

Begründung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

**zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6150/02;
Arbeitstitel: Gewerbegebietserweiterung westlich Butzweilerhof
in Köln-Ossendorf**

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Im gesamten Gewerbegebiet Butzweilerhof besteht nach wie vor eine erhebliche Nachfrage von ansiedlungswilligen Betrieben. Um die ständig wachsende Nachfrage von Firmen unterschiedlichster Größen und verschiedener Branchen gerecht zu werden, wird eine Erweiterung der Gewerbefläche um ca. 0,7 ha vorgesehen.

1.2 Ziel der Planung

Ziel der Planänderung ist, die Umwandlung eines bisher nicht ausgebauten Teilstücks einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung (Stellplätze für eine Bezirkssportanlage) in ein Gewerbegebiet sowie die Erhöhung der Ausnutzungsziffern innerhalb des Gewerbegebietes.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Änderungsbereiches

Das Änderungsgebiet umfasst die Flächen östlich der Heinrich-Rohlmann-Straße im Bereich der Bezirkssportanlage Bocklemünd.

2.2 Vorhandene Struktur

Mit dem Ausbau der Bezirkssportanlage wurde im südlichen Änderungsbereich nordöstlich der Kreuzung Hugo-Eckener-Straße/Heinrich-Rohlmann-Straße eine ca. 0,8 ha große Stellplatzanlage verwirklicht. Im nördlichen Änderungsbereich wurde bereits ein Gewerbebetrieb angesiedelt. Die Fläche zwischen der Stellplatzanlage und dem Gewerbebetrieb wurde bis vor zwei Jahren landwirtschaftlich genutzt.

2.3 Erschließung

Die Erschließung ist durch die Heinrich-Rohlmann-Straße gewährleistet.

2.4 Planungsrechtliche Situation

Im bestehenden Bebauungsplan ist für den nördlichen Bereich ein Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von (GFZ) von 1,8 sowie mit einer VI-geschossigen Bebauung festgesetzt. Für den südlichen Bereich ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Stellplätze für die Bezirkssportanlage ausgewiesen.

3. Planungsvorgaben

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Im FNP der Stadt Köln ist für den nördlichen Bereich Gewerbegebiet und für den südlichen Bereich Grünfläche dargestellt. Eine FNP-Änderung erfolgt aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege einer Anpassung.

3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan trifft für den Bereich der Änderung keine Festsetzungen.

3.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und weniger als 20 000 m² Grundfläche betroffen sind, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet. Der Einleitungsbeschluss wurde vom Stadtentwicklungsausschuss am 11.09.2008 gefasst, die Bekanntmachung erfolgte am 27.09.2008.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Erschließung

Die Erschließung bleibt gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan unverändert. Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche wurde auf der Westseite der Heinrich-Rohlmann-Straße eine Längsparkspur ausgebaut.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes wurde die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Stellplätze für die Bezirkssportanlage überdimensioniert und daher nur teilweise ausgebaut. Da diese Bezirkssportanlage schon über 30 Jahre betrieben wird, ohne dass es mit Ausnahme von Sonderveranstaltungen zu Parkraumproblemen gekommen ist, wird der bisher nicht ausbaute Bereich der öffentlichen Grünfläche als Gewerbegebiet festgesetzt, um den Bedarf an Gewerbeflächen zu decken.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ wird von 0,6 auf 0,8 und die GFZ von 1,8 auf 2,4 erhöht und somit den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) angepasst. Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung getragen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden)

und ein Höchstmaß an flächensparender und wirtschaftlicher Erschließung ermöglicht, um einer Zersiedelung in anderen Bereichen entgegenzuwirken. Die bisher festgesetzte bis zu maximal VI-geschossige Bebauung wird unverändert übernommen.

4.4 Bauweise

Auf den Gewerbeflächen sollen kleinere und mittlere Unternehmen angesiedelt werden. Um auch Hallen mit einer Länge von mehr als 50 m zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Alle unbebauten Grundstücke sind im städtischen Eigentum, so dass die Bauweise beim Grundstücksverkauf privatrechtlich geregelt werden kann.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die großflächigen überbaubaren Grundflächen ermöglichen einerseits die angestrebte intensive Bebauung und lassen andererseits die Eingrünung entlang den angrenzenden Straßen- und Grünflächen zu.

5. Umweltbelange

Das Änderungsverfahren wird gemäß § 13a BauGB in der Fassung vom 01.01.2007 durchgeführt. Daher wird auf eine formale Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB verzichtet. Kein Umweltbelang ist erheblich betroffen. Im Verfahren nach § 13 a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausgleichspflichtig.

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Verkleinerung der öffentlichen Grünfläche, die als Stellplatzfläche für die Bezirkssportanlage vorgesehen war und die Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8 ergibt sich eine Erhöhung der überbaubaren Fläche insbesondere für die bereits als GE festgesetzte Fläche.

Für die Grünfläche – Bezirkssportanlage – Stellplätze war bei der Eingriffsbilanzierung des rechtskräftigen Bebauungsplanes von einer 80%igen Versiegelung ausgegangen worden.

5.2 Artenschutz

Das Gewerbegebiet Butzweilerhof ist bereits weitgehend bebaut. Einzelne Baugrundstücke im westlichen Plangebiet und im Änderungsbereich sind unbebaut und als Wiesen ausgeprägt. Die Betroffenheit von Offenlandarten ist als gering anzusehen. Die Nutzung hat sich im Laufe der Jahre intensiviert und verdichtet, so dass ein allmählicher Verdrängungsprozess eingesetzt hat. Die Ausgleichsflächen unmittelbar nördlich des Plangebietes, die auch als offene Strukturen vorgesehen sind, und der derzeitige Bestand (eine Mischung von Ackerfläche, Wiesen und Waldbereichen) bieten gute Rückzugsmöglichkeiten, so dass die Fauna nicht nachteilig betroffen ist, wenn im Planbereich weitere Grundstücke bebaut werden. Die Planänderung (Erhöhung der GRZ, GE statt Parkplatz) hat keine Auswirkungen auf den Artenschutz.

5.2 Entwässerung

Da es sich um eine Ersterschließung handelt, ist § 51a Landeswassergesetz (LWG) anzuwenden. Die Möglichkeit der Versickerung ist zu prüfen und das Dachflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern.

5.3 Immissionen

Die Immissionen Luft/Lärm werden durch die Änderung nicht maßgeblich verändert. Das gilt auch für die übrigen Umweltbelange.

6. Planverwirklichung

Durch die Änderung der Planung kann durch den Verkauf zusätzlicher Gewerbefläche ein Erlös von ca. 850.000 € erzielt werden.