

Erläuterungsbericht

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Arbeitstitel: "Hermes Logistik-Center Hansestraße" in Köln-Rath/Heumar und -Porz-Gremberghoven

1. Planungsanlass und Planungsziel

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. 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 städtische Netzes (Frankfurter Straße etc.) umzusetzen.

Es ist vorgesehen, das Planungsrecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) zu schaffen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bisher noch landwirtschaftlich genutzte Dreiecksfläche zwischen Hansestraße und ICE-Trasse als Fläche für eine gewerblich-industrielle Nutzung zu entwickeln, wie dieses auch bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen ist. Das Plangebiet hat eine Größe von circa 6,6 ha. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 572 und in Teilen das Flurstück 640, Flur 5, Gemarkung Heumar, gemäß Anlage 1.

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.

2. Verfahren

Es ist vorgesehen, das erforderliche Planungsrecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Normalverfahren durchzuführen. Hierzu hat die Vorhabenträgerin einen Antrag auf Einleitung am 02.06.2017, vertreten durch die PANTA 170 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Heegbarg 30, 122391 Hamburg, gestellt. Durch den Bebauungsplan soll das Plangebiet einer baulichen Nutzung zugeführt werden und den bestehenden Außenbereich gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) sowie die im Süden des Geltungsbereiches getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes 75420/05 "Hansestraße", bekannt gemacht am 26.03.2008, teilweise überplanen.

Als erster Verfahrensschritt sind der Einleitungsbeschluss sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) vorgesehen. Parallel zur vorliegenden Beschlussfassung wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet wird westlich durch die Hansestraße zuzüglich dem Grundstück Hansestraße 66 bis 68 und nördlich beziehungsweise östlich durch die ICE-Trasse zwischen Köln-Hauptbahnhof und Flughafen Köln/Bonn begrenzt. Südlich reicht das Plangebiet bis in die Bereiche des Bebauungsplanes 75420/05 "Hansestraße" hinein. Südlich angrenzend befindet sich die Firma Dachser, der Hauptteil des Grundstückes wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt und verfügt über keine bauliche Vorprägung. Westlich und südlich des Plangebietes befinden sich gewerblich-industrielle Bereiche (zum Beispiel MBS, Speditionsgesellschaft, die Möbelhäuser Hausmann und Poco inklusive Abhollager, Otto Kuhmann Elektrofachgroßhandel, Ekol Küchen etc.). Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von circa 6,6 ha.

Das Plangebiet ist durch die Hansestraße und den Maarhäuser Weg an die Frankfurter Straße (B 8) und im Weiteren an das übergeordnete Autobahnnetz (A 3, A 4, A 59, A 559) angebunden. Zudem besteht über die A 59 eine günstige Verkehrsanbindung zum Flughafen. Entlang der Hansestraße besteht auch eine fußläufige Verbindung. Östlich der ICE-Trasse, außerhalb des Plangebietes, verläuft ein weiterer Fuß- und Radweg, der ebenfalls eine Anbindung in die benachbarten Gebiete ermöglicht. Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Buslinie 151 (Porz Markt - Flittard) verbindet die Haltestelle "Hansestraße Ost" (circa 170 m von der geplanten Einfahrt entfernt) mit dem in circa 1 200 m gelegenen S-Bahnhaltepunkt Frankfurter Straße (S 13, S 19). Die Buslinie 154 fährt über die Haltestelle Maarhäuser Weg (circa 500 m von der geplanten Einfahrt) in Richtung Dünnwald beziehungsweise Porz Markt. Über den genannten S-Bahnhaltepunkt besteht eine direkte Verbindung (Linien S 13, S 19) zum Flughafen Köln/Bonn und zur Kölner Innenstadt. Die Regionalbahn RB 25 hält ebenfalls an dem S-Bahnhaltepunkt. Dieser Linie verkehrt zwischen Köln-Hansaring bis nach Meinerzhagen.

4. Übergeordnete Planungen, vorhandenes Planungsrecht

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan stellt das Areal überwiegend als "Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich" dar. Eine Anpassung des Regionalplanes ist gleichwohl nicht erforderlich, siehe dazu die Ausführungen im folgenden Kapitel Flächennutzungsplan.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Köln wird das Plangebiet als Industriegebiet und die angrenzende Bahntrasse als Fläche für Bahnanlage dargestellt. Im Zuge der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 75420/05 "Hansestraße" in den Jahren von 2007 bis 2008 erfolgte die 167. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtbezirk 7/Porz –Arbeitstitel: "Gewerbe- und Industrieflächen" in Köln-Porz-Gremberghoven und Köln-Rath/Heumar– von vormals landwirtschaftlicher Fläche in Industrie- beziehungsweise Gewerbegebiete. Der Feststellungsbeschluss dieser Änderung wurde am 08.11.2007 durch den Rat der Stadt Köln gefasst. Dieser Änderungsbereich umfasste nicht nur die Bereiche des Bebauungsplanes 75420/05, sondern unter anderem auch die Flächen des hier zu betrachtenden Bebauungsplan-Entwurfes. Insgesamt wies der Änderungsbereich eine Größe von circa 28 ha auf. Mit Antrag vom 21.11.2007 wurde der Bezirksregierung Köln die 167. Flächennutzungsplan-Änderung zur Genehmigung nach § 6 Absatz 1 in Verbindung mit § 1 Absatz 8 Baugesetzbuch vorgelegt. Die Bezirksregierung Köln erteilte mit Schreiben vom 12.02.2008 die Genehmigung für diese Änderung. Der Flächennutzungsplan entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, auch wenn im Regionalplan größtenteils die Ausweisung als "Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich" erfolgt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan –Arbeitstitel: "Hermes Logistik-Center Hansestraße" in Köln-Rath/Heumar und -Porz-Gremberghoven– ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Planungsrechtliche Situation

Für Großteile des Plangebietes besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es handelt sich für diese Teile um einen Außenbereich gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich). Der Süden des Plangebietes überlagert in Teilen den Bebauungsplan 75420/05 "Hansestraße", bekannt gemacht am 26.03.2008. Dieser setzt in dem überplanten Bereich ein Industriegebiet fest. Weitere Teile dieser als Industriegebiet festgesetzten Bereiche bleiben unberührt. Die Interessen der südlich angrenzenden Firma Dachser bleiben gewahrt, das Vorhaben Hermes Logistik-Center wurde mit den kurz- und mittelfristigen Interessen im Vorfeld synchronisiert. Aufgrund der planungsrechtlichen Situation im Bestand, besteht ein Erfordernis zur Schaffung von neuem Baurecht durch einen Bebauungsplan.

Für die westlich angrenzenden Flächen besteht der Bebauungsplan 74420/03 "Industriegebiet Eil". Der Bebauungsplan ist seit 1992 rechtskräftig und setzt eine Industriegebiets- (GI) bzw. Gewerbegebietsnutzung (GE) fest.

4.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt mit Ausnahme der als Industriegebiet festgesetzten Flächen gemäß dem Landschaftsplan der Stadt Köln vom 28.04.1991 im Landschaftsschutzgebiet L 22 "Landschaftsraum Gut Leidenhausen und Freiräume um Brück". Entlang der westlichen Plangebietsgrenze erfolgt die Darstellung einer Baumreihe als "Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahme" (M-Nr. 8.2-30: Pflanzung einer Baumreihe aus Winterlinden zwischen Bundesbahnlinie und Hansestraße bzw. vorhandener Baumreihe). Gemäß § 20 Absatz 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) NRW treten unter anderem bei der Änderung eines Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplanes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung (hier die Untere Landschaftsbehörde) im Beteiligungsverfahren der Flächennutzungsplanänderung nicht widersprochen hat. Im Rahmen der entsprechend durchgeführten Flächennutzungsplanänderung mit Feststellungsbeschluss vom 08.11.2007 erfolgte kein Widerspruch der Unteren Landschaftsbehörde. Nach Inkrafttreten des hier zu betrachtenden Bebauungsplanes tritt somit der Landschaftsschutz zurück.

5. Städtebauliches Konzept

Die Vorhabenträgerin plant auf einer Grundstücksgröße von circa 6,6 ha und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 die Errichtung einer Halle mit einer Größe von circa 11 000 m² (circa 196 x 53 m zuzüglich Büro- und Sozialräume beziehungsweise Werkstatt). Die Halle soll auf der West- und Ostseite je 48 Tore, auf der Nordseite zehn Tore und auf der Südseite elf Tore erhalten. Die Hallenhöhe soll circa 13,85 m über der Geländeoberkante betragen. Es ist vorgesehen, eine Tagesmenge von über 110 000 Paketen zu bearbeiten. Die Vorhabenträgerin sieht vor, circa 200 Mitarbeiter anzustellen, von denen circa 68 % den gewerblichen Mitarbeitern und circa 32 % den kaufmännischen Mitarbeitern und Auszubildenden zuzuordnen sind. Für die gewerblichen Mitarbeiter ist ein 24-Stunden-Schichtbetrieb vorgesehen. Dabei geht die Schicht 1 von 14.00 bis 22.00 Uhr, die Schicht 2 von 22.00 bis 6.00 Uhr und die Schicht 3 von 6.00 bis 14.00 Uhr. In der Schicht 1 werden die meisten Mitarbeiter anwesend sein. Für die kaufmännischen Mitarbeiter soll ein Gleitzeitmodell mit Arbeitszeiten zwischen 7.00 bis 18.00 Uhr bestehen.

Die Erschließung des Plangebietes soll über eine Einfahrt von der Hansestraße erfolgen. Sämtliche Stellplätze für den Fuhrpark sowie die Mitarbeiterstellplätze werden auf dem eigenen Grundstück untergebracht. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob Teile der Stellplätze aus Lärmschutzgründen überdacht werden müssen. Zum Fuhrpark gehören normale Pkw-Dienstwagen, Kleintransporter, Sprinter, Lkw und Lkw mit Wechselbrückenanhänger.

Es ist vorgesehen, eine nachhaltige Immobilie nach DGNB-Gold (Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) und einer Gebäudequalität nach der EnEV 2016 zu erreichen. Der Büroanbau soll barrierefrei ausgebaut werden. Darüber hinaus wird LED-Technik zur Reduzierung des Energieverbrauches innerhalb und außerhalb des Logistik-Centers verwendet werden. Zur Förderung des Naturschutzes wird der NABU Deutschland von Hermes in den Planungsprozess eingebunden.

Darüber hinaus ist Hermes Germany mit Mercedes-Benz-Vans eine Kooperation eingegangen mit dem Ziel, ab dem Jahr 2020 die Zustellung der Pakete zum Kunden emissionsfrei mit elektrisch angetriebenen Fahrzeugen durchzuführen.

Bei der Ansiedlung des Hermes Logistik-Centers handelt es sich um keinen Störfallbetrieb.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Natur und Landschaft, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Vorbehaltlich des Scopings (Dienststellenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB) sind folgende Umweltbelange als von der Planung betroffen zu bewerten:

- Artenschutz,
- Eingriffsregelung.
- Boden/Grundwasser,
- Stadtklima,
- Lärm – Einwirkungen auf die Planung/Auswirkungen der Planung,
- Entwässerung/Versickerung.

Im weiteren Verfahren ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB (Aufstellung der Bauleitpläne) durchzuführen, und deren Ergebnisse sowie der Umgang mit den Ergebnissen sind in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB darzustellen. Ebenfalls ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag zu erstellen.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird soweit möglich im Plangebiet erfolgen sowie ergänzend auf externen, nicht städtischen Flächen. Alle Kosten trägt die Vorhabenträgerin.

Aufgrund der besonderen Relevanz sowie einer vorhandenen Datengrundlage können zu folgenden Aspekten genauere Aussagen getroffen werden:

Lärmschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Lärmschutzgutachten erstellt. Seitens der Lairm Consult GmbH, Bargtheide, wurde bereits eine Ersteinschätzung zur Standortanalyse zum Neubau eines Hermes Logistik-Centers in Köln mit Stand vom 28.04.2017 erarbeitet. Für den benachbarten Bereich des Firmengeländes Dachser liegt eine schalltechnische Untersuchung vor. Für den geplanten Standort des Hermes Logistik-Centers befinden sich die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen überwiegend nördlich des Plangebietes entlang der Wikingerstraße. Weitere schutzbedürftige Nutzungen liegen östlich des Plangebietes vor. Um die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte nachts aus den Zusatzbelastungen des Hermes Logistik-Centers unter Berücksichtigung der Vorbelastungen weiterhin einzuhalten, werden gemäß den Ergebnissen der Ersteinschätzung eine Einhausung mit Überdachung von Wechselbrückenanhänger-Stellfläche als bauliche Maßnahme sowie eine Beschränkung der Lkw-Fahrten in der Nachtzeit erforderlich. Generell kommt die vorliegende Ersteinschätzung zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung des Hermes Logistik-Centers möglich ist.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt die Erstellung eines detaillierten Lärmgutachtens, aus dem konkrete Maßnahmen und entsprechende Festsetzungen beziehungsweise Regelungen abgeleitet werden.

Verkehr

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll eine Verkehrsuntersuchung erstellt werden. Die brenner BERNARD ingenieure GmbH, Köln, wurde mit der Untersuchung beauftragt.

Vom Logistik-Center Köln sollen nach der Umsetzung der neuen Zustellstruktur des Unternehmens (circa 2020) 14 Hermes Logistik-Center angefahren werden. Dabei gehen circa 30 % der Fahrten Richtung Norden, circa 30 % der Fahrten Richtung Süden, circa 30 % der Fahrten Richtung Osten und circa 10 % der Fahrten in Richtung Westen. Der Zustellbezirk für die direkte Paketauslieferung ist das Stadtgebiet von Köln. Weiterhin gibt es Fahrten zu Depots im Umland. Die Zustellung von Paketen zum Endkunden in der Stadt Köln erfolgt im Zeitraum ab 6.00 Uhr mit circa 20 bis 30 Fahrten mit Fahrzeugen der Printer-Klasse. Dieser Fahrzeuge kehren gegen Abend mit Retouren-Sendungen zum Standort zurück. Für die übergeordneten Transporte werden an Spitzentagen knapp 120 Lkw (ab 3,5 t) eingesetzt. Hauptsächlich werden diese im Tageszeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr das Gebiet anfahren beziehungsweise verlassen. In der sogenannten lautesten Nachtstunde erfolgt nach dem derzeitigen Stand eine Begrenzung aufgrund der Lärmsituation auf circa sechs eingehende Fahrten. Nachzeitigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass circa 50 % der Mitarbeiter mit dem Pkw den Standort anfahren werden. Die restlichen 50 % werden den Standort mit dem ÖPNV beziehungsweise dem Zweirad/Fahrrad anfahren. Im weiteren Verfahren sind unter Berücksichtigung dieser Annahmen die Auswirkungen auf die Verkehre zu untersuchen.

Gemäß den ersten Untersuchungen durch die brenner BERNARD ingenieure GmbH werden im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben circa 339 Kfz-Fahrten je Werktag erwartet (als Summe aus Quell- und Zielverkehr). Hiervon erfolgen 171 Fahrten mit dem Pkw, 50 Fahrten mit Sprintern (2,8 bis 3,5 t) und 118 Fahrten mit Lkw (> 3,5 t), was einem Schwerverkehrsanteil von circa 35 % entspricht.

Im weiteren Verfahren erfolgen eine Verkehrszählung sowie eine Bewertung der Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes.

Die Ergebnisse des Fachgutachtens werden Grundlage für die Benennung entsprechender Ausbau- und Verbesserungsbedarfe betreffend der umgebenden Erschließungsanlagen. Die Durchführung der Maßnahmen wird der Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag auferlegt.

7. Planverwirklichung

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB geschaffen werden.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, das für die Bebauung wesentliche Flurstück 640, Flur 5, Gemarkung Heumar, durch eine erbbaurechtliche Regelung in seine Verfügungsberechtigung zu übertragen.

Zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin wird ein städtebaulicher Vertrag als Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser sichert die Realisierung des Vorhabens.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Planungs- und Erschließungskosten von der Vorhabenträgerin übernommen. Der Stadt Köln entstehen keine Kosten.