

Begründung zum städtebaulichen Planungskonzept Arbeitstitel: Melia-Deponie in Köln-Rondorf

Ziel der Planung ist die Erweiterung des GVZ-Eifeltor um circa 140 000 m² Gewerbefläche und die notwendige vorausgehende Sanierung der Melia-Deponie.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes erstreckt sich über die Flurstücke 106, 107, 108, 109 und 110 der Flur 2 in der Gemarkung Rondorf. Die Fläche des Plangebietes beträgt circa 14 ha.

Der vorhandene Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Plangebietes ein Sondergebiet (GVZ) dar.

Das Plangebiet soll als Sondergebiet (SO) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 ausgewiesen werden. Geplant ist die Errichtung von zwei Logistikanlagen mit Hallen in einer Größe von jeweils circa 35 000 m², die jeweils circa 1 600 m² Bürofläche beinhalten. Beide Hallenbaukörper werden durch circa 35 m tiefe Lkw-Höfe für den internen Fahrzeugverkehr erschlossen.

Die bauliche Höhe soll sich an das bestehende Sondergebiet des GVZ angleichen. Hier wurde eine maximale bauliche Höhe von 70 bis 76 m ü. NN definiert. Hierdurch könnten auf dem Grundstück Gebäude entstehen, die eine maximale Höhe von circa 23 m erreichen.

Die Hallen sollen als Logistikstandort dem Warenumschatz dienen.

In den nordwestlichen und südöstlichen Randbereichen sind Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern geplant. Das Plangebiet soll sowohl im Westen als auch im Süden einen Anschluss an das öffentliche Straßennetz erhalten.

Da in unmittelbarer Nähe das Güterverkehrszentrum Eifeltor bereits vorhanden ist, eignet sich der Standort besonders gut für ein Logistikzentrum für einen Lkw-Speditionsbetrieb. Hier können auch Synergien zur vorhandenen Bahn-Verlademöglichkeit genutzt werden.

Das Plangebiet ist über die Straße Am Eifeltor direkt an die Autobahn (A 4) an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Ob und gegebenenfalls in welchem Umfang die vorhandenen Straßen weiter ausgebaut werden müssen, ist in einem separaten Verkehrsgutachten durch den Investor zu klären.

Melia-Deponie:

Das fragliche Gelände war in der Zeit von 1951 bis 1969 zunächst als Kiesgrube und in der Folge als Deponie für Erdaushub, Straßenbruch und Bauschutt genutzt worden. Im Laufe der Jahre war es auch zur Verkipfung von hausmüll- und industrieähnlichem Abfall gekommen. Die konkreten Verursacher dieser Verkipfungen können nicht mehr ermittelt werden. Die letzte Betreiberin der Deponie hat Insolvenz angemeldet. Das Verfahren ist noch nicht beendet. Die Eigentümerin des Grundstücks ist eine Ltd. mit Sitz in Gibraltar.

Als Voraussetzung für die Nutzung des Grundstücks in der beabsichtigten Form ist die abschließende Sanierung und Schließung der Melia-Deponie erforderlich.

Die Firma ProLogis ist an dem Kauf des Geländes interessiert, um ihren bereits in der Nachbarschaft befindlichen Betriebsstandort um ein Logistikzentrum mit zwei gewerblich genutzten Hallen zu erweitern. Sie ist grundsätzlich bereit, zur baldigen Realisierung ihres Vorhabens alle boden-, wasser- und abfallrechtlichen Maßnahmen zu treffen, die zur Sicherung der Schutzgüter Mensch und Gesundheit erforderlich sind, mit Ausnahme von artenschutzrechtlichen Maßnahmen. Konkret ist ProLogis zur Umsetzung einer Sanierungsmaßnahme, zur Durchführung der Deponieschließung sowie zur Übernahme von bei der Stadt bereits angefallenen Kosten aus Ersatzvornahmen gegenüber der letzten Betreiberin bereit.

Derzeit finden hierzu Vertragsverhandlungen zwischen dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt und dem Investor statt. Die Verwaltung hat hierzu mit dem Investor einen Vertragsentwurf ausgearbeitet, der alle Fragen der Sanierung, der Altlast und des Eingriffs-Ausgleichs abschließend klären kann. Kommt der Vertrag mit dem Investor zustande, kann im planungsrechtlichen Verfahren davon ausgegangen werden, dass die Fragen zur Sanierung und der abschließenden Schließung der Deponie ausreichend geklärt und definiert sind. Weitergehende gutachterliche Untersuchungen sind im Rahmen des Planverfahrens dann nicht mehr erforderlich.

Umweltbericht:

Für das Verfahren zum Bebauungsplan Melia-Deponie in Köln-Rondorf wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in einem Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB, der Teil der Begründung ist, dargestellt.