

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 75409/02;

Arbeitstitel: Neue Eiler Straße in Köln-Porz-Eil, 1. Änderung

1. Anlass und Ziel der Änderungsplanung

Die REWE-Group beabsichtigt, den Verwaltungsstandort Köln-Porz, Humboldtstraße/Theodor-Heuss-Straße zu erweitern. In den Bauabschnitten 1 + 2 an der Humboldtstraße wurde die Zentralisierung der Verwaltungen der REWE-Group bereits begonnen. Des Weiteren wurden verschiedene Verwaltungen von Tochtergesellschaften wie Toom und IST in den Gebäuden untergebracht. Die Expansionen in den vergangenen Jahren erfordern jedoch weitere zusätzliche Büroflächen, die an diesem Standort in Köln-Porz weiter angesiedelt werden sollen. Hierzu gehört der gesamte Verwaltungsbereich einschließlich der Vorstandsbereiche mit den entsprechenden Konferenzzonen, so dass hier insgesamt ca. 1 000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ihren Arbeitsplatz finden. Die von der Deutz AG zur Verfügung gestellte Grundstücksfläche (lang und schmal), mit 12 199 m² Größe sowie einem weiteren kleinen dreieckigen Grundstück im südwestlichen Bereich an der Theodor-Heuss-Straße von 844 m² ließ auf diesem Grundstück nicht die vollständige Errichtung der erforderlichen Stellplätze zu.

Um das Vorhaben zu verwirklichen, muss ein Parkhaus auf der anderen Straßenseite im Bereich der Theodor-Heuss-Straße/Bunsenstraße errichtet werden. Der Bebauungsplan Nr. 75409/02 für diesen Bereich ist seit dem 02.11.1987 rechtskräftig. Er setzt für den Änderungsbereich Fläche für Versorgungsanlagen fest. Auf dieser Fläche steht ein Gasspeicherbehälter im Besitz der Rheinenergie AG. Auf dem verbleibenden Grundstück hat REWE die notwendige Stellplatzanlage geplant. Die Rheinenergie AG/Stadtwerke Köln GmbH haben ihre Bereitschaft zur Veräußerung einer Teilfläche ihres Grundstückes erklärt, wenn der Gaskugelbehälter ohne Einschränkungen oder Auflagen seitens der Genehmigungsbehörde weiterbetrieben werden kann.

Die planungsrechtliche Beurteilung für den Verwaltungsbau erfolgt nach § 34 BauGB.

2. Erläuterungen zum Änderungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75409/02 umfasst ca. 2 000 m² der insgesamt 4 500 m² großen Fläche für Versorgungsanlagen. Auf dieser Fläche soll ein Parkhaus für 336 Stellplätze errichtet werden.

Das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen wird zu einer Mehrbelastung der im Nahbereich des Bebauungsplanes befindlichen Unfallhäufungsstellen führen. Das wird sich aus verkehrspolizeilicher Sicht besonders im Bereich der Frankfurter Straße aus und in Richtung der A 59 auswirken.

Da aber mittelfristig eine umfangreiche Umgestaltung mit dem Knotenpunkt an der Frankfurter Straße stattfinden wird, werden damit auch die verkehrlichen Belange im Plangebiet berücksichtigt.

3. Begründung der Planinhalte

Für das Parkhaus mit 336 Stellplätzen werden Baugrenzen festgesetzt. Das Parkhaus orientiert sich an der im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhe OK von 74,00 m, da die OK Attika mit 73,60 m ausgebildet wird.

Durch die Genehmigung für den bestehenden Gasspeicherbehälter werden Sicherheitsabstände vorgeschrieben. Das geplante Parkhaus wird sich an der südwestlichen Seite ca. 7,00 m in dem einzuhaltenden Sicherheitsabstand befinden. Um hier die Anforderung zu kompensieren, wird diese Fassade als Brandwand ausgeführt.

Im Rahmen der brandschutztechnischen Stellungnahme zur oberirdisch offenen Großgarage wurden die Sicherheitsabstände zu dem genehmigten bestehenden Druckbehälter untersucht. Mit dieser brandschutztechnischen Stellungnahme ist die Genehmigungsfähigkeit des Parkhauses gegeben. Die Belange der Feuerwehr, wie Löschwasserversorgung, Zufahrten sowie Aufstellungs- und Bewegungsflächen, werden im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden zum großen Teil berücksichtigt. Da die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im geringen Umfang überplant wird, wird der Antragsteller im Rahmen der Baugenehmigung drei Einzelbäume im Abstand von 8 m bis 12 m pflanzen.

4. Umweltbelange

Aus Sicht der Umweltplanung und den Umweltordnungsbehörden bestehen nach Vorlage des brandschutztechnischen Gutachtens bezüglich des angrenzenden Gasbehälters gegen das geplante Parkhaus keine Bedenken.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Westhoven. Im Rahmen der Baugenehmigung sind die Maßgaben der jeweiligen Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

Da das Vorhaben im Bereich der Altlastenverdachtsfläche 70514 liegt, ist für die zukünftige Bebauung folgendes festzuhalten:

Bei allen Baumaßnahmen sind die Boden-/Aushubmaßnahmen durch einen geeigneten Fachgutachter zu überwachen. Durch den Fachgutachter ist sicherzustellen, dass durch die Arbeiten keine Beeinträchtigung oder Gefährdung der Bauarbeiten, der geplanten Nutzung, des Bodens und des Grundwassers stattfinden kann. Es sind Bodenuntersuchungen mit Probenahmen mit entsprechender beweisichernder chemischer Analytik gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vorzunehmen. Die Maßnahmen des Fachgutachters sind in Gutachten, ggf. in Zwischenberichten, darzustellen. Die Gutachten sind spätestens sechs Wochen nach Abschluss der Arbeiten dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Untere Bodenschutzbehörde, 50605 Köln, vorzulegen.

Sollte im Rahmen von Bauarbeiten optisch oder geruchlich verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen werden, so ist der Antragsteller verpflichtet, dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt einen Gutachter zu benennen, der die notwendigen Untersuchungen gemäß Anhang 1 der BBodSchV durchführt und die Risiken beurteilt.

Hinweis:

Die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG NW) sind zu beachten.

5. Planverwirklichung/Kosten

Für die Planverwirklichung ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich. Der vom Parkhaus betroffene Eigentümer hat sich bereit erklärt, die Fläche zu veräußern. Der Ankauf dieser Teilgrundstücksfläche sowie die Errichtung des Parkhauses erfolgen durch die Rewenta Immobilien Verwaltung GmbH.

Soweit aus Anlass der Errichtung des Parkhauses Änderungen an den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich werden, gehen die Kosten zu Lasten des Bauherrn. Das gilt auch im Hinblick darauf, dass auf der Theodor-Heuss-Straße eine Querungshilfe (Fußgängerüberweg) erforderlich wird, damit die Nutzer des Parkhauses ungefährdet zu ihrem Arbeitsplatz gelangen können. Die Querungshilfe ist allein wegen der Bauvorhaben des Investors anzulegen, so dass dieser die Planung und Finanzierung übernehmen muss. Die genaue Lage der Querungshilfe und deren Planung ist mit den zuständigen Fachdienststellen abzustimmen.

Der Stadt entstehen keine Kosten.