

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Arbeitstitel: Autohaus Robert-Perthel-Straße in Köln-Longerich/-Bilderstöckchen

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Die Matzker KFZ-Technik GmbH beabsichtigt, ihren Unternehmenssitz von der Robert-Perthel-Straße 31 stadteinwärts an die Robert-Perthel-Straße südöstlich des Kreuzungsbereichs zur Ruth-Hallensleben-Straße zu verlegen, um sich erweitern zu können.

Die Matzker KFZ-Technik GmbH ist Werkstatt- und Vertragshändler für die Marke Land Rover. Ein LOI für einen Handelsvertrag mit dem Hersteller Jaguar liegt seit Mitte des Jahres 2016 vor. Zu den Geschäftsbereichen der Matzker KFZ-Technik GmbH gehören (siehe Management Summary, Stand März 2017):

- Land Rover Vertragshandel und autorisierter Servicepartner,
- Gebrauchtwagen An- und Verkauf,
- Restauration und Oldtimer-Service,
- Entwicklung, Konstruktion und Vertrieb von Zubehör- und Tuningteilen,
- Individualisierung von Fahrzeugen – Custom-Cars,
- Expeditionsmobil MDX,
- Motorsport,
- Firmen- und Kundenevents.

Die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 64496/02, in dessen Geltungsbereich das Plangebiet liegt, lässt die geplante Nutzung hinsichtlich der Art der Nutzung nicht zu.

1.2 Ziel der Planung

Durch die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Kfz-Handelsbetriebes mit Werkstatt geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfüllt die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung), da es sich hierbei um die Inanspruchnahme von bereits beplanten Flächen handelt und die maximal zulässige Grundfläche circa 6.600 m² beträgt und damit unter der maximal zulässigen Größe der Grundfläche von 20.000 m² liegt. Auch wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemein-

schaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete: Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Außerdem wird von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Insofern wird auch keine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht zu dokumentieren wäre. Die relevanten Umweltbelange werden gleichwohl ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

Mit der Bekanntmachung über die Einleitung des beschleunigten Verfahrens wird ebenfalls bekannt gemacht, dass sich die Öffentlichkeit gemäß § 13a Absatz 3 Nummer 2 BauGB bereits vor der durchzuführenden öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung bei der Stadt Köln, Stadtplanungsamt, unterrichten kann, und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer damit verbundenen zweiwöchigen Frist zur Planung äußern kann.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Plangebiet) umfasst in der Gemarkung Longerich, Flur 6 das Flurstück 539 mit einer Fläche von rund 8.200 qm.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das nördlich anschließende Gewerbegebiet entlang der Robert-Perthel-Straße vom Heckweg im Norden bis zur Bahnüberführung zwischen Etzelstraße und Longericher Straße im Süden an.

2.2 Vorhandene Struktur

Das Plangebiet ist Teil des südlich der Ruth-Hallensleben-Straße geplanten und östlich der Heinrich-Pesch-Straße bereits realisierten Gewerbeparks mit Büro- und Hallenflächen (Sirius Cölln Parc). Nördlich der Ruth-Hallensleben-Straße befindet sich ein Handwerkerhof an der Alex-Altenkirch-Straße.

Das Plangebiet selbst ist bisher baulich nicht genutzt. Parallel zur südwestlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Wegeparzelle. Hier befinden sich auf dem Grundstück randlich Gehölzstrukturen. Ansonsten ist die Fläche grundsätzlich frei von Gehölzen. Südlich verläuft die geplante Trasse zur Verlängerung der Äußeren Kanalstraße. Diese ca. 60 m breite Fläche ist als Wiesenfläche angelegt. Südlich davon schließt ein Wohngebiet an (Luftlinie zum geplanten Vorhaben ca. 100 m).

Westlich der Robert-Perthel-Straße befinden sich auf Höhe der Einmündung Ruth-Hallensleben-Straße offene Stellplätze des Autohauses an der Robert-Perthel-Straße 1. Unmittelbar westlich davon schließt ein Kiesabbaugebiet an.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet liegt östlich der Anschlussstelle Köln-Bickendorf/A57. Im Kreuzungspunkt Äußere Kanalstraße / Robert-Perthel-Straße führt die Escher Straße in südöstlicher Richtung bis zum Parkgürtel.

Das Plangebiet liegt südöstlich des Kreuzungsbereichs der Robert-Perthel-Straße mit der Ruth-Hallensleben-Straße, die in einer Wendeschleife endet. Die Heinrich-Pesch-Straße schließt als Ringschließung an die Ruth-Hallensleben-Straße an und verläuft entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Plangebiets.

Die Alex-Altenkirch-Straße erschließt den nördlich angrenzenden Handwerkerhof über die Ruth-Hallensleben-Straße und endet ebenfalls in einer Wendeschleife.

Die Wasser- und Energieversorgung ist durch den Anschluss an vorhandene Netze (Trinkwasser und Erdgas) möglich. Abwasser wird im Mischwassersystem entsorgt.

2.4 Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6450/07 „Gewerbegebiet Robert-Perthel-Straße / Longericher Straße“ in Köln-Nippes (Rechtskraft: August 2007) umfasst das Gewerbegebiet entlang der Robert-Perthel-Straße vom Heckweg im Norden bis zur Bahnüberführung zwischen Etzelstraße und Longericher Straße im Süden.

Gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind im hier festgesetzten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Davon ausgenommen sind u. a. Kfz-Handelsbetriebe einschließlich Zubehörhandel.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6450/07 wurden Vergnügungsstätten als unzulässige Nutzung im Gewerbegebiet festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 64496/02 „Robert-Perthel-Straße“ in Köln-Nippes (Rechtskraft: Mai 1997) umfasst den unmittelbar südlich anschließenden Bereich, der über die Ruth-Hallensleben-Straße erschlossen wird. Gem. § 1 Abs. 4 BauNVO ist das hier festgesetzte Gewerbegebiet auf der Grundlage der Abstandsliste vom 22.09.1994 gegliedert, um die südlich angrenzende Wohnbebauung vor schädlichen Immissionen zu schützen. Zusätzlich sind immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Im Bereich der geplanten baulichen Anlage ist festgesetzt, dass nur solche Betriebe und Anlagearten zulässig sind, deren immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel $L_{w, tags}$ (06:00 – 22:00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22:00 – 06:00 Uhr) 45 dB(A) nicht überschreiten. Betriebsarten der Abstandsklasse I – VI (Abstandsliste vom 22.09.1994) sind nicht zulässig.

Zum Schutz gegen Verkehrslärm, ausgehend von der Robert-Perthel-Straße, ist festgesetzt, dass an den Gebäudefronten zur Robert-Perthel-Straße und Ruth-Hallensleben-Straße das Gesamtdämmmaß der Umfassungsteile von Büroräumen mindestens 40 dB betragen muss.

Gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Im Wege der Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB sind nur solche Verkaufsstellen zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen.

Die festgesetzte Gebäudehöhe im angrenzenden Gewerbepark (VEP Nr. 64496/02) beträgt grundsätzlich 9,0 m Höhe. Zur Robert-Perthel-Straße sind Gebäudehöhen bis zu 13 m bzw. 17 m zulässig. Es sind Flachdächer mit max. 10° Gefälle festgesetzt.

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 64496/02. Die geplante Nutzung - Kfz-Handelsbetrieb – ist hier unzulässig.

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), der die Fläche parallel zur Bahntrasse zwischen Longericher Straße und Robert-Perthel-Straße umfasst. Unmittelbar südlich grenzt ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) an. Westlich sind Waldbereiche überlagert mit der Darstellung „re-

gionaler Grünzug“ und „Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung“ festgesetzt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Köln stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Unmittelbar südlich ist die geplante Trasse zur Verlängerung der Äußeren Kanalstraße über die Anschlussstelle zur A57 Richtung Nord-Osten als „Fläche für Hauptverkehrszüge“ dargestellt.

Südlich des geplanten Hauptverkehrszuges schließt die Darstellung einer Wohnbaufläche an, die durch eine Grünfläche von der Straße abgeschirmt wird.

Östlich der Longericher Straße grenzen Bahnflächen (Verschiebebahnhof Nippes) an. Westlich der Robert-Perthel-Straße, angrenzend an die gewerbliche Baufläche, ist eine Grünfläche dargestellt.

3.3 Landschaftsplan

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet ist das Landschaftsschutzgebiet 10 „Erholungsgebiet Bürgerpark-Nord und angrenzende Grünverbindungen“ festgesetzt.

Der Landschaftsplan setzt hier u. a. die Anlage von Schutzpflanzungen (5.2-04) mit mehrstufigem Aufbau (Kraut-, Strauch- und Baumschicht) entlang der Robert-Perthel-Straße zwischen Escher Straße und Kiesgrube (R 513 a) fest.

Für das Plangebiet trifft der Landschaftsplan keine Festsetzung.

4. Städtebauliche Konzeption

Geplant ist ein parallel zur südwestlichen Grundstücksgrenze orientierter Gebäuderiegel in einer Abmessung von rund 95 m Länge und maximal 40 m Breite, der vollständig innerhalb der im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 64496/02 festgesetzten Baugrenze liegt. Die maximale Gebäudehöhe beträgt rund 8 m. Der nördliche Gebäudeteil ist sowohl in der Gebäudehöhe als auch in der Materialität betont. Hier befindet sich im Erdgeschoss ein Showroom, der dreiseitig mit großen Schaufenstern ausgebildet ist. Der südliche Gebäudeteil umfasst im Wesentlichen die Werkstatt, Pflege- und Serviceflächen sowie Lagerflächen.

Zur Ruth-Hallensleben-Straße sind der Haupteingang und eine Grundstückszufahrt orientiert. Eine weitere Zufahrt befindet sich südlich des geplanten Hallenkomplexes an der Heinrich-Pesch-Straße. Der südliche Grundstücksteil sowie Grundstücksflächen zur Ruth-Hallensleben-Straße und Heinrich-Pesch-Straße sind für Stellplätze und Zufahrten zu den Service- und Werkstattflächen vorgesehen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Begrünungen geplant.

5. Begründung der Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das geplante Vorhaben umfasst die Errichtung eines Gebäudes, wobei im nördlichen Gebäudeteil Ausstellungs- und Büroflächen mit Nebenräumen (rund 1.500 qm Showroom, rund 350 qm Büroflächen) sowie im Untergeschoss ein Neuwagenlager (30 Stellplätze) und im südlichen Gebäudeteil Kfz-Werkstätten (rund 1.300 qm) vorgesehen sind.

Durch die Realisierung des Vorhabens sind durch den Autohandel keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauGB zu erwarten:

Die Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung auf rund 1.500 qm Geschossfläche umfasst nicht- zentrenrelevante Sortimente (Kfz-Handel und Zubehör). Auf der Verkaufsfläche werden rund 22 Kfz ausgestellt. In den geschlossenen Werkstätten werden Wartung und Service durchgeführt.

Gem. Abstandsliste zum Runderlass vom 06.06.2007 sind Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten (Lfd. Nr. 220) in einem Abstand von 100 m (Abstandsklasse VII) zur nächstgelegenen, schutzwürdigen Nutzung zulässig. Dieser Abstand wird eingehalten.

Wie im nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 6450/07 „Gewerbegebiet Robert-Perthel-Straße / Longericher Straße“, sollen im geplanten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sein - mit Ausnahme von Kfz-Handelsbetrieben einschließlich Zubehörhandel.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das geplante Vorhaben umfasst die Errichtung eines Gebäudes (geplante Abmessung der Gebäudegrundfläche rund 2.800 qm) sowie von versiegelten Stellplatzanlagen, Zufahrten und Wegen auf dem Grundstück.

Die maximal zulässigen Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete werden nicht überschritten. Mindestens 20 % der Grundstücksfläche bleiben unversiegelt. Die geplante Gebäudehöhe beträgt maximal rund 8 m. Es ist ein Flachdach vorgesehen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Der geplante Baukörper liegt parallel zur bzw. auf der Grundstücksgrenze zur Wegeparzelle entlang der Robert-Perthel-Straße.

Die für Stellplätze bzw. für die Zufahrten bzw. Wege benötigten Flächen werden versiegelt. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze wird eine Begrünung vorgesehen.

Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen sollen mit Baugrenzen entsprechend der Vorhabenplanung festgesetzt werden.

5.4 Erschließung

Zufahrten zum Grundstück sind von der Ruth-Hallensleben-Straße, wo sich der Haupteingang zum Showroom befindet, und von der Heinrich-Pesch-Straße geplant. Direkte Ein- und Ausfahrten auf die Robert-Perthel-Straße sind aus Verkehrssicherheitsgründen nicht möglich.

Unmittelbar vor dem Haupteingang an der Ruth-Hallensleben-Straße sind 5 Stellplätze für Vorführwagen und 6 Kundenstellplätze vorgesehen. Senkrecht zur Heinrich-Pesch-Straße sind auf dem Grundstück 30 Stellplätze für Gebrauchtwagen vorgesehen, die von Süden erschlossen werden. Südlich des geplanten Gebäudes sind 27 Stellplätze für Servicekunden, Vorführfahrzeuge, Werkstattersatzwagen und Mitarbeiter geplant. Hier soll optional die Errichtung einer Parkpalette möglich sein.

Die Werkstätten sowie die Tiefgarage (Pkw-Aufzug) haben ihre Zufahrten auf der zur Heinrich-Pesch-Straße orientierten Gebäudefront bzw. auf der südlichen Schmalseite des Gebäudes.

5.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Kreuzungsbereich zur Ruth-Hallensleben-Straße sollen Werbeanlagen (Pylon) errichtet werden.

Hier befindet sich bereits eine Werbetafel für den Gewerbepark.

Entlang der Ruth-Hallensleben-Straße sowie entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind Begrünungen vorgesehen.

6. Umweltbelange

6.1 Tiere und Pflanzen

Im weiteren Verfahren wird eine ökologische Bestandserfassung durchgeführt.

6.2 Lärm

Im weiteren Verfahren werden die schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens auf die nächstgelegene Wohnbebauung (Gewerbelärm) sowie die Notwendigkeit passiver Lärmschutzmaßnahmen für die geplanten Nutzungen (Verkehrslärm) überprüft.

Lackierarbeiten oder umfangreiche Karosseriearbeiten werden nicht in der eigenen Werkstatt vorgenommen, sondern an externe Fachbetriebe beauftragt.

6.3 Altstandort

Das Plangebiet liegt in der Nähe der Altablagerung 50709 und der Altlast 50702/II (innerhalb des 100 m Nahbereichs), aus denen Gasmigrationen nicht ausgeschlossen werden können.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64496/02 durchgeführte Altlastenuntersuchung ergab, dass keine Altlastenbelastung für das Plangebiet vorliegt und die angestrebte Gewerbenutzung unbedenklich ist.

7. Planverwirklichung

Der Stadt Köln entstehen durch die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Kosten.

Es ist keine Umlegung erforderlich. Die Flächen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers.