. Die genaue Lage ist der Abgrenzung des Geltungsbereiches (siehe Anlage 1) zu entnehmen.

### **3.2 Flurstücke im Änderungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Folgende Flurstücke (alle Flur 4 der Gemarkung Mülheim), welche im Eigentum der Vorhabenträgerin sind, sind von der Änderung betroffen und liegen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes:

- Flurstücknummer 1229 (Teilfläche),
- Flurstücknummer 1233 (Teilfläche).

Daneben liegt auch das Grundstück mit der

- Flurstücknummer 1230 (Teilfläche)

innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Dieses Grundstück gehört einer Eigentümergemeinschaft des Wohngebäudes B.1 (siehe Anhang 1). Diese Teilfläche ist nicht Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes des 2. Änderungsverfahrens.

### **3.3 Baustruktur und Nutzung**

Das Plangebiet war vor Beginn der Umbaumaßnahmen eine nahezu vollständig versiegelte Industriebrache mit zum Teil desolatem Baubestand und verschiedenen provisorischen Zwischennutzungen. Diese wurden im Zuge der Umsetzung der Planungen entfernt. Im Änderungsbereich ist die Tiefgarage zum Teil schon errichtet worden. Die anderen Bereiche sind frei von Bebauung.

### **3.4 Natur und Landschaft**

Aufgrund der heute vorhandenen Ausprägung des Plangebietes befindet sich auf dem Gelände des Änderungsbereiches mit Ausnahme der nordwestlichen Randbereiche keine Vegetation. Hier befinden sich großkronige Baumbestände, welche jedoch größtenteils außerhalb des Änderungsbereiches liegen.

Die Ausstattung des weiteren Untersuchungsgebietes mit öffentlich zugänglichen Grün- und Freiflächen ist für Mülheimer Verhältnisse positiv zu bewerten. Durch die Sanierungsmaßnahmen entstand in zentraler Lage des Stadtteiles Mülheim ein neuer Stadtteilpark (Böcking-Park, weiträumige Wiesenflächen, Baumgruppen, Spielplätze), der mit dem westlich gelegenen Rheinufer verknüpft werden konnte und der über eine nördlich gerichtete Fortsetzung die anschließende Wohnbebauung auflockert (Grüne Mitte Böcking-Gelände). Die Rheinuferpromenade, das Industriedenkmal Schlackenbergrwerft und der anschließende gleichnamige Park stellen Freiraumelemente dar, deren Atmosphäre den Wohnstandort prägen. Das Quartier bezieht sein Selbstverständnis und seine Lebensqualität aus dieser Lage am Wasser.

Daneben sind die aufgelockerten Blockinnenbereiche des Böcking-Geländes (Spielplätze, Freisitze), der alte Baumbestand auf den südlich angrenzenden Wohngrundstücken (Solitäre, Zeilen) zu erwähnen, die zusammen mit den intensiv bepflanzten Straßenräumen ein vielseitiges, grün geprägtes Wohnumfeld ausmachen.

### **3.5 Erschließung**

Die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung ist über die angrenzenden öffentlichen Straßen sichergestellt. Über den Clevischen Ring und den "Mülheimer Zubringer" ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrssystem angeschlossen. Die Bundesautobahn A 3 ist über die genannten Straßen gut zu erreichen.

## **4. Übergeordnete Planungen, vorhandenes Planungsrecht, sonstige Restriktionen**

### **4.1 Regionalplan**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, ist der Änderungsbereich als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt. Flächen außerhalb des ASB werden nicht in Anspruch genommen. Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht den Vorgaben des Regionalplanes.

## **4.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Im wirksamen FNP der Stadt Köln wird der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Nordwestlich an den Änderungsbereich wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Diese grenzt an den Rhein und führt in Richtung Süden zum Grünzug "Böcking-Gelände".

Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht somit den FNP-Vorgaben.

## **4.3 Bebauungsplan**

Der Geltungsbereich liegt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 70493/03 –Düsseldorfer Straße–. Im nördlichen Bereich sind Änderungen (Mischgebiet ändern in Wohngebiet) erforderlich. Daher wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes 70493/03 –Düsseldorfer Straße– notwendig. Flächen von der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nicht betroffen.

## **4.4 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

## **4.5 Hochwasserschutz**

Zum Thema Hochwasserschutz sind keine Änderungen vorgesehen. Das Plangebiet ist nach Herstellung der Hochwasserschutzmauer (Regelungen im Durchführungsvertrag) völlig frei von waserrechtlichen Einschränkungen (im Sinne des Hochwasserschutzes) bebaubar.

Die ordnungsbehördliche Verordnung vom 26.09.1996 zum Schutz der Deiche an den Gewässern 1. Ordnung im Regierungsbezirk Köln (Deichschutzverordnung) vom 04.05.1987 ist zu beachten.

## **5. Hochbaukonzept**

Durch die Änderungen des Planungskonzeptes für das Hochhaus sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Der Investor plant nun ein Wohnhochhaus anstatt eines gemischt genutzten Hochhauses. In dem Wohnhochhaus sollen auf maximal 10 % der Flächen (Erdgeschoss und erstes Obergeschoss) gewerbliche Nutzungen realisiert werden. Gemäß § 12 Absatz 3 a in Verbindung mit § 9 Absatz 2 BauGB wird darüber hinaus festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet WA 2 im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der vorliegende Entwurf orientiert sich an dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Lage des Hochhauses ist nahezu unverändert. Der Hauptbaukörper wurde in seiner Grundform überarbeitet. Im rechtskräftigen Bebauungsplan weist das Hochhaus einen Durchmesser von 26 m auf. Nun ist eine eher ovale Form mit geringfügigen Ein- beziehungsweise Ausbuchtungen vorgesehen. Die Grundfläche vergrößert sich dabei von circa 531 m<sup>2</sup> auf 634 m<sup>2</sup>.

Grundsätzlich ist keine Änderung der Geschossigkeit des Hochhauses vorgesehen. Da sich nach der Hochhausrichtlinie größere Anforderungen an das Gebäude ergeben, sollte der höchstgelegene Fußboden mehr als 60,0 m über dem Boden (hier Tiefgaragendecke) liegen, wird im Änderungsverfahren die zwingende Gebäudehöhe von 115,15 m auf 113,5 m geringfügig reduziert.

Aufgrund der geänderten Ausdehnung des Gebäudeentwurfs wird auch eine Änderung der Tiefgaragenfestsetzung notwendig. Dabei bleibt die nördliche Grenze der Tiefgaragenfläche unverändert. Die nordwestliche Grenze der Tiefgarage wird jedoch geringfügig angepasst. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht zwischen der Grundstücksgrenze (zwischen den Flurstücken Nummern

1201 und 1229) und der "Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen" einen Abstand von circa 5,4 m vor. Im Änderungsverfahren soll dieser Abstand auf 3,0 m reduziert werden.

## **6. Erläuterung und Begründung der Änderungen**

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

Das Plangebiet wird im rechtskräftigen Bebauungsplan als Mischgebietsfläche festgesetzt. Aufgrund der geänderten Planungsabsicht der Vorhabenträgerin ist nun ein Wohnhochhaus geplant. Dieses ist nicht kompatibel mit der Baugebietsfestsetzung Mischgebiet. Daher soll für den gesamten Bereich der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 70493/03 –Düsseldorfer Straße– die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes analog der angrenzenden Gebiete des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 70493/03 –Düsseldorfer Straße– erfolgen.

Der Ausschluss der gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nummer 4 Gartenbaubetriebe und Nummer 5 Tankstellen für beide allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) wird unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, da sie weiterhin dem vorhandenen und zu entwickelnden Gebietscharakter nicht entsprechen. Eine Ansiedlung derart großflächiger Betriebe ist im Plangebiet nicht realisierbar, ohne dass gestalterische Beeinträchtigungen zu befürchten wären. Tankstellen sind darüber hinaus wegen des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens (Immissionsschutz) ausgeschlossen.

Um den Vorhabenbezug herzustellen, sind als bedingte Festsetzung im VEP-Gebiet (WA 2) - im Rahmen der allgemein festgesetzten Nutzungen - nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag konkret verpflichtet. Vertragsänderungen oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind gemäß § 12 Absatz 3 a BauGB zulässig.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### 6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird aufgrund der Änderung eines Mischgebietes in allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) von 0,6 auf 0,4 reduziert. Demnach wird sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO sowie an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 70493/03 bei den allgemeinen Wohngebieten orientiert.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 erfolgt keine Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche. Die Fläche ist dem angrenzenden, aber außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Wohngebäude (B 1, siehe Anhang 1) zuzuordnen. Demnach erfolgt hier ausschließlich die Übernahme der angrenzenden Festsetzungen.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 erfolgt ebenfalls die Übernahme der GRZ von 0,4 aus den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten. Die Grundfläche des geplanten Hochhauses beträgt circa 634 m<sup>2</sup>. Die Bezugsgröße zur Ermittlung der GRZ bilden die Grundstücke 1227, 1229 und 1233. Insgesamt weisen diese Grundstücke eine Größe von circa 4 794 m<sup>2</sup> auf. Hiervon liegen circa 2 856 m<sup>2</sup> innerhalb des Geltungsbereiches. Demnach ist die festgesetzte GRZ = 0,4 ausreichend, um den Entwurf umzusetzen.

Weiterhin wird festgesetzt, dass die zulässige GRZ im Änderungsbereich gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO durch bauliche Anlagen unterhalb der festgesetzten Geländeoberfläche, durch deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden darf.

Das prämierte städtebauliche Konzept sieht für das Plangebiet ein zwanzigeschossiges Hochhaus vor. An diesem Konzept soll, wie im Kapitel 1. "Planungsanlass" beschrieben, festgehalten werden. Das geplante Hochhaus löst einen großen Stellplatzbedarf (nur in einer Tiefgarage zulässig) aus und benötigt darüber hinaus weitere unterirdische Flächen für Nebenräume und Technik-

anlagen. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das in ihm festgesetzte Mischgebiet eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO bis zu 0,8 fest. Von dieser Festsetzung muss abgewichen werden, da sich die Bezugsgrundstücke geändert haben. Als Bezugsgrundstücke können für das Hochhaus nur die Grundstücke 1227, 1229 und 1233 herangezogen werden. Bereits im Bestand sind große Teile dieser Grundstücke mit einer großflächigen Tiefgarage unterbaut. Die Zufahrt zur bestehenden Tiefgarage ist großflächig versiegelt (Pflastersteine). Um den Anforderungen des Hochhauses und somit der Umsetzung des Konzeptes gerecht zu werden, erfolgt die oben genannte Überschreitungs festsetzung der GRZ gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO auf 1,0.

Die negativen ökologischen Auswirkungen, die regelmäßig mit einer vollständigen Versiegelung verbunden sind, werden durch Festsetzungen zur Bepflanzung und Naturschutz sowie durch die über das gesamte Gebiet bestehenden Frei- beziehungsweise Grünflächen und der direkten Nähe zum Rhein kompensiert. So erfolgt zum Beispiel unter anderem die Festsetzung, dass Tiefgaragen, soweit sie nicht überbaut werden, mit mindestens 0,6 m (im Mittel) Bodensubstrat fachgerecht zu überdecken sind.

### 6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wird von 3,3 im rechtskräftigen Bebauungsplan auf 3,5 geringfügig erhöht. Aufgrund der geänderten Grundfläche und der sich daraus ergebenden Geschossfläche ist diese Erhöhung zur Umsetzung des Planentwurfes notwendig.

Wie bei der Ermittlung der GRZ bilden auch bei der Ermittlung der GFZ die Grundstücke 1227, 1229 und 1233 die Bezugsgröße für das geplante Hochhaus (4 794 m<sup>2</sup>). Das Grundstück 1227 (Größe circa 116 m<sup>2</sup>) liegt komplett, die Grundstücke 1229 und 1233 zum Teil außerhalb des Änderungsbereiches. Insgesamt machen diese Flächen eine Größe von 1 938 m<sup>2</sup> aus.

Der rechtskräftige Bebauungsplan 70493/03, welcher auch zukünftig für diese Bereiche Gültigkeit besitzt, setzt für die entsprechenden Bereiche eine GFZ von 1,4 fest. Demnach erlaubt der rechtskräftige Bebauungsplan eine Geschossfläche von circa 2 713 m<sup>2</sup>. Das neu geplante Hochhaus sieht eine Geschossfläche von circa 12 509 m<sup>2</sup> vor. Demnach ergibt sich für das allgemeine Wohngebiet WA 2 noch eine notwendige Geschossfläche von 9 796 m<sup>2</sup> (12 509 m<sup>2</sup> - 2 713 m<sup>2</sup>). Bei einer Grundstücksfläche von 2 856 m<sup>2</sup> ergibt sich rechnerisch eine GFZ von 3,43. Demnach erfolgt eine Festsetzung der GFZ von 3,5.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 wird die Festsetzung der GFZ von 1,4 aus den angrenzenden Bereichen übernommen.

Wie im rechtskräftigen Bebauungsplan auch, wird die Obergrenze des § 17 Absatz 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (GFZ = 1,2) überschritten. Die nach § 17 Absatz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Obergrenze ist jedoch aus folgenden besonderen städtebaulichen Gründen weiterhin erforderlich:

- Der nördliche Rand des Siedlungsbereiches zwischen Rhein und Clevischen Ring soll in Anlehnung an die gründerzeitlich geprägten Strukturen Mülheims mit einem angemessen verdichteten Wohngebiet abgerundet werden. Dabei soll vor allem die städtebauliche Eigenart des benachbarten Böcking-Geländes aufgenommen und standortgemäß interpretiert werden. Ziel ist es, ein kompaktes Wohngebiet zu entwickeln, das sich in der heterogenen baulichen Umgebung stadträumlich behaupten kann und das genügend bauliche Präsenz aufweist, seinen zukünftigen Bewohnern ein geeignetes Wohnumfeld zu bieten (Identifikation). Als Abrundung eines über Jahrzehnte entwickelten verdichteten Quartiers soll hier ein bewusster städtebaulicher Kontrastpunkt zu den nördlichen angrenzenden sehr lockeren Siedlungen Stammheim Süd und Stammheim Nord geschaffen werden.
- Zur Umsetzung des prämierten städtebaulichen Konzeptes sind entsprechend angepasste planungsrechtliche Rahmenbedingungen notwendig.

- Die außergewöhnlichen technischen Randbedingungen des Projektes (Hochwasserschutz, Altlasten, vollständiger Stellplatznachweis in einer Tiefgarage) machen eine angemessene Baudichte als Grundlage eines tragfähigen Vermarktungskonzeptes notwendig.

Im Bereich des Hochhauses ergibt sich die nochmals leicht erhöhte GFZ von 3,3 auf 3,5 aus der für das nun geplante Wohnhochhaus geänderten Grundform unter dem städtebaulichen Ziel, die Höhe beziehungsweise die Geschossigkeit weitgehend zu erhalten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind weiterhin gewahrt, insbesondere wurde durch die geeignete Stellung der Baukörper zueinander und zur Sonne für ausreichende Belichtung gesorgt. Durch die zum Rhein hin offene Baustruktur wurden darüber hinaus die städtebaulichen Voraussetzungen für ausreichende Belüftung/Durchströmung des Baugebietes geschaffen.

Die negativen Auswirkungen, die generell mit einer Verdichtung einhergehen (geringer Freiflächenanteil, stadtklimatische Defizite, Störung durch Kfz-Emissionen etc.) sind durch städtebauliche Rahmenbedingungen (nahezu verkehrsfreier Innenraum, vollständiger Stellplatznachweis in der Tiefgarage) und geeignete grünordnerische Festsetzungen (Vegetationsanteil der Freiflächen, Anpflanzen von Bäumen und Hecken) im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes 70493/03 ausgeglichen. Insbesondere stehen als Ausgleich ausreichend Spiel- und Aufenthaltsflächen in dem direkt angrenzenden Park an der Schlackenbergrwerft, dem Stammheimer Ufer und dem naheliegenden Böcking-Park zur Verfügung.

### 6.2.3 Gebäudehöhe

Unter Beibehaltung der Geschossigkeit (20 Geschosse) wird die festgesetzte Gebäudehöhe von 115,15 m über Normalhöhennull (ü. NHN) auf 113,5 m ü. NHN reduziert. Das Ziel dieser geänderten Festsetzung ergibt sich aus der Hochhausrichtlinie. Nach dieser ergeben sich größere Anforderungen an das Gebäude, sollte der höchstgelegene Fußboden mehr als 60,0 m über dem Boden (hier Tiefgaragendecke) liegen. Mit der Festsetzung einer zwingenden Höhe von 113,5 m ist sichergestellt, dass in dem Wohnhochhaus dieser Belang berücksichtigt werden kann.

Zum Teil sind Bereiche der festgesetzten Baulinien mit weiteren Gebäudehöhen festgesetzt. Diese geben den geplanten Entwurf wieder und sind aufgrund der festgesetzten Baulinien erforderlich.

Die festgesetzte Höhe von 113,5 m ü. NHN beinhaltet bereits notwendige Technikanlagen etc. Diese werden durch eine erhöhte Attika als Sichtschutz abgeschirmt. Zur Reinigung der Fenster wird jedoch eine Befahranlage benötigt. Daher darf die festgesetzte Wandhöhe durch eine solche um 3,0 m überschritten werden. Zu Zeiten, in denen die Befahranlage nicht genutzt wird, sollte diese eingefahren werden, so dass die Überschreitung nur im Fall der Nutzung erfolgt.

### 6.2.4 Geländehöhe

Die festgesetzte Geländehöhe wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Ergänzend wird festgesetzt, dass die festgesetzte Geländeoberfläche um bis zu 0,3 m über beziehungsweise unterschritten werden kann. Dies ist der Entwässerungsplanung geschuldet.

## 6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinien

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan angepasst. Im rechtskräftigen Bebauungsplan weist die überbaubare Grundstücksfläche für das Hochhaus einen Durchmesser von 26 m auf. Nun ist eine eher ovale Form mit geringfügigen Ein beziehungsweise Ausbuchtungen vorgesehen. Die Grundfläche vergrößert sich dabei von circa 531 m<sup>2</sup> auf 634 m<sup>2</sup>.

Wie im rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt für das Hochhaus die Festsetzung mittels Baulinien. Die somit erfolgte präzise Festsetzung der horizontalen Lage des geplanten Baukörpers ist Ausdruck des stadträumlichen und architektonischen Gestaltungswillens.

Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung, dass in gekennzeichneten Bereichen insbesondere Loggien beziehungsweise eingerückte Balkone um bis zu 5 m und Fenster allgemein um bis zu 0,2 m hinter die festgesetzten Baulinien zurücktreten dürfen. Die Festsetzung ist notwendig, um den Entwurf planungsrechtlich umzusetzen. Die Festsetzungen bezüglich der eingeschossigen Eingangsbereiche und die dazugehörigen Flächen im Untergeschoss sowie bezüglich der Keller und Abstellräume werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 70493/03 übernommen.

#### **6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen**

An dem Ziel einer attraktiven, intensiv begrünten und verkehrssicheren Gestaltung wird weiterhin festgehalten. Daher werden notwendige Stellplätze für Pkw und motorisierte Zweiräder unverändert innerhalb einer Tiefgarage zugelassen. Auf diese Weise wird die Lärm- und Abgasbelastung begrenzt.

#### **6.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Da aus stadtgestalterischen und funktionalen (Höhe des 20-geschossigen Wohnturmes) Erwägungen aktive Lärmschutzanlagen beziehungsweise -maßnahmen nicht in Betracht kommen, werden im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

Die daher getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz

- passiver Lärmschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III,
- Einbau von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen (oder Vergleichbares) in den Schlaf- und Kinderzimmern zur Gewährleistung unschädlicher Innenschallpegel im Nachtzeitraum bei gleichzeitig ausreichender Belüftung

dienen wie im rechtskräftigen Bebauungsplan dem Schutz der Wohnbevölkerung vor Verkehrslärm von der Düsseldorfer Straße, dem Clevischen Ring, der Heinrich-Gilsbach-Straße sowie der Von-Lohe-Straße.

Das festgesetzte Verbrennungsverbot wird aus den bestehenden Festsetzungen übernommen und trägt zu einer Verbesserung der Luftschadstoffsituation im Plangebiet bei.

#### **6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden textlich wie zeichnerisch unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Diese bilden die übergeordneten Wege für die Müllabfuhr, die Rettungsdienste (Blaulichtverkehr), Möbelwagen und vergleichbare Anlieferfahrzeuge ab. Diese Flächen bleiben im Eigentum des Vorhabenträgers beziehungsweise der späteren Haus-/Wohnungseigentümer und werden von diesen gemeinschaftlich bewirtschaftet. In diesen Trassen liegen auch die Hauptversorgungsleitungen.

Die Lage der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte kann weiterhin geringfügig verschoben werden, um der Erschließungsplanung ausreichende Spielräume zu ermöglichen. Die Breite der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte muss dabei beibehalten werden, um ausreichende Bewegungsflächen für die Versorgungsfahrzeuge zu sichern.

## **6.7 Bepflanzung und Naturschutz**

Die textlichen Festsetzungen bezüglich der Bepflanzung und Naturschutz, welche sich auf den Änderungsbereich beziehen, werden mit Ausnahme der Dachbegrünung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grün- und Freiflächen (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Überdecken der Tiefgarage, Einfriedung der Gärten) dienen weiterhin im gleichem Maße der Weiterentwicklung des bioklimatisch wirksamen Vegetationsbestandes und der Wohnumfeldverbesserung. Die ausschließliche Verwendung von standortgerechten Laubgehölzen - zumindest im Rahmen der Pflanzfestsetzungen - ist Grundlage eines Biotop- und Artenschutzes, dem gerade im Übergang zur freien Rheinaue eine erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken ist.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt darüber hinaus eine extensive Dachbegrünung auf mindestens 65 % der Dachfläche von Flachdächern vor. Diese Festsetzung wird nicht in den Bebauungsplan übernommen. Notwendige Aufzugsüberfahrten beziehungsweise Technik- und Befahrlagen nehmen einen großen Anteil der Dachflächen auf dem Hochhaus in Anspruch. Darüber hinaus würde eine Dachbegrünung in dieser Höhe zu einem großen Pflegeaufwand führen. Aus den genannten Gründen wird auf die Festsetzung verzichtet.

## **7. Umweltauswirkungen**

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Änderungsverfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Absatz 2 BauGB abgesehen. Die Umweltbelange werden im Überblick dargestellt. Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und technischen Anleitungen zugrunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplanverfahren anzuwenden sind. Darüber hinaus findet die Baumschutzsatzung der Stadt Köln Berücksichtigung.

### **7.1 Lärmschutz**

Im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 70493/03 –Arbeitstitel: Düsseldorfer Straße in Köln-Mülheim, 2. Änderung – wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchung wurde erforderlich, da sich durch die Änderung eines Mischgebietes zu einem allgemeinen Wohngebiet der Schutzanspruch des Gebietes verändert.

Die Untersuchung der ADU cologne GmbH, Köln, berücksichtigt den öffentlichen Straßenverkehr, den Flugverkehr, den Wasserverkehr sowie das umgrenzende Gewerbe. Als Ergebnis des Gutachtens vom 30.07.2012 sowie der zusätzlichen Stellungnahme vom 03.09.2012 kann festgehalten werden, dass durch die Planänderung keine negativen Auswirkungen in Bezug auf den Lärm bestehen.

Das oben genannte Gutachten mit der ergänzenden Stellungnahme weist für die gesamten Fassaden einen maßgeblichen Lärmpegelbereich III aus, welcher sich gemäß DIN 4109 aus der Summe der Beurteilungspegel (tags) der maßgeblichen auf das Plangebiet einwirkenden Emissionenarten errechnet. In Bezug auf das vorliegende Plangebiet ist dies der Straßen-, der Flug- sowie der Wasserverkehr. Die Ausweisung erfolgt aufgrund der ermittelten maximalen Beurteilungspegel. Aus dem Straßenverkehr liegen diese im Tagzeitraum bei bis zu 59 dB(A) und im Nachtzeitraum bei bis zu 52 dB(A). Für den Schiffsverkehr ergeben sich maximale Beurteilungspegel bis zu 32 dB(A) im Tagzeitraum und bis zu 23 dB(A) im Nachtzeitraum. Für den Flugverkehr wurde ein mittlerer Maximalpegel von 73 dB(A) für die Berechnung der Lärmpegelbereiche herangezogen.

Entsprechend der vorstehenden Erkenntnis wird festgesetzt, dass bei allen Außenwänden und Dachflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich III zu treffen sind. Bei allen Schlaf- und Kinderzimmern sind zum Schutz vor Fluglärm schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf den Einbau dieser Elemente kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass der Mittelungspegel im Nachtzeitraum vor dem geöffneten Fenster 45 dB(A) nicht überschreitet.

Nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich Gewerbebetriebe, an welche nun ein allgemeines Wohngebiet statt eines Mischgebietes heranrückt. Im Tagzeitraum ergibt sich aufgrund des von diesen Unternehmen hervorgerufenen Gewerbelärms ein Beurteilungspegel an den Fassaden des Hochhauses von maximal 49 dB(A), im Nachtzeitraum von maximal 33 dB(A). Demnach werden die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für allgemeine Wohngebiete [55 dB(A) tags/40 dB(A) nachts] deutlich unterschritten. Demnach werden die bestehenden Betriebe durch die heranrückende Wohnbebauung beziehungsweise die Umplanung nicht eingeschränkt und können ihren Betrieb in der zurzeit ausgeübten Art und Weise weiter betreiben. Aus der heranrückenden Wohnbebauung sind demnach keine negativen Auswirkungen auf die Gewerbetreibenden abzuleiten.

## **7.2 Landschaftsbild**

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 70493/03 wurde eine nahezu vollständig versiegelte Industriebrache mit zum Teil desolatem Baubestand und verschiedene provisorische Zwischennutzungen einer Wohnnutzung zugeführt. Durch die Planung sind hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes positive Auswirkungen eingetreten.

Im 2. Änderungsverfahren wird nun die Gebäudehöhe von 115,15 m (68,8 m über OK GEL) auf 113,5 m ü. NHN (67,15 m über OK GEL) reduziert. Somit verringert sich die Gebäudehöhe um 1,65 m. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild gehen mit dieser Änderung ebenso wenig einher, wie mit der Anpassung der Grundform.

## **7.3 Eingriff/Ausgleich**

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 4 in Verbindung mit § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB ist der Eingriff nicht ausgleichspflichtig.

## **7.4 Artenschutz**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine Änderungen in Bezug auf den Artenschutz zu erwarten. Es liegen keine Hinweise auf streng geschützte Arten vor.

## **7.5 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Durch die Reaktivierung von Brachflächen durch den Ursprungsbebauungsplan wurde der Vorschrift, gemäß § 1a Absatz 2 BauGB schonend mit Grund und Boden umzugehen und keine Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen, gefolgt. Mit den Festsetzungen zu Bepflanzung und Naturschutz wird dem allgemeinen Klimaschutz Rechnung getragen.

# **8. Planverwirklichung**

## **8.1 Durchführungsvertrag**

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Köln wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Innerhalb einer im Durchführungsvertrag festzulegenden Frist werden die Gebäude, Erschließungsanlagen und Pflanzmaßnahmen hergerichtet sein.

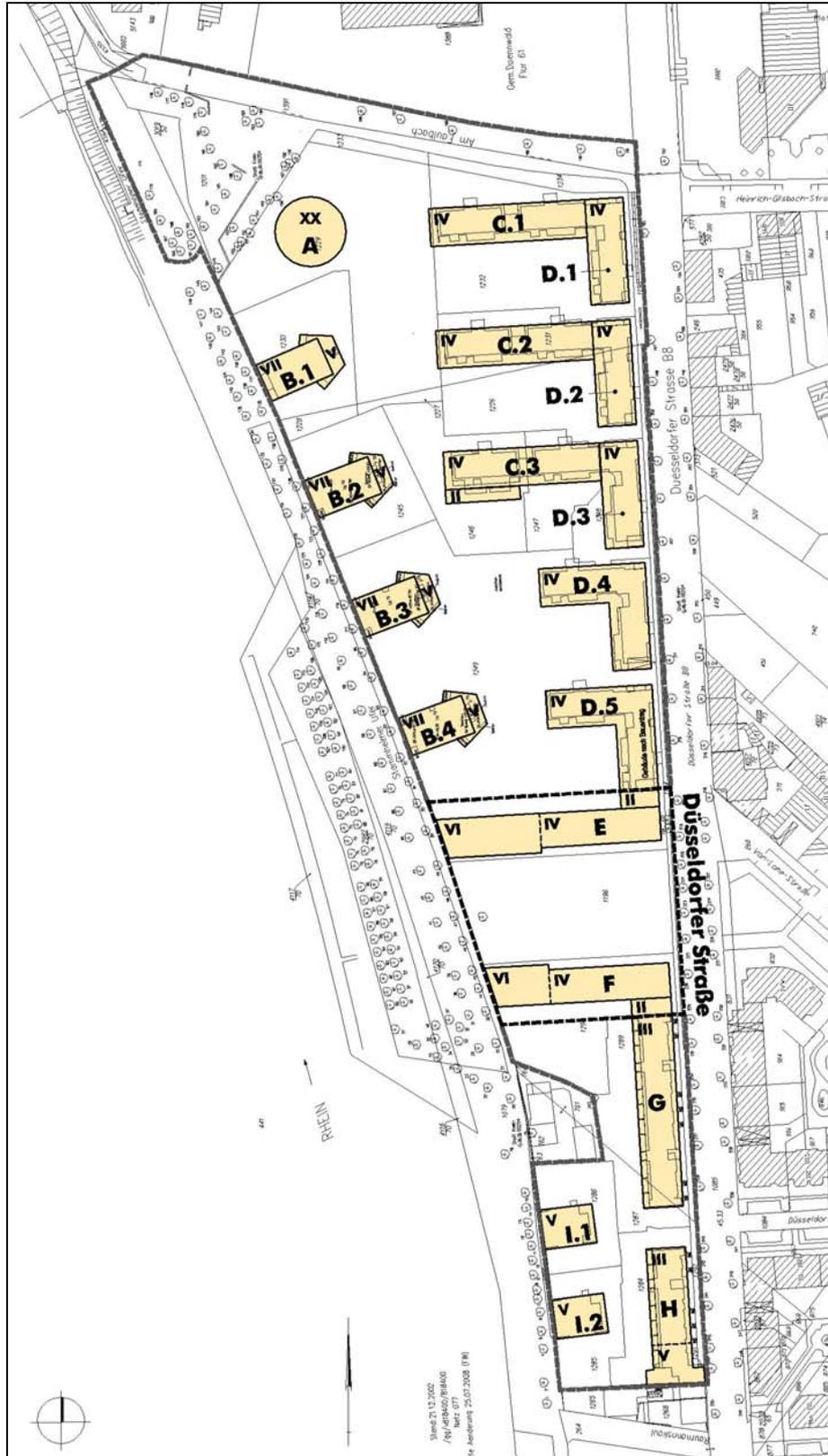
## **8.2 Kosten**

Die Kosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernimmt der Vorhabenträger. Für die Stadt Köln entstehen keine Kosten.

# ANHANG 1

## GEBÄUDEBEZEICHNUNG

(nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 70493/03) Maßstab 1 : 2 500



Quelle: Prof. U. Coersmeier GmbH