



Eisenbahn-Bundesamt

Außenstelle Essen
Hachestraße 61
45127 Essen

Az. 641pa/058-2025#072
Datum: 21.07.2026

Plangenehmigung

gemäß § 18 Abs. 1 AEG i. V. m. § 74 Abs. 6 VwVfG

für das Vorhaben

**„Sozial- und Dispositionsgebäude im DUSS-Terminal - K-Eifeltor -
Aufstockung“**

in der Gemeinde Köln

Bahn-km 7,400 bis 7,420

der Strecke 2630 Köln - Bingen Hbf

**Vorhabenträgerin:
Deutsche Umschlaggesellschaft Schiene - Straße (DUSS) mbH
Am Kümmerling 24 -26
55294 Bodenheim**

Inhaltsverzeichnis

A.	Verfügender Teil	4
A.1	Genehmigung des Plans.....	4
A.2	Planunterlagen.....	4
A.3	Konzentrationswirkung.....	5
A.4	Nebenbestimmungen.....	5
A.4.1	Wasserwirtschaft und Gewässerschutz.....	5
A.4.2	Artenschutz.....	5
A.4.3	Immissionsschutz.....	6
A.4.4	Abfallwirtschaft, Altlasten und Bodenschutz.....	8
A.4.5	Brand- und Katastrophenschutz, Rettungswege	9
A.4.6	Öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen.....	9
A.4.7	Oberleitungen	10
A.4.8	Straßen, Wege und Zufahrten.....	12
A.4.9	Kampfmittel.....	12
A.4.10	Inanspruchnahme von Grundeigentum und sonstigen Rechten Dritter.....	13
A.4.11	Unterrichtungspflichten.....	13
A.5	Entscheidung über Einwendungen, Forderungen, Hinweise und Anträge.....	13
A.6	Sofortige Vollziehung	13
A.7	Gebühr und Auslagen	14
A.8	Hinweise	14
A.8.1	Hinweise der Bezirksregierung Köln.....	14
A.8.2	Hinweise der Stadt Köln.....	14
B.	Begründung	16
B.1	Sachverhalt.....	16
B.1.1	Gegenstand des Vorhabens.....	16
B.1.2	Verfahren	16
B.2	Verfahrensrechtliche Bewertung	17
B.2.1	Rechtsgrundlage.....	17
B.2.2	Zuständigkeit.....	17
B.3	Umweltverträglichkeit.....	18
B.4	Materiell-rechtliche Würdigung des Vorhabens	18
B.4.1	Planrechtfertigung.....	18
B.4.2	Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz.....	19
B.4.3	Immissionsschutz.....	19
B.4.4	Abfallwirtschaft, Altlasten und Bodenschutz.....	20
B.4.5	Öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen.....	20
B.4.6	Straßen, Wege und Zufahrten.....	20
B.4.7	Kampfmittel.....	20

B.4.8	Inanspruchnahme von Grundeigentum und sonstigen Rechten Dritter.....	20
B.4.9	Weitere Nebenbestimmungen, Bewertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	20
B.5	Gesamtabwägung.....	20
B.6	Sofortige Vollziehung	21
B.7	Entscheidung über Gebühr und Auslagen.....	21
C.	Rechtsbehelfsbelehrung	22

Auf Antrag der Deutsche Umschlaggesellschaft Schiene-Straße (DUSS) mbH (Vorhabenträgerin) erlässt das Eisenbahn-Bundesamt nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) i. V. m. § 74 Abs. 6 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) folgende

Plangenehmigung

A. Verfügender Teil

A.1 Genehmigung des Plans

Der Plan für das Vorhaben „Sozial- und Dispositionsgebäude im DUSS-Terminal - K-Eifeltor - Aufstockung“, in der Gemeinde Köln, Bahn-km 7,400 bis 7,420 der Strecke 2630, Köln - Bingen Hbf, wird mit den in dieser Genehmigung aufgeführten Nebenbestimmungen genehmigt.

Gegenstand des Vorhabens ist im Wesentlichen, das vorhandene Bürogebäude für die kommerzielle Abfertigung des Umschlagverkehrs auf dem Gelände des Umschlag-Terminals in Köln-Eifeltor zu erweitern.

A.2 Planunterlagen

Der Plan besteht aus folgenden Unterlagen:

Unterlage	Unterlagen- bzw. Planbezeichnung	Bemerkung
A.1	Erläuterungsbericht, Planungsstand 29.04.2026, 9 Seiten	genehmigt
A.2	Übersichtsplan, Planungsstand 11.07.2025, Maßstab 1:10.000	nur zur Information
A.3	Lageplan, Planungsstand 11.07.2025, Maßstab 1:500	genehmigt
A.4	Bauwerksverzeichnis, Planungsstand 10.09.2025, Maßstab 1:100	genehmigt
A.5	Bauwerksplan, Planungsstand 10.09.2025, Maßstab 1:100	genehmigt

Unterlage	Unterlagen- bzw. Planbezeichnung	Bemerkung
A.6	Baustelleneinrichtungsplan, Planungsstand 11.07.2025, Maßstab 1:10.000	genehmigt
A.7	Stellungnahme Artenschutz, Planungsstand 10.09.2025, Maßstab 1:100	nur zur Information
A.8	Stellungnahme FFH, Planungsstand 10.09.2025, Maßstab 1:100	nur zur Information
9	Geobasisdaten, Planungsstand 16.01.2026, 15 Seiten	nur zur Information
10	Grundrisserweiterung – dauerhafte Inanspruchnahme durch Gebäudeerweiterung	nur zur Information

A.3 Konzentrationswirkung

Durch die Plangenehmigung wird die Zulässigkeit des Vorhabens einschließlich der notwendigen Folgemaßnahmen an anderen Anlagen im Hinblick auf alle von ihm berührten öffentlichen Belange festgestellt; neben der Plangenehmigung sind andere behördliche Entscheidungen, insbesondere öffentlich-rechtliche Genehmigungen, Verleihungen, Erlaubnisse, Bewilligungen, Zustimmungen und Planfeststellungen nicht erforderlich (§ 18 Abs. 1 AEG i. V. m. § 74 Abs. 6 Satz 2 Halbsatz 1 VwVfG i. V. m. § 75 Abs. 1 VwVfG).

A.4 Nebenbestimmungen

Auf der Baustelle ist eine Kopie dieser Plangenehmigung jederzeit vorzuhalten und auf Verlangen vorzuzeigen.

A.4.1 Wasserwirtschaft und Gewässerschutz

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorschriften der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 zu beachten.

A.4.2 Artenschutz

Die folgenden Nebenbestimmungen beruhen auf der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde:

1. Zur Minimierung von negativen Auswirkungen auf nachtaktive Tiere – insbesondere Insekten und Fledermäuse – sind Außenleuchten ausschließlich zur Gewährleistung der verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen und der Sicherung von Gebäuden zulässig.
2. Es sind hierzu lediglich Leuchtmittel mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich zulässig.
3. Die Beleuchtungsanlagen sind des Weiteren so zu konzipieren, dass keine Insekten eindringen können und eine möglichst geringe Oberflächentemperatur (≤ 60 Grad C) vorliegt.
4. Die Lichtquellen sollten weder über die Horizontale hinaus nach oben hin noch zur Seite – insbesondere nicht auf etwaige angrenzende Wasserflächen, Gehölze und Biotope – abstrahlen. Bereits bestehende Dunkelräume sind zu erhalten. Generell sind so wenig Lichtpunkte wie möglich zu installieren und diese zudem so erdnah wie möglich.
5. Ferner sind Beleuchtungsdauer und Beleuchtungsintensität auf das geringstmögliche Maß zu begrenzen. Dies kann beispielsweise durch eine intelligente Beleuchtungssteuerung wie etwa eine Nachtabsenkung bzw. den Einsatz von Bewegungsmeldern erreicht werden.
6. Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) sind zu beachten. Hiernach ist es insbesondere verboten, Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
7. Es ist speziell auf Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel zu achten.
8. Sollten auf den betroffenen Flächen Tiere besonders geschützter Arten festgestellt werden, so sind die weiteren Bautätigkeiten unverzüglich einzustellen und umgehend mit dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt (Untere Naturschutzbehörde) Kontakt aufzunehmen, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

A.4.3 Immissionsschutz

A.4.3.1 Baubedingte Lärmimmissionen

1. Bei der Durchführung der erforderlichen Bauarbeiten ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - vom 19. August 1970 (im Folgenden: AVV Baulärm) zu beachten. Die Immissionsrichtwerte der AVV Baulärm sind einzuhalten. Es sind Messungen

durchzuführen. Sollten diese Messungen ergeben, dass die Immissionsrichtwerte um mehr als 5 dB (A) überschritten werden, sind durch die Vorhabenträgerin geeignete Schutzvorkehrungen gemäß dem Stand der Lärminderungstechnik vorzusehen.

2. Die Vorhabenträgerin hat sicherzustellen, dass die Baustelle so geplant, eingerichtet und betrieben wird, dass Geräusche verhindert werden, die nach Stand der Technik vermeidbar sind (z.B. optimierte Aufstellung der Baumaschinen, Ausnutzen der schallabschirmenden Wirkung natürlicher und künstlicher Hindernisse, Abschalten nicht genutzter Fahrzeuge und Maschinen).
3. Die Vorhabenträgerin hat dafür zu sorgen, dass während der Bauzeit geräuscharme Baumaschinen entsprechend der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV – eingesetzt werden. Es sind Bauverfahren bevorzugt einzusetzen, die lärmarme Vorgehensweisen beinhalten.
4. Die Vorhabenträgerin hat die Bauablaufdaten, insbesondere die Art, den Umfang und die Dauer der Bautätigkeiten sowie die Durchführung besonders lärmintensiver Bautätigkeiten jeweils unverzüglich nach Kenntnis den betroffenen Anliegern in geeigneter Weise mitzuteilen. Absehbare Abweichungen von dem Zeitplan sind ebenfalls unverzüglich mitzuteilen. Die Betroffenen sind über die Unvermeidbarkeit der Lärmeinwirkungen aufzuklären.
5. Für (ggf.) nächtliche Bauarbeiten ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Nachtarbeitserlaubnis bei der zuständigen Behörde einzuholen. Diese ist spätestens 10 Tage vor dem geplanten Arbeitsbeginn zu beantragen.
6. Das Baustellenpersonal ist für das Thema Lärm zu sensibilisieren.
7. Die Vorhabenträgerin hat durch entsprechende Baustellenkontrollen sicherzustellen, dass die für Baustellen geltenden Richtlinien und Vorschriften, insbesondere bzgl. Lärm, Erschütterung, Staub, Wasserreinhaltung und Schutz von angrenzenden Flächen eingehalten werden.

A.4.3.2 Baubedingte Erschütterungsimmissionen

1. Die Vorhabenträgerin hat die Durchführung besonders erschütterungsintensiver Bautätigkeiten jeweils unverzüglich nach Kenntnis

den betroffenen Anliegern in geeigneter Weise mitzuteilen. Absehbare Abweichungen von dem Zeitplan sind ebenfalls unverzüglich mitzuteilen. Die Betroffenen sind über die Unvermeidbarkeit aufzuklären.

2. Erschütterungen sind durch die Auswahl des Bauverfahrens auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

A.4.3.3 Stoffliche Immissionen

Stoffliche Immissionen durch Staubaufwirbelungen und Abgase sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Befeuchtung des Bodens, Abschalten nicht genutzter Baufahrzeuge) so weit wie möglich zu vermeiden. Bei der Auswahl der Baufahrzeuge sind die Bestimmungen der 35. BImSchV zu beachten.

Die Staubentwicklung beim Abbruch, Verladen, Einbringen und Transport von staubendem Material ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. ausreichendes Benetzen mit Wasser und/oder Abdeckung mittels Schutzplanen) nach dem Stand der Technik zu vermindern.

A.4.4 Abfallwirtschaft, Altlasten und Bodenschutz

1. Die anfallenden Abfälle sind entsprechend den Bestimmungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie den dazu ergangenen Verordnungen ordnungsgemäß zu entsorgen. Die anfallenden Abfälle sind getrennt zu sammeln und zu verwerten bzw. entsorgen (§ 9 KrWG; § 8 GewAbfV).
2. Für den Einsatz sowie die Verwertung von Recyclingbaustoffen sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung einzuhalten.
3. Zum Schutz des Bodens und des Bodengefüges sind Maßnahmen gegen Bodenverdichtungen vorzusehen. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind die nur bauzeitlich beanspruchten Bereiche wiederherzustellen.
4. Beim Umgang mit Baumaterialien oder Bodenaushub, die mit Gefahrstoffen kontaminiert sind, müssen die Bestimmungen der Technischen Regel für Gefahrstoffe TRGS 524 „Sanierung und Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ und der BGR 128 „Kontaminierte Bereiche“ eingehalten werden.
5. Nach § 7 BBodSchG besteht die Verpflichtung, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Schädliche Bodenveränderungen dürfen nach § 4 Abs. 1 BBodSchG nicht hervorgerufen werden. Die BBodSchV ist zu beachten.

6. Für die Zuordnung von Abfällen zu einer Abfallschlüsselnummer sind die Vorschriften nach der Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis (Abfallverzeichnis-Verordnung – AVV) zu beachten.
7. Bei der Entsorgung von Abfällen zur Beseitigung sind die Anschluss- und Benutzungspflichten der Abfallsatzung der Stadt Köln in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

A.4.5 Brand- und Katastrophenschutz, Rettungswege

Die folgenden Nebenbestimmungen beruhen auf der Stellungnahme der Stadt Köln

1. Zum Anleitern bestimmte Stellen

Eine Erreichbarkeit der zum Anleitern bestimmten Stelle ist sichergestellt. Die als Rettungsfenster vorgesehenen Fenster und die Dachterrasse in den jeweiligen Nutzungseinheiten sind zudem auch von außen gut sichtbar mit dem Brandschutzzeichen „Hinweis auf eine geeignete Stelle zum Anleitern (E2)“ nach der DIN 4066 (Hinweisschilder für die Feuerwehr) zu kennzeichnen.

Ergänzend hierzu sind zudem von der Innenseite die Beschilderungen nach den Vorschriften der ASR A1.3-2007 (Sicherheits- und Gesundheitsschutzkennzeichnung), der BGV A8 (Berufsgenossenschaftliche Vorschrift für Sicherheit und Gesundheit bei der Arbeit) und der DIN 4844-2001 (Fluchtwegkennzeichen) anzubringen.

2. Betriebliche Maßnahmen zur Brandverhütung und Brandbekämpfung sowie zur Rettung von Menschen und Tieren

Für das Objekt ist eine Brandschutzordnung (Teil A) nach der DIN 14096 (Richtlinien für das Erstellen von Brandschutzordnungen) aufzustellen.

A.4.6 Öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen

1. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, vor Baubeginn den aktuellen Leitungsbestand erneut anzufragen, die Leitungspläne zu aktualisieren und die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen mit den Leitungsträgern abzustimmen und umzusetzen.

2. Die vorhandenen Leitungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.
3. Der Baubeginn ist den Versorgungsunternehmen, die in den jeweiligen Baubereichen Leitungen oder Kabel unterhalten, möglichst frühzeitig, mindestens jedoch 14 Tage vor Beginn der Bauarbeiten, schriftlich mitzuteilen. Ortstermine sind rechtzeitig mit den Versorgungsunternehmen abzustimmen.
4. Mit Abweichungen der angegebenen Maße muss gerechnet werden. Gegebenenfalls ist die Lage der Leitungen vor Ort durch geeignete Maßnahmen festzustellen.
5. Die zu jedem Zeitpunkt mögliche Zugänglichkeit öffentlicher Ver- und Entsorgungsleitungen ist sicherzustellen. Auch innerhalb des DB-Geländes liegenden Leitungsabschnitte anderer Betreiber müssen zu Inspektions- und Wartungsarbeiten jederzeit zugänglich sein.
6. Die Vorhabenträgerin hat dafür Sorge zu tragen, dass die einschlägigen Bestimmungen (z. B. Unfallverhütungsvorschriften) und Schutzanweisungen der Versorgungsunternehmen beachtet und dessen Regelungen eingehalten werden

A.4.7 Oberleitungen

Allgemein:

1. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen, wie beispielsweise die Schutzabstände, mit der zuständigen Stelle der DB InfraGO AG für die Oberleitungen abzustimmen und umzusetzen und dieser gegenüber schriftlich zu bestätigen.
2. Die vorhandenen Leitungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.
3. Die zuständige Stelle der DB InfraGO AG für die Oberleitungen ist bei der Umsetzung des Vorhabens, insbesondere beim Einsatz von Kränen zwecks Vorgaben zu den einzuhaltenden Abständen zu Oberleitungsanlagen, ggf. Erdungen der Baumaschinen, einzubinden.

Die folgenden Nebenbestimmungen beruhen auf der Stellungnahme der DB Energie GmbH:

Im Bereich des Vorhabens verläuft die 110-kV- Bahnstromleitung 563 Köln-Sindorf (Mastfeld 73-74).

1. Eine zulässige Bau- und Arbeitshöhe von maximal 10m ü. EOK darf nicht überschritten werden. Kann die zulässige Arbeitshöhe und damit die nach EN 50341/VDE 0210 geforderten Sicherheitsabständen zur Bahnstromleitung nicht eingehalten werden, ist eine kostenpflichtige Ausschaltung des betreffenden Stromkreises der Bahnstromleitung erforderlich. Für die betriebliche Koordination der DB Energie GmbH ist mit einem zeitlichen Vorlauf von circa 16 Wochen zu rechnen. Eine gleichzeitige Abschaltung beider Stromkreise ist nicht möglich.
2. Vor Beginn der Baumaßnahme ist die DB Energie GmbH rechtzeitig (mindestens 14 Tage im Voraus) zur Unterweisung der bauausführenden Firma zu verständigen. Ansprechpartner ist Herr Walter Böhm, Tel.: 016097456326.
3. Im Schutzstreifen der Bahnstromleitung dürfen keine Einwirkungen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.
4. Der Schutzstreifenbereich muss der DB Energie GmbH für die Entstörung und Leitungsarbeiten jederzeit zugänglich bleiben.
5. Die Bodenbeschaffenheit im Umkreis von 15m zu den jeweiligen Masten (gemessen vom Eckstiel aus) darf aus maststatischen Gründen nicht verändert werden. Alle Aufschüttungen bzw. Bodenabtragungen im Schutzstreifenbereich sind der DB Energie GmbH anzuzeigen.
6. Neuanpflanzungen dürfen im Schutzstreifen eine Höhe von 3,5m nicht überschreiten. Der Rückschnitt sämtlicher Vegetation im Schutzstreifen bei Unterschreitung der Sicherheitsabstände gem. EN 50341/VDE 0210 ist durch den Antragsteller oder deren Rechtsnachfolger auszuführen.
7. Bei Baumaßnahmen, bei denen ein Mindestabstand von 3m zwischen Baugeräten oder am Bau beteiligten Personen und der Leitung nicht eingehalten werden kann - ein mögliches Ausschwingen der Leiterseile ist dabei ebenfalls zu berücksichtigen- ist eine kostenpflichtige Ausschaltung des betreffenden Stromkreises der Bahnstromleitung erforderlich. Für die betriebliche Koordination der DB Energie GmbH ist mit einem zeitlichen Vorlauf von circa 16 Wochen zu rechnen. Eine gleichzeitige Abschaltung beider Stromkreise ist nicht möglich.

8. Bei geplanter Nutzung eines Baukrans ist, nach Eingang von prüffähigen Planunterlagen, eine gesonderte Abstimmung notwendig (Freidrehbereich und Mindestabstand des Krans zu ausschwingenden Leiterseilen).

A.4.8 Straßen, Wege und Zufahrten

1. Die Sicherheit und Ordnung des öffentlichen Verkehrs dürfen durch die Maßnahmen nicht gefährdet werden.
2. Die Baustellen sind, wenn sie an öffentliche Straßen, Wege oder Plätze angrenzen, nach der Straßenverkehrsordnung abzusichern.
3. Die Vorhabenträgerin hat in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde den Baustellenverkehr in räumlicher und zeitlicher Hinsicht so zu planen, dass eine möglichst geringe Beeinträchtigung gewährleistet ist.
4. Sind im Zusammenhang mit der in der Plangenehmigung beantragten Maßnahmen Umleitungen erforderlich, so sind diese nach Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde rechtzeitig auszuschildern. Dies betrifft nicht nur die Führung des Straßenverkehrs, sondern auch die Geh- und Radwegführung. Eventuelle bauzeitliche Verlegungen von Buslinien sind mit der betroffenen Verkehrsgesellschaft, dem Verkehrsverbund sowie der Straßenverkehrsbehörde rechtzeitig abzustimmen.
5. Während der Bauzeit ist sicherzustellen, dass es durch die Arbeiten nicht zu vermeidbaren Verschmutzungen der Straßen im Bereich der Baumaßnahmen kommt.

A.4.9 Kampfmittel

1. Die von dem o.g. Vorhaben betroffene Fläche sollt auf ihre Kampfmittelbelastung überprüft werden. Hierzu ist zunächst spätestens sechs Monate vor Baubeginn, eine Luftbildauswertung bei dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf zu beantragen. Die rechtzeitige Beantragung dient dazu, Bauverzögerungen und -stilllegungen zu vermeiden

Ansprechpartner im Amt für öffentliche Ordnung, Willy-Brandt-Platz 3, 50679 Köln, ist Herr Glamocic (Telefon: 0221 221-26645; E-Mail: kampfmittel@stadt-koeln.de).

2. Sollte sich bei der Bauausführung ein Kampfmittelverdacht ergeben, sind die erforderliche Kampfmittelerkundungen bzw. Kampfmittelbeseitigungen in

Zusammenarbeit mit dem zuständigen Kampfmittelräumdienst abzustimmen und durchzuführen.

A.4.10 Inanspruchnahme von Grundeigentum und sonstigen Rechten Dritter

1. Eine über den jeweiligen dargelegten Eingriffsbereich hinausgehende Flächeninanspruchnahme oder Beeinträchtigung ist nicht zulässig. Die Baustellenabwicklung (Zufahrten, Baustraßen, Lagerflächen, Arbeitsräume) hat in der Abgrenzung der Eingriffsbewertung zu erfolgen. Art und Umfang der Grundstücksinanspruchnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt.
2. Sollte sich bei der Ausführungsplanung herausstellen, dass von dem zugelassenen Vorhaben abgewichen werden muss, ist zur Vermeidung eines Schwarzbaues unverzüglich ein Antrag auf Änderung dieser Zulassungsentscheidung beim EBA, Sachbereich 1 der Außenstelle Essen/ Köln zu stellen.

A.4.11 Unterrichtungspflichten

Die Zeitpunkte des Baubeginns und der Fertigstellung sind dem Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Essen möglichst frühzeitig schriftlich bekannt zu geben.

Der Baubeginn und die abschließende Fertigstellung des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage ist dem Bauaufsichtsamt der Stadt Köln mindestens eine Woche vorher anzuzeigen. Ansprechpartnerin im Bauaufsichtsamt, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, ist Frau Siegmüller (Telefon: 0221 221-21442; E-Mail: astrid.siegmuller@stadt-koeln.de).

A.5 Entscheidung über Einwendungen, Forderungen, Hinweise und Anträge

Die Einwendungen der Betroffenen und der sonstigen Einwender sowie die von Behörden und Stellen geäußerten Forderungen, Hinweise und Anträge werden zurückgewiesen, soweit ihnen nicht entsprochen wurde oder sie sich nicht auf andere Weise erledigt haben.

A.6 Sofortige Vollziehung

Die Plangenehmigung ist kraft Gesetzes gegenüber Dritten sofort vollziehbar.

A.7 Gebühr und Auslagen

Die Gebühr und die Auslagen für das Verfahren trägt die Vorhabenträgerin. Die Höhe der Gebühr und der Auslagen werden in gesonderten Bescheiden festgesetzt.

A.8 Hinweise

A.8.1 Hinweise der Bezirksregierung Köln

Die höhere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass der Umschlagbahnhof Eifeltor ein riesiger versiegelter Umschlagplatz für Güter am Rande des Kölner Grüngürtels ist und im Rahmen der Klimaerwärmung zu Klimaproblemen führt. Sie regt zur Minimierung sommerlicher Hitzeperioden am Rande der Kölner Innenstadt eine extensive Dachbegrünung des Baukörpers an. Diesbezüglich wird auf die Internetseite der Stadt Köln verwiesen: <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/klima-umwelt-tiere/gruen-hoch-3-dachbegrueung>.

Der Vorhabenbereich befindet sich innerhalb der Zone III B des geplanten Wasserschutzgebietes Hürth-Efferen. Es wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich des Grundwasserschutzes auf unbeschichtete Metalldächer verzichtet werden sollte.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass das Errichten, Erweitern, wesentliche Ändern oder Sanieren von Kanalisationsanlagen nach derzeitigem Entwurf der Schutzgebietsverordnung genehmigt werden kann, sofern die Kanalisationsanlagen wasserschutzgebietstauglich hergestellt werden, d.h. wenn sie entsprechend des ATV-DVWK-Regelwerk A 142 (Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten) in der jeweils aktuellen Fassung geplant, errichtet und betrieben werden.

A.8.2 Hinweise der Stadt Köln

Baulicher Brandschutz

Die Anforderungen gemäß §§ 26-32 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) – hier konkret die Anforderungen der Gebäudeklasse 3 – sind einzuhalten und umzusetzen.

Rettungswege

Die Anforderungen gemäß §§ 33-36 und 39 BauO NRW 2018 sind einzuhalten und umzusetzen.

Standsicherheit

Es wird darauf hingewiesen, dass der Stadt Köln spätestens bei Baubeginn den Nachweis über die Standsicherheit gemäß § 68 Abs. 2 BauO NRW 2018, vorzulegen ist. Dieser muss von einer bzw. einem staatlich anerkannten Sachverständigen oder einer sachverständigen Stelle gemäß § 87 Abs. 2 Nr. 4 BauO NRW 2018 geprüft sein. Zu dem Nachweis über die Standsicherheit gehören:

- a) eine Übereinstimmungserklärung zwischen dem Standsicherheitsnachweis und den Genehmigungsplänen der Entwurfsverfasserin/des Entwurfsverfassers gemäß § 7 der Verordnung über bautechnische Prüfungen (BauPrüfVO),
- b) der 1. Prüfbericht des Ingenieurbüros für Prüfstatik,
- c) die Bescheinigung gemäß § 12 Abs. 1 der Verordnung über staatlich anerkannte Sachverständige nach der Landesbauordnung 2018 (SV-VO) des Ingenieurbüros für Prüfstatik.

Die Stadt Köln weist darauf hin, dass gewünscht ist, die Dachfläche außerhalb technischer Aufbauten mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, um den Anforderungen an den Klimawandel Rechnung zu tragen.

Ansprechpartnerin im Stadtplanungsamt, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, ist Frau Hüser (Telefon: 0221 221-26206; E-Mail: martina.hueser@stadt-koeln.de).

Ansprechpartnerin für den Belang „Artenschutz“ im Umwelt- und Verbraucherschutzamt (Untere Naturschutzbehörde), Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, ist Frau Sermon (Telefon: 0221 221-34035; E-Mail: jana.sermon@stadt-koeln.de).

Ansprechpartnerin für die Belange „Boden- und Grundwasserschutz“ im Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, ist Frau Tegetmeier (Telefon: 0221 221-23515; E-Mail: corinna.tegetmeier@stadt-koeln.de).

Ansprechpartnerin für das Umwelt- und Verbraucherschutzamt (Abteilung Immissionsschutz, Wasser- und Abfallwirtschaft) Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, ist Frau Leonhäuser (Telefon: 0221 221-29197; E-Mail: mandy.leonhaeuser@stadt-koeln.de).

A.8.2.1 Hinweise der Feuerwehr Köln

Die Personenrettung über tragbare Leitern ist nur bis max. 30 Personen je Nutzungseinheit zulässig.

B. Begründung

B.1 Sachverhalt

B.1.1 Gegenstand des Vorhabens

Das Bauvorhaben „Sozial- und Dispositionsgebäude im DUSS-Terminal - K-Eifeltor - Aufstockung“ hat die Aufstockung/ Erweiterung eines Dispositions-Gebäudes zum Gegenstand. Die Anlagen liegen bei Bahn-km 7,400 bis 7,420 der Strecke 2630 Köln - Bingen Hbf in Köln.

B.1.2 Verfahren

Die Deutsche Umschlaggesellschaft Schiene-Straße (DUSS) mbH (Vorhabenträgerin) hat mit Schreiben vom 11.11.2025, Az. AF003, eine Entscheidung nach § 18 Abs. 1 AEG i. V. m. § 74 Abs. 6 VwVfG für das Vorhaben „Sozial- und Dispositionsgebäude im DUSS-Terminal - K-Eifeltor - Aufstockung“ beantragt. Der Antrag ist am 11.11.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Essen, eingegangen.

Mit Schreiben vom 25.11.2025 und E-Mail vom 14.01.2026 wurde die Vorhabenträgerin um Überarbeitung der Planunterlagen gebeten. Die Unterlagen wurden am 07.01.2026 und 29.04.2026 wieder vorgelegt.

Mit verfahrensleitender Verfügung vom 26.02.2026, Az. 641pa/058-2025#072, hat das Eisenbahn-Bundesamt festgestellt, dass für das gegenständliche Vorhaben keine Verpflichtung auf Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§§ 5 ff. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)).

Die Vorhabenträgerin hat dem Eisenbahn-Bundesamt die von ihr vorab eingeholten Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange vorgelegt. Darüber hinaus hat das Eisenbahn-Bundesamt im Plangenehmigungsverfahren Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingeholt.

Lfd. Nr.	Bezeichnung
1.	Stadt Köln Stellungnahme vom 15.06.2026, Az. 62/621/2-62.11.01-362

2.	Bezirksregierung Köln Stellungnahme vom 11.06.2026, Az. 25-2026-0047937
----	--

Folgende Stellungnahmen enthalten Bedenken, Forderungen oder Empfehlungen:

Lfd. Nr.	Bezeichnung
1.	Stadt Köln Stellungnahme vom 15.06.2026, Az. 62/621/2-62.11.01-362
2.	Bezirksregierung Köln Stellungnahme vom 11.06.2026, Az. 25-2026-0047937

Dem Eisenbahn-Bundesamt liegen die Zustimmungen der in eigenen Rechten Betroffenen vor.

B.2 Verfahrensrechtliche Bewertung

B.2.1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die vorliegende planungsrechtliche Entscheidung ist § 18 Abs. 1 AEG i. V. m. § 74 Abs. 6 VwVfG. Betriebsanlagen einer Eisenbahn einschließlich der Bahnfernstromleitungen dürfen nur gebaut oder geändert werden, wenn der Plan vorher festgestellt ist. Bei der Planfeststellung sind die von dem Vorhaben berührten öffentlichen und privaten Belange einschließlich der Umweltverträglichkeit im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

An Stelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann gemäß § 18 Abs. 1 AEG i. V. m. § 74 Abs. 6 VwVfG eine Plangenehmigung erteilt werden, wenn

1. Rechte anderer nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden oder die Betroffenen sich mit der Inanspruchnahme ihres Eigentums oder eines anderen Rechts schriftlich einverstanden erklärt haben,
2. mit den Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich berührt wird, das Benehmen hergestellt worden ist und
3. nicht andere Rechtsvorschriften eine Öffentlichkeitsbeteiligung vorschreiben, die den Anforderungen des § 73 Abs. 3 Satz 1 und Absatz 4 bis 7 VwVfG entsprechen muss.

B.2.2 Zuständigkeit

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 2 Gesetz über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (BEVVG) ist das Eisenbahn-Bundesamt für den

Erlass einer planungsrechtlichen Entscheidung nach § 18 Abs. 1 AEG i. V. m. § 74 Abs. 6 VwVfG für Betriebsanlagen von Eisenbahnen des Bundes zuständig. Das Vorhaben bezieht sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahninfrastrukturbetreiberin Deutsche Umschlaggesellschaft Schiene-Straße (DUSS) mbH.

B.3 Umweltverträglichkeit

Das Vorhaben hat die Aufstockung/ Erweiterung eines Dispositions-Gebäudes zum Gegenstand. Es stellt der Art nach ein Vorhaben nach Nr. 14.8.3 Anlage 1 UVPD dar, denn es betrifft eine sonstige Betriebsanlage von Eisenbahnen.

Für das Vorhaben wurde mit der o. g. verfahrensleitenden Verfügung gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 UVPD festgestellt, dass eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht.

B.4 Materiell-rechtliche Würdigung des Vorhabens

B.4.1 Planrechtfertigung

Grundlage der Planung ist im Wesentlichen, das vorhandene Bürogebäude für die kommerzielle Abfertigung des Umschlagverkehrs auf dem Gelände des Umschlag-Terminals in Köln-Eifeltor zu erweitern.

Die Planung dient der

- Übernahme weiterer Aufgaben
- Anpassung des Raumbedarfs an die Vorgaben der gültigen Arbeitsstättenverordnungen bzw. –Richtlinien
- Anpassung an die Vorgaben der Barrierefreiheit: (Toiletten, Aufzug)
- Umkleide- und Duschmodöglichkeiten für weibliche Mitarbeitende
- Verschiebung von Arbeitsplätzen aus Autoschaltern/Nachbargebäuden in das Dispositions- und Sozialgebäude
- Verschiebung der Arbeitsplätze der Kranbediener aus der Krankabine in Remotearbeitsplätze im Sozial- und Dispositionsgebäude (Fernsteuerstand)
- Steigerung der Energie-Effizienz des Gebäudes

Sie ist damit „vernünftigerweise geboten“ im Sinne des Fachplanungsrechts

B.4.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

Die Nebenbestimmungen unter A.4.2 dienen dem allgemeinen Schutz von Natur, Landschaft und Arten. Im Übrigen ergeben sich die Nebenbestimmungen aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange.

B.4.3 Immissionsschutz

B.4.3.1 Baubedingte Lärmimmissionen

Bauarbeiten unterliegen bei Einsatz von Baumaschinen den speziellen Anforderungen an den Betrieb nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen (§ 22 Abs. 1 BImSchG). Gemäß § 66 Abs. 2 BImSchG bestimmt die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 (AVV Baulärm) die maßgeblichen Regeln zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen durch Baulärm. Darin sind unter Nr. 3.1.1 Immissionsrichtwerte festgehalten, bei deren Einhaltung grundsätzlich von einer zumutbaren Lärmbelastung ausgegangen werden kann. Die AVV Baulärm konkretisiert damit in Nr. 3.1.1 die fachplanerische Zumutbarkeitsschwelle für Geräuschimmissionen von Baustellen durch die Festlegung gebietsabhängiger Immissionsrichtwerte (BVerwG, Urteil vom 08.09.2016 - 3 A 5/15 - juris, Rn. 95 m. w. N.). Die Nebenbestimmungen unter A.4.3.1 dienen vor diesem Hintergrund dem Schutz vor unzumutbaren Geräuschimmissionen. Dabei wurde insbesondere zugrunde gelegt, dass geräuschintensive Bauarbeiten auf das unbedingt notwendige Mindestmaß beschränkt und im Tagzeitraum durchgeführt werden.

B.4.3.2 Baubedingte Erschütterungsimmissionen

Die Nebenbestimmungen unter A.4.3.2 dienen dem Schutz vor unzumutbaren Erschütterungsimmissionen. Die Arbeiten sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

B.4.3.3 Stoffliche Immissionen

Die Nebenbestimmungen unter A.4.3.3 sind geboten um die stofflichen Immissionen durch aufgewirbelten Staub und Abgase zu minimieren. Der Bauablauf wird hierdurch nicht erheblich erschwert.

B.4.4 Abfallwirtschaft, Altlasten und Bodenschutz

Die Nebenbestimmungen unter A.4.4 dienen der Schonung der natürlichen Ressourcen und dem Schutz von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen.

B.4.5 Öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen

Der verfügende Teil unter Ziffer A.4.6 enthält vorsorgeorientiert notwendige Nebenbestimmungen zum Schutz der Leitungen und Kabel.

B.4.6 Straßen, Wege und Zufahrten

Die Auflagen unter A.4.8 zu in Anspruch genommenen Straßen - und Wegeflächen dienen der Verkehrssicherheit. Der geplante Bauablauf wird durch die besonderen Vorsichtsmaßnahmen nicht erheblich erschwert. Die Auflagen sind somit zumutbar.

B.4.7 Kampfmittel

Die Nebenbestimmungen unter A.4.9 sind erforderlich zum Schutz vor Gefahren, die mit einer nicht auszuschließenden Kampfmittelbelastung verbunden sind.

B.4.8 Inanspruchnahme von Grundeigentum und sonstigen Rechten Dritter

Dem Eisenbahn-Bundesamt liegen die Zustimmungen der in eigenen Rechten Betroffenen vor.

B.4.9 Weitere Nebenbestimmungen, Bewertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange haben die Aufnahme von Nebenbestimmungen angeregt und Hinweise erteilt. Die Nebenbestimmungen und Hinweise wurden, soweit sie erforderlich waren und nicht bereits durch die geplanten Maßnahmen der Vorhabenträgerin plangenehmigt werden, in den Beschluss aufgenommen.

B.5 Gesamtabwägung

Am antragsgegenständlichen Vorhaben besteht ein öffentliches Interesse. Die Planfeststellungsbehörde hat die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange ermittelt, alle Belange in die Abwägung eingestellt und diese gegeneinander und untereinander abgewogen.

In der Abwägung überwiegt das öffentliche Interesse an der Verwirklichung des Vorhabens gegenüber widerstreitenden öffentlichen und privaten Belangen. Dabei stellen die plangenehmigten Maßnahmen und die Nebenbestimmungen sicher, dass öffentliche oder private Belange durch die Verwirklichung des Vorhabens nicht unverhältnismäßig betroffen werden.

B.6 Sofortige Vollziehung

Die Plangenehmigung ist kraft Gesetzes sofort vollziehbar (§ 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3a VwGO).

B.7 Entscheidung über Gebühr und Auslagen

Die Entscheidung über die Gebühren und Auslagen beruht auf § 1 i. V. m. § 22 Abs. 3 und 4 des Bundesgebührengesetzes (BGebG) i. V. m. der besonderen Gebührenverordnung des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur für individuell zurechenbare öffentliche Leistungen des Eisenbahn-Bundesamtes (Besondere Gebührenverordnung Eisenbahn-Bundesamt – EBA BGebV). Über die Höhe ergehen gesonderte Bescheide.

C. Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen die vorstehende Plangenehmigung kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Klage beim

**Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen,
Aegidiikirchplatz 5,
48143 Münster**

erhoben werden.

Der Kläger hat innerhalb einer Frist von zehn Wochen ab Klageerhebung die zur Begründung seiner Klage dienenden Tatsachen und Beweismittel anzugeben.

Die Anfechtungsklage gegen die vorstehende Plangenehmigung hat kraft Gesetzes keine aufschiebende Wirkung. Der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Anfechtungsklage gegen die vorstehende Plangenehmigung nach § 80 Absatz 5 Satz 1 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) kann nur innerhalb eines Monats nach der Zustellung dieser Plangenehmigung beim

**Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen,
Aegidiikirchplatz 5,
48143 Münster**

gestellt und begründet werden.

Treten später Tatsachen ein, die die Anordnung der aufschiebenden Wirkung rechtfertigen, so kann der durch die Plangenehmigung Beschwerde einen hierauf gestützten Antrag nach § 80 Absatz 5 Satz 1 VwGO innerhalb einer Frist von einem Monat stellen und begründen. Die Frist beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Beschwerde von den Tatsachen Kenntnis erlangt.

Eisenbahn-Bundesamt

Außenstelle Essen

Essen, den 21.07.2026

Az. 641pa/058-2025#072

EVH-Nr. 3548431

Im Auftrag

(Dienstsiegel)