Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6250/04; Arbeitstitel: 4. Änderung Gewerbe- und Medienpark in Köln-Ossendorf

1. Anlass und Ziel der Änderung

Der Bebauungsplan ist seit dem 06.07.2005 rechtsverbindlich. Im Zuge der detaillierten Planung für die Verlängerung der Stadtbahnlinie 5 wurde festgestellt, dass sich die Lage gegenüber der im Bebauungsplan festgesetzten Trasse leicht verändert hat. Da darüber hinaus ein südwestlich des Plangebietes ansässiger Gewerbebetrieb eine größere Gewerbefläche zur Betriebserweiterung ankaufen will, können die öffentlichen Verkehrsflächen südwestlich der Straßenbahntrasse optimiert werden. Hierbei geht es insbesondere um eine Redzierung der Verkehrsflächen sowie eine Bündelung der Überfahrungen der Stadtbahntrasse. Bedingt durch die geänderte Verkehrserschließung wird eine ca. 0,45 ha große Fläche des Mischgebietes in ein Gewerbegebiet umgewandelt.

Ziel der Planung ist daher, die Festsetzungen des Bebauungsplanes an die optimierte Verkehrsplanung anzupassen.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Änderungsbereiches

Von der Änderung sind alle Flächen südlich der geplanten Straßenbahntrasse betroffen.

2.2 Derzeitige planungsrechtliche Situation

Nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes am 06.07.2005 sind drei Änderungen erfolgt. Zum einen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes südöstlich der denkmalgeschützten ehemaligen Flughafengebäude, um die Erschließung zu optimieren, und zum anderen im nordöstlichen Bereich entlang der Butzweilerstraße, um dort großflächige Möbeleinzelhandelsbetriebe anzusiedeln. Gegenstand der 3. Änderung waren ergänzende Festsetzungen bezüglich der Sortimente der großflächigen Möbeleinzelhandelsbetriebe.

Zur Erschließung der Gewerbegebiete GE 6 bis GE 8 und der Mischgebiete MI 4 und MI 5 sind die drei Planstraßen G, H und I vorgesehen.

3. Begründung der Änderung

3.1 Änderung der Stadtbahntrasse

Die Entwurfspläne der Kölner Verkehrs-Betriebe (KVB) für die Verlängerung der Stadtbahnlinie zum Planfeststellungsverfahren weichen minimal von der bisher im Bebauungsplan festgesetzten Trasse ab. Die Abweichungen beruhen im Wesentlichen auf der Änderung der Lage der Bahnsteige von Seitenlage auf Mittellage.

3.2 Veränderung der Lage der öffentlichen Verkehrsflächen

Für das westlich der Straßenbahntrasse gelegene Gewerbegebiet ist eine Optimierung der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Die Verkehrsflächen werden zum einen reduziert und zum anderen wird auf eine nicht mehr erforderliche Querung der Straßenbahntrasse verzichtet.

Im Einzelnen sind folgende Änderungen vorgesehen:

a. Fortfall der Planstraße G

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes waren die Größe und der Zuschnitt der neuen Gewerbegrundstücke nicht bekannt. Bedingt durch den Ankauf einer größeren Gewerbefläche eines südwestlich des Plangebietes ansässigen Betriebes zur Erweiterung kann auf die Planstraße G verzichtet werden, da der Betrieb bereits über die Mathias-Brüggen-Straße erschlossen ist und zusätzlich an die Planstraße H angebunden wird. Des Weiteren wird mit dem Fortfall der Planstraße G, eine Forderung der KVB sowie des Amtes für Straßen und Verkehrstechnik zur Reduzierung der Anzahl der Querungen der neuen Straßenbahntrasse mit dem Individualverkehr umgesetzt.

b. Veränderte Anbindung und Führung der Planstraße H

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen neuen Baufeldgrößen erfolgt die Anbindung der Planstraße H an die Planstraße F (Butzweilerhofallee) etwa 200 m weiter in nordwestlicher Richtung. Die Führung dieser Stichstraße erfolgt ausschließlich in südöstlicher Richtung. Sie endet in Höhe der geplanten Straßenbahnhaltestelle mit einer Wendeanlage.

c. Gehweg zwischen der Wendeanlage der Planstraße H und der Straßenbahnhaltestelle

Zur besseren Erreichbarkeit der Straßenbahnhaltestelle ist zwischen der Wendeanlage der Planstraße H und der Straßenbahnhaltestelle ein 3,5 m breiter Gehweg vorgesehen.

Die Änderung des Bebauungsplanes sieht weiterhin die Anbindung der Planstraße K an die Planstraße I (Fitzmauricestraße) vor, da diese Anbindung erst entfallen kann, nachdem eine neue Erschließung des angrenzenden bestehenden Wohngebietes planungsrechtlich gesichert ist.

3.3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zwischen der Wendeanlage der Fitzmauricestraße und dem Gehweg zwischen der Wendeanlage der Planstraße H und der Straßenbahnhaltestelle wird zur Erschließung des MI 5 eine 6 m breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger sowie den Leitungsträgern festgesetzt.

Nordwestlich des Gehweges zwischen der Wendeanlage der Planstraße H und der Straßenbahnhaltestelle wird eine 2,5 m breite mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Leitungsträger festgesetzt.

3.4 Stellplätze

Zur Deckung des Stellplatzbedarfes werden im MI 5 unmittelbar südwestlich der Straßenbahntrasse ca. 32 Stellplätze festgesetzt.

3.5 Art der baulichen Nutzung

3.5.1 Mischgebiet

Bedingt durch die geänderte Verkehrserschließung wird das Mischgebiet zugunsten des angrenzenden Gewerbegebietes um ca. 0,45 ha reduziert. Im MI 4 wird zum Erhalt der Bestandsbäume die überbaubare Grundstücksfläche reduziert. Alle weiteren Festsetzungen bleiben unverändert.

3.5.2 Gewerbegebiet

Bedingt durch die geänderte Verkehrserschließung wird das Gewerbegebiet um 0,45 ha erweitert. Da diese neue Gewerbefläche fast unmittelbar an das MI 5 grenzt, in dem auch Wohnungen zulässig sind, wurden die zulässigen Emissionskontingente in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln in der schalltechnischen Untersuchung der Firma ADU cologne vom 16.02.2009 ermittelt und im vorliegenden Änderungsplan übernommen.

4. Umweltbelange

Die auf den Änderungsbereich einwirkenden Lärmimmissionen, die sich aus dem öffentlichen Straßenverkehr, dem öffentlichen Schienenverkehr und dem Gewerbe unter Berücksichtigung der Änderung ergeben, wurden gutachterlich untersucht. Die geringfügigen Veränderungen der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel sowie der Lärmpegelbereiche wurden im Änderungsplan berücksichtigt. Weitere Umweltbelange werden durch die Änderung der Planung nicht berührt.

5. Vereinfachtes Änderungsverfahren

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Nach wie vor verbleibt es bei der grundsätzlichen Lage der Straßenbahntrasse sowie der Erschließung des südwestlich angrenzenden Gewerbe- und Mischgebietes. Die Veränderung der Lage der Straßenbahntrasse beläuft sich im Wesentlichen nur auf einen Toleranzbereich von 1 m bis 2 m. Hierdurch wird die Leitidee des Anschlusses des Butzweilerhofes an die Straßenbahn nicht tangiert. Auch die konkrete Lage der öffentlichen Verkehrsfläche im Gewerbe- und Mischgebiet war nicht Grundzug der Planung. Grundzug der Planung war allein, dass dieses Gewerbe- und Mischgebiet verkehrstechnisch gut erschlossen ist. Dabei verbleibt es auch nach der sinnvollen Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens sind somit erfüllt.

6. Kosten

Zusätzliche Kosten entstehen durch das Änderungsverfahren nicht.