



STADT ELSDORF
Der Bürgermeister

| |
|-------------------------|
| Beschlussvorlage |
| öffentlich |

| | | | |
|----------------------|---------------------------|----------------------|----------------------------------|
| Fachbereich: 3.60 | Aktenzeichen: Si/Schz. | Datum: 17.06.2013 | Sitzungsvorlage Nr.: 165/2013 |
| | | | TOP-Nr.: |
| | | | beigefügte Anlagen: 4 |

| Beratungsfolge | Termin | Abstimmungsergebnis | | | | Bemerkungen |
|-------------------------------|------------|---------------------|-----|------|-------|-------------|
| | | Einst. | Für | Geg. | Enth. | |
| Ausschuss für Bau und Planung | 02.07.2013 | | | | | |

Betr. Errichtung Autohof Elsdorf

Beschlussentwurf:

Der Bau und Planungsausschuss des Rates der Stadt Elsdorf beschließt die notwendigen Schritte zur Plan- und Baurechtschaffung, zwecks Errichtung eines Autohofes im Elsdorfer Süden an der Stadtgrenze zu Kerpen, einzuleiten. Dazu gehört im Wesentlichen:

- die Beantragung der Änderung des Regionalplanes Teilabschnitt Köln bei der Bezirksregierung Köln
- die Einleitung der Bauleitplanverfahren
 - o Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Elsdorf; zur Sicherung und Verbesserung der überregional bedeutsamen Verkehrsinfrastruktur kann kein Flächentausch mit kommunalen Flächen und der entsprechenden Festsetzung „Gewerbe“ zugunsten der Autohoffläche erfolgen
 - o Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Autohof im Elsdorfer Süden“

| | | | |
|-------------|-------------------------------|------------|----------|
| 1 | Haushaltsmäßige Finanzierung: | 2 | 3 |
| | | | |
| (Verfasser) | | (Kämmerei) | (RPA) |

| | | | |
|----------------------|---------------------------|----------|-------------|
| 4 | 5 | 6 | 7 |
| | | | |
| (Fachbereichsleiter) | (beteiligte Fachbereiche) | | (Dezernent) |

Inhalt der Sitzungsvorlage:

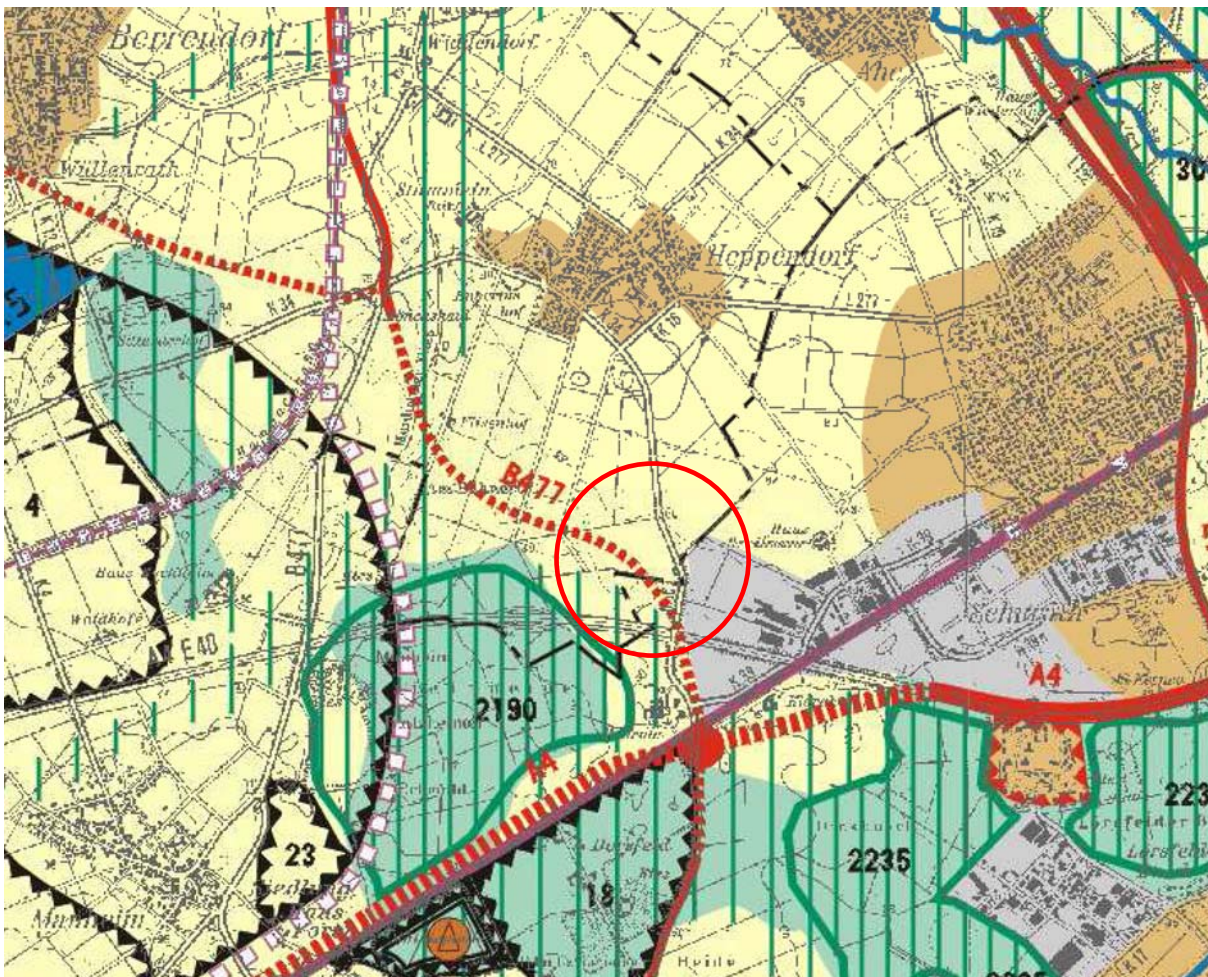
In den Jahren 2010 und 2011 wurden Voruntersuchungen zum Ausbau eines Autohofes an der neuen Anschlussstelle Elsdorf im Zuge der Verlegung der Bundesautobahn A 4 durchgeführt. Hierbei wurde die Notwendigkeit einer solchen Anlage dargestellt und vom Bundesverkehrsministeriums (BMVBS) sowie dem Landesverkehrsministeriums NRW (MBWSV) in die künftige Netzbetrachtung einbezogen.

Es ist geplant, Bau- und Planungsrecht zum Ausbau des Autohofes Elsdorf zu erwirken und unter Einbeziehung eines Investors für einen anerkannten Betreiber den geplanten und genehmigten Autohof zu errichten. Wesentliche Verfahrenselemente sind dabei das komplexe Genehmigungsverfahren, die Anbindung an die vorhandene Infrastruktur, die vielfältigen geplanten Funktionsbereiche, die gestalterischen wie auch konstruktiven Anforderungen an die technische Ausrüstung und den Ausbau sowie die Belange des Ressourcen-/ Umweltschutzes.

Dieses Projekt dient nach spezifischer Zielsetzung der Autobahn Tank & Rast GmbH als potentielltem Betreiber der Nutzung als Autohof, der Bereitstellung von bewirtschafteten Lkw-Stellplätzen sowie entsprechend notwendiger Nebenanlagen in Form von u.a. Tankstelle, Restauration, Hotel und Sanitäreinrichtungen. Optional ist ein LKW-Service vorgesehen.

Zur Realisierung des geplanten Vorhabens ist aufgrund seiner Ausdehnung und der Raumbedeutsamkeit eine Regionalplanänderung (Umwandlung von Freiraum in GIB) erforderlich.

Dazu bedarf es zunächst der Stellung des Antrags auf Änderung des Regionalplanes bei der Bezirksregierung Köln.



Projektverortung; Auszug aus dem GEP, genordet, unmaßstäblich

Regionale Rahmenbedingungen

Die Bundesautobahn A 4 gehört als Europastraße E 40 mit ihrer Ost-West-Ausrichtung zu den verkehrswichtigen Autobahnen in Europa und ist gemeinsam mit der A 61 die Hauptanbindung des ARA-Raumes an den europäischen und transeuropäischen Güterverkehr. Die Zusammenführung bzw. Verteilung der Verkehrsströme aus den Überseeumschlagplätzen Amsterdam, Rotterdam und Antwerpen erfolgt an den Autobahnkreuzen Aachen und Kerpen.

In Abhängigkeit mit dem fortschreitenden Tagebau Hambach wird die A 4 zwischen Düren und Kerpen über eine Länge von 18 km in Richtung Süden verlegt und sechsstreifig ausgebaut. Nach Fertigstellung dieses Teilabschnittes ist der Ausbau zwischen den Autobahnkreuzen Aachen und Heumar abgeschlossen.

Durch die eingegrenzte Lage des verlegten Teilabschnittes zwischen der Bahnstrecke Köln – Aachen und der Transportbahn für den Tagebau (Hambachbahn) können die wegfallenden BAB-Nebenanlagen „Im Bahnert“, „Golzheimer Bürge“ und „Im Düppenter“ nicht ersetzt werden. Hierdurch wird sich der schon bestehende Parkplatzmangel für LKW am zu betrachtenden Teilabschnitt AK Aachen – AK Heumar erheblich erhöhen.

Zur Minderung dieses Stellplatzmangels wird seitens des Landesverkehrsministeriums NRW (MBWSV) und des Bundesverkehrsministeriums (BMVBS) der Ausbau eines Autohofes an der neuen AS Elsdorf als verkehrspolitisch sinnvoll und notwendig erachtet. Der geplante Autohof Elsdorf wurde von Straßen.NRW in das Netzkonzept 2025 für mehr Ruhezeiten an Autobahnen in NRW übernommen. Die Bezirksregierung Köln wurde durch das MBWSV mit Schreiben vom 11.12.2012 eingebunden und wird das kommende Verfahren entsprechend begleiten.

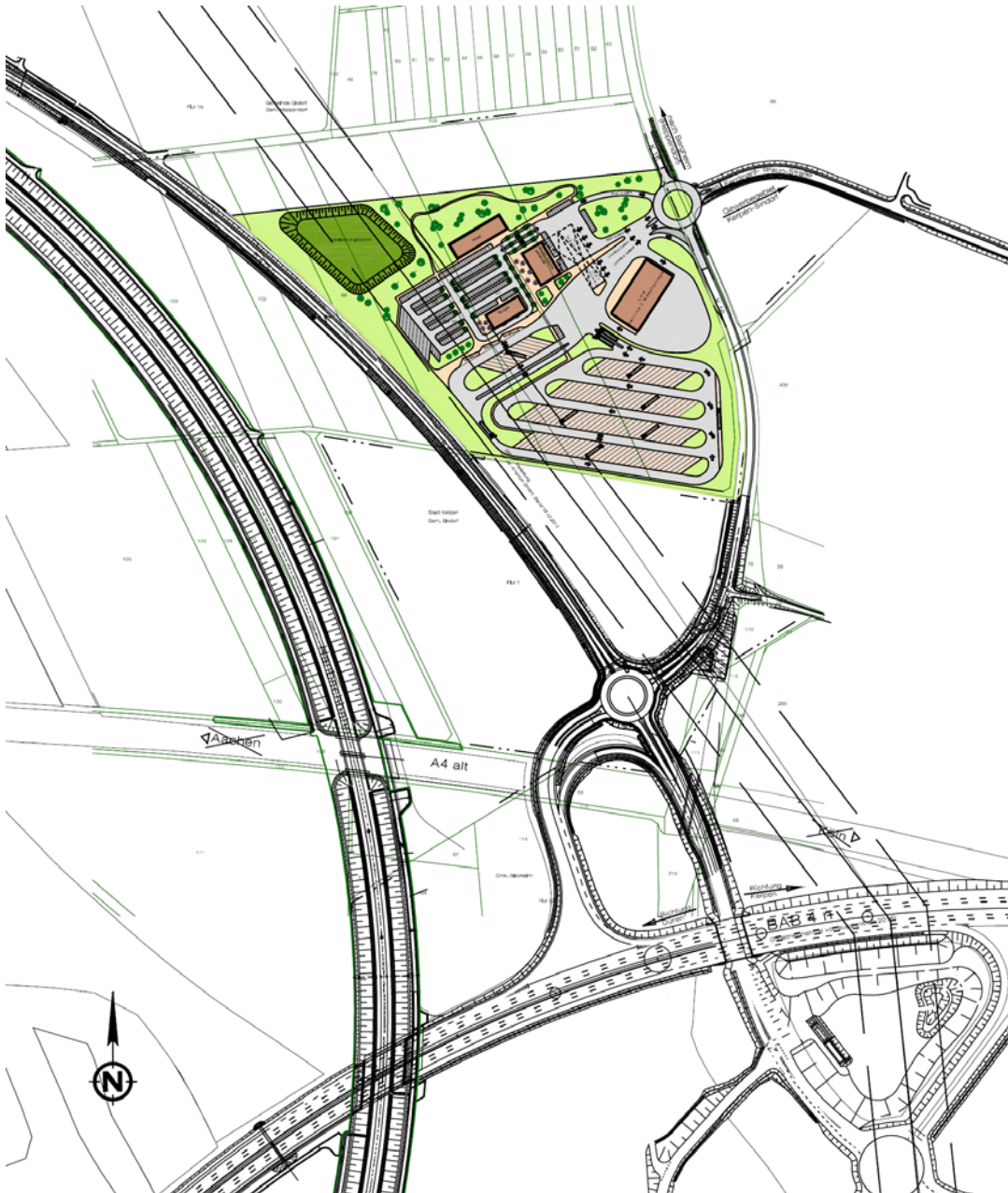
Die Fertigstellung des Autohofes Elsdorf sollte zeitgleich mit der Fertigstellung des Netzschlusses der A 4 und der Bundesstraße B 477n als Erschließungsstraße des Autohofes im Jahre 2015 erfolgen.

Im Zuge der geänderten Trassenführung der A 4 ersetzt die neue Anschlussstelle Elsdorf an der neuen B 477n die wegfallende Anschlussstelle Buir und wird nach Netzschluss des verlegten Autobahnteilabschnittes Düren - Kerpen als AS 8b bei km 47,5 geführt.

Das Planungsgebiet des Autohofes Elsdorf liegt ca. 200 m nördlich von der neuen Anschlussstelle entfernt und ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die Eingrenzung des Gebietes erfolgt im Westen durch die Bundesstraße B 477n, im Osten durch die Kreisstraße K 16 und im Süden durch die Kommunalgrenze Elsdorf/Kerpen. In Parallellage zur B 477n ist eine neue Höchstspannungsfreileitung der Amprion AG in Vorbereitung, welche das Baufeld im Westen auf ca. 30 % der Fläche überspannt..

Durch die AS Elsdorf erfolgt über die kreuzende B 477n eine direkte Anbindung der Nordeifel sowie des überregionalen Mittelzentrums Bergheim an die A 4. Über die ebenfalls die AS Elsdorf kreuzende K 16 wird der geplante Autohof an die A 4 angebunden und erhält gleichzeitig einen direkten Zugang zum örtlichen Gewerbepark Geilrather Feld.

Der hierdurch entstehende Synergieeffekt macht den Standort AS Elsdorf gemeinsam mit den örtlich vorzufindenden Rahmenbedingungen zu einem anerkannt idealen Standort für einen Autohof.



Übersicht Lageplan Autohof; genordnet, unmaßstäblich

Beschreibung der geplanten Anlagen

Geplant ist ein Autohof nach dem Standard der Autobahn Tank & Rast GmbH mit einer zu überplanenden Gesamtfläche von ca. 8,9 ha.

Die Anlage soll bestehen aus:

- Ca. 120 Stellplätzen für LKW, bewirtschaftet und kostenpflichtig
- Ca. 230 Stellplätzen für PKW, Krad und Bus
- Tankstelle mit je 3 Zapfsäulen für PKW und LKW, 1 LPG- und 2 AdBlue-Säulen
- Entertainment mit ca. 50 m² Fläche, 5,50 m Raumhöhe, 12 Automaten (1 Konzession)
- Pylon mit ca. 40 m Höhe und einer Bestückung mit 4 Schildern 6x6 m
- Fast Food-Restaurant als Freestander/Solitär
- Kompaktanlage, bestehend aus Gastronomie, Backshop, Imbiss, Shop mit 130 m² Verkaufsfläche und Gastronomie, 5,50 m Raumhöhe, 70 Sitzplätze
- Sanitäreinrichtung mit 6 Fernfahrerduchen, hochwertiger Standard
- Retentionsfläche zur Niederschlagswasserversickerung
- Hotel mit 40 Zimmern, 2 Sterne Kategorie, ca. 3 m Raumhöhe, 2 Etagen
- LKW-Service im durchgehenden Betrieb (24 Stunden / 7 Tage) (als Option)

Ergänzend kann vorgesehen werden:

- Mitnahmeparkplatz („Park+Ride“)

Weiterhin sind zur Erschließung der Flächen erforderlich:

- Ein Kreisverkehrsplatz am Knotenpunkt K 16/Karl-Ferdinand-Braun-Straße/Zufahrt Autohof mit Ertüchtigung der angrenzenden K 16 in Abstimmung mit dem Rhein-Erft-Kreis
- Ver- und Entsorgungstrasse in der K 16 in Abstimmung mit dem Rhein-Erft-Kreis und den örtlichen Versorgungsbetrieben

Aus diesen Angaben wurde eine Realisierungsstudie bzw. ein Entwurfskonzept ausgearbeitet.

Kurzübersicht der Verfahrensschritte

Es ist geplant das örtliche Baurecht über einen Vorhaben- und Erschließungsplan, der nachfolgend zu einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird, zu erlangen. Hierdurch wird die zur Zeit als Ackerland genutzte Fläche für den Vorhabenträger zu einer Baulandfläche mit rechtsverbindlicher Aussage der Stadt über die zukünftige Bebauung. Dazu ist beabsichtigt im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan zu ändern. Zielsetzung ist hier die Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO.

Zur Erlangung von Planungs- und Baurecht sind folgende Verfahrensschritte notwendig:

- Abstimmung der Planung den zu beteiligenden überregionalen Fachbehörden,
- Vorstellung und Abstimmung der Planung bei den Fachbehörden, politischen Gremien und sonstigen Beteiligten.
- Änderung des Regionalplanes Köln durch die Bezirksregierung Köln und Beschlussfassung des Regionalrates,
- Änderung des Flächennutzungsplanes Elsdorf und Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) nach § 12 BauGB,
- Aufstellung einer genehmigungsreifen Planung der äußeren Erschließungsanlagen (Kreisverkehr und Kanal) als Grundlage für den Bebauungsplan,
- Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB mit der Stadt Elsdorf,

Baukosten

Auf Grundlage des vorliegenden abgestimmten Konzeptes vom Januar 2013 wurde eine Kostenschätzung für die Arbeiten zur Erschließung und Errichtung der oben beschriebenen Anlagen durchgeführt. Demnach betragen die Baukosten netto:

| | |
|--|------------------|
| für die innere Erschließung (Verkehrsanlagen Autohof) | ca. 5.955.000 € |
| für die Tankstelle | ca. 829.000 € |
| für das Multifunktionsgebäude | ca. 1.150.000 € |
| für das Hotel | ca. 1.652.000 € |
| für den Fast-Food-Freestander | ca. 431.000 € |
| für den LKW-Service | ca. 815.000 € |
| für die äußere Erschließung (Kreisverkehrsplatz, K16 etc.) | ca. 605.000 € |
| für die Entwässerungsanlagen | ca. 1.790.000 € |
| Summe netto | ca. 13.227.000 € |

Hieraus ergeben sich Baukosten (netto) für die Gesamtanlage in Höhe von ca. **13.227.000 €** (zzgl. Planungs- und Verfahrenskosten).

Wilfried Effertz
(Bürgermeister)

Anlagen:

- 1) Gutachten: Standortbeurteilung für einen Autohof an der Bundesautobahn A 4 im Bereich der neuen Abfahrt Elsdorf (Kopie)
- 2) Lageplan Autohof Elsdorf (DIN A4, Maßstab 1:5.000)
- 3) Anschreiben der Tank und Rast Entwicklungsgesellschaft mbH zur Beantragung des Regionalplanänderungsverfahrens (Kopie)
- 4) Auszug aus dem aktuellen rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Elsdorf mit dem geplanten Änderungsbereich (DIN A4, Maßstab 10.000)