

ANLAGE 3

Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan-Entwurf 63460/04 –Arbeitstitel: Oskar-Jäger-Straße in Köln Ehrenfeld – eingegangenen Stellungnahmen (öffentliche Auslegung vom 28.10. bis einschließlich 27.11.2013)

Allgemeines

Zur Offenlage des Planentwurfs ist eine Stellungnahme abgegeben worden, die gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu prüfen und über die der Rat der Stadt Köln zu entscheiden hat.

Die Stellungnahme wird stichwortartig dargestellt.

Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Entsprechend der Nummerierung wurde eine „Entschlüsselungstabelle“ erstellt, die zugeordnet die Namen und Adressen enthält. Diese Tabelle wird den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung und des Rates zur Verfügung gestellt.

Inhalt der Stellungnahme

a) Verfahren nach § 13 a BauGB

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sei fehlerhaft und verbiete sich aus folgenden Gründen:

Da die zulässige Grundfläche des Plangebietes eine Größe von 20.000 qm überschreite, sei gemäß § 13 a BauGB die Anwendung des beschleunigten Verfahrens dann zulässig, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären (sog. Vorprüfung des Einzelfalls).

Zu Unrecht werde aufgeführt, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen habe. Die Umweltbelange Boden/Altlasten, Luft/Immissionen von Luftschadstoffen, Artenschutz und Lärmschutz seien unzureichend ermittelt. Es werden keine sachgerechten Schlussfolgerungen gezogen oder Lösungen erarbeitet.

Es würden mehrere Altlasten aufgezeigt und ein Sanierungsbedarf festgestellt. Trotz des Sanierungserfordernisses werde die Beeinträchtigung von Umweltbelangen fehlerhaft nicht erkannt.

Es würden erhebliche und hohe Lärmbelastungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgestellt. Die Lärmbelastung setze sich aus dem öffentlichen Straßenverkehr, der Veränderungen der Immissionen des Straßenverkehrs durch die geplante Bebauung, dem Schienenverkehrslärm und dem Gewerbelärm zusammen. Durch die Planung würden die Verkehrsgerausche dahingehend verändert, dass an der Bestandsbebauung eine Erhöhung der Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr und durch den veränderten Verkehr zu erwarten sei. Die Erhöhung werde als erheblich eingestuft und solle jedoch trotzdem hingenommen werden, da die Konflikte nicht durch die Planung ausgelöst würden, sondern nur im geringen Maße verschlechtert würden.

In Bezug auf Gewerbelärm würde festgestellt, dass im westlichen Plangebiet eine Belastung von bis zu 69 dB(A) am Tage vorlägen, so dass entsprechende Schutzmaßnahmen für schützenswerte Räume von gewerblichen Nutzungen zu treffen seien. Des Weiteren zeige die Planbegründung auf, dass Schallminderungsmaßnahmen erforderlich seien, um gesunde Arbeitsverhältnisse überhaupt sicherstellen zu können.

Diese beispielhafte Aufzählung zeige, dass der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen habe, die abwägungserheblich seien, daher scheide die Anwendung des § 13 a BauGB aus.

b) Erforderlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes sei gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich nicht erforderlich. Im Vordergrund liege die Realisierung eines DHL-Logistikzentrums und somit der Befriedigung von privaten Interessen (sog. Gefälligkeitsplanung). Statt eines VEP werde in unzulässiger Weise ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt.

c) Umfang der Offenlage

Ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Köln und der Vorhabenträgerin werde nicht offengelegt, obwohl dieser zusätzliche städtebauliche Regelungen enthalten könne. Die Inhalte eines städtebaulichen Vertrages blieben somit unklar.

d) Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB seien die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Eine Abwägung, die diesen Anforderungen genüge, sei bisher nicht erfolgt:

aa) Die Ermittlung der umweltbezogenen Belange sei unzureichend erfolgt. Die Belange der Mandantin würden nicht erkannt und berücksichtigt. Der Grundsatz der Nutzungstrennung gemäß § 50 BImSchG würde nicht berücksichtigt. Vor dem Hintergrund einer sich verschärfenden Konfliktlage zwischen der angrenzenden Misch- und Wohnbebauung und den neu anzusiedelnden Gewerbebetrieben seien Vorkehrungen zum Schutz der Wohnbevölkerung zu treffen.

bb) Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes seien fehlerhaft. Um den Anforderungen eines Logistikunternehmens gerecht zu werden, werde ein 24h-Logistikbetrieb erwartet. Dieser erfordere die Festsetzung eines GI-Gebietes. Die Festsetzung eines eingeschränkten GE-Gebietes sei nicht ausreichend und stelle einen Etikettenschwindel dar.

cc) Die getroffenen Schallschutzmaßnahmen für empfindliche und schutzbedürftige Nutzungen in dem Bebauungsplangebiet seien unzureichend und zu unbestimmt. Die Festlegungen von Lärmpegelbereichen zur Oskar-Jäger-Straße hin seien unbestimmt und vollzugsunfähig. Im westlichen Teil sei der Verlauf der baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm unklar sowie warum diese im östlichen Bereich nicht erforderlich seien. Die Lage der schutzbedürftigen Nutzung sei unklar. Vor dem Hintergrund der erheblichen Vorbelastungen durch Gewerbelärm reichten diese Schutzmaßnahmen nicht aus. Es liege ein Abwägungsfehler vor, die Planung sei rücksichtslos.

dd) Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr sowie seine Verträglichkeit für die bestehende und zukünftige Verkehrssituation seien unklar und seien nicht vollständig ermit-

telt worden. Die Problematik werde nicht abschließend bewältigt. Die Leistungsfähigkeitsanalyse stelle fest, dass der Knotenpunkt Oskar-Jäger-Straße/ Weinbergstraße/ Widdersdorfer Straße im Bestand bereits nicht leistungsfähig sei. Trotzdem verlasse sich die Vorhabenträgerin darauf, dass die Stadt Köln den Ausbau des Knotens plane. Es wird vom Ausbau des Knotens und einer signaltechnischen Optimierung ausgegangen, erst dann sei der Knoten leistungsfähig. Der Fall des Nicht-Ausbaus sei nicht berücksichtigt worden. Daher sei der Konflikt auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht abschließend bewältigt worden. Der Konflikt sei auf eine andere Ebene, ohne Gewissheit der Bewältigung und Umsetzung verschoben worden. Das bestehende Verkehrskonzept sei unzureichend. Der Untersuchungsraum sei zu klein bemessen worden.

Entscheidung durch den Rat

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt:

Begründung

zu a)

Das beschleunigte Verfahren nach §13a Baugesetzbuch (BauGB) wurde rechtmäßig angewandt. Die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wurden im Vorfeld geprüft. Diese sind:

- Das Gebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Köln-Ehrenfeld. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen.
- Die zulässige Grundfläche des Plangebietes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 37.000 qm. Damit kann § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB grundsätzlich angewandt werden.
- In der überschlägigen Vorprüfung des Einzelfalls wurde festgestellt, dass gewisse Vorbelastungen beispielsweise in den Bereichen Lärm und Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Da jedoch eine gegenüber Umweltbelastungen eher unsensible Nutzung (Gewerbe) geplant wird, war erkennbar, dass hieraus keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen entstehen. Weiterhin war erkennbar, dass die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Straßenverkehrs- und Gewerbelärm sowie hinsichtlich der Immission verkehrsbedingter Luftschadstoffe gerade wegen der Vorbelastungen und aufgrund des geringen Störgrades der geplanten Nutzungen einschließlich des Paketverteilzentrums nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die Umgebungen führen wird, insbesondere nicht zu solchen Auswirkungen, die nicht mit den Mitteln des Bebauungsplanes regelbar und beherrschbar sind. Die Einschätzung, die in der Vorprüfung des Einzelfalls getroffen wurde, wurde im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens durch Gutachten zu den Themen Verkehr, Altlasten, Lärm und Luftschadstoffen bestätigt. Bezogen auf die einzelnen Belange wurden Festsetzungen getroffen.
- Im einzelnen können durch folgende Maßnahmen negative Auswirkungen vermieden werden:
 - o Boden/Altlasten: Die erforderliche Bodensanierung wurde zum Teil bereits durchgeführt. Falls erforderlich, werden bestimmte Maßnahmen nach Fertigstellung des Paketverteilzentrums weitergeführt.
 - o Lärm: Die Richtwerte der Technischen Anleitung (TA) Lärm können an der gemischten Nutzung der Lichtstraße eingehalten werden, wenn die Umfahrung des geplanten Paketverteilzentrums zur Oskar-Jäger-Straße hin mit einer circa vier Meter hohen Lärmschutzwand oder durch das geplante Bürogebäude abgeschirmt wird. Zur Einhaltung der Werte wurden im Bebauungsplan Lärmemissionskontingente festgesetzt.

Um den im Westen bestehenden Recyclingbetrieb nicht einzuschränken, wurden im westlichen Bereich des Plangebietes Maßnahmen zu den baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm getroffen. Ergänzend wurden im gesamten Plangebiet auch die nach § 8 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

- Verkehr: Die durch die Planung, gegenüber dem Bestand erhöhte Verkehrsmenge kann mit den vorgesehenen Maßnahmen an den Knotenpunkten und Verkehrsflächen leistungsfähig abgewickelt werden.
- Luftschadstoffe: Für die Büroräume mit unmittelbarer Ausrichtung zur Oskar-Jäger-Straße wird eine Belüftung mit Ansaugung der Außenluft über Dach empfohlen. Diese Empfehlung wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten i. S. d. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vor. Es besteht nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Alle relevanten Umweltbelange wurden über Gutachten ermittelt und bewertet. Mit der Begründung wurden alle Belange dargestellt und in die Abwägung eingestellt. Insofern werden mit dem Bebauungsplan die Eingangskriterien des § 13a BauGB erfüllt und der Nachweis erbracht, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

zu b)

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 3 BauGB von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Für das ca. 4,9 ha große Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt derzeit nach § 34 BauGB.

Der ehemalige Betriebshof der Deutschen Bahn AG ist im Eigentum der aurelis Asset GmbH. Der Standort des ehemaligen Betriebshofs der Deutschen Bahn AG soll für eine gewerbliche Nutzung neu gestaltet und geordnet werden. Neben bereits vorhandenen kleineren und mittleren Einheiten, wie z. B. Werkstätten, Kletterhalle, Büros sollen weitere Büros und auch ein Paketverteilzentrum angesiedelt werden. Das Plangebiet umfasst insofern den gesamten Gewerbestandort und nicht nur eine Teilfläche. Das Gelände wird unter dem Markennamen Kontrastwerk vermarktet.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 63460/04 „Oskar-Jäger-Straße“ soll das Plangebiet neu geordnet werden, indem die bestehende Nutzung gesichert und die Voraussetzungen für eine sinnvolle bauliche Ergänzung des Gebietes geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wird als erforderlich angesehen, um den Standort weiter gewerblich zu entwickeln und Brachflächen einer Nutzung zugänglich zu machen. .

Die geplante Ansiedlung von einem Paketverteilzentrum betrifft nur eine Teilfläche des Plangebietes.

Durch den Bebauungsplan wird gesichert, dass die benachbarte Misch- und Wohnbebauung nicht unzumutbar beeinträchtigt wird und trotzdem eine gewerbliche Nutzung der Fläche möglich ist, so wie es auch der Rahmenplan Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld vorsieht.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für eine Teilfläche hätte nicht die anstehenden regelungsbedürftigen Aufgaben umfassend lösen können. Zur Neuordnung des Bereiches ist die

vollständige Überplanung erforderlich. Darüber hinausgehende südlich und nördlich angrenzende Teilflächen bedürfen keiner Überplanung.

Der Bebauungsplan ist somit auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet und gewährleistet diese.

zu c)

Im Rahmen des Verfahrens wird kein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Im Weiteren werden Regelungen zur Erschließung im Rahmen eines Ausbauvertrages zwischen der Stadt Köln und der Eigentümerin getroffen.

zu d)

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Welche Belange dabei bevorzugt und welche Belange dementsprechend zurückgestellt werden, ist Gegenstand der Abwägung und ist nicht vom Gesetz vorgegeben. Für diesen Bebauungsplan wurden die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange ermittelt und jeweils entsprechend ihrer Bedeutung gewichtet und abgewogen.

zu aa)

Bei der Festlegung der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes wurde die umliegende Nutzung umfassend und differenziert ermittelt und im Verfahren berücksichtigt.

Westlich des Plangebietes zwischen der DB-Trasse und der Widdersdorfer Straße befindet sich ein Recyclingbetrieb. Die Firma betreibt dort eine Anlage zur Lagerung, Behandlung und zum Umschlag von Eisen- und Nichteisenschrotten. Mit einer schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahre 2010 wurden von der ADU cologne GmbH die Emissionen auf dem Gelände messtechnisch erfasst und in Absprache mit der Bezirksregierung Köln auf in der näheren Nachbarschaft liegende Immissionspunkte berechnet. Für die schalltechnische Untersuchung zu diesem Bebauungsplanverfahren wurden das seinerzeit erstellte dreidimensionale Emissionsmodell sowie die Ergebnisse der damaligen Untersuchung übernommen.

Im Osten des Plangebietes, an der Lichtstraße befindet sich neben gewerblicher Nutzungen u. a. auch eine Wohnnutzung. Aufgrund der bestehenden Nutzungen in diesem Bereich wird der Gebietscharakter der Lichtstraße als Mischgebiet eingestuft.

Nördlich und südlich des Plangebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen.

Das Plangebiet stellt somit einen Übergang zwischen der in Teilen industriell geprägten Nutzung im Westen und der gewerblichen und der gemischten Nutzung im Osten des Plangebietes dar. Daher soll das Plangebiet als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort entwickelt werden.

Der Standort profitiert von der positiven Entwicklung des Stadtteils Ehrenfelds, insofern wird die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben angestrebt. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Wegen der Nähe des Plangebietes zur vorhandenen Mischbebauung an der Lichtstraße werden die Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) bezüglich des Störgrades der zulässigen Be-

triebe unter Berücksichtigung des Abstandserlasses NRW von 2007 mit der zugehörigen Abstandsliste sowie über eine Lärmkontingentierung eingeschränkt und gegliedert. Nach Westen beziehungsweise zur industriellen Nutzung hin wurden hingegen weniger Einschränkungen getroffen. Die Abstandsliste stellt auf der Ebene der Bauleitplanung ein geeignetes Instrument zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen und Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen, wie Wohnbereiche dar und ermöglicht zudem eine Feingliederung von Gewerbegebieten.

Somit wurde dem Trennungsgebot gemäß § 50 BImSchG insoweit Rechnung getragen, als die Nutzungen einander so zugeordnet wurden, dass negative Auswirkungen weitestgehend vermieden werden.

Nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die städtebauliche Entwicklung, die Flächen zukünftig gewerblich zu nutzen, gewährleistet. Weiterhin wird durch diesen Bebauungsplan gesichert, dass die benachbarte Misch- und Wohnbebauung nicht unzumutbar beeinträchtigt wird.

zu bb)

Die geplante DHL-Ansiedlung ist zunächst der Nr. 159 (Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen) der Abstandsliste (Abstandserlass NRW 2007) zuzuordnen und ist somit in der Abstandsklasse V zulässig. Da die Anlagenarten der Nr. 159 mit einem (*) gekennzeichnet sind, kann im Einzelfall ein geringerer Abstand bzw. der Abstand der übernächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden.

Bei der geplanten DHL-Ansiedlung handelt es sich um eine Sonderform eines Logistikbetriebes. Der geplante Betrieb kann aufgrund seiner Tätigkeiten und Verkehrsbewegungen als atypisch bezeichnet werden, da die hauptsächlichsten Verkehrsbewegungen in der Tageszeit stattfinden, die Transporte überwiegend mit einem nur geringen Schwerlastanteil erfolgen und die Be- und Entladevorgänge nicht auf den Freiflächen stattfinden. Auch wenn ein 24h-Betrieb stattfinden soll, weicht dieser von einem typischen Logistikunternehmen ab, da in der Nachtzeit nur ca. 9 Sattelzüge die Pakete anliefern. Darüber hinaus finden keine Lieferverkehre in der Nachtzeit statt. Daher ist das geplante Paketverteilzentrum als GE-Betrieb und nicht als GI-Betrieb zu bewerten.

Die Umgebung wurde bei der Prüfung der Zulässigkeit des Betriebes ebenfalls entsprechend berücksichtigt. Die Richtwerte der Technischen Anleitung (TA) Lärm können an der gemischten Bebauung der Lichtstraße eingehalten werden, wenn die Umfahrung des geplanten Paketverteilzentrums zur Oskar-Jäger-Straße hin mit einer circa vier Meter hohen Lärmschutzwand oder durch das geplante Bürogebäude abgeschirmt wird. Um sicherzustellen, dass bei den umgebenden Nutzungen die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden, wurden Lärmemissionskontingente festgesetzt.

Aus diesen Gründen wäre eine Transportlogistik als Paketlogistik im GE 1 verträglich. Im Baugenehmigungsverfahren wird die Einhaltung der Immissionswerte an der angrenzenden empfindlichen Nutzung nachgewiesen. Die Ausweisung eines GI-Gebietes ist nicht erforderlich.

zu cc)

Für das Plangebiet besteht eine hohe Lärmvorbelastung. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr sowie aus den vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen durchgeführt.

Aufgrund der Ergebnisse der Schallschutzuntersuchung wurden Schutzmaßnahmen getroffen, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt wurden.

Insgesamt wurden folgende Maßnahmen getroffen:

- Lärmemissionskontingente

Um den Schutzanspruch der umliegenden Bebauung sicherstellen zu können und zu gewährleisten, dass die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden, werden zulässige Lärmemissionskontingente festgesetzt.

- bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm

Basierend auf der Verkehrsprognose wurde die Lärmbelastung ermittelt. Im Bebauungsplan wurden daraufhin die Lärmpegelbereiche zeichnerisch dargestellt, die eine freie Schallausbreitung berücksichtigen. Im Baugenehmigungsverfahren wird der entsprechende Nachweis erbracht. Eine Festsetzung der Lärmpegelbereiche entlang der Fassaden ist aufgrund der aktuellen Rechtsprechung (Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen 7. Senat vom 05.12.2012, Aktenzeichen: 7 D 64/10.NE) nicht möglich.

- bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm

Bei der Ermittlung des Gewerbelärms wurden die umliegenden Nutzungen umfassend und differenziert in die Betrachtung einbezogen, u. a. wurde auch der benachbarte Recyclingbetrieb geprüft und im Verfahren berücksichtigt. Im westlichen Plangebiet wurde eine Belastung von bis zu 69 dB(A) tags ermittelt. In der Folge wurde für diesen westlichen Bereich eine Fläche abgegrenzt, in der für schützenswerte Räume von gewerblichen Nutzungen (Büro- und Sozialräume) zu öffnende Fenster nicht zulässig sind. Diese Festsetzung wurde insbesondere getroffen, um unter anderem keine Einschränkungen für den Recyclingbetrieb auszulösen.

Die konkrete Lage der schützwürdigen Nutzung kann nicht abgeschätzt werden, da es sich um einen Angebotsbaugebiet handelt und die tatsächliche Nutzung noch nicht bekannt ist. Trotzdem können aufgrund der getroffenen Festsetzungen die gesunden Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB für die gewerbliche Nutzung gewährleistet werden.

Diese Festsetzungen wurden textlich geregelt und die betroffenen Bereiche zeichnerisch nachvollziehbar gekennzeichnet. Darüber hinaus sind keine weiteren Regelungen erforderlich.

Insofern wurden die privaten und öffentlichen Belange ermittelt und gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen. Die Planung kann daher nicht als rücksichtslos bezeichnet werden.

zu dd)

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet. Der Untersuchungsumfang und -raum wurden in Abstimmung mit der Stadt Köln festgelegt und berücksichtigt neben dem Neuverkehr durch das Bebauungsplangebiet auch die Entwicklungen im nahen Umfeld des Plangebiets. Es wurde zwischen dem Bestand, dem Nullfall und dem Planfall (die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden komplett ausgeschöpft) unterschieden.

Des Weiteren wurde eine Schwachstellenanalyse für die sechs Knotenpunkte der Oskar-Jäger-Straße von der Leyendeckerstraße im Norden bis zur Weinsbergstraße im Süden geführt, die zu folgendem Ergebnis kam:

- Knotenpunkt Vogelsanger Straße/Leyendeckerstraße/Helmholtzstraße
Im Planfall ist eine Anpassung des Signalprogramms erforderlich.
Die Regelung der Umsetzung erfolgt in einem Ausbauvertrag zwischen der aurelis Asset GmbH vertreten durch die aurelis Real Estate GmbH & Co. KG und der Stadt Köln.
- Knotenpunkt Oskar-Jäger-Straße/Widdersdorfer Straße/Weinsbergstraße
Am signalisierten Knotenpunkt Oskar-Jäger-Straße/Widdersdorfer Straße/Weinsbergstraße werden im Nullfall Defizite im Verkehrsablauf in der Morgen- und Abendspitze in den Linksabbiegeströmen von der Weinsbergstraße und der Widdersdorfer Straße festgestellt. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Planfall führt zu keiner wesentlichen Verschlechterung des Verkehrsablaufs am Knotenpunkt. Verkehrsbeobachtungen zeigen, dass die Verkehrsströme bereits im Bestand Defizite in der Verkehrsabwicklung aufweisen.

Die Stadt Köln plant zeitnah den Ausbau des Knotenpunkts im Zusammenhang mit der Straßensanierung der Oskar-Jäger-Straße von der Aachener Straße bis zur Widdersdorfer Straße. Zur zeitlichen Umsetzung können noch keine konkreten Angaben gemacht werden. Da voraussichtlich eine Komplettsanierung der Fahrbahn und der Nebenanlagen erfolgen muss wird der Ausbau in mehreren Abschnitten vorgenommen werden. Voraussichtlich wird der Ausbau jedoch ab 2015 ff erfolgen. Mit dem Umbau des Knotenpunkts Oskar-Jäger-Straße/Widdersdorfer Straße/Weinsbergstraße soll begonnen werden.

Das prognostizierte Verkehrsaufkommen im Nullfall wird mit dem geplanten Ausbau und Signalisierungskonzept ausreichend leistungsfähig abgewickelt. Im Planfall ist eine Anpassung des Signalprogramms erforderlich, um das dann anstehende Verkehrsaufkommen leistungsfähig abzuwickeln.

Bis der Ausbau des Knotenpunktes erfolgt, werden an dem Knotenpunkt Oskar-Jäger-Straße/Widdersdorfer Straße/Weinsbergstraße übergangsweise signaltechnische Anpassungen sowie Anpassungen der Markierung vorgenommen, um in der Zeit vor der Fertigstellung des Knotenumbaus die Leistungsfähigkeit sicherzustellen. Die Regelung der Umsetzung erfolgt in einem Ausbauvertrag zwischen der aurelis Asset GmbH vertreten durch die aurelis Real Estate GmbH & Co. KG und der Stadt Köln.

- Oskar-Jäger-Straße/südliche Zufahrt zum Plangebiet
Unter der Berücksichtigung der Belange der Radfahrer ist auf der Oskar-Jäger-Straße eine Linksabbiegespur für drei Fahrzeuglängen für aus Süden kommende Fahrzeuge erforderlich.

Durch die zunächst geplante Ansiedlung eines Paketverteilzentrums wird der Umbau an der Zufahrt zum Plangebiet noch nicht zwingend erforderlich. Erst durch die Gesamtbeurteilung der Änderungen im Umfeld wird die Maßnahme erforderlich.

Die Eigentümerin aurelis Asset GmbH hat aber zugesagt, auch den Umbau der Zufahrt zum Plangebiet bereits im Zuge der Errichtung des Paketverteilzentrums vorzunehmen. Die Regelung der Umsetzung erfolgt im Rahmen des Ausbauvertrages zwischen der aurelis Asset GmbH vertreten durch die aurelis Real Estate GmbH & Co. KG und der Stadt Köln.

Durch die beschriebenen Umbaumaßnahmen können die zusätzlichen Verkehre mit dem bestehenden Straßennetz leistungsfähig abgewickelt werden.

Durch den Eigentümer der Flächen im Plangebiet werden die Kosten der oben aufgeführten Maßnahmen bis auf den Endausbau des Knotens Oskar-Jäger-Straße/Widdersdorfer Straße/Weinsbergstraße getragen.

Im Rahmen eines Ausbauvertrages zwischen der Stadt Köln und dem Investor werden die erforderlichen Maßnahmen geregelt. Der Ausbauvertrag wurde abgestimmt und soll zum Baugenehmigungsverfahren des Paketverteilzentrums abgeschlossen werden.

Abschließend betrachtet, werden mit dem Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren die verkehrlichen Belange nach Art und Umfang und unter Einbeziehung der künftigen Entwicklung des Umfeldes ermittelt und bewertet. Gleichzeitig mit dem Baugenehmigungsverfahren des Paketverteilzentrums wird im Rahmen eines Ausbauvertrages zwischen der Investorin und der Stadt Köln die Umsetzung der oben aufgeführten Maßnahmen, mit Ausnahme des Endausbaus des Knotens Oskar-Jäger-Straße / Widdersdorfer Straße / Weinsbergstraße, verbindlich vereinbart. Wie der Eingabesteller darlegt, wird erst mit der Errichtung und Inbetriebnahme der Paketlogistik eine Umsetzung erforderlich und folglich werden die Regelungen zur Umsetzung zum Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Insofern erfolgt eine abschließende Bewältigung, soweit erforderlich, auf der Ebene des Ausbauvertrages sowie des Baugenehmigungsverfahrens. Hierbei handelt es sich um eine zulässige Verlagerung der Konfliktlösung in nachfolgende Verfahren, da bereits zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zweifelsfrei davon ausgegangen werden kann, dass in diesen nachfolgenden Verfahren der Konflikt auch tatsächlich gelöst werden wird. Denn ohne den Abschluss des Ausbauvertrages, der die oben genannten Umbaumaßnahmen verbindlich regelt, wird eine Baugenehmigung nicht erteilt, das heißt, werden die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen nicht realisiert werden können.