

## **Erläuterungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

**Arbeitstitel: "Ehemaliges CFK-Gelände" in Köln-Kalk, 2. Änderung**

---

### **1. Vorbemerkung**

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil des Stadtbezirkes Kalk an der Grenze zum Stadtteil Deutz im Übergang zur rechtsrheinischen Innenstadt Kölns. Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung soll in der Gemarkung Deutz, Flur 33, die Flurstücke 812, 995, 998 und 1007 umfassen. Die verbindliche Abgrenzung ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil. Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von circa 3 790 m<sup>2</sup>. Eigentümerin der Grundstücke ist die "Projektentwicklung KÖLNCUBUS Süd GmbH" (Vorhabenträgerin). Es handelt sich um ein Projekt der Development Partner AG.

Das Areal ist Teil des ehemaligen Betriebsgeländes der "Chemischen Fabrik Köln-Kalk", das nach Stilllegung des Betriebs und Abriss der Fabrikationsgebäude ab dem Jahr 2000 zu einem neuen Quartier mit Büro-, Dienstleistungs-, Wohn und Handels- sowie Erholungs- und Freizeiteinrichtungen entwickelt wird.

### **2. Planungsanlass und Ziel der Planung**

Während wesentliche Teile des Plankonzeptes östlich der Straße des 17. Juni (u. a. Einkaufszentrum "Köln-Arcaden", Polizeipräsidium, Wohnbebauung, Bürgerpark, ein Wissenschaftsmuseum "Odysseum") umgesetzt wurden, kam die Entwicklung der Flächen westlich der Straße des 17. Juni nur zögerlich voran. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 69450/08 –Arbeitstitel: "Ehemaliges CFK-Gelände" in Köln-Kalk– sahen eine Bebauung ausschließlich für nicht störende Gewerbenutzungen (Büro, Dienstleistungen) mit zwei Hochhäusern als städtebauliche Dominante im äußersten Westen des Areals vor. Ab 2010 erfolgte eine Anpassung des städtebaulichen Konzeptes: Die beiden Hochpunkte wurden überplant und stattdessen eine Bürobebauung mit fünf bis sieben Geschossen vorgesehen. Im Zuge der städtebaulichen Überarbeitung erwarb die Stadt Köln die westliche Spitze des Areals mit dem Ziel, einen Standort für ein zentrales Feuerwehrzentrum der Berufsfeuerwehr zu entwickeln. Die städtebauliche Planung wurde Grundlage für den Bebauungsplan 69450/10 "Deutzer Feld" (Rechtskraft seit Februar 2013).

Die Baufelder 4 und 5 blieben Bestandteil des ursprünglichen Bebauungsplanes "Ehemaliges CFK-Gelände". 2012 hat die Development Partner AG das Baufeld GE 4 erworben und bis 2013 gemäß Bebauungsplan das Bürogebäude KÖLNCUBUS errichtet und vermarktet. Die Vorhabenträgerin hat das zum KÖLNCUBUS südlich benachbarte Grundstück im Baufeld GE 5/2 erworben und möchte hier in analoger städtebaulicher Konfiguration, jedoch mit variierten Architektursprache, ein zweites Gebäude errichten. Die Nachfrage nach modernem und trotzdem kostengünstigem Büroraum ist insbesondere bei Großnutzern vorhanden, so dass eine Ausnutzung mit einer Geschossfläche von circa 12 000 m<sup>2</sup> angestrebt wird. Die angestrebte Geschossfläche ist mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht umsetzbar.

Die Begrenzung der Ausnutzung im Rahmen der damaligen Überlegungen für den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan war insbesondere an der Leistungsfähigkeit der Erschließung orientiert. Diese Bedingung ist durch eine deutliche Reduzierung der im Plangebiet ursprünglich geplanten Geschossfläche (Wegfall der Hochhäuser) entfallen. Folgerichtig wurden für den neuen Bebauungsplan 69450/10 "Deutzer Feld" für die benachbarten Baufelder die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß den Obergrenzen für Gewerbegebiete aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bereits durchgängig erhöht.

Auch die Geschossigkeit soll dem benachbarten KÖLNCUBUS angepasst werden. Durch seine Lage an der vierspurigen Straße des 17. Juni ist der Abstand zur gegenüberliegenden Bebauung so groß, dass eine Siebengeschossigkeit sich städtebaulich in den Gesamtkontext einfügt. Auf diese Weise soll der Übergang zwischen dem nördlich liegenden KÖLNCUBUS (sieben Geschosse) und dem in Planung befindlichen südlich gelegenen, fünfgeschossigen "ADAC"-Gebäude durch die Hochbauarchitektur des dazwischen liegenden Vorhabens geschaffen werden.

Die Abweichungen bezüglich Ausnutzung und Höhe des neu geplanten Gebäudes zum gültigen Bebauungsplan erfordern eine Änderung des gültigen Planungsrechts. Da die Planungen für das Gebäude konkret vorliegen, ist die Änderung als vorhabenbezogener Bebauungsplan vorgesehen.

### **3. Vorhandenes Planungsrecht**

Im Flächennutzungsplan (FNP) wird der gesamte westlich der Straße des 17. Juni gelegene Bereich des Deutzer Feldes als Gewerbegebiet dargestellt. Der Landschaftsplan der Stadt Köln macht keine Aussagen zum Plangebiet.

Das Vorhaben liegt innerhalb des gültigen Bebauungsplanes 69450/08 –Arbeitstitel: "Ehemaliges CFK-Gelände" in Köln Kalk–, der das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) festsetzt. Die maximale Ausnutzung ist mit einer GFZ von 2,2 und einer Höhe von fünf Geschossen festgesetzt.

Für das Vorhaben KÖLNCUBUS Süd ist eine reine Büro- und Dienstleistungsnutzung vorgesehen, möglicherweise ergänzt durch Gastronomie im Erdgeschoss, die dem FNP und heute gültigen Bebauungsplan entspricht. Das Gebäude wird innerhalb des gültigen Baufensters errichtet. Das höhere Maß der baulichen Nutzung (Geschossfläche und Geschossigkeit) analog zum nördlich liegende KÖLNCUBUS I, erfordert eine Anpassung des Planungsrechts.

### **4. Bebauungsplanverfahren**

Der Bebauungsplan soll gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Da es sich um ein Planverfahren zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB erfolgen.

Das Verfahren kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aus folgenden Gründen durchgeführt werden:

- Der Bebauungsplan wird für die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt.
- Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Gesetzen über die Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Die Größe der zulässigen Grundfläche liegt unterhalb 20 000 m<sup>2</sup> und erfordert damit auch keine Vorprüfung des Einzelfalls.
- Es sind keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH- oder Vogelschutzrichtlinie betroffen.

Im beschleunigten Verfahren können die Regelungen über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Absatz 2 und Absatz 3 BauGB angewendet werden. Aufgrund des bestehenden Planungsrechts ergeben sich keine Eingriffe in Natur und Landschaft. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf verschiedene Umweltbelange wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 69450/08 –Arbeitstitel: "Ehemaliges CFK-Gelände" in Köln Kalk– grundlegend untersucht. Die Aussagen werden vorhabenbezogen geprüft.

Mit der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 69450/08 "Ehemaliges CFK-Gelände" überplant.

## **5. Planungskonzept**

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf dem 3 790 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein Bürogebäude mit circa 12 000 m<sup>2</sup> Geschossfläche zu errichten, was einer GFZ von 3,2 entsprechen würde. Durch das Architekturbüro ASTOC wurde eine Planung entwickelt, die Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird.

Der KÖLNCUBUS Süd ist als fünf- bis siebengeschossiges Bürogebäude mit innen liegendem Atrium geplant. Damit vermittelt der Baukörper zwischen dem fünfgeschossigen Baukörper des ADAC und dem zur Straße des 17. Juni siebengeschossig errichteten KÖLNCUBUS I. Die höhere Ausnutzung des Baufeldes ist städtebaulich folgerichtig und angemessen.

Das Gebäude wird über eine Vorfahrt von der Erna-Scheffler-Straße erschlossen. Direkt anliegend an die Vorfahrt befindet sich das Hauptfoyer mit einer zweigeschossigen Glasfassade zur Erna-Scheffler-Straße. Der siebengeschossige Hochpunkt markiert zugleich den hier befindlichen Haupteingangsbereich des Gebäudes. Im Anschluss an die Vorfahrt wird über einen zweigeschossigen offenen Durchgang der begrünte und gärtnerisch gestaltete Innenhof "Atrium" erschlossen. Von hier aus gelangt man zu zwei weiteren Gebäudezugängen mit Fahrstühlen und Treppenhäusern.

In zwei Tiefgeschossen werden die Stellplätze untergebracht. Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage befinden sich jeweils an der nördlichen Grundstücksgrenze. Die Tiefgarage nimmt alle erforderlichen Stellplätze der Mieter auf.

Die Hauptfassadenbereiche sollen unter Berücksichtigung der Nachbarn im Norden (KÖLNCUBUS I) und Süden (ADAC) gleichfalls als Lochfassade mit einer Ziegeloberfläche erstellt werden. Die Klinker-Loch-Fassade, deren endgültige Ausbildung noch erfolgt, wird im Bereich des Foyers an der Erna-Scheffler-Straße durch eine Pfosten-Riegel-Glas-Konstruktion ergänzt.

Betrieblich erforderliche Technikflächen auf dem Dach des obersten Geschosses sind als eingehaute Aufbauten vorgesehen. Sie springen um ihre Höhe von der Außenkante des obersten Geschosses zurück.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen Netze sichergestellt werden.

Das Planungskonzept wurde dem Gestaltungsbeirat der Stadt Köln in seiner Sitzung am 29.09.2014 in zwei Varianten vorgestellt. Der Gestaltungsbeirat hatte gegen die vorgestellte Planung keine Bedenken.

## **6. Auswirkungen der Planung**

Das Grundstück stellt sich heute als Brachfläche dar. Sämtliche erforderlichen fachplanerischen Untersuchungen, wie Lärmgutachten, Verkehrsuntersuchung, Artenschutzvorprüfung etc., wurden im vorangegangenen Bebauungsplanverfahren 69450/08 –Arbeitstitel: "Ehemaliges CFK-Gelände" in Köln Kalk– durchgeführt. Die Gutachten und ihre Prognosen behalten grundsätzlich ihre Gültigkeit.

Das geschätzte Verkehrsaufkommen wird aufgrund der höheren Ausnutzbarkeit im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung zunehmen, insgesamt auf das ursprüngliche Bebauungsplangebiet bezogen durch die Reduzierung der ursprünglich geplanten Geschossfläche (Wegfall Hoch-

häuser, Planung Feuerwehrzentrum anstelle von Büroflächen) jedoch geringer ausfallen als im rechtsverbindlichen Bebauungsplan angenommen. Auf zusätzliche Gutachten kann daher verzichtet werden.

Eventuell muss aufgrund geänderter Rechtslage eine Neubewertung der Lärmfestsetzungen erfolgen.

## **7. Planverwirklichung**

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Planungs- und Erschließungskosten von der Vorhabenträgerin übernommen. Der Stadt Köln entstehen durch die Planung keine Kosten. Es ist eine kurzfristige Umsetzung der Planung vorgesehen.

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB geschaffen werden. Die Grundstücksfläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin wird ein städtebaulicher Vertrag als Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser sichert die Realisierung des geplanten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist.