

Erläuterungen

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7242/02-00-01;

Arbeitstitel: Airport-Business-Park (2. Änderung) in Köln-Porz-Gremberghoven

1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, im Sinne einer vorausschauenden Industrieflächenbereitstellung neue GI-Flächen im Stadtgebiet Köln anzubieten.

Das Flächenrecycling von aufgegebenen Gewerbe-/Industrienutzungen ist aufgrund von oft nahe gelegenen Wohnnutzungen in den tatsächlichen Verwertungsmöglichkeiten stark eingeschränkt. Durch zunehmend höhere Anforderungen an Betriebe sind diese häufig nur noch in ausgewiesenen Industriegebieten zulässig. Um ein ausreichendes Angebot an vermarktbareren Industriegebietsflächen sicherzustellen, müssen dringend weitere geeignete Flächen ausgewiesen und entwickelt werden.

Das Gelände am Josef-Linden-Weg hat eine hervorragende Qualität für eine industrielle Nutzung, da die Flächen bereits über die bestehenden Erschließungsstraßen des Airport-Business-Parks erschlossen sind und mit geringem Aufwand einer Baulandentwicklung zugeführt werden können.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Ein konkreter Bedarf liegt bereits vor und könnte kurzfristig umgesetzt werden.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von circa 4,1 ha. Es liegt 40 m südlich der Bundesautobahn A 4 Köln - Olpe zwischen der Bahntrasse Köln - Troisdorf und dem Josef-Linden-Weg. Südlich angrenzend befindet sich ein vorhandener Logistikbetrieb.

2.2 Vorhandene Struktur/Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Frankfurter Straße, die Straße Alter Deutzer Postweg sowie den Josef-Linden-Weg unmittelbar an das übergeordnete Autobahnnetz (A 3, A 4 und A 59) angebunden. Zudem besteht über die A 59 eine günstige Verkehrsanbindung zum Flughafen. Durch den nahe gelegenen S-Bahn-Haltepunkt Frankfurter Straße ist zudem eine gute Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gegeben. Mit der Linie S 13 besteht eine direkte Verbindung zum Flughafen Köln/Bonn und zur Kölner Innenstadt.

3. Vorhandenes Planungsrecht

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der vorhandene FNP stellt für das Plangebiet Grünflächen dar. Südlich angrenzend sind GI-Flächen und westlich angrenzend sind Bahnflächen ausgewiesen. Der FNP soll im Parallelverfahren geändert werden.

3.2 Landschaftsplan (LP)

Der LP weist das Landschaftsschutzgebiet L 23 "Freiraum um das Gremberger Wäldchen von Poll bis Heumar" aus. Der LP soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angepasst werden.

3.3 Bebauungsplan (BP)

Für das Grundstück gilt der seit 1997 rechtskräftige BP Nr. 7242/02-00-01. Er setzt für den Bereich des Plangebietes eine private Grünfläche und eine Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft fest.

4. Planungsinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet soll aufgrund einer erhöhten Nachfrage nach kurzfristig verfügbaren Industrieflächen als GI festgesetzt werden. Zwischenzeitlich hat sich ein konkreter Bedarf nach einem GI für die Errichtung eines Kühlhauses ergeben. Das Maß der baulichen Nutzung soll Bezug zu den vorhandenen südlich angrenzenden GI-Flächen nehmen.

4.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt, wie im bisherigen Bebauungsplan auch, über den Josef-Linden-Weg. Für die ehemals geplante Ansiedlung eines Logistikunternehmens östlich des Josef-Linden-Weges wurde 2006 eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Dieses Gutachten ist für die nun vorgesehene Nutzung mit Stand von August 2010 aktualisiert worden.

Für das Plangebiet soll keine innere Erschließung festgesetzt werden. Sie kann bei Bedarf gegebenenfalls durch die Grundstückseigentümerin hergestellt werden.

Das umliegende Kanalnetz kann das Schmutz- und Niederschlagswasser aus dem Gebiet entsorgen. Das Plangebiet kann an die im Umfeld vorhandenen erforderlichen Versorgungsmedien (Strom, Wasser, Gas) angeschlossen werden.

4.3 Ausgleichsflächen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Der Wert dieser vorhandenen Ausgleichsfläche ist neben dem zusätzlich entstehenden Ausgleichsbedarf durch die Überplanung mit einem GI entsprechend nachzuweisen. Hierzu wird parallel ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der den Ausgleichsbedarf ermittelt und Maßnahmen zum Ausgleich festlegt.

5. Umweltbericht

Für das Verfahren zum Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 1 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a Nummer 2 BauGB dargestellt.

Vorbehaltlich des noch durchzuführenden Scopings sind voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf beziehungsweise Einwirkungen durch mehrere Umweltbelange zu erwarten.

Die bereits vorliegende Kartierung verschiedener Tierarten zeigt, dass im Plangebiet mehrere Brutvogelarten betroffen sind, darunter jedoch keine streng geschützte Arten. Weiterhin sind einige Schmetterlingsarten betroffen, darunter eine streng geschützte Art. Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens sollen externe Ausgleichsmaßnahmen als Ersatzhabitate geprüft werden.

Eine erste Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zeigte, dass durch Maßnahmen im Plangebiet und auf einer externen Ausgleichsfläche von circa 3,6 ha an der Straße Alter Deutzer Postweg ein Ausgleichsumfang von circa 60 % erzielt werden kann. Zur Sicherstellung eines vollständigen Ausgleichs sollten weitere externe Maßnahmen ermittelt und durch die Grundstückseigentümerin finanziert werden. Alternativ ist ein Konzeptvorschlag "Naturerlebnis Zündorf - Langel" erarbeitet worden, der zurzeit verwaltungsintern abgestimmt wird. Letztgenannte Möglichkeit unterstützt die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Stadtgebiet Porz.

Weitere zu prüfende Belange sind Boden, Altlasten (Nahbereich AL 70402), Klima, Grundwasser, Landschaft, Bodendenkmalpflege und Lärm.

6. Planverwirklichung

Das Planungsrecht soll in Form einer Änderung des bestehenden Bebauungsplanes geschaffen werden.

Mit der Grundstückseigentümerin ist eine Planungsvereinbarung über die Ausarbeitung des Bebauungsplanes getroffen worden, in der die Kostenübernahme der Planungskosten verbindlich geregelt ist.

Des Weiteren soll mit der Grundstückseigentümerin ein städtebaulicher Vertrag über die Eingriffs-/Ausgleichsthematik, deren Umsetzung und Pflege sowie der Bewältigung einer eventuellen Altlastensanierung geschlossen werden.