

### Begründung

**zum städtebaulichen Planungskonzept „Gewerbegebiet südlich Venloer Straße“ in Köln - Bocklemünd / Mengenich**

#### 1.0 PLANGEBIET/ PLANUNGSVORGABEN

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Stadtteils Bocklemünd/ Mengenich südlich der Venloer Straße (B59) und umfasst den Bereich der Gemarkung Müngersdorf, Flur 27, Flurstücke 182, 281, 282 tw., 284 tw., 500, 502, 503, 504, 505, 506, 515, 516 und 517. Es hat eine Größe von ca. 10,7 ha und wird im Süden von der Bahnlinie Köln-Mönchengladbach begrenzt.

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan; planungsrechtlich handelt es sich um Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch).

Das Gelände ist im planungsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Köln weitgehend als Gewerbegebiet (GE) dargestellt und wird derzeit vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Nordwesten des Gebietes sind drei bereits geräumte Wohngebäude (Venloer Straße Nr. 1447, 1449 und 1451) vorhanden, die abgebrochen werden sollen. Daher wird auch das Grundstück Venloer Straße 1449, das im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist, mit in das Plangebiet einbezogen und überplant.

Das Umfeld ist durch gewerbliche Nutzungen und Kiesabbau (Kiesgruben) geprägt. Westlich des Plangebietes verläuft die Stadtgrenze zur Stadt Pulheim. Das Gebiet liegt unmittelbar am Autobahnanschluss Bocklemünd/ Mengenich der BAB A1.

#### 2.0 ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen, um den Belangen der Wirtschaft Rechnung zu tragen. Es zeichnet sich ab, dass im Planbereich eine Lagerhalle eines international tätigen Lebensmittelhandelskonzerns realisiert werden soll. Die verkehrsgünstige Lage an der Venloer Straße und die Nähe zur Autobahn BAB A1 bieten sich für eine derartige Nutzung an.

### **3.0 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

#### **3.1 Regionalplan**

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilbereich Köln, als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dargestellt. Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dienen der Ansiedlung, dem Ausbau und der Bestandssicherung solcher gewerblicher Betriebe, die wegen ihres großen Flächenbedarfs, ihrer Emissionen oder ihrer besonderen Standortanforderungen nicht in den Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) integriert werden können.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Köln zum überwiegenden Teil (ca. 10,2 ha) als „Gewerbegebiet (GE)“ dargestellt; ca. 0,5 ha sind als Grünfläche mit teilweiser landwirtschaftlicher Nutzung dargestellt. Hinsichtlich der Überplanung der Grünflächendarstellung ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da die Abweichung im Bereich der darstellbaren Größe von 0,5 ha liegt.

#### **3.3 Landschaftsplan**

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel 3 – Ausgestaltung und Entwicklung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden Elementen festgesetzt. Die Festsetzung steht im Widerspruch zur Gewerbegebietsdarstellung im Flächennutzungsplan. Der Landschaftsplan wird zur gegebenen Zeit angepasst.

### **4.0 BESTANDSBESCHREIBUNG**

#### **4.1 Städtebauliche Situation/ Nutzungen**

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Bocklemünd/ Mengenich und stellt sich im Wesentlichen als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche dar. Das Umfeld wird geprägt durch eine gewerbliche Nutzung und Kiesgruben (Kiesabbau). Im Nordwesten des Gebietes sind leerstehende Wohngebäude vorhanden, die abgebrochen werden sollen.

#### **4.2 Verkehr**

Das Plangebiet wird über zwei vorhandene Knotenpunkte der Venloer Straße (B59) erschlossen. Der Autobahnanschluss der BAB A1 Bocklemünd/ Mengenich liegt unmittelbar östlich des Plangebietes. Die Venloer Straße (B59) ist im weiteren Verlauf in Richtung Pulheim aktuell verlegt und neu ausgebaut worden.

#### **4.3 Ver- und Entsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung kann über den Hauptsammler der STEB in der Venloer Straße gesichert werden.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen soll auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone sowie das Niederschlagswasser der Dachflächen über Rohrigolen versickert werden. Ggf. besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser hoch belasteter Verkehrsflächen ebenfalls in den Mischwasserkanal abzuleiten.

## **5.0 STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Das städtebauliche Planungskonzept beinhaltet eine Gewerbegebietsfläche mit einer überbaubaren Grundstücksfläche und einer max. zulässigen Gebäudehöhe von 15,0 m. Im späteren Bebauungsplan soll eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,0 in Verbindung mit einer max. 3-geschossigen Bauweise ausgewiesen werden. Das Gewerbegebiet wird entlang der Plangebietsgrenzen durch Pflanzstreifen eingegrünt. Entsprechend den konkretisierten Planungsabsichten eines Investors ist innerhalb des Plangebietes die Realisierung einer Lagerhalle inkl. Büronutzung mit einer Grundfläche von ca. 29.000 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Die geplante Nutzung als Lager mit 24-Stunden-Betrieb ist bei einer Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) als zulässig anzusehen.

## **6.0 UMWELTBELANGE**

### **6.1 Immissionsschutz - Lärm**

Die Abstandsliste NRW schreibt einen Mindestabstand zwischen Lagerstandorten und Wohnbebauung von 300 m vor. Die nächste Wohnbebauung liegt im Ortsteil Widdersdorf in einer Entfernung von 700 m. Die Verträglichkeit wird über eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen.

### **6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem nach dem Naturschutzrecht definierten Schutzgebiet. Der Flächennutzungsplan der Stadt Köln stellt das Areal überwiegend als Gewerbegebiet (GE) dar.

Durch die Planung erfolgt ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt. Es ist erforderlich, einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu erstellen, in dem der derzeitige Zustand des Areals aus naturschutzfachlicher Sicht bewertet und mögliche Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsminderung sowie Kompensationsmaßnahmen dargestellt werden.

Externe Flächen zur Schaffung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs können nachgewiesen werden.