

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Städtebauliches Planungskonzept vorhabenbezogener Bebauungsplan Nummer 70365/02 – Erweiterung STRÖER Campus in Köln-Sürth – Anhörung der Bezirksvertretung Rodenkirchen zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes (vorhabenbezogener Bebauungsplan)**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	15.06.2020
Stadtentwicklungsausschuss	16.06.2020

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

- beauftragt die Verwaltung, die Vorhabenträgerin aufzufordern, auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes gemäß Anlage 2 einen Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) auszuarbeiten. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind dabei gemäß den Stellungnahmen der Verwaltung (Anlagen 5 und 6) zu berücksichtigen.

**Alternative:** keine

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

## Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

## Begründung:

Der Stadtentwicklungsausschuss (StEA) hat am 19.09.2019 den Beschluss zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nummer 70365/02 – Erweiterung STRÖER Campus in Köln-Sürth – sowie die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB beschlossen.

In der Zeit vom 25.11.2020 bis einschließlich 06.01.2020 wurde die frühzeitige Beteiligung der Dienststellen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt. Die Darstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB ist der Anlage 3 zu entnehmen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand nach Modell 2 in Rahmen einer Abendveranstaltung am 15.01.2020 statt. Die Niederschrift der Abendveranstaltung ist der Anlage 4 zu entnehmen. Schriftliche Stellungnahmen konnten vom 15.01.2020 bis einschließlich 24.01.2020 eingereicht werden. Insgesamt sind 24 schriftliche Stellungnahmen innerhalb der Frist und eine Stellungnahme außerhalb der Frist eingegangen. Die detaillierten Stellungnahmen und die Stellungnahme der Verwaltung zur Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren sind in den Anlagen 5 und 6 enthalten.

## Ziel der Planung

Mit Schreiben vom 13.08.2019 hat die PV 6. Objektgesellschaft mbH, Gustav-Heinemann-Ufer 74 in 50968 Köln, bei der Verwaltung die Einleitung eines Verfahrens gemäß § 12 BauGesezbuch (BauGB) zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt mit dem Ziel, die Realisierung der geplanten Erweiterung der Unternehmenszentrale der STRÖER Unternehmensgruppe vorzunehmen.

Insgesamt sollen rund 21.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche oberirdisch, sowie ca. 590 Stellplätze in einem Systemparkhaus und in Tiefgaragen entstehen. 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.

Die STRÖER Unternehmensgruppe ist bereits Nutzer des südlichen Teils des Plangebiets, auf dem derzeit die Unternehmenszentrale angesiedelt ist. Aufgrund des starken Wachstums in der Unternehmensgruppe sind am Standort weitere Büroflächen in Form eines zentralen Campus erforderlich. Der Standort soll in zwei Entwicklungsstufen ergänzt werden. In einer ersten Realisierungsstufe sollen nördlich der Ströer-Allee auf einer circa 13.900 m<sup>2</sup> großen unbebauten Freifläche weitere Büroflächen (rund 510 Mitarbeiter, ca. 10.500 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche oberirdisch, ca. 7.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche unterirdisch, inkl. Tiefgarage mit rund 200 Stellplätzen) entwickelt werden. In einer zweiten Realisierungsstufe soll innerhalb der rund 24.660 m<sup>2</sup> großen Fläche südlich der Ströer-Allee der vorhandene Baukörper um eine III bis

IV-geschossige Bebauung mit Büroflächen (für 530 Mitarbeiter mit rund 10.450 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche oberirdisch) ergänzt werden. Die notwendigen Stellplätze werden durch die Erweiterung der vorhandenen Tiefgarage um rund 110 Stellplätze sowie die Errichtung eines Parkhauses mit rund 300 Stellplätzen nachgewiesen. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen bzw. zum Parkhaus können unmittelbar von der Ströer-Allee erreicht werden, so dass der Campus weitgehend autofrei bleiben kann. Die zwischen den beiden Teilbereichen gelegene Freifläche (mit Wasserfläche) bildet eine grüne Campusmitte.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten Erweiterung der Unternehmenszentrale geschaffen.

Der aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im südlichen Bereich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für den nördlichen Bereich ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese Änderung erfolgt im Parallelverfahren.

### **Erläuterungen zu den Auswirkungen auf den Klimaschutz**

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat negative Auswirkungen durch die Emission von Klimagasen und hier im Wesentlichen von Kohlenstoffmonoxid (CO), das durch Oxidation zum Klimaschadgas Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) wird. Die Emission von Klimagasen stammt aus dem zusätzlich ausgelösten motorisierten Individualverkehr, der Wärmebereitstellung (Heizung / Warmwasser) also auch der Kühlung in den geplanten Gebäuden und dem Stromverbrauch, soweit er nicht im Plangebiet erzeugt wird. Im Zuge der Planung werden Gutachten erstellt, die die verschiedenen Aspekte der Energieeinsparung und Energieeffizienz sowie Mobilitätsoptimierung betrachten.

### **Vorgabenbeschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes (Anlage 2) einen Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) auszuarbeiten und dabei die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß der Stellungnahme der Verwaltung (Anlagen 5 und 6) zu berücksichtigen.

Die im Rahmen des Einleitungsbeschlusses von der Bezirksvertretung Rodenkirchen vorgelegten Anregungen der Bewohner sind im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens – soweit möglich – zu berücksichtigen. Der Auszug aus dem Beschlussprotokoll der Sitzung der Bezirksvertretung Rodenkirchen vom 16.09.2019 ist der vorliegenden Beschlussvorlage als Anlage 7 beigefügt.

### **Anlagen**

- |          |  |
|----------|--|
| Anlage 1 | Geltungsbereich  |
| Anlage 2 | Städtebauliches Planungskonzept  |
| Anlage 3 | Darstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB |
| Anlage 4 | Niederschrift der Abendveranstaltung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB)   |
| Anlage 5 | Darstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB   |
| Anlage 6 | Darstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen außerhalb des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Absatz 1 BauGB  |
| Anlage 7 | Auszug aus dem Beschlussprotokoll der Sitzung der Bezirksvertretung Rodenkirchen vom 16.09.2019 - Anregungen der Bewohner -  |

