

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Arbeitstitel: "Hermes Logistik-Center Hansestraße" in Köln-Rath/Heumar und -Porz-Gremberghoven

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	06.07.2017
Bezirksvertretung 7 (Porz)	06.07.2017
Wirtschaftsausschuss	07.09.2017
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	07.09.2017
Ausschuss für Umwelt und Grün	14.09.2017
Stadtentwicklungsausschuss	21.09.2017

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) –Arbeitstitel: Hermes Logistik-Center Hansestraße– einzuleiten für das zurzeit landwirtschaftlich genutzte Gebiet an der Hansestraße, im Osten und Norden begrenzt durch die ICE-Bahntrasse, im Süden durch das Betriebsgelände der Firma Dachser und im Westen durch die Hansestraße zuzüglich dem Grundstück Hansestraße 66 bis 68 gemäß Anlage 1 mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine industriell-gewerbliche Nutzung (Logistik-Center) zu schaffen;
2. beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes gemäß Anlage 2 nach Modell 1 (Aushang);
3. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die beteiligten Gremien ohne Einschränkung zustimmen.

Alternative:

Das Grundstück östlich der Hansestraße verbleibt im Anwendungsbereich des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) Bauen im Außenbereich und wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Problemstellung und Planungsziele:

Die Vorhaben- und Erschließungsträgerin, PANTA 170 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Heegbarg 30, 122391 Hamburg, hat am 02.06.2017 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) gestellt. Mit der Vorhabenträgerin soll eine Planungsvereinbarung über die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes getroffen werden, in der unter anderem die Übernahme der Planungskosten sowie notwendiger Gutachten verbindlich geregelt werden. Das Hauptgrundstück wird aktuell in wesentlichen Teilen durch den Anwendungsbereich des § 35 BauGB (Baugesetzbuch) Bauen im Außenbereich städtebaulich geordnet. Grundsätzlich ist Bauen im Außenbereich unzulässig, außer es handelt sich um privilegierte oder begünstigte Vorhaben. Ziel ist es, das Grundstück einer industriell-gewerblichen Nutzung (Logistik-Center) zuzuführen. Das vorliegende Nutzungskonzept kann aufgrund der aktuellen baurechtlichen Situation nicht umgesetzt werden, so dass ein Erfordernis zur städtebaulichen Planung besteht. Daher ist die Schaffung von Baurecht durch einen Bebauungsplan erforderlich. Die Erschließung ist gesichert und erfolgt über die Hansestraße. Das Plangebiet hat eine Größe von circa 6,6 ha. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 572 und in wesentlichen Teilen das Flurstück 640, Flur 5, Gemarkung Heumar, gemäß Anlage 1.

Begründung:

Die Firma Hermes Germany GmbH beabsichtigt, in Kooperation mit der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, auf dem Grundstück zwischen der Hansestraße und der ICE- beziehungsweise S-Bahntrasse zwischen Köln-Hauptbahnhof und Flughafen Köln/Bonn die Ansiedlung eines neuen Logistik-Centers in der Hansestraße zu realisieren. Es sind die Errichtung einer Halle mit einer Größe von circa 11 000 m² sowie ergänzende Werkstätten, Büro- und Sozialräume beabsichtigt. Die Erschließung des Bauvorhabens soll über eine Einfahrt von der Hansestraße erfolgen. Das Plangebiet befindet sich im Übergang der beiden Stadtteile Köln-Rath/Heumar und -Porz-Gremberghoven. Der Logistik-Betrieb Hermes verfolgt das Ziel, in den kommenden Jahren ein bevorzugter Partner für den internetbasierten Handel (eCommerce) zu werden. Zur Umsetzung einer leistungsfähigeren Umschlags- und Lieferungsstrategie benötigt die Firma neben den in Deutschland bestehenden sechs Logistik-Centern und 56 Niederlassungen neue Standorte, insbesondere in Köln, um den stetig steigenden Bedarfen gerecht zu werden, andere Standorte zu entlasten und Lieferwege zu verkürzen. Das Grundstück östlich der Hansestraße verfügt über das Potential, die beabsichtigten Ziele durch eine infrastrukturell gut angebundene Lage im Einzugsbereich der A 59, A 3, A 4 sowie des städtischen Netzes (Frankfurter Straße etc.) umzusetzen.

Weitere Ziele sind:

- Schaffung von circa 200 Arbeitsplätzen im gewerblichen, technischen und kaufmännischen Bereich sowohl für Frauen wie für Männer,
- Schaffung von Ausbildungsplätzen,
- Verbesserung der Zustellgeschwindigkeiten im Stadtgebiet von Köln,
- Verkürzung der Zustellwege und damit Reduzierung des CO₂-Ausstoßes,
- emissionsfreie Zustellung mit Elektrofahrzeugen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Köln wird das Plangebiet als Industriegebiet und die angrenzende Bahntrasse als Fläche für Bahnanlage dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Es sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht erforderlich. Zur Planung wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Weitere Umweltbelange werden im Verfahren geprüft. Im Vorfeld wurde eine erste Einschätzung der Machbarkeit bezüglich der verkehrlichen und lärmrelevanten Themen durch die Fachverwaltung positiv attestiert.

Da es sich um einen Vorhaben- und Erschließungsplan handelt, werden die Kosten von der Vorhabenträgerin übernommen. Der Stadt Köln entstehen durch die Planung keine Kosten. Hierzu wird mit der Vorhabenträgerin eine Planungsvereinbarung geschlossen. Es ist eine kurzfristige Umsetzung der Planung vorgesehen. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, das für die Bebauung wesentliche Flurstück 640, Flur 5, Gemarkung Heumar, durch eine erbaurechtliche Regelung in ihre Verfügungsberechtigung zu übertragen. Zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser sichert die Realisierung des geplanten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist.

Weitere Erläuterungen, Pläne und Übersichten siehe Anlagen 1 bis 3.

Anlagen

- 1 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- 2 Städtebauliches Konzept
- 3 Erläuterungsbericht zum Planungskonzept "Hermes Logistik-Center Hansestraße"