

ANLAGE 3

Erläuterungen

zur Änderung des Bebauungsplanes Nummer 6439.02;

Arbeitstitel: Güterverkehrszentrum Eifeltor in Köln-Rondorf, 4. Änderung

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Deutsche Post AG, vertreten durch die Deutsche Post DHL Real Estate Deutschland GmbH, jeweils mit Sitz in Bonn beabsichtigt, eine bauliche Erweiterung des bestehenden DHL Paketzentrum am Standort Köln – Am Eifeltor zu realisieren. Das Areal wird über die Straße `Am Eifeltor` in Köln Rondorf erschlossen.

Hintergrund der geplanten Betriebserweiterung ist die aktuelle Entwicklung des unverändert anhaltenden Wachstums des Online-Handels und die damit verbundene Steigerung der Paketmengen führen dazu, dass die Deutsche Post ihre Sortierkapazitäten derzeit bundesweit weiter erhöhen muss. Der Handlungsdruck hat sich durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie noch einmal deutlich verstärkt. Die Paketzentren der Deutschen Post sind dabei als „systemrelevante“ Einrichtungen der Grundversorgung einzustufen. So ist die Deutsche Post DHL nach § 2 Abs. 1 PTSG (Post- und Telekommunikationssicherstellungsgesetz) gesetzlich verpflichtet, die Postversorgung aufrechtzuerhalten. Dies gilt auch in Krisensituationen – wie z.B. im Falle der Verbreitung des SARS-CoV-19-Virus.

Von den vorgenannten Entwicklungen ist auch das Paketzentrum Köln betroffen, das für die Region eine maßgebliche Versorgungsfunktion übernimmt und wichtiger Teil im Netzwerk der Paketzentren der Deutschen Post ist.

Durch die vorgesehene Betriebserweiterung und damit verbundene Steigerung der Mitarbeiterinnen- und Mitarbeiteranzahl ist die Größe des bestehenden Parkhauses in seiner Kapazität nicht mehr auskömmlich. Eine Erweiterung des bestehenden Parkhauses ist sowohl durch die notwendige Änderung der Betriebsabläufe sowie baulich nicht möglich. Zudem soll die Verkehrssicherheit für den PKW-Verkehr durch Trennung des PKW- und LKW-Verkehrs erhöht werden. Aus den genannten Gründen kann der aktuelle Standort des bestehenden Parkhauses nicht beibehalten werden.

Ziel der Planung ist, auf dem 5.375 m² großen Plangrundstück ein Parkhaus für circa 360 PKW-Stellplätzen zu entwickeln, wodurch der Bedarf des Betriebes insgesamt gedeckt werden kann. Das überplante Grundstück ist versiegelt und wird aktuell bereits als Parkplatzfläche genutzt. Das geplante neue PKW-Parkhaus soll zukünftig das bestehende Parkhaus ersetzen.

Der rechtverbindliche Bebauungsplan setzt für die von der Änderung betroffene Fläche ein Sondergebiet (SO) ohne eine überbaubare Grundstücksfläche fest. Ursprünglich war der Bereich der 4. Änderung als Fläche für Nebenanlagen in Ergänzung zu den Gebäuden vorgesehen.

Da die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes dem aktuellen Vorhaben entgegenstehen, ist für das Plangebiet eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Parkhauses zu schaffen. Es soll eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden.

1.2 Verfahren

Das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren nach den planungsrechtlichen Bestimmungen des § 13 BauGB durchgeführt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen liegen vor:

- Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.
- Die Planung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Da für die Bebauungsplanänderung die Voraussetzungen zur Umsetzung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB vorliegen, wird in einem vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB sowie von einer Durchführung von Monitoringmaßnahmen abgesehen. Die relevanten Umweltbelange werden geprüft und in die Abwägung eingestellt.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes der 4. Änderung

Das Plangebiet liegt im linksrheinischen Kölner Süden, im Stadtbezirk Köln-Rodenkirchen, im Stadtteil Rondorf.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf den seit 1995 rechtskräftigen Bebauungsplan mit der Nummer 6439.02. Aufgrund der Größe des Plangebietes ist der Bebauungsplan in einen nördlichen Teilbereich (Blatt 1) und einen südlichen Teilbereich (Blatt 2) gegliedert.

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes liegt vom Blattschnitt sowohl im Blatt 1 als auch im Blatt 2. Das Plangebiet liegt östlich des Flurstücks 114, südlich der Flurstücke 114 und 115, westlich des Flurstücks 183 und nördlich des Flurstücks 112 (siehe Anlage 1). Das Plangebiet in der Gemarkung Köln-Efferen, Flur 50 umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 112 und erstreckt sich auf eine Fläche von 5.375 m².

2.2 Vorhandene Struktur

Der Bebauungsplan Nr. 6439.02 ist seit dem 30.01.1995 rechtsverbindlich. Südlich der Autobahn A 4 wurden unter anderem mehrere Sondergebiete sowie eine Fläche für Bahnanlage festgesetzt. Es sollte ein Güterverkehrszentrum entstehen, das vorwiegend der Unterbringung von Umschlags- und Fuhrbetrieben dient.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Am Eifeltor an die Innenstadt sowie die südlichen Stadtteile und über einen nahe gelegenen Autobahnanschluss an die Bundesautobahn A 4 angebunden. Das Gebiet ist über den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) durch die Buslinien 133, 138 und 714 angeschlossen.

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, der gewerblich genutzt werden soll.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet der 4. Änderung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Güterverkehrszentrum“ dargestellt

3.3 Landschaftsplan

Das räumliche Geltungsbereich der ersten Änderung ist nicht Bestandteil des Landschaftsplans.

3.4 Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung, Vogelschutzgebiete

Ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein `Europäisches Vogelschutzgebiet` liegt nicht vor.

3.5 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des seit 1995 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 6439.02 in Köln-Rondorf.

Durch die vorgesehenen Änderungen entstehen im übrigen Plangebiet keine Anpassungserfordernisse.

4. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung

Um den Neubau eines PKW-Parkhauses zu ermöglichen, ist die Festsetzung einer entsprechenden überbaubaren Grundstücksfläche im Bebauungsplan erforderlich.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Umweltbelange

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a und Anlage 1 BauGB abgesehen. Die möglichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden im weiteren Verfahren ermittelt und in der Planung berücksichtigt.

5.2 Lärm

Die zukünftigen Lärmimmissionen im Plangebiet selbst sowie die Auswirkungen auf die Nachbarschaft sollen gutachterlich ermittelt und ggf. Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen werden.

5.3 Baumstandorte im Änderungsbereich

Die bauliche Umsetzung des PKW-Parkhauses bedingt, dass im Zuge der Baumaßnahme voraussichtlich vier Bäume auf dem Flurstück 112 entfallen müssen. Als Ausgleich sollen insgesamt sechs Laubbäume auf dem Grundstück gepflanzt werden. Die Pflanzqualität soll so gewählt werden, dass die Anforderungen an Ersatzpflanzungen, die sich aus der Baumschutzsatzung ergeben, erfüllt werden.

Weiterhin ist vorgesehen, dass der geplante Neubau des PKW-Parkhauses eine Fassaden- und Dachbegrünung erhält.

6. Kosten

Die entstehenden Kosten werden durch den Vorhabenträger getragen. Kosten für die Stadt Köln entstehen nicht.