

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Arbeitstitel: Erweiterung STRÖER Campus in Köln- Sürth

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Die STRÖER Unternehmensgruppe ist Nutzer eines Areals in Köln-Sürth auf dem derzeit die Unternehmenszentrale mit ca. 300 Mitarbeitern angesiedelt ist. Aufgrund des starken Wachstums in der Unternehmensgruppe und der heutigen dezentralen Standortverteilung sollen am Unternehmenssitz in Köln-Sürth weitere Büroflächen in Form eines zentralen hochwertigen Campus für insgesamt über 1300 Mitarbeiter realisiert werden. Hierdurch wird der Standort der Unternehmenszentrale in Köln gesichert und weiterentwickelt.

Im Stadtteil Rodenkirchen, als auch bezogen auf die Gesamtstadt, werden durch die Umsetzung des Vorhabens langfristig zukunftsfähige Arbeitsplätze im Medien-, Digital- und Werbe-sektor gesichert, ausgebaut und mit jungen Mitarbeitern-/innen diversifiziert. An den bisher dezentralen Unternehmensstandorten bieten sich nach Verlagerung und Freiziehen neue Entwicklungschancen und Nachnutzungspotentiale. Gleichzeitig werden die heute stadtwweit verteilten Unternehmensverkehre effizient gebündelt und durch die räumliche Nähe im zukünftigen Campus Umwege gespart, wodurch sich das Gesamtverkehrsaufkommen nachhaltig reduziert.

Die vorgesehene Standortkonzeption erachtet das Leitbild eines hochwertigen, weitestgehend autofreien Campus als oberste Prämisse. Die zukünftige Bebauung und Freiraumanlagen sollen den Anforderungen an ein modernes Arbeitsumfeld entsprechen. Durch die Bündelung von Arbeitsplätzen werden sowohl für das Unternehmen als auch Mitarbeiter Synergien innerhalb der betrieblichen Abläufe entstehen.

Der Unternehmensstandort in Köln-Sürth ist in zwei Teilbereiche getrennt, wobei sich der heutige Unternehmenssitz auf einem Areal südlich der Ströer-Allee befindet - nördlich davon stehen weitere Grundstücke für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Im südlichen Teilbereich ist eine bauliche Erweiterung aufgrund des bestehenden Planungsrechtes mit gleichzeitiger Nutzung des Gebäudebestands nicht möglich, da an bestehende Gebäude direkt angebaut werden müsste. Zusätzlich befindet sich hier eine große Anzahl vorerst zu erhaltender oberirdischer Stellplätze. Sobald Ersatzstellplätze für die oberirdische Stellplatzanlage auf den Flächen nördlich der Ströer-Allee zur Verfügung stehen, können die Flächen südlich der Ströer-Allee baulich weiter entwickelt werden. Diese stufenweise Realisierung des Vorhabens hat zusätzlich den Vorteil, dass die nördlich angrenzende Wohnbebauung von der zweiten Realisierungsphase durch die dann bereits errichtete Bebauung nördlich der Ströer-Allee abgeschirmt wird.

In einer ersten Realisierungsstufe sollen auf der rund 13.900 m² großen Fläche nördlich der Ströer-Allee weitere Büroflächen (für 500 Mitarbeiter mit rund 9.100 m² Bruttogrundfläche oberirdisch, 2.500 m² Bruttogrundfläche unterirdisch) und ein Systemparkhaus mit rund 340 Stellplätzen entwickelt werden. Eine betriebseigene Manufaktur ist als Teil des zukünftigen Raumprogramms ebenfalls vorgesehen.

In einer zweiten Realisierungsstufe soll innerhalb der rund 24.660 m² großen Fläche südlich der Ströer-Allee der vorhandene Baukörper um eine III bis IV-geschossige Bebauung entlang der Stadtbahntrasse mit Büroflächen (für 560 Mitarbeiter mit rund 13.000 m² Bruttogrundfläche

oberirdisch, 1.300 m² Bruttogrundfläche unterirdisch) und einer zentralen Tiefgarage mit rund 250 Stellplätzen erweitert werden.

Die zwischen den beiden Teilbereichen gelegene Freifläche (mit Wasserfläche) bildet eine neue Campusmitte. Notwendige Stellplätze sollen unmittelbar von der Ströer-Allee erschlossen werden, so dass der Campus weitgehend autofrei bleiben kann.

Insgesamt sollen rund 22.100 m² Bruttogrundfläche oberirdisch, 3.800 m² Bruttogrundfläche unterirdisch sowie circa 590 Stellplätze in einem Systemparkhaus und in Tiefgaragen errichtet werden.

1.2 Ziel der Planung

Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten Erweiterung der Unternehmenszentrale geschaffen. Das vorhandene Planungsrecht lässt die Realisierung des Vorhabens nicht zu.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in Köln-Sürth und wird begrenzt von der Wohnbebauung zwischen der Stadtbahntrasse und der Industriestraße im Norden, vom Akazienweg im Osten, der Wohnbebauung zwischen dem Akazienweg und der Industriestraße im Süden und der Industriestraße im Westen. Das Plangebiet ist ca. 3,9 ha groß.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Rondorf-Land, Flur 32

- nördlich der Ströer-Allee die Flurstücke 311, 337, 484, 483, 482 und 461 mit einer Fläche von rd. 13.900 qm,
- südlich der Ströer-Allee die Flurstücke 462 - 465, 258 – 261, 264, 269, 175 und 272 mit einer Fläche von rd. von 22.660 m² sowie
- die Flurstücke 462, 463, 415 (Ströer-Allee).

2.2 Vorhandene Struktur

Auf dem Unternehmensstandort südlich der Ströer-Allee sind bereits rund 8.450 m² oberirdischer Bruttogrundfläche (300 Mitarbeiter), eine oberirdischen Stellplatzanlage mit rund 140 Stellplätzen und eine Tiefgarage mit rund 50 Stellplätzen realisiert.

Die geplante Erweiterungsfläche nördlich der Ströer-Allee ist unbebaut. Entlang der Industriestraße und teilweise entlang der Ströer-Allee bzw. zur Stadtbahntrasse sind Gehölze vorhanden. Die Gehölzgruppe zur Industriestraße soll durch das geplante Vorhaben nicht in Anspruch genommen werden.

Westlich der Industriestraße schließt eine Waldfläche an, in der 4 Außenspielfelder sowie das Vereinsheim des SV Rot-Gelb Godorf eingebettet liegen. In etwa 300 m Entfernung beginnt eine industriell genutzte Fläche mit nach BImSchG genehmigten Anlagen (Shell Deutschland Oil GmbH: Konversionsanlage, Raffinerie II, Kraftwerk) sowie einem Schrottplatz im Bereich des Hafens Godorf.

Östlich der Stadtbahntrasse sowie nördlich des Plangebietes schließt sich der Siedlungsbereich von Sürth an.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist sehr gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. Das Plangebiet wird über die Ströer-Allee erschlossen. Die Verkehre auf der Ströer-Allee sind na-

hezu vollständig der vorhandenen Unternehmenszentrale zuzuordnen, da die Straße für den motorisierten Verkehr in Richtung Mönchsgüterweg vor der Stadtbahnquerung endet.

Die Ströer-Allee mündet westlich auf die Industriestraße (L300), die nach Norden über die Straße „Zum Forstbotanischen Garten“ zur Militärringstraße (B9) bzw. nach Süden unmittelbar zum Anschluss Köln-Godorf auf die BAB 555 führt. In östlicher Richtung führt die Ströer-Allee bzw. den Mönchsgüterweg über die Stadtbahntrasse bis zur Wesselingener Straße.

Die Stadtbahnlinien 16 und 17 verlaufen in ca. 30 m Entfernung westlich des Plangebietes. Die nächstgelegene Haltestelle, Bahnhof Sürth, ist fußläufig über den Akazienweg, Ulmenallee und Ober Buschweg in ca. 700 m zu erreichen. Die Erreichbarkeit der Ströer-Allee bzw. der Stadtbahnhaltestelle vom nördlich angrenzenden Wohngebiet über einen Fußweg bleibt erhalten.

2.4 Planungsrechtliche Situation

Für den Bereich südlich der Ströer-Allee ist der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70363/02 seit dem Jahr 2001 rechtsverbindlich.

Auf Grundlage des vorhandenen Planungsrechts (siehe Darstellung in Anlage 2) ist der vorhandene Baukörper kammartig mit vier III-geschossigen Gebäudeteile Richtung Stadtbahntrasse erweiterbar (maximale Gebäudetiefe 16 m).

Im südlichen Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 70363/02 sind private Grünflächen (Ausgleichsflächen) festgesetzt, überlagert mit der Signatur „Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen“. Diese Fläche soll erhalten, also nicht überplant werden und ist daher nicht im Geltungsbereich des neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfasst. Auch im Kreuzungsbereich Industriestraße/Ströer-Allee ist die Festlegung des Landschaftsschutzgebietes aus dem Landschaftsplan übernommen.

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Das Vorhaben entspricht insoweit den Zielen des Regionalplans.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan nördlich der Ströer-Allee als Grünfläche und südlich der Ströer-Allee als Gewerbegebiet dargestellt. Das Vorhaben entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans für den Bereich südlich der Ströer-Allee. Für den Bereich nördlich der Ströer-Allee ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Diese Änderung erfolgt im Parallelverfahren.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet 19 „Friedenswald, Forstbotanischer Garten und Grünverbindungen um Hahnwald“. Gemäß § 20 Abs.4 LNatSchG NRW treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren dem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

3.4 Stadtentwicklungskonzept Wohnen (STEK Wohnen)

Die Fläche nördlich der Ströer-Allee wurde im Rahmen des STEK Wohnen als Wohnbaupotential identifiziert. Die Eignung und Notwendigkeit für eine bauliche Entwicklung ist hier grundsätzlich gegeben, insbesondere vor dem Hintergrund einer stark wachsenden Stadt.

Auch wenn die Entwicklungsoption „Wohnungsbau“ zugunsten der Erweiterung des Ströer-Campus aufgegeben werden muss, leistet das Vorhaben durch die Bereitstellung von Arbeits-

und Ausbildungsplätzen im Digitalsektor einen Beitrag zur zukunftsfähigen Entwicklung des Stadtbezirks Rodenkirchen bzw. der Gesamtstadt.

3.5 Störfallbetriebe

In etwa 300 m Entfernung beginnt eine industriell genutzte Fläche mit nach BImSchG genehmigten Anlagen (Shell Deutschland Oil GmbH: Konversionsanlage, Raffinerie II, Kraftwerk) sowie einem Schrottplatz im Bereich des Hafens Godorf.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob angemessene Abstände zu Störfallbetrieben eingehalten werden.

4. Städtebauliches Konzept

Nördlich der Ströer-Allee soll ein straßenbegleitender, III-IV geschossiger Gebäuderiegel entstehen. Den westlichen Abschluss bildet ein Systemparkhaus und ggf. die geplante Manufaktur. Mit der geplanten Straßenrandbebauung können die Verkehrslärmimmissionen gegenüber dem nördlich angrenzenden Wohngebiet wirksam abgeschirmt werden.

Südlich der Ströer-Allee soll ein III-IV-geschossiger Gebäuderiegel entlang der Stadtbahntrasse ergänzt werden. Als Ergänzung des Gebäudebestandes und Merkpunkt an der Ströer-Allee soll ein IV-geschossiger Gebäudeteil errichtet werden. Alle Gebäudeteile sollen baulich verbunden werden. Im Bereich der neu zu errichtenden Gebäude soll eine Tiefgarage hergestellt werden.

5. Umweltbelange

Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im weiteren Verfahren ermittelt und in der Planung berücksichtigt.

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB notwendig, die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt. Vorbehaltlich der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zeichnet sich für folgende Umweltbelange eine Betroffenheit ab: Artenschutz, Boden, Eingriff/Ausgleich, Lärm (Schiene, Straße, Sportanlagen).

6. Planverwirklichung

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan. Des Weiteren wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich die Vorhabenträgerin gemäß § 12 Absatz 1 Satz 1 verpflichtet, das im VEP festgelegte Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen.