

## Erläuterungsbericht

**Bebauungsplanes Nr. 75409/02;**

**Arbeitstitel: 1. Änderung Neue Eiler Straße in Köln-Porz-Eil**

---

### 1. Anlass und Ziel der Änderungsplanung

Die REWE-Group beabsichtigt, den Verwaltungsstandort Köln-Porz, Humboldtstraße/Theodor-Heuss-Straße zu erweitern. In den Bauabschnitten 1 + 2 an der Humboldtstraße wurde die Zentralisierung der Verwaltungen der REWE-Group bereits begonnen. Des Weiteren wurden verschiedene Verwaltungen von Tochtergesellschaften wie Toom und IST in den Gebäuden untergebracht. Die Expansionen in den vergangenen Jahren erfordern jedoch weitere zusätzliche Büroflächen, die an diesem Standort in Köln-Porz weiter angesiedelt werden sollen. Hierzu gehört der gesamte Verwaltungsbereich einschließlich der Vorstandsbereiche mit den entsprechenden Konferenzzonen, so dass hier insgesamt ca. 1.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ihren Arbeitsplatz finden. Die von der Deutz AG zur Verfügung gestellte Grundstücksfläche (lang und schmal), mit 12.199 m<sup>2</sup> Größe sowie einem weiteren kleinen dreieckigen Grundstück im südwestlichen Bereich an der Theodor-Heuss-Straße von 844 m<sup>2</sup> ließ von den Anforderungen über erforderliche Bebauungsflächen der REWE wenig Spielraum.

Die planungsrechtliche Beurteilung für diesen Verwaltungsbau erfolgt nach § 34 BauGB.

Das Verwaltungsgebäude kann die notwendigen Stellplätze nicht auf dem eigenen Grundstück nachweisen. Um das Vorhaben zu verwirklichen, muss ein Parkhaus auf der anderen Straßenseite im Bereich der Theodor-Heuss-Straße/Bunsenstraße errichtet werden. Der Bebauungsplan Nr. 75409/02 für diesen Bereich ist seit dem 02.11.1987 rechtskräftig. Er setzt für den Änderungsbereich Fläche für Versorgungsanlagen fest. Auf dieser Fläche steht ein Gasspeicherbehälter im Besitz der Rheinenergie AG. Auf dem verbleibenden Grundstück hat REWE die notwendige Stellplatzanlage geplant. Die Rheinenergie AG/Stadtwerke Köln GmbH haben ihre Bereitschaft zur Veräußerung einer Teilfläche ihres Grundstückes erklärt.

Die grundsätzlichen Planungsziele werden durch die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, so dass das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung kommen kann.

### 2. Erläuterungen zum Änderungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75409/02 umfasst ca. 2.000 m<sup>2</sup> der insgesamt 4.500 m<sup>2</sup> großen Fläche für Versorgungsanlagen.

Auf dieser Fläche soll das Parkhaus für 336 Stellplätze errichtet werden. Das Parkhaus orientiert sich an der im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhe OK von 74,00 m, da die OK Attika mit 73,60 m ausgebildet wird. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden zum großen Teil berücksichtigt

### **3. Planinhalte**

Durch die Genehmigung für den bestehenden Gasspeicherbehälter werden Sicherheitsabstände vorgeschrieben. Das geplante Parkhaus wird sich an der Südseite ca. 7,00 m in dem einzuhalten- den Sicherheitsabstand befinden. Um hier die Anforderung zu kompensieren, wird die südliche Fassade als Brandwand ausgeführt.

Im Rahmen der brandschutztechnischen Stellungnahme zur oberirdisch offenen Großgarage wurden die Sicherheitsabstände zu dem genehmigten bestehenden Druckbehälter untersucht. Dabei kommt man zu dem Ergebnis, dass die Genehmigungsfähigkeit des Parkhauses damit gegeben ist.

### **4. Umweltbelange**

Aufgrund des dargelegten geringfügigen Änderungsumfanges ergeben sich keine Hinweise, dass Umweltbelange von der Änderung berührt oder in ihrer Bewertung geändert werden.

### **5. Planverwirklichung/Kosten**

Für die Planverwirklichung ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich. Der vom Parkhaus betroffene Eigentümer hat sich bereit erklärt, die Fläche zu veräußern. Der Ankauf dieser Teilgrund- stücksfläche sowie die Errichtung des Parkhauses erfolgen durch die Rewenta Immobilien Verwal- tung GmbH. Der Stadt entstehen keine Kosten.