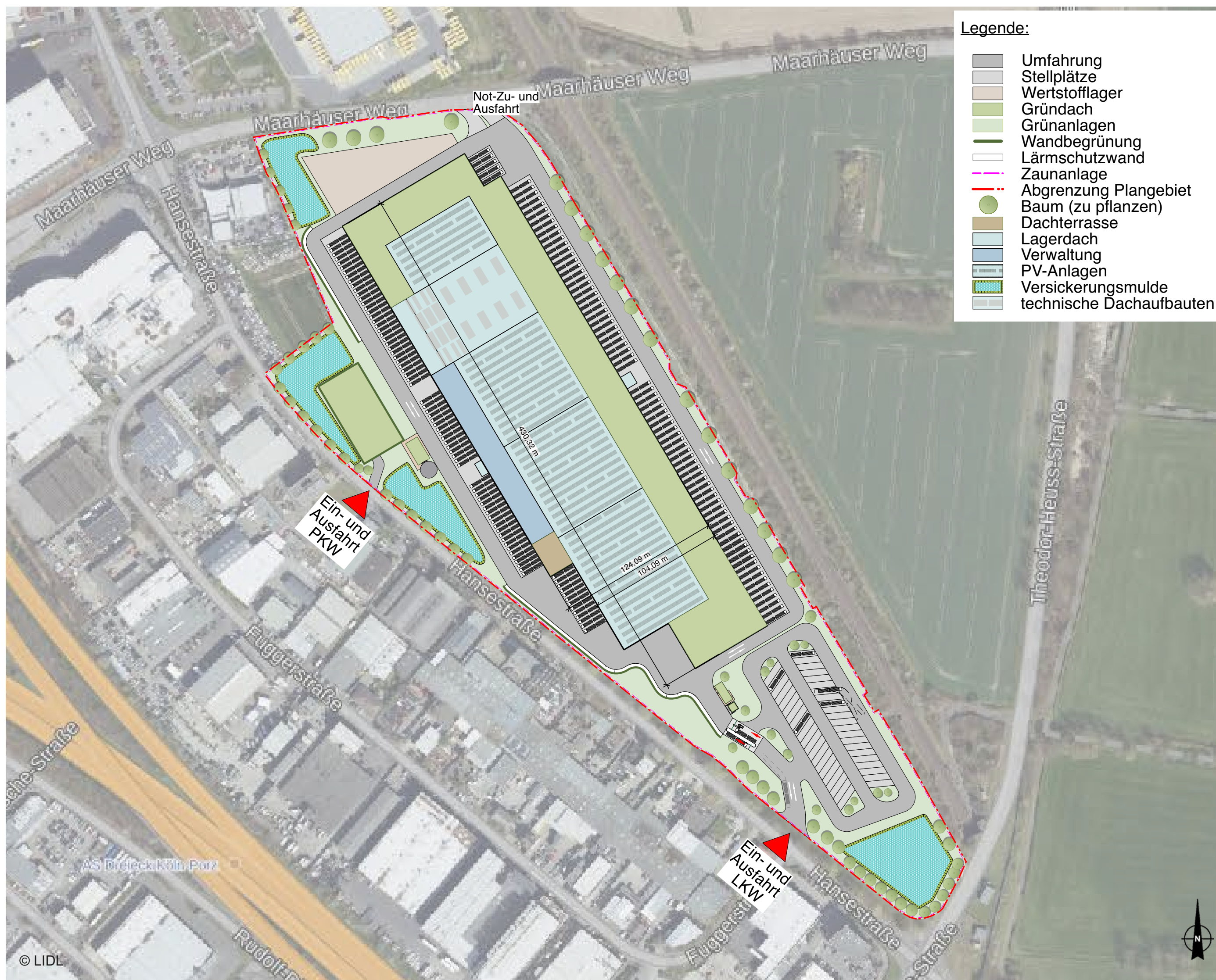


## Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch in der Zeit vom 08.02.2024 bis 23.02.2024

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Maarhäuser Weg / Hansestraße“ in Köln-Porz-Gremberghoven



#### Anlass und Ziel der Planung

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 31. August 2023 auf Antrag der Firma Lidl Immobilienbüro West GmbH & Co. KG für das Grundstück Gemarkung Heumar, Flur 5, Flurstück 656 das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet. In derselben Sitzung wurde darüber hinaus beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durchzuführen.

Geplant ist am Standort Porz-Gremberghoven die Errichtung eines Logistikzentrums mit der Funktion Warenlagerung, -bereitstellung und -auslieferung sowie mit regionaler Geschäftsverwaltung. Künftig sollen am Standort circa 250 bis 300 Mitarbeitende beschäftigt sein.

Das Plangebiet liegt mit einem 65 m tiefen Streifen parallel zur Hansestraße im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nummer 74420/03 „Industriegebiet Gremberghoven“, der hier ein gegliedertes Gewerbegebiet (GE) festsetzt. Der verbleibende Grundstücksbereich liegt im Außenbereich, für den der Flächennutzungsplan der Stadt Köln ein Gewerbegebiet darstellt und der damit über das Potenzial für eine Gewerbeansiedlung verfügt. Ziel des Bebauungsplanverfahren ist es, ein Gewerbegebiet für ein Logistikzentrum mit angegliedertem Verwaltungs-/Bürotrakt sowie Stellflächen für Pkw und Lkw festzusetzen.

#### Städtebauliches Konzept

Das geplante Gebäude des Logistikzentrums (Bruttogrundfläche circa 48.000 qm) nimmt einen Großteil des Plangebietes (circa 130.000 qm) ein. Die geplante maximale Gesamthöhe des Gebäudes beträgt im Bereich des Hauptlagers circa 22,50 m exklusive technische Dachaufbauten. Auf Teilen der Dachflächen sind Photovoltaik-Anlagen in Verbindung mit extensiver Begrünung geplant. Im Bereich des Verwaltungstraktes wird eine Dachterrasse für Mitarbeitende vorgesehen.

Innerhalb des Logistikzentrums werden unter anderem Kartonagen und Plastik zu Ballen gepresst, die im nördlich gelegenen Wertstofflager zwischengelagert und später abtransportiert werden. Ein Technikgebäude und ein circa 10-12m hoher Sprinklertank sowie ein Parkhaus mit Split-Level-Konzept sind vorgesehen. Zusätzlich wird es im südlichen Grundstücksbereich neben einem Pfortnergebäude auch ein Gebäude für LKW-Fahrer\*innen als Aufenthaltsbereich inklusive sanitären Einrichtungen und Versorgungsmöglichkeiten geben. Eine Versiegelung der Grundstücksfläche wird, wie für gewerbliche Nutzungen üblich, zu rund 80 % geplant.

Die verkehrliche Erschließung für die Lkw-Anlieferung und den Pkw der Mitarbeitenden erfolgt getrennt über die Hansestraße. Für Feuerwehr oder Rettungsfahrzeuge ist eine Not-Zu- und -Ausfahrt über den Maarhäuser Weg geplant. Mindestens 250 Stellplätze für Mitarbeitende sowie ausreichende Fahrradabstellmöglichkeiten werden in einem begrünten Parkhaus untergebracht. Das Logistikzentrum sieht eine Betriebszeit an 7 Tagen je Woche und 24 Stunden je Tag vor, wobei die Hauptbetriebszeiten an den Werktagen von Montag bis Samstagnachmittag zwischen 06:00 und 16:00 Uhr sind. Außerhalb dieser Zeiten ist die betriebliche Aktivität stark vermindert.

Photovoltaik-Anlagen zur eigenen Stromversorgung werden auf den Dachflächen installiert. Tageslichtkuppeln und Sichtfenster sorgen für eine gute Durchflutung mit Tageslicht und damit für weitere Energieeinsparung. Im Gebäudebetrieb kann auf fossile Energieträger verzichtet werden, da die Abwärme der Kälteanlagen genutzt wird, um das Gebäude zu beheizen. Ladesäulen für Elektrofahrzeuge und Akkuladestationen für Elektrofahrzeuge (E-Bikes) ergänzen das Angebot.

Neben extensiver Dachbegrünung sollen Begrünungen an allen Fassaden des Parkhauses sowie an den Lärmschutzwänden erfolgen. Die Anlage einer Obstbaumwiese und/oder artenreiche Wiese und die Anlage von natürlichen Retentionsbecken auf dem Grundstück tragen zu einem grünen Erscheinungsbild bei und minimieren den Eingriff durch das Vorhaben ökologisch und klimawirksam. Sowohl bei den erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen als auch bei den Anpflanzungen auf dem Gelände selbst soll darauf geachtet werden, dass die Vorgaben aus dem Projekt „essbare Stadt“ (70% essbar für Mensch und/oder Tier) berücksichtigt werden. Ergänzend sollen Nisthilfen (Vogel, Fledermäuse, Insekten), Unterschlüpf (Insekten, Amphibien, Reptilien) und Aufenthaltshilfen (Kleinvier) unter Berücksichtigung Lebensmittel- und brandschutzrechtlicher Vorgaben zum Betrieb von Logistikimmobilien mit Umschlag von Lebensmitteln vorgesehen werden.

Zur gestalterischen Qualifizierung der Fassade werden dem Gestaltungsbeirat der Stadt Köln im weiteren Verfahren drei Fassadenentwürfe inklusive Materialprobe präsentiert, eine Holz-Fassade wird dabei thematisiert.

#### Auswirkungen der Planung / Umweltbelange

Für das vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren ist die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB erforderlich, die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt. Folgende Umweltbelange werden unter anderem untersucht: Artenschutz, Eingriff/Ausgleich, Energieeffizienz, Grundwasser/Versickerung, Lärm (Anlagenlärm, Flughafen, Straße).

#### Verkehrsuntersuchung / Mobilitätskonzept

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wird auch ein Mobilitätskonzept erarbeitet, das Möglichkeiten aufzeigt, die entstehenden Kfz-Verkehre zu minimieren und die vorhandenen Mobilitätsbedürfnisse durch alternative Mobilitätsangebote abzudecken. Weiterhin wird die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen und Knotenpunkte geprüft. Für die Frankfurter Straße werden dabei zwei Varianten (mit und ohne 4-spurigen Ausbau im Bereich Anschlussstelle A 559) betrachtet. Eine erste gutachterliche Voruntersuchung prognostizierte antizyklische Verkehre die Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes. Schwerlastverkehre durch die Stadtteile Rath und Heumar sind aufgrund der LKW-Durchfahrtsverbote, baulichen Konstruktion der Straßen und technisch unterstützter Routenplanung ausgeschlossen.

#### Immissionsschutz

Als Abschirmung des durch den Betrieb des Logistikzentrums entstehenden Lärms gegenüber den Immissionsorten an der Heumarer Straße (südlich des Plangebietes) werden zwischen den beiden Zufahrten an der Hansestraße begrünte Lärmschutzwände vorgesehen. Ob auch für das Wertstofflager eine Lärmschutzwand erforderlich wird, wird im weiteren Verfahren ermittelt.

#### Boden, Natur und Landschaft, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Auswirkungen der Planung auf den Boden sowie auf Natur und Landschaft werden ermittelt; entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden so ortsnahe wie möglich festgelegt. In einem Grünordnungsplan werden die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft beschrieben und bewertet sowie Minderungsmaßnahmen erarbeitet. Dabei werden alle vorhandenen Bäume erfasst sowie bewertet und falls möglich zum Erhalt festgesetzt.

#### Artenschutz

Die Kartierungen vor Ort zur Erfassung der Brutvögel, der Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und der Haselmaus fand bereits statt. In allen Fällen der genannten Artengruppen sind die Ergebnisse unspektakulär. Die Suche nach Vorkommen der Haselmaus war ohne Befund, womit ein häufig auftretender artenschutzrechtlich relevanter Sachverhalt für das Grundstück in Köln-Porz-Gremberghoven nicht zum Tragen kommt. Auch Fledermausquartiere konnten nicht identifiziert werden.

#### Klima

Die Zustimmung zur Anwendung der Klimaschutzleitlinien der Stadt Köln liegt vor. Maßnahmen zur Verbesserung des klimatischen Zustandes und zur Verringerung der Überhitzung wie Erhöhung der Rückstrahlungswirkung von Dächern, Fassaden und Flächen durch die Wahl reflektierender Materialien und heller Farben, Baumpflanzungen und eine möglichst winddurchlässige Bepflanzung werden dabei geprüft bzw. bereits eingepflanzt. Vorgesehen sind mehrere Versickerungsmulden im Plangebiet, die bei Anstau mit Regenwasser durch Verdunstungskühlung positive Effekte auf das Kleinklima haben.

Städtebauliches Konzept (ohne Maßstab)



Übersichtskarte (ca. M 1:2500)



Visualisierung (ohne Maßstab, Blickrichtung von Norden)

Diese Informationen finden Sie auch auf der Internetseite der Stadt Köln unter [www.beteiligung-bauleitplanung.koeln](http://www.beteiligung-bauleitplanung.koeln). Inhaltliche Auskünfte erteilt das Stadtplanungsamt unter der Telefonnummer 0221 221-22853 oder unter der Mailadresse [bauleitplanung@stadt-koeln.de](mailto:bauleitplanung@stadt-koeln.de).



Schriftliche Stellungnahmen können in der Zeit vom 08.02.2024 bis 23.02.2024 an die Bezirksbürgermeisterin des Stadtbezirks Porz, Frau Sabine Stiller, Bezirksrathaus Porz, Friedrich-Ebert-Ufer 64-70, 51143 Köln oder per E-Mail an [sabine.stiller@stadt-koeln.de](mailto:sabine.stiller@stadt-koeln.de) gerichtet werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Bezirksvertretung Porz beraten und eine Beschlussempfehlung für den Stadtentwicklungsausschuss formuliert. Der Stadtentwicklungsausschuss berät und beschließt auf dieser Grundlage die Vorgaben zur weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs.