



Dezernat, Dienststelle
VI/611/2

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	09.03.2023
Bezirksvertretung 7 (Porz)	16.03.2023
Stadtentwicklungsausschuss	16.03.2023

**Offenlage nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan-Entwurf 694333/02 (alt 69433/02),
Arbeitstitel: „Hochpunkt Siegburger Straße,, in Köln-Deutz**

Anlass

Das Unternehmen STRABAG Real Estate GmbH entwickelt für die STRABAG AG am Standort Köln-Deutz einen neuen Bürostandort mit einem Hochpunkt an der Siegburger Straße. Die STRABAG Real Estate GmbH hatte zuvor einen Antrag auf Einleitung gestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen.

Auf dem ehemaligen Konzernstandort der STRABAG an der Siegburger Straße 237 – 239 (ehemals 237 – 241) ist das städtebauliche Konzept „Büro Campus Deutz“ vorgesehen. Geplant sind eine VII-geschossige Blockrandbebauung (außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) und ein XVI-geschossiges Hochhaus mit einer maximalen Gebäudehöhe von 60 m auf einem IV – VII-geschossigen Sockel an der Südspitze. Die geplante, maximal VII-geschossige Blockrandbebauung inklusive gemeinsamer Tiefgeschosse wurde auf Grundlage des vorhandenen, rechtsverbindlichen Bebauungsplans bauordnungsrechtlich genehmigt und wird bereits umgesetzt. Das vorhandene Planungsrecht lässt jedoch die Realisierung des Hochpunktes Siegburger Straße, insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung an der Südspitze, nicht zu.

Mit Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 16.06.2020 und dessen Bekanntmachung im Amtsblatt am 22.07.2020 wurde ein Bebauungsplanverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB eingeleitet und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach Modell 1 (Aushang) beschlossen ([Vorlagen-Nummer 0969/2020](#)).

Ziel der Planung

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hochpunkt Siegburger Straße“ ist es folglich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Hochpunktes als XVI-geschossiges Hochhaus mit einer maximalen Gebäudehöhe von 60 m zu schaffen. Das Plangebiet ist Teil eines überwiegend gewerblich genutzten Areals nordöstlich der Siegburger

Straße, vis-a-vis des Deutzer Hafens und umfasst in der Gemarkung Deutz einen Geltungsbe-
reich von rund 3.000 m².

Das städtebauliche Konzept „Büro Campus Deutz“ geht aus einem Architekturwettbewerb (Richtlinie für Planungswettbewerbe in der Fassung vom 31.01.2013) der im Jahr 2019 durch-
geführt wurde hervor und war zunächst mit einer maximal VII-geschossigen Bebauung ge-
plant. Das Preisgericht empfahl einvernehmlich die beiden zweitplatzierten Büros mit der Un-
tersuchung eines städtebaulichen Hochpunktes zu beauftragen. Im Rahmen einer Hochhaus-
studie wurden die Wettbewerbsergebnisse deshalb weiterentwickelt.

Leitidee des weiterentwickelten und favorisierten Entwurfs von gernot schulz: architektur ist es, aus dem geplanten Bürocampus inklusive des Hochpunktes und der neuen Konzernzent-
rale der STRABAG AG, ein städtebauliches Ensemble zu formen. Maßstabsgeber für die bau-
liche Entwicklung an der Siegburger Straße sind die Blockgrößen und Hochhauskubaturen
des Cobe-Masterplans für den Deutzer Hafen, die Eingang in den am 27.09.18 durch den Rat
beschlossenen Integrierten Plan gefunden haben. Die geplanten Hochpunkte im Deutzer Ha-
fen und der Hochpunkt an der Siegburger Straße orientieren sich am Hochsilo der Mühlenbe-
bauung, die eine Bestandhöhe von ca. 60 m aufweisen. Von Poll kommend, soll der geplante
Hochpunkt zusammen mit der geplanten Bebauung im Entwicklungsbereich des Deutzer Ha-
fens einen städtebaulichen Auftakt zur rechtsrheinischen Innenstadt bilden.

Der Hochpunkt ist für eine Büronutzung mit insgesamt ca. 16.300 m² Geschossfläche vorge-
sehen. Der ruhende Verkehr für den VII – geschossigen Block sowie den neuen Hochpunkt
soll in einer zweigeschossigen Tiefgarage mit ca. 340 Stellplätzen, die von der Siegburger
Straße aus erschlossen werden soll, untergebracht werden. Im Plangebiet sind 13 Stellplätze
oberirdisch geplant. Durch die geplante Nutzfläche von ca. 8.500 m² wird ein Bedarf von ca.
240 Fahrradstellplätzen ausgelöst. Diese werden teilweise oberirdisch auf dem Grundstück
hergestellt.

Verfahrensablauf

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 16.06.2020 die Einleitung des Be-
bauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) – Arbeitstitel: „Hochpunkt
Siegburger Straße“ in Köln-Deutz ebenso beschlossen, wie die Durchführung der frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 1 (Aushang).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4
Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat in der Zeit vom 20.04.2020 bis 04.06.2020 stattgefunden.

Zum städtebaulichen Planungskonzept wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß
§ 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Tagespresse sowie am 26.08.2020 im Amtsblatt
der Stadt Köln bekannt gemacht und zur Einsichtnahme durch Aushänge im Foyer des Kun-
denzentrum Innenstadt und im Stadtplanungsamt (Stadthaus Deutz) durchgeführt. Darüber
hinaus waren die Informationen auch unter der Internetseite der Stadt Köln ([www.beteiligung-
bauleitplanung.koeln](http://www.beteiligung-bauleitplanung.koeln)) abrufbar.

Schriftliche Stellungnahmen konnten vom 03.09.2020 bis zum 17.09.2020 an den Bezirksbür-
germeister des Stadtbezirkes Innenstadt, Herrn Andreas Hupke, gerichtet werden. Im Rah-
men dieser Beteiligung sind 18 Stellungnahmen eingegangen, wovon 3 außerhalb des Beteili-
gungszeitraums eingegangen sind. Eine Stellungnahme ist mit einer Unterschriftenliste einge-
gangen um die vorgebrachten Belange der entsprechenden Stellungnahme zu unterstützen.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat mit seinem Beschluss vom 17.06.2021 die Verwaltung
beauftragt, den Vorhabenträger aufzufordern, auf der Grundlage des städtebaulichen Pla-
nungskonzeptes einen Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) auszu-
arbeiten. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Bauge-
setzbuch (BauGB) sind dabei gemäß der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt wor-
den.

*Korrigierter Text

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB wurde vom 15.08.2022 bis zum 14.09.2022 durchgeführt.

Umweltauswirkungen auf die Umgebung

Neben den Umweltauswirkungen auf das Plangebiet selbst wurden insbesondere auch die Auswirkungen auf die angrenzenden sensiblen Nutzungen im Stadtteil Poll untersucht. Hierzu zählen folgende Untersuchungen:

- Verschattungsanalyse
- Verkehrsgutachten
- Schalltechnische Untersuchung
- Lufthygienische Untersuchung
- Windkomfortuntersuchung

Lediglich bei der Verschattungsanalyse und der schalltechnischen Untersuchung konnten geringfügige Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen festgestellt werden. Die durch den geplanten Hochpunkt ausgelösten negativen Auswirkungen auf sensible Nutzungen im Umfeld werden insgesamt als gering eingestuft, sodass keine unzumutbaren Verschlechterungen zu erwarten sind.

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat negative Auswirkungen auf den Klimaschutz. Über folgende Maßnahmen wird eine Reduzierung der negativen Umweltauswirkungen erreicht:

- Dachbegrünung auf den bis zu VII-geschossigen Gebäudeteilen und den Aufzugsüberfahrten sowie Treppenhausabschlüsse des Hochpunktes
- Nutzung einer Wasser/Wasser Wärmepumpe über einen Wasserbrunnen zum Kühlen und Heizen
- PV-Nutzung (mindestens 15 kWp)
- Einhaltung GEG-Standard und EEWärmeG 2009
- Annäherung an KfW-Effizienzgebäude 40 EE (Primärenergiebedarf soll: 43,9 kWh/m², ist: 46,5 kWh/m²; mittl. U-Wert opake Bauteile soll: 0,18 W/m²K, ist: 0,21 W/m²K)
- Erstellung eines Energiekonzeptes
- Erstellung eines Mobilitätskonzeptes

Die Anforderungen der Leitlinien zum Klimaschutz werden nur teilweise eingehalten, da die Vorhabenplanung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Klimaleitlinien schon weit vorangeschritten war. So werden die Anforderungen an den KfW 40 EE-Standard werden nicht gänzlich erfüllt. Die Anforderungen an den Primärenergiebedarf werden minimal überschritten, ebenso die Anforderungen an den mittleren U-Wert opaker Bauteile. Die übrigen Anforderungen (mittlerer U-Wert der transparenten Bauteile und der Lichtkuppeln) werden eingehalten. Durch eine Intensivierung der PV-Nutzung auf eine Leistung von mindestens 15 kWp kann die Erfüllung der EE-Klasse erreicht werden.

Die Abweichungen wurden mit der Koordinationsstelle Klimaschutz (VIII/2) abgestimmt. Energetische Maßnahmen, die im Vorhaben umgesetzt werden, sollen im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan geregelt werden.

Unter Berücksichtigung der in den Leitlinien zum Klimaschutz der Stadt Köln formulierten Zielsetzung, eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu gewährleisten, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin dazu, die mit der Koordinationsstelle Klimaschutz und dem Stadtplanungsamt abgestimmten Anforderungen bei Realisierung des Vorhabens umzusetzen.

Nach den gesetzlichen Vorgaben fand eine Bewertung der Umweltbelange gemäß §13a BauGB statt. Hierfür wurden verschiedene Umweltgutachten erstellt, deren Inhalte den Bebauungsplanunterlagen zu entnehmen sind.

Würde die Planung nicht umgesetzt, würden sich keine Veränderungen der Klimabilanz ergeben. Allerdings würde dann das städtebauliche Ziel zur Umsetzung Schaffung weiterer Büroflächen in Deutz und zur Umsetzung eines Hochpunktes als Pendant zu den Entwicklungen im Deutzer Hafen nicht erreicht.

Regelungen zur öffentlichen Auslegung

Im Zuge der Ausnahmesituation aufgrund der Corona-Pandemie sind in Abweichung der bislang üblichen Auslegungspraxis besondere Regelungen seitens der Stadt Köln, Dezernat Planen und Bauen – Stadtplanungsamt getroffen worden. So wird nach aktuellem Vorgehen die Einsichtnahme in die öffentlich auszulegenden Unterlagen nur nach vorheriger Terminvereinbarung unter der in der Bekanntmachung angegebenen Telefonnummer oder der E-Mailadresse möglich sein. Eigens zu diesem Zweck wurde als Ort für Offenlagen das Ladenlokal 5 (LL 5) im Gebäude des Stadthauses festgelegt. Der Raum wird in der Bekanntmachung bezeichnet als: Stadt Köln – Stadtplanungsamt/Außenstelle.

*Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nummer 694333/02 mit Begründung erfolgt in der Zeit vom 23.03.2023 bis 26.04.2023 einschließlich.

Die entsprechende ortsübliche Bekanntmachung über Ort der Auslegung und den genauen Zeitraum erfolgt im Amtsblatt der Stadt Köln. Darüber hinaus werden im Internet auf der Homepage der Stadt Köln gleichlautende Hinweise erfolgen und die öffentlich auszulegenden Unterlagen digital verfügbar sein.

Anlagen

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Geltungsbereich |
| Anlage 2 | Begründung nach § 3 Absatz 2 BauGB |
| Anlage 3 | Textliche Festsetzungen und Hinweise (DIN-A4-Format) |
| Anlage 4 | VBP-Entwurf Blatt 1/2 |
| Anlage 5 | VEP-Entwurf Blatt 2/2 |