

A N L A G E 3

Erläuterung zum städtebaulichen Planungskonzept für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Arbeitstitel: „Erweiterung der DEVK-Zentrale in Köln-Riehl“

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Köln-Riehl an der Riehler Straße 180/190 im Stadtbezirk Nippes. Hier befindet sich aktuell das 2-geschossige Parkhaus des Kölner Zoos und die 5-geschossige Konzernzentrale (zzgl. Staffelgeschoss) der DEVK-Versicherung. Beide Gebäude sind stark sanierungsbedürftig.

Durch das stetige Wachstum der Mitarbeitenden ist das Verwaltungsgebäude darüber hinaus so stark überbelegt, dass Abteilungen auf weitere Standorte innerhalb der Stadt Köln ausgelagert werden mussten. Zukünftig sollen die im Stadtgebiet verteilten Büroflächen in einem zentralen Gebäudekomplex zusammengeführt werden. Geplant ist eine Erweiterung der bestehenden Konzernzentrale auf dem Gelände des derzeitigen Parkhauses des Zoos mit einem städtebaulich markanten Hochpunkt. Das Bestandsgebäude soll darüber hinaus saniert und an den Neubau angegliedert werden.

1.2 Ziel der Planung

Zur Schaffung einer neuen identitätsstiftenden und nachhaltigen Unternehmenszentrale an der Riehler Straße plant die DEVK Versicherung die Erweiterung ihrer bestehenden Hauptverwaltung in Form eines städtebaulich markanten Hochpunktes auf dem Gelände des Parkhauses am Zoo. Zusammen mit der Stadt Köln wurde hierzu ein zweiphasiger Realisierungswettbewerb mit Ideenteil durchgeführt, den das Kölner Architekturbüro JSWD Architekten im Sommer 2024 für sich entscheiden konnte.

Da das bestehende Planungsrecht eine Realisierung des Vorhabens an dem Standort nicht zulässt, sollen mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Arbeitstitel „Erweiterung der DEVK-Zentrale in Köln-Riehl“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Siegerentwurfes geschaffen werden. Das zu sanierende Bestandsgebäude im Nordosten der Vorhabenfläche wird in den Bebauungsplan einbezogen, um zukünftig eine gemeinsame Funktions- und Organisationseinheit zwischen dem Bestandsgebäude und dem Neubau zu bilden. Um die freiräumliche Verbindung ins Umfeld sicherzustellen, wird der Bereich entlang der Riehler Straße bis zur Abfahrt B55a ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen. Der genannte Bereich ist damit Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, nicht jedoch Teil des Vorhabens. Die Verkehrsflächen außerhalb des Vorhabengebietes werden ebenfalls mit in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Gegenstand des Vorhabens an der Riehler Straße 180/190 sind die Flurstücke 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1362, 1364, 1785 und 1786 ganz

sowie teilweise die Flurstücke 1093, 1365, 1787 und 2263/55 in der Gemarkung Nippes, Flur 87.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3 ha und wird im Nordosten von der Tiergartenstraße, im Südosten vom Niederländer Ufer, im Südwesten von der Abfahrt der B55a sowie dem Fußgängerüberweg über die Riehler Straße und im Nordwesten von der Riehler Straße begrenzt.

2.2 Vorhandene Struktur

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im nordöstlichen Bereich zwischen Riehler Straße und dem Niederländer Ufer entlang der Tiergartenstraße die bestehende 5-geschossige Konzernzentrale (zzgl. Staffelgeschoss). Im südwestlichen Bereich befindet sich das 2-geschossige Parkhaus des Kölner Zoos. Entlang des Parkhauses verläuft ein Fußweg, der die Riehler Straße mit dem Niederländer Ufer verbindet. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet private Zufahrten zum Parkhaus und der Tiefgarage des DEVK-Gebäudes, Fußgängerwege sowie ein prägender Baumbestand.

Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Gefüge der Stadt Köln unmittelbar am Rhein. Die Umgebung ist durch den inneren Grüngürtel, die Flora, den Kölner Zoo und die angrenzende Wohnbebauung eher heterogen geprägt. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Aufpunkt der Bebauung entlang der Rotterdamer Straße. Der Gebäudebestand, bestehend aus Zeilenbauten sowie Solitären, weist hier zwischen vier und zwölf Geschossen auf und dient überwiegend der Wohnnutzung.

2.3 Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die derzeitige DEVK-Zentrale ist erschlossen von der Riehler Straße, dem Niederländer Ufer und der Zoobrücke. Die Erschließung erfolgt über drei Zugänge. Der Haupteingang des DEVK-Bestandsgebäudes befindet sich an der Riehler Straße. Das öffentliche Parkhaus Zoo ist über die Riehler Straße und die Zoobrücke erreichbar. Die Ausfahrt erfolgt über die Riehler Straße und das Niederländer Ufer.

Insgesamt ist verkehrlich eine gute Anbindung an das lokale und regionale Verkehrsnetz gegeben. Die B55a führt im südwestlichen Verlauf zu den Bundesautobahnen A3 und A1, in ihrem nordwestlichen Verlauf geht sie in die Innere Kanalstraße über. Die Innenstadt bzw. die Altstadt ist über das Niederländer Ufer angebunden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Innerhalb des Plangebietes auf der Riehler Straße befindet sich die Stadtbahn- und Bushaltestelle „Flora/Zoo“ und bindet den Standort sehr gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) der Stadt Köln an. Die Buslinie 140 verkehrt in beide Fahrtrichtungen (Ebertplatz und Aachener Str./Gürtel) in einer 10-Minuten-Taktung. Die Straßenbahnenlinie 18 verkehrt ebenso in beide Fahrtrichtungen (Bonn Hbf und Buchheim Herler Str.) morgens in der Hauptverkehrszeit des Berufsverkehrs in einer 5-Minuten-Taktung und außerhalb des Berufsverkehrs in einer 10-Minuten-Taktung. Der Kölner Hauptbahnhof ist so in 5 Minuten zu erreichen.

Rad- und Fußverkehr

Der Anschluss des Plangebietes an das Radwegenetz ist als sehr gut zu bewerten. Im Norden erfolgt die Anbindung an das Radwegenetz über die Riehler Straße, im Süden über das Niederländer Ufer und im Westen parallel zur Zoobrücke. Im Jahr 2021 wurde die Einrichtung eines 2,5 m breiten Radfahrstreifens auf der Riehler Straße zwischen dem Ebertplatz und Amsterdamer Straße auf jeweils 1,0 km Länge in beide Fahrtrichtungen abgeschlossen. Bei der Maßnahme handelt es sich um einen bedeutsamen Baustein zur fahrradfreundlichen Umgestaltung

der Nord-Süd-Fahrt. Mittelfristiges Ziel ist hier die Herstellung einer durchgehenden Radverkehrsverbindung auf der Nord-Süd-Fahrt von der Riehler Straße im Norden bis zur Vorgebirgsstraße im Süden.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Flora, dem Zoo, dem inneren Grüngürtel und dem Rhein, sind Wegeverbindungen für den Fußverkehr vorhanden und vom Plangebiet aus gut zu erreichen.

2.4 Planungsrechtliche Situation

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Arbeitstitel „Erweiterung der DEVK-Zentrale in Köln-Riehl“ werden zwei rechtskräftige Bebauungspläne überplant, die mit Satzungsbeschluss dieses Planes außer Kraft gesetzt werden. Darüber hinaus liegt der südwestliche Teil der Abfahrt der B55a, die in einem rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist, innerhalb des Plangebietes.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6747/03-1 „Innere Kanalstraße“ (Blatt 1) setzt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau der Inneren Kanalstraße (sog. Stadtautobahn) und die Sicherung des inneren Grüngürtels im Abschnitt zwischen dem Niederländer Ufer und der Amsterdamer Straße fest. Hierzu erfolgt die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche und öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Erholungslage. Darüber hinaus erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der Seilbahn, ebenfalls über die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erholungsanlage – Seilbahnstation. Im weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6747/03 erfolgt für die darin liegenden Baugebiete eine planungsrechtliche Sicherung entsprechend der vorhandenen Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung.

Südöstlich an den oben beschriebenen Bebauungsplan grenzt nach der Abfahrt der B55a der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 68470/03 „Riehler Str., Tiergartenstr., Niederländer Ufer, Frohngasse“ an. Der Bebauungsplan ist bereits in weiten Teilen überplant, lediglich der and die Abfahrt der B55a angrenzende Teil sowie ein schmaler Bereich entlang der Riehler Straße sind noch rechtskräftig. Dieser sog. Fluchlinienplan hatte ursprünglich die Verbreiterung der Riehler Straße zum Ziel. Auf Freiflächen, die bereits durch andere Bebauungspläne aufgehoben wurden, wurde ein Parkplatz für den Zoo festgesetzt. Die noch rechtskräftigen Teilbereiche des Bebauungsplanes setzen eine Straßenverkehrsfläche fest.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 68470/05 „Riehler Str., Tiergartenstr., Niederländer Ufer, Auffahrt Zoobrücke“ beinhaltet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Kerngebiet mit tertiärer Nutzung, in welchem die bestehende Zentrale der DEVK realisiert wurde. Für die beabsichtigte Büronutzung wurden max. 8 Vollgeschosse sowie eine GFZ von 2,4 festgesetzt. In dem Bereich zwischen der Abfahrt der B55a und dem Niederländer Ufer setzt der Bebauungsplan das Parken auf 3 Ebenen fest.

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln ist der größte Teil des Plangebietes als Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung sowie als regionaler Grüngürtel dargestellt. Im Nordosten ist ein Teilbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Aufgrund der Maßstäblichkeit der Planung von 1:50.000 kann hier jedoch ein gewisser Grad an Unschärfe angenommen werden. Insbesondere dann, wenn die Ränder des dargestellten ASB nicht an klar ablesbaren, spezifischen Raumkanten, wie beispielsweise Straßenzügen, orientiert ist. Das Plangebiet ist im Bestand bereits bebaut, in der weiteren Entwicklung wird die Bestandsbebauung durch einen Neubau an etwa gleicher Stelle ersetzt. Da auch zukünftig der Gedanke einer durchgehenden Durchgrünung im Plangebiet durch das Freihalten einer angemessenen Grünverbindung und Aufwertung der geplanten Außenbereiche erhalten werden soll, ist eine Anpassung der Regional- und Landesplanung an der Stelle nicht erforderlich.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet südöstlich der Riehler Straße, südwestlich der Tiergartenstraße sowie nordwestlich des Niederländer Ufers eine gemischte Baufläche dar, lediglich entlang der Zoobrückenauffahrt im Südwesten stellt der Flächennutzungsplan eine Grünfläche dar.

Die vorgesehenen Nutzungen im geplanten Vorhaben widersprechen den Darstellungen einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan nicht. Bei Freihalten einer angemessenen Grünverbindung ist eine Flächennutzungsplanänderung demnach nicht erforderlich.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich in Randlage des Inneren Grüngürtels (Landschaftsschutzgebiet) der Stadt Köln und zu einer Fläche zur des Entwicklungszieles 2 des Landschaftsplans „Einhaltung und Weiterentwicklung der vorhandenen Grünanlage“. Das Plangebiet liegt bis auf einen kleinen Teilbereich im Bereich der Zoobrückenauffahrt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans der Stadt Köln. Für das Plangebiet selbst ist die „Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas“ – Entwicklungsziel 6 des Landschaftsplans vorgesehen. Daran schließt sich für den Vorhabenbereich laut Landschaftsplan eine grünräumlich geprägte Verbindung zum Rhein an.

3.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Schutzgebiete. Das nächste zum Vorhaben gelegene Landschaftsschutzgebiet „LSG-Rhein, Rheinauen und Uferbereiche von Flittard bis Rodenkirchen“ (LSG-5007-0001)

3.5 Höhenkonzept für die linksrheinische Kölner Innenstadt / Sternenplan

Das Stadtbild Köln wird geprägt durch Kirchtürme, die sich wie ein Ring um den Dom anordnen. Hierin liegt die Attraktivität der Stadt vor allem im Hinblick auf ihr baukulturelles Erbe. Vor diesem Hintergrund und dem Schutz des kulturellen und stadtbildprägenden UNESCO Weltkulturerbes „Kölner Dom“ wurde 2007 das Höhenkonzept für die linksrheinische Kölner Innenstadt

verabschiedet. Das Plangebiet liegt außerhalb des Konzeptbereiches.

Das geplante Vorhaben liegt darüber hinaus ebenfalls außerhalb der Tabuzonen des „Sternenplanes“, in dem die Blickbeziehungen auf den Kölner Dom dargestellt sind.

3.6 Einzelhandelskonzept

Der Standort liegt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK) der Stadt Köln (Fortschreibung 2022). Es kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich um eine „sonstige städtebaulich integrierte Lage“ handelt, hierfür sieht das Konzept folgendes vor: „Grundsätzlich ist die Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit möglich, sofern keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche vorliegt. Dabei ist zu differenzieren zwischen kleinteiligen Angeboten wie Bäckereien, Blumenläden, Apotheken usw. und mittelflächigen Fachmarktangeboten wie z. B. Drogeriemärkten oder Textilfachmärkten. Hier muss im Zweifelsfall der Nachweis erbracht werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.“

Dies bedeutet, dass aktuell ein kleinflächiger Markt zur Versorgung der umliegenden Anwohner und auch Büroangestellten bis 800 m² Verkaufsfläche (VKF) laut EHZK möglich ist. Geplant ist eine VKF von maximal 650 m², inkl. Lagerflächen, womit der Schwellenwert zur Großflächigkeit deutlich unterschritten wird, daher ist die Planung an dem Standort mit dem EHZK der Stadt Köln vereinbar.

4. Darstellung der planerischen Zielvorgaben

Zur Schaffung einer neuen identitätsstiftenden und nachhaltigen Unternehmenszentrale an der Riehler Straße plant die DEVK die Erweiterung ihrer bestehenden Hauptverwaltung in Form eines städtebaulich markanten Hochpunktes auf dem Gelände des Parkhauses am Zoo. Dieser Hochpunkt soll die Eingangssituation nach Köln entlang der B55a von der Zoobrücke kommend markieren und sich gleichzeitig in die Hochhausabfolge entlang der linksrheinischen Uferpromenade einfügen. Dabei soll ein besonderes Augenmerk auf die qualitätsvolle Entwicklung des Standortes sowie die freiräumliche Verbindung ins Umfeld gelegt werden. Zusammen mit der Stadt Köln wurde daher ein zweiphasiger Realisierungswettbewerb mit Ideenteil durchgeführt, den das Kölner Architekturbüro JSWD Architekten im Sommer 2024 für sich entscheiden konnte. Der Siegerentwurf zeichnet sich durch zwei unterschiedlich hohe Solitäre aus. Die 38-geschossige Landmarke wird durch einen 5-geschossigen Verbindungsbau mit einem kleineren 11-geschossigen Baukörper zu einem Gebäudekomplex verbunden. Die beiden Gebäude korrespondieren mit den Abfahrtspindeln der Zoobrücke und öffnen sich dadurch zu einem großzügigen Freibereich, der „DEVK Plaza“. Dem Platz kommt dabei neben der Adressbildung auch die Funktion als öffentlicher Trittstein für Fußgänger und Radfahrer auf dem Weg vom Rhein zum Zoo und zur Flora zu. Vielfältige urbane Angebote sorgen darüber hinaus für eine öffentliche Belebung des Standortes.

Durch einen respektvollen Abstand zum Bestandsgebäude entsteht auch auf der Nordostseite ein attraktiver Aufenthaltsbereich. Neben der Durchwegung und der Möglichkeit zur Anlieferung wird hier ein Bereich für die geplante Außennutzung im Altbau gestaltet. Die Lichthöfe für die Umnutzung im UG des Bestandsgebäudes werden dabei in die Außenanlagen integriert. Über ein durchgestecktes Foyer werden beide Freiräume miteinander verbunden, sodass Rückseitenbildungen vermieden werden und ein wahrnehmbarer Zusammenhang der Freiräume geschaffen wird.

Die Formgebung der beiden Hochpunkte reagiert auf die städtebauliche Situation und gibt dem Gebäude eine Richtung. Am Rheinufer staffelt sich der Gebäudekomplex vermittelnd zum Rhein

und zum Bestandsgebäude ab. Insbesondere mit der neuen Fassade des Bestandsgebäudes ergibt sich so insgesamt ein ganzheitliches DEVK-Gebäudeensemble.

Begünstigt durch die zurückswingende Form des Gebäudeabdrucks entsteht ein sich öffnender Raum vor dem Haupteingang des neuen Hochhausensembles. Hierdurch generiert der Entwurf trotz der Dichte einen großzügigen Freiraum als Antritt vor dem Hochpunkt und suggeriert gleichzeitig eine offene, verbindende Durchwegung vom Niederländer Ufer zur Riehler Straße. Dieser Vorbereich wird durch eine zentrale Grünfläche akzentuiert und bietet dabei nicht nur einen intuitiven Haupteingang, sondern schafft darüber hinaus auch eine direkte Aufenthaltsqualität im EG. An der Nahtstelle zum Bestandsgebäude wird durch vorgelagerte Grünflächen an den Gebäuden ebenfalls eine angemessene freiraumplanerische Antwort gefunden. Hier stehen zwar die funktionalen Aspekte, wie Ver- und Entsorgung sowie Anlieferung im Vordergrund, dennoch wird dem Raum ein grüner Charakter verliehen. Insgesamt entsteht ein Gebäude, das im EG aktiv auf den öffentlichen und privaten Freiraum reagiert und zu allen vier Seiten akzentuierte Freiräume entstehen lässt.

4.1 Verkehrliche Erschließung

Der Zugang zur neuen DEVK-Zentrale erfolgt über die autofreie DEVK Plaza. Eine Vorfahrt für Taxen und Kurzparken ist an der Riehler Straße vorgesehen. Stellplätze für Fahrräder werden teilweise ebenerdig in einer Fahrradgarage, sowie im 1. UG (per Fahrradaufzug) untergebracht. Eine 3-geschossige TG unter dem Neubau wird an die bestehende Tiefgarage angeschlossen und über diese in Richtung Tiergartenstraße erschlossen. Für externe Nutzer der Stellplätze (z.B. Zoobesucher) sind zwei separate Erschließungskerne jeweils mit Aufzug vorgesehen. Die Anlieferung des Nahversorgers kann sowohl vom Niederländer Ufer, von der Riehler Straße als auch über die TG erfolgen. Gleches gilt für die Ver- und Entsorgung der gastronomischen Nutzungen. Der zwischen Altbau und Neubau geschaffene Freiraum kann diese Zufahrten problemlos aufnehmen und gewährleistet außerdem den Raum für die erforderlichen Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen.

5. Umweltbelange

Die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach §1(6) Nr.7 BauGB werden im weiteren Verfahren ermittelt und bei der Planung berücksichtigt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung gem. §2 (4) BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargestellt.

5.1 Immissionen - Lärm

Das Plangebiet ist bereits im Bestand durch die Straßenverkehrslärmemissionen der Riehler Straße, des Niederländer Ufers und der Zoobrücke, sowie durch die Schienenlärmemissionen der parallel zur Riehler Straße verlaufenden Straßenbahntrasse vorbelastet. Zu berücksichtigen sind auch die Immissionen der Schiffsfahrt, des Flugverkehrs, des Zoos und der Seilbahn sowie potenzielle Erschütterungen durch die angrenzende Stadtbahntrasse.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Lärmimmissionsgutachten erstellt, in welchem sowohl die auf das Plangebiet einwirkenden als auch die durch die Planung verursachten Lärmimmissionen z.B. die Tiefgarageneinfahrten, der Einzelhandel, die Restauration sowie dazu gehörende Gebäudetechnik untersucht, bewertet und dargestellt werden.

5.2 Luftschadstoffe

Das Plangebiet liegt innerhalb der Umweltzone der Stadt Köln. Die Grenzwerte der maßgeblichen 39. BlmSchV werden seit dem Jahr 2020 an allen Messpunkten im Stadtgebiet eingehalten. Dennoch ist im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens, auch mit Blick auf die Schifffahrt und die hochfrequentierten Hauptverkehrsstraßen, eine Luftschatstoffuntersuchung durchzuführen.

5.3 Verkehr

Im Rahmen des Qualifizierungsverfahrens wurde eine erste Verkehrsanalyse durchgeführt, in welcher die Bestandssituation analysiert wurde. Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist diese Analyse fortzuschreiben. Generell ist dabei der Analyse-, der Null- sowie der Planfall zu untersuchen und die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf das umgebende Verkehrsnetz zu bewerten.

Um die Mobilität im Umweltverbund zu fördern, werden entsprechende Maßnahmen im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes erarbeitet.

5.4 Boden- und Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine altlastenverdächtigen Flächen.

Eine Kampfmitteluntersuchung ist noch nicht vorgenommen worden. Diese wird im Rahmen der Bauvorbereitung durchgeführt.

5.5 Hochwasser- und Trinkwasserschutz

Gemäß der Starkregen gefahrenkarte der Stadtentwässerungsbetriebe (StEB) Köln ist die Starkregen gefährdung auch bei extremen Regenereignissen innerhalb des bebauten Bereiches überwiegend gering, in kleineren Teilflächen auch als mäßig eingestuft.

Das Plangebiet liegt südöstlich angrenzend zu einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet und in einem Hochwasserrisikogebiet des Rheins.

Gemäß Hochwassergefahrenkarte ist das Plangebiet bei Extremhochwasserereignissen (Köln Pegel 12,90 m) betroffen. Der Hochwasserschutz der Stadt Köln reicht bis zu einem Pegelstand 11,90 m = 46,45 m üNHN.

Aufgrund der Nähe zum Rhein ist im Bereich der Bebauung mit hohen Grundwasserspiegeln insbesondere bei Hochwassern zu rechnen. Im Rahmen der Planung und des Baus der Tiefgaragen wird dies berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt gegenwärtig in keinem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet.

5.6 Entwässerungskonzept

Die bestehende Kanalisation weist keine über den Bestand hinausgehenden Kapazitäten auf, um Wasser von zusätzlich befestigten Flächen aufzunehmen. Im weiteren Verfahren ist dementsprechend ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten. In diesem Zusammenhang ist auch die Starkregenvorsorge und der Hochwasserschutz zu berücksichtigen und darzustellen. Weiterhin sind Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zu konzipieren.

5.7 Grünordnung, Eingriffe und Ausgleich

Das Plangebiet ist im Bestand überwiegend versiegelt. Es sind vereinzelte Baumpflanzungen und Grünflächen entlang der Straßenzüge vorzufinden. Im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages sind potenzielle Eingriffe zu ermitteln und falls erforderlich Ausgleichsmaßnahmen festzulegen. Grünplanerische Maßnahmen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

5.8 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Die Art und der Umfang der Prüfung sind im weiteren Verfahren noch abzustimmen. Im Rahmen der Erstellung eines Grünordnungsplanes (GOP) sind die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen für das Plangebiet zu entwickeln und der naturschutzrechtliche Eingriff bzw. sein Ausgleich zu bestimmen.

5.9 Klima und Klimaanpassung

Das Plangebiet ist gemäß der Planungshinweiskarte „Klimawandelgerechte Metropole Köln 21“ bezogen auf die zukünftige Wärmebelastung der Klasse 3 „belastete Siedlungsfläche“ zugeordnet. Um negativen Auswirkungen hoher Wärmebelastungen u.a. durch die große Baumasse (Aufheizung) entgegenzuwirken, werden geeignete Maßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanerstellung einbezogen.

Das Plangebiet fällt in den Anwendungsbereich der Klimaschutzleitlinie der Stadt Köln. Das Merkblatt Klimaschutzleitlinien Stadt Köln zu Nichtwohngebäuden ist anzuwenden und für die Planung umzusetzen.

Durch ein Zusammenspiel aus passiven und aktiven Maßnahmen wird die Minimierung des Primärenergie-/Heizwärmebedarfs und die Einhaltung eines Effizienzgebäude 40 Standards angestrebt. Dabei erfolgt die Erzeugung von nachhaltigem Strom durch großflächige Photovoltaikanlagen auf den Gebäudefassaden. Die erzeugte elektrische Energie deckt einen erheblichen Teil des jährlichen Gesamtstrombedarfs des Gebäudes. Darüber hinaus ist für die Bewässerung der Grünanlagen die Nutzung von Grauwasser vorgesehen.

Im Bestand ist das Plangebiet fast vollständig versiegelt. Zukünftig werden hier neben dem geplanten Neubau Freibereiche entstehen, auch wenn diese weiterhin in Teilen durch eine TG unterbaut sind. Begrünungsmaßnahmen der Freiflächen werden im weiteren Verfahren ermittelt und über den Bebauungsplan verbindlich geregelt.

5.10 Besonnung

Im Rahmen des Qualifizierungsverfahrens wurde eine Verschattungsstudie erstellt, die zu dem Ergebnis kommt, dass das Umfeld im Bestand eine gute direkte Besonnung aufweist. Durch die neue Planung wird ein rd. 145 m hoher Gebäudekörper geschaffen, der Auswirkungen auf die direkte Besonnung haben wird. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für die Umsetzung der geplanten Hochpunkte in einem Verschattungsgutachten daher nachzuweisen, dass im Umfeld auch zukünftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

5.11 Landschafts- und Ortsbild

Die nähere Betrachtung des Plangebietes zeigt, dass dessen Umfeld aufgrund seines besonderen landschaftlichen Charakters eine hohe Sensitivität besitzt. Der Rhein mit seinen durchgrünten Flussufern sowie die Schnittstelle des Plangebietes mit dem Grüngürtel bilden hier

charakteristische Elemente, die auch die Wahrnehmung der Stadtsilhouette mit dem Dom als dominanter historischer Landmarke von Norden her prägen. Insgesamt soll diese besondere Charakteristik der Kölner Stadtsilhouette insbesondere in der Fernsicht von Norden und von Süden aus durch die geplante DEVK-Erweiterung so wenig wie möglich gestört werden. Durch die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild verändert. Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist durch eine Kulturverträglichkeitsprüfung nachzuweisen, dass die Änderung des Landschaftsbildes auch im Zusammenhang mit dem Weltkulturerbe Kölner Dom verträglich ist.

5.12 Kultur und Sachgüter, Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine denkmalgeschützte Bebauung. Allerdings befindet sich die Flora, der Botanische Garten der Stadt Köln, die unter Denkmalschutz steht und aus einer Grünanlage mit einem Hauptgebäude sowie Kleindenkmälern besteht, in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Darüber hinaus stehen auch Gebäude des Zoos unter Denkmalschutz.

6. Planverwirklichung

6.1 Bebauungsplanverfahren

Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Des Weiteren wird ein Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss geschlossen, in welchem sich die Vorhabenträgerin gem. § 12 (1) Satz 1 verpflichtet das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen. Vorhabenträgerin und Vertragspartnerin der Stadt Köln für den Durchführungsvertrag ist die DEVK.

Die Vorhabenträgerin verfügt über das Grundstück der bestehenden DEVK-Zentrale. Das Grundstück des Zooparkhauses hat derzeit den Status einer Anhandgabe der Stadt Köln.

6.2 Baudurchführung

Die spätere Baudurchführung erfolgt nach derzeitiger Einschätzung in Abschnitten. Eine stufenweise mögliche Realisierung wurde im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs vorausgesetzt.