

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	28.01.2013
Stadtentwicklungsausschuss	29.01.2013
Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld	29.01.2013
Wirtschaftsausschuss	31.01.2013

Aktueller Stand des Bebauungsplanverfahrens 63460/04

Arbeitstitel: Oskar-Jäger-Straße in Köln-Ehrenfeld;

hier: Anpassung des städtebaulichen Konzeptes und des Bebauungsplan-Entwurfes aufgrund des geplanten Vorhabens der Ansiedlung eines Paketverteilerzentrums auf der nördlichen Teilfläche

Planungsstand

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.10.2011 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, Arbeitstitel "Oskar-Jäger-Straße" in Köln-Ehrenfeld gefasst (Vorlage Nr. 1885/2011). Ziel der Aufstellung ist es, das ehemalige Areal des Betriebshofes der Deutschen Bahn AG schrittweise zu einem Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieb weiter zu entwickeln.

Das circa 4,9 ha große Areal, welches zur Wartung und Reinigung von Omnibussen genutzt wurde, ist im Besitz der aurelis Real Estate und wird unter dem Markennamen "Kontrastwerk" vermarktet. Heute werden das Gelände sowie die Bestandsgebäude gewerblich genutzt und sind im südlichen Bereich an Dienstleistungs- und Gewerbetreibende aus den Branchen Kfz, Mode, Film etc. vermietet. Eine Kletterhalle wurde kürzlich fertig gestellt. Auf dem Gelände stehen - insbesondere im nördlichen Teil - noch weiträumige Flächen zur Verfügung, für die die aurelis eine schrittweise Weiterentwicklung plant.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.11.2011 öffentlich bekannt gemacht, die Öffentlichkeit konnte sich vom 17.11. bis 01.12.2011 über die Planung informieren und dazu äußern. Es gingen keine Stellungnahmen ein. Eine frühzeitige Beteiligung der Dienststellen, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat ebenfalls stattgefunden.

Änderung des Planungskonzeptes

Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Oskar-Jäger-Straße" in Köln Ehrenfeld haben sich aufgrund der dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung die Rahmenbedingungen geändert:

Nun soll auf dem Großteil des nördlichen Areals zeitnah ein neues Paketverteilzentrum der DHL (mechanisierte Zustellbasis) entstehen, welches - mit Ausnahme des Kopfgrundstücks an der Oskar-Jäger-Straße - eine circa 22 615 m² große Teilfläche und somit fast die gesamte Nordfläche beansprucht. Die Fläche eignet sich von ihrer Größe und Lage im Stadtgebiet für eine solche Nutzung.

Das vom Kölner Stadtplanungs- und Architekturbüro ASTOC ausgearbeitete städtebauliche Entwicklungskonzept, auf dessen Grundlage ein Bebauungsplanentwurf bereits erarbeitet wurde, sah bisher eine deutlich kleinteiligere Parzellierung für die Nordfläche vor. Aufgrund der geänderten Voraussetzungen wurde dieses Konzept noch einmal angepasst. Das Verteilerzentrum und die notwendigen Zufahrten und Stellflächen wurden auf dem Grundstück platziert. Auf dem Kopfgrundstück an der Oskar-Jäger-Straße soll ein drei bis vier geschossiges Bürogebäude entstehen, welches als attraktives Auftaktgebäude für das Gesamtareal fungieren wird und die großflächige, eingeschossige Hallennutzung des dahinter liegenden Verteilerzentrums in den Hintergrund treten lässt. Die Halle des Verteilerzentrums selbst hat eine Abmessung von circa 175 m auf 45 m mit einem vorgelagerten Bürotrakt und eine Bruttogrundfläche von circa 7 200 m². Rund um das Gebäude gibt es Beladerampen zur Verteilung der Pakete auf die einzelnen Kleintransporter. Nach Angaben des Betreibers beginnt die Bearbeitung der Sendungen im Paketverteilzentrum ab 02.00 Uhr. Von 02.00 bis 22.00 Uhr wird die Zustellbasis von Lkw-Gliederzügen angefahren, die sie in der Zeit bis 22.00 Uhr wieder verlassen. Die Beladung der Zustellfahrzeuge beginnt um 06.30 Uhr in zwei bis drei Wellen. Die Rückkehr der Zustellfahrzeuge beginnt ab circa 15.00 Uhr und ist bis um etwa 19.00 Uhr abgeschlossen.

Die Planung für den südlichen Teil des Kontrastwerks wird weitgehend so beibehalten, wie vorgesehen. Hier entstehen neben den Bestandsgebäuden noch zwei Baufelder mit jeweils einem drei bis viergeschossigen Bürogebäude sowie Parkflächen oder bei Bedarf auch eine Parkpalette am westlichen Ende des Areals, wo auch die Stellplätze für die Mitarbeiter des Verteilerzentrums untergebracht werden. Die vormals vorgesehene Ringerschließung des Gesamtareals kann entfallen und wird durch einen Wendehammer am Ende der südlichen Erschließung ersetzt. Dadurch wird auch der Zielverkehr zwischen Verteilerzentrum und den übrigen Nutzungen getrennt.

Die Grundstücksränder des Verteilerzentrums werden mit Hecken eingegrünt, im südlichen Bereich werden die Parkplatzflächen und einzelnen Freiflächen mit Bäumen bestückt, um einen attraktiven Außenraum zu schaffen. Der heute schon bestehende Grünstreifen an der südlichen Grundstücksgrenze wird erhalten und durch zusätzliche Pflanzungen aufgewertet.

An der weiterhin gewerblichen Ausrichtung der Fläche ändert sich nichts. Das Paketverteilzentrum ist in einem Gewerbegebiet zulässig.

Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Das Verfahren wurde bislang als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Aufgrund der Flächengröße von über 20 000 m² und weniger als 70 000 m² zulässiger Grundfläche ist eine Vorprüfung des Einzelfalles erfolgt, um die Zulässigkeit dieses Verfahren zu bestätigen. Dazu wurden die Belange Verkehr und Lärm untersucht.

Verkehr: Die Verkehrsuntersuchung stellt für den Nullfall (ohne die Planung "Oskar-Jäger-Straße", unter Berücksichtigung der Bauvorhaben "Grüner Weg", Heliosquartier", "Oskar-Jäger-Straße/Ölstraße", "Südlich Helmholzplatz" und Umnutzung "ehemaliger Güterbahnhof Ehrenfeld") fest, dass an einzelnen Knoten im Nahbereich des Plangebietes eine Erhöhung der Leistungsfähigkeit durch beispielsweise die Optimierung der Signalsteuerungen erforderlich wird. Der Planfall (mit dem geplanten Gewerbegebiet) löst eine nur marginale Erhöhung der Verkehrsmenge auf den das Plangebiet umgebenden Straßen aus. Daher resultieren aus der Umsetzung der Planung keine zusätzlichen Optimierungsmaßnahmen an den Knoten im Umfeld des Plangebietes.

Lärm: Im Umfeld des Plangebietes Oskar-Jäger-Straße befinden sich überwiegend gewerbliche und industrielle Nutzungen. Das Gutachten weist eine schalltechnische Verträglichkeit der Planung mit diesen Nutzungen nach. Auf der Nordseite der Lichtstraße ist in mehreren Gebäuden Wohnnutzung vorhanden, die nicht im Zusammenhang mit Betrieben im Umfeld steht. Dieser Wohnnutzung ist der Schutzanspruch eines Mischgebietes zu gewähren. Die entsprechenden Richtwerte der Technischen Anleitung (TA) Lärm können hier eingehalten werden, wenn die Umfahrung des geplanten Paketverteilerzentrums (mechanisierte Zustellbasis) zur Oskar-Jäger-Straße mit einer vier Meter hohen Lärmschutzwand abgeschirmt wird. Diese Wand kann durch das geplante Bürogebäude entlang der Oskar-Jäger-Straße ersetzt werden und muss nur bis zu dessen Umsetzung eingesetzt werden.

Entsprechend der Untersuchungsergebnisse zu den Belangen Verkehr und Lärm kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, so dass auch weiterhin von der Zulässigkeit des Verfahrens gemäß §13 a BauGB ausgegangen werden kann.

Weitere Vorgehensweise

Da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt, besteht gemäß § 33 Absatz 3 BauGB die Möglichkeit, ein Vorhaben vor der Offenlage zuzulassen. Voraussetzung ist, dass das Vorhaben den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht, der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und die Erschließung gesichert ist. Weiterhin muss der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor Erteilung der Genehmigung Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Die Verwaltung erwägt die Möglichkeit der Genehmigung des Paketverteilerzentrums vor der Offenlage bei Vorliegen der Voraussetzungen.

Es ist geplant, im Februar 2013 eine Beteiligung der Dienststellen, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen sowie das überarbeitete Planungskonzept zwei Wochen im Bezirksrathaus Ehrenfeld auszuhängen, damit die Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme hat. Dies wird öffentlich bekanntgemacht.

Anlagen

Anlage 1: Geltungsbereich

Anlage 2: Überarbeitetes städtebauliches Planungskonzept

Gez. Höing