

ANLAGE 6

Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Arbeitstitel: "Maarhäuserweg / Hanse Straße" in Köln-Porz-Gremberghoven

Vorlage 0333/2023

hier: Stellungnahme der Verwaltung zum Beschluss des Wirtschaftsausschusses vom 02.03.2023 -

Der Wirtschaftsausschuss hat den Beschlussvorschlag der Verwaltung ohne Votum als TOP 6.1 in der Sitzung am 02.03.2023 mit Beantwortung von Fragen zur weiteren Beschlussfassung empfohlen:

Der Wirtschaftsausschuss bitte zur nächsten Ausschusssitzung folgende Punkte zu klären

1. Ist die Planung einer Tiefgarage als Alternative zum Parkhaus möglich, um den Flächenverbrauch zu reduzieren?
2. Ist eine mehrstöckige Bebauung möglich, um bessere Flächenausnutzung zu erreichen und ggf. anderen Nutzer/Unternehmen Flächen zur Verfügung zu stellen?
3. Wie erfolgt die Planung / Bebauung im Wasserschutzgebiet und innerhalb des Bauschutzgebiets des Köln-Bonner Flughafens?

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1:

Um die statischen Anforderungen für eine Unterbauung der Halle (Tiefgarage) zu erfüllen, müsste das Gebäude eine Vielzahl an Betonstützen und eine massive Erdgeschossplatte aus meterdickem Stahlbeton sowie zusätzliche Gründungsmaßnahmen in einer Stärke erhalten, die in wirtschaftlicher aber insbesondere auch in ökologischer Hinsicht unverhältnismäßig sind. Die statische Belastung ist bereits durch die geplante Nutzung enorm hoch.

Wasserhaltungsmaßnahmen sowie Grundwasserabsenkungen wären eine bauliche Konsequenz für eine Tiefgarage. Der zusätzliche Bodenaushub für eine Tiefgarage ist daher aus Wasser- und Bodenschutzgründen nicht zu empfehlen.

Eine erste Umplanung von einer ebenerdigen großen Parkplatzanlage in ein mehrgeschossiges Parkdeck wurde zugunsten der Flächenreduzierung bereits vorgenommen. Gegebenenfalls lässt sich durch die Erhöhung des Parkdecks noch weitere Fläche einsparen.

Der Funktionsablauf des Logistikzentrums, mit Umfahrung des gesamten Gebäudes zur Anlieferung durch Lastkraftfahrzeuge, wird durch eine Zufahrt zur Tiefgarage im Anlieferungsbereich massiv gestört und könnte in diesem Bereich mit Personenkraftfahrzeuge der Mitarbeitenden Konfliktpunkte auslösen.

Zu 2:

Die Höhe der Halle ist auf die betrieblichen Abläufe optimiert, ein Stapeln der Fläche über mehrere Geschosse ist nicht möglich. Auch stünde die Lage im Bauschutzbereich des Flughafens einer hohen Gebäudehöhe (maximale Gebäudehöhe 25,00 m) entgegen.

Die Unterbringung mehrerer Nutzer ist aus Gründen des hausinternen 2-stufigen Sicherheitskonzepts betrieblich nicht möglich und würde zusätzliche Verkehre für das Gebiet erzeugen.

Zu 3:

Durch das Plangebiet verläuft diagonal die Grenze der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlagen Erker Mühle im Norden und der Westhovener Aue im Süden. Die jeweiligen Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung werden maßgeblich für die Versickerungsvorgaben bei den im weiteren Verfahren zu erstellenden Untersuchungen berücksichtigt. In Abstimmung mit den Fachdienststellen wird ein Entwässerungskonzept gemäß § 44 Landeswassergesetz, ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 sowie ein Versickerungskonzept erstellt.

Innerhalb des Plangebiets soll das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden. Die Planung von natürlichen Retentionsbecken auf dem Grundstück, Dachbegrünung am Haupt- und den Nebengebäuden, Fassadenbegrünungen des Parkdecks und die Lärmschutzwände, sowie Baumplantungen tragen zu einem grünen Erscheinungsbild bei und minimieren den Eingriff durch das Vorhaben ökologisch und klimawirksam.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich und im Anlagenschutzbereich des Flughafens Köln-Bonn sowie im Schutzbereich des Köln-Bonn-Radars. Die Hallenhöhe beeinträchtigt weder die Einflüge noch das Radar des Flughafens. Aufgrund der vorgesehenen Bauhöhen bestehen hinsichtlich des Bauschutzbereichs und des Anlagenschutzbereichs keine Bedenken.

Im Bebauungsplanverfahren wird eine schalltechnische Untersuchung zu den Einwirkungen auf das Plangebiet, zu den Auswirkungen auf die bestehende Wohnnachbarschaft und den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Fachdienststellen erarbeitet.

Erste Maßnahmen aus einer schalltechnische Machbarkeitsstudie sind in der Planung berücksichtigt.