

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Nr. 694333/02**

### **Arbeitstitel: „Hochpunkt Siegburger Straße“ in Köln – Deutz**

#### **I. Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 – 3 BauGB**

##### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

###### **1.1 Zulässige Nutzungen**

Gemäß § 12 Absatz 3a BauGB wird für das Plangebiet ein Büro- und Verwaltungsgebäude festgesetzt.

- a) Innerhalb der überbaubaren Flächen mit der Festsetzung einer Zahl von Vollgeschossen sind zulässig:
- Büroräume einschließlich der dazugehörenden Verkehrs- und Technikflächen sowie Nebenflächen (beispielsweise Sanitärräume, Teeküchen),
  - Flächen für Beratungsleistungen, Schulungen und Konferenzräume,
  - Cafeteria/Kantine für die Beschäftigten,
  - Archiv- und Lagerflächen,
  - insgesamt maximal 225 m<sup>2</sup> Geschossfläche im Erdgeschoss für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, wie zum Beispiel eine Fahrradreparaturwerkstatt, ein Kiosk oder vergleichbare Ladenflächen, jedoch nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup>,
  - Flächen für Stellplätze nur in den Tiefgeschossen.
- b) Innerhalb der überbaubaren Flächen ohne die Festsetzung einer Zahl von Vollgeschossen (unterirdischer Gebäudeteil) sind zulässig:
- Verkehrs- und Technikflächen sowie Nebenflächen (beispielsweise Sanitärräume),
  - Archiv- und Lagerflächen,
  - Flächen für Stellplätze.

###### **1.2 Bedingte Festsetzung**

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

##### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

###### **2.1 Bezugspunkte (§ 18 BauNVO)**

Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Attika oder - wenn keine Attika hergestellt wird - die Oberkante des Gebäudes als oberer Bezugspunkt.

## **2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 4 Satz 1 BauNVO werden für die oberen Bezugspunkte im Plangebiet Gebäudehöhen als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

### a) oberirdische Gebäudeteile - Dachaufbauten:

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die im Plangebiet festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen auf den maximal vier-, fünf- und siebengeschossigen Gebäudeteilen ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen – zum Beispiel Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter - auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 2,0 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 30% nicht übersteigen. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des jeweiligen zugeordneten Geschosses zurücktreten; das gilt nicht für Absturzsicherungen.

### b) oberirdische Gebäudeteile - Absturzsicherungen:

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die im Plangebiet festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen auf den maximal vier-, fünf- und siebengeschossigen Gebäudeteilen ausnahmsweise um maximal 1,1 m durch Attiken oder transparente bzw. durchsichtige Absturzsicherungen überschritten werden.

## **3 Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB beträgt innerhalb des Plangebietes das Maß der Tiefe der Abstandsfläche 0,2 H.

## **4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Gemäß § 23 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen ohne die Festsetzung einer Zahl von Vollgeschossen bauliche Anlagen nur unterhalb der Geländeoberfläche (unterirdischer Gebäudeteil) und hier oberhalb der Geländeoberfläche nur untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen zulässig.

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird für die überbaubare Grundstücksfläche folgende Ausnahmen festgesetzt:

Im Erdgeschoss darf die Baugrenze straßenseitig durch Vordächer bis maximal 1,50 m überschritten werden, sofern eine lichte Durchgangshöhe von 4,50 m eingehalten wird.

## **5 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Kfz-Stellplätze oberirdisch nur in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen – St – zulässig.

## 6 Festsetzungen über die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes ist mindestens ein Stauvolumen von 42,6 m<sup>3</sup> für Niederschläge bei Starkregenereignissen zu schaffen.

## 7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin).

Die Zuordnung zwischen den dargestellten Lärmpegelbereichen und den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ dB (A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80 <sup>a</sup>

<sup>a</sup> Für maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 80$  dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich bzw. ein niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

## 8 Begrünungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind im Bebauungsplangebiet folgende Begrünungsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten:

- a) Mindestens 120 m<sup>2</sup> der weder über- noch unterbauten Grundstücksflächen sind mit Rasen (HM51/PA122), Stauden oder Gräsern (HJ5/GA 222) zu bepflanzen.
- b) Mindestens 110 m<sup>2</sup> der nur unterbauten Flächen sind intensiv zu begrünen. Für die intensive Begrünung mit Stauden, Gräsern und Sträuchern (BB1 / GH51) ist eine Vegetationstragschicht von mindestens 60 cm Bodensubstratschicht zuzüglich einer Filter- und Drainschicht fachgerecht einzubauen. Die Aufbauhöhe kann auch mit Hilfe von Hochbeeten umgesetzt werden.
- c) Innerhalb der straßenseitigen Platzfläche ist ein standortgerechter Baum (BF41/GH742) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht ist mit mindestens 100 cm Tiefe zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Der Wurzelraum muss mindestens 12,5 m<sup>3</sup> betragen.
- d) Flachdächer auf bis zu VII-geschossigen Gebäudeteilen sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung DC1/DC3 (NB6243/NB6244) auf mindestens 50 % der jeweiligen Dachfläche zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Photovoltaik Elemente sind über der Dachbegrünung zulässig.

Auf Dachflächen bis 100 m<sup>2</sup> kann der Begrünungsanteil geringer sein, wenn in der Summe aller Dachflächen auf bis zu VII-geschossigen Gebäudeteilen ein Begrünungsanteil von mindestens 50 % eingehalten wird.

- e) Mindestens 185 m<sup>2</sup> der Flachdächer der bis zu VII-geschossigen Gebäudeteile sind mit einer intensiven Dachbegrünung mit Rasen (HM51/PA122), Gräsern (HH7 / BR132), Stauden und/oder Gehölzen (BB1 / GH51) zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 30 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Bei einer Baumpflanzung ist eine Vegetationstragschicht von 100 cm Tiefe zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 25 m<sup>3</sup> betragen.

Die intensiv begrüneten Dachflächen sind auf den festgesetzten Flächenanteil extensiver Dachbegrünung anzurechnen.

## **9 Höhenlage gemäß § 9 Abs. 3 BauGB**

Die Höhenlage der Oberkanten der überbaubaren Grundstücksfläche ohne die Festsetzung einer Zahl von Vollgeschossen (unterirdischer Gebäudeteil) sowie der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Höhenpunkte festgesetzt. Geringfügige Abweichungen sind zur Neigung des Geländes für die Oberflächenentwässerung zulässig. Darüber hinaus sind Über- bzw. Unterschreitungen der festgesetzten Höhe der Geländeoberfläche bis zu 0,50 m durch Treppen- und Rampenanlagen sowie durch Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.

## **II. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW 2018 werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

### **1 Dachform**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ausschließlich Flachdächer zulässig; davon ausgenommen sind Dachflächen über Nebenanlagen und Stellplätzen. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5 Grad gelten als Flachdächer.

## **2 Werbeanlagen und Infotafeln, untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen**

- a) Werbeanlagen sind nur an den straßenseitigen Gebäudefassaden ab einer Höhe von 74 m ü. NHN zulässig. Die jeweilige Werbeanlage ist nur in Form eines Schriftzuges aus Einzelbuchstaben oder als Signet mit einer maximalen Höhe von 1,0 m und einer zusammenhängenden Fläche von maximal 12,5 m<sup>2</sup> zulässig.
- b) Innerhalb der Gebäudevorzonen / Platzfläche ist eine Infotafel mit einer maximalen Höhe von 3,0 m und einer maximalen Breite von 0,9 m zulässig.
- c) untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen innerhalb der Gebäudevorzonen / Platzfläche:

Untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen – zum Beispiel Hochbeete, Platzmobiliar – dürfen grundsätzlich eine maximale Höhe von 3 Metern nicht überschreiten. Be- und Entlüftungsanlagen sowie Lichtmasten sind ausnahmsweise bis zu einer maximalen Höhe von 5,5 m zulässig.

## **III. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB**

### **1 Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindlichen Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:**

#### **1.1 Bauschutzbereich**

Zum Schutz des Luftverkehrs werden im Umfeld von Flughäfen Bauschutzbereiche gemäß § 12 LuftVG festgelegt. Das Plangebiet liegt innerhalb des durch Verordnung vom 30.03.1961 bekanntgemachten Bauschutzbereichs des Flughafens Köln/Bonn. Im Planbereich ist bei der Errichtung von Bauwerken oder Anlagen, dauerhafter wie auch temporärer Art, bei Erreichen einer Gesamthöhe von 168 m über NHN die Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde vor der Errichtung erforderlich. Zuständig ist die Bezirksregierung Düsseldorf.

Der Standort kann höhenabhängig ggf. eine Nachtkennzeichnung (Hindernisleuchte) erforderlich machen.

Die Überschreitung einer Höhe von 168 m über NHN sowie stets die Überschreitung einer Höhe von 100 m über Grund (§ 14 Abs. 1 LuftVG) sind auch für Krane und ähnliche Bauhilfsanlagen gem. § 15 LuftVG zu beachten.

#### **1.2 Anlagenschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich der Radaranlage am Flughafen Köln/Bonn gem. § 18a LuftVG.

**2** Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB werden die festgesetzten Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des § 78d Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 3 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie als Risikogebiete im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes bestimmte Gebiete werden im Bebauungsplan vermerkt:

### **2.1 Risikogebiet**

Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten des Rheins im Sinne des § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

## **IV. Hinweise**

### **1 Rechtsgrundlagen**

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421).

Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung.

### **2 Vorbelastung durch Lärmimmissionen**

Das Plangebiet ist durch die Lärmimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs vorbelastet.

### **3 Erschütterungen**

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der DB-Strecke 2641 (Südbrücke - Köln Deutz – Gremberg – Troisdorf) sowie in der Nähe der Stadtbahntrasse (Linie 7). Demnach ist das Plangebiet durch Erschütterungen vorbelastet.

### **4 Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes sind archäologische Bodenfunde nicht ausgeschlossen. Werden bei Bodeneingriffen archäologische Bodenfunde entdeckt, ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) das Römisch-Germanische Museum / Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln unverzüglich zu informieren.

## **5 Versickerung von Niederschlagswasser**

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht keine Pflicht zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

## **6 Kampfmittelbeseitigungsdienst**

Die Antragsfläche liegt grundsätzlich in einem Bombenabwurfgebiet bzw. in einem Gebiet, wo vermehrte Kampfhandlungen stattgefunden haben. Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe.

Vor Aufnahme von Bauarbeiten (circa 6 Wochen) ist das Amt für öffentliche Ordnung, Gliederungsnummer 322/40 (allgemeine Ordnungsangelegenheiten) unter der Benennung des Aktenzeichens 22.5-3-5315000-381/20 sowie der Bebauungsplan-Nummer einzuschalten. Die Anfrage kann per E-Mail an [kampfmittel@stadt-koeln.de](mailto:kampfmittel@stadt-koeln.de) erfolgen.

## **7 Artenschutz**

Laut Artenschutzprüfung des Kölner Büros für Faunistik, Dezember 2019, Büro Campus Deutz 4. und 5. Bauabschnitt Siegburger Straße 237 - 239, ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG.

Der mögliche Vogelschlag an Gebäuden kann gemindert werden durch: die Vermeidung von großflächigen Glasbauteilen, die Verwendung von Glas mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % zur Reduktion der Spiegelwirkung, die Verwendung von halbtransparentem Glas, das Anbringen entsprechender Markierungen (z.B. Streifen- oder Punktraster, keine Greifvogelsilhouetten), die Installation von Sonnenschutzsystemen an den Außenseiten.

Bei der Beleuchtung des Geländes sind grundsätzlich insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED) mit staubdichter Abdeckung zum Schutz von Insekten zu verwenden. Die Leuchten sollten nicht über die Horizontale hinaus nach oben hin abstrahlen. Die Beleuchtung des Gebietes ist so auszurichten, dass sie nicht über die Grenzen hinaus scheint.

## **8 Baumschutzsatzung**

Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung – BSchS) vom 01. August 2011 (Amtsblatt Nr. 34 vom 17. August 2011).

Gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung – BSchS) vom 01. August 2011 (Amtsblatt Nr. 34 vom 17. August 2011) sind Ersatzpflanzungen bzw. Ersatzgeldzahlungen für im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fällende Bäume zu leisten, soweit diese Bäume nicht bereits im Bebauungsplanverfahren bei der Bewertung und Bilanzierung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt wurden.

## **9 Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen**

Die verwendeten Kürzel innerhalb der Begrünungsfestsetzungen beziehen sich auf die Anlage zur Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB vom 15. Dezember 2011 (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 04. Januar 2012). In dieser Anlage sind mit der Angabe von Kürzeln allgemein gültige Qualitätsmaßstäbe für Begrünungsmaßnahmen der Stadt Köln formuliert.

## **10 DIN-Vorschriften und sonstige anzuwendende Regelwerke**

DIN-Vorschriften, sonstige private Regelwerke sowie die Kölner Sortimentsliste, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln Plankammer, Zimmer 06. E 05, Stadthaus Deutz, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

## **11 Hochwasserschutz**

Leichte Gefährdung bei einem extrem seltenen Flusshochwasser. Bei einem Kölner Pegel von 12,9 m ist mit einer Überflutung zu rechnen.

a) Das Plangebiet ist bis 11,30 m Kölner Pegel (100-jährliches Hochwasser) gegen Hochwasser geschützt.

b) Das Plangebiet ist bis 11,90 m Kölner Pegel (200-jährliches Hochwasser) gegen Hochwasser geschützt.

c) Innerhalb des Plangebietes ist aufgrund überhöhter Grundwasserstände mit Auftrieb und Drängewasser zu rechnen.

## **12 Löschwasserversorgung**

Es muss eine Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden nachgewiesen werden.

## **13 Nachweis notwendiger Stellplätze**

Zum Nachweis der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze ist auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 2574, Flur 34, Gemarkung Deutz) die Eintragung einer Bau- last erforderlich.

Stand: 13.02.2023