

B E G R Ü N D U N G

**nach § 5 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) mit Umweltbericht
nach § 2a in Verbindung mit § 2 Absatz 4 BauGB zur 187. Änderung
des Flächennutzungsplanes im Stadtbezirk 7, Köln-Porz,
Arbeitstitel: Hansestraße-Süd in Köln-Porz-Eil;**

**hier: Umwandlung von Gewerbeflächen-Darstellung in
Industrieflächen-Darstellung**

1. Gebietsbeschreibung

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Porz-Eil und wird im Norden durch den Maarhäuser Weg, im Osten durch die Bahntrasse der Flughafenanbindung, im Süden durch die Theodor-Heuss-Straße und im Westen durch die Hansestraße begrenzt. Das Änderungsgebiet umfasst 10 ha.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit der Realisierung der Bahnanbindung an den Flughafen Köln/Bonn entstand durch die Trassenführung für den Landschaftsbereich zwischen Hansestraße im Westen und Eiler Straße/Theodor-Heuss-Straße im Osten eine völlig neue Raumsituation. Vor dem Bau der Eisenbahntrasse bildeten der Ortsrand von Rath/Heumar und seine südwestlich vorgelagerten, teilweise besonders geschützten Landschaftsbestandteile zusammen mit den intensiv bewirtschafteten Ackerflächen eine geschlossene Einheit. Mit der neuen Trasse wurden diese Komponenten flächig voneinander getrennt; die Ackerflächen verblieben zwischen der Hansestraße und der neuen Bahnanlage, die gut strukturierten, kleinteiligen Landschaftselemente und geringe Ackerflächenanteile liegen scheinbar zusammengedrängt und konzentrierter als vorher - auf der Ostseite. Es trat eine deutliche West-Ost-Polarisierung ein, der neue stadträumliche und funktionale Nutzungsüberlegungen folgten, die mit der 167. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP), am 27.02.2008 bekannt gemacht, planerisch umgesetzt wurden.

Anlass der neuen Planung ist das Ergebnis der Regionalanalyse aus dem Jahr 2010, die im Abschnitt "Städtebauliche Planung" näher beschrieben wird. Wesentlicher Grund ist das Defizit im Bereich moderner Industrieflächen-Angebote.

3. Darstellungen im FNP

Der FNP stellt für diesen Bereich Gewerbefläche dar.

4. Berücksichtigung anderer Planungen

Im Regionalplan aus dem Jahre 2001 für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, ist die Fläche als "Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, Regionaler Grünzug sowie als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich" dargestellt.

Die Fläche befindet sich im Bereich der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Erker Mühle.

Innerhalb des Bauleitplanverfahrens erfolgt eine Abstimmung mit den Zielen Raumordnung und Landesplanung.

5. Das FNP-Änderungsgebiet

5.1 Bestehende Nutzungen

Der Änderungsbereich ist Teil einer sehr großflächigen Industrie- und Gewerbeansiedlung, die wegen ihrer Ausdehnung und Bedeutung auch in den Regionalplan aufgenommen worden ist. Zwischen der Flughafenanbindung der Deutschen Bahn im Norden und Osten, der Autobahn A 559 im Süden und der Bahnstrecke Köln - Frankfurt im Westen sind im aktuellen FNP

- 147 ha Gewerbe- und Industriefläche (82 ha GI, 65 ha GE),
- 2,5 ha Sonderbaufläche,
- 21 ha (Verkehrs- und Schutz-) Grün sowie
- 27 ha Landwirtschaftsfläche

dargestellt. Ergänzt man diese Flächen um die Gewerbe- und Industrieflächen, die sich in direktem Kontakt südlich, westlich und auch nördlich der genannten Grenzen anschließen, so erhöhen sich die Flächenanteile der Industrie- und Gewerbeflächen noch einmal um 110 ha (46 ha GI, 64 ha GE) auf dann 257 ha (128 ha GI, 129 ha GE), eine der größten Flächenagglomerationen dieser Nutzungsarten im Stadtgebiet. Diese Fläche wurde mit der 167. FNP-Änderung (13 ha GI, 14 ha GE) bis zum Rand der Flughafenanbindung hinausgeschoben und damit strukturell abgeschlossen. Mit dieser Arrondierung wurde ein wichtiges Flächenpotenzial aktiviert, da im rechtsrheinischen Köln die bestehenden Reserven nahezu ausgeschöpft sind. Bei der 3. Fortschreibung des Gewerbeflächenbereitstellungskonzeptes (GFBK), die vom Rat am 20.07.2004 beschlossen wurde, wurde bewusst nicht mehr die Frage der Flächenbedarfsermittlung angesprochen, sondern sich für eine angebotsorientierte Bereitstellungspolitik entschieden, um damit ständig 100 ha sofort bebaubarer Gewerbefläche vorzuhalten. Ziel dabei war höchstmögliche Flexibilität bei der Reaktion auf Investorenwünsche.

Der Urbacher Weg verbindet die Hansestraße mit der Autobahn A 59 Richtung Norden und der Frankfurter Straße, wo die Auffahrt auf die Autobahn A 59 Richtung Süden ermöglicht wird. Mit der S-Bahn-Haltestelle im Norden und der Buslinie auf der Hansestraße ist die Fläche an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

5.2 Städtebauliche Planung

Es ist eine Kernaussage, dass sich im Rahmen der Globalisierung und dem Zwang zur kosteneffizienten Produktion nahezu jedes produzierende Unternehmen, sei es ein mittelständisches Unternehmen oder aber auch der Standort eines Großkonzerns, gezwungen sieht, mindestens in zwei Schichten, in der Regel aber in drei Schichten, zu produzieren. Dies bedeutet auch, dass heute oftmals nicht mehr die eigentliche betriebliche Produktion die erste Ursache für eine Darstellung als Industriefläche ist, sondern selbst bei einem Zwei-Schicht-Betrieb ist es vorrangig die Lärmbelastung durch an- und abfahrende Mitarbeiter mit der Notwendigkeit, auch nachts und am Wochenende das Unternehmen mit Lkw anfahren beziehungsweise ausliefern zu können. Hinzu kommt dann noch je nach Betriebsart geräuschvolles und mit Scheinwerfern ausgestrahltes Freiflächengeschehen durch Staplerfahrzeuge oder andere Verkehre.

Hinsichtlich der Gewerbe- und Industriefächensituation der Stadt Köln in quantitativer und qualitativer Hinsicht sowie zur Bestimmung der Nachfrage nach diesen wichtigen Flächensegmenten bis zum Jahr 2020 wurde eine umfassende Bestandsaufnahme und Bewertung aller Gewerbe- und Industrieflächen Kölns insbesondere für das verarbeitende Gewerbe, das Baugewerbe, den Großhandel sowie für das Speditions- und Lagergewerbe durch einen externen Gutachter durchgeführt¹. Inhalte der Untersuchung waren eine Regionalanalyse bezüglich der Branchen- und

führt¹. Inhalte der Untersuchung waren eine Regionalanalyse bezüglich der Branchen- und Beschäftigungsentwicklung sowie eine Prognose des Gewerbeflächenbedarfs einschließlich einer repräsentativen Befragung Kölner Unternehmen.

Die wichtigen Ergebnisse sind in der Aufzählung festgehalten; für diese Planungssituation wird besonders auf den letzten Spiegelstrich verwiesen:

- Der möglichen Flächennachfrage bis zum Jahr 2020 von mindestens rund 250 ha steht ein maximales Angebot von etwas mehr als 600 ha gemäß Bestandsaufnahme und Darstellungen im FNP grundsätzlich gegenüber.
- Auf etwa 230 ha dieser Flächenpotenziale hat die Verwaltung nach eigener Einschätzung derzeit Zugriff beziehungsweise entscheidenden Einfluss.
- Es stehen ungenutzte Flächen privater Eigentümer im Umfang von rund 290 ha zur Verfügung. Davon sind über 130 ha in Privatbesitz, die eine gewerbliche Nutzung im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) grundsätzlich zulassen und nicht für betriebliche Zwecke vorgehalten werden.
- **Ein Angebotsdefizit besteht allerdings bei den Industrieflächen (GI). Besonders hierauf sollte sich die Mobilisierung privater Reserveflächen beziehen.**

Aus diesem Gutachten wurden Strategieempfehlungen abgeleitet, aus denen für diese Planungssituation besonders auf die folgende abzustellen ist:

- "Es sind Entscheidungen über Produktions- und Gewerbestandorte herbeizuführen, die auf jeden Fall der Produktion vorbehalten bleiben sollen. Die Kriterien hierfür sind unter anderem gute regionale Erschließung, großer Abstand zu empfindlichen Nutzungen sowie gute Erreichbarkeit für die Arbeitskräfte (ÖPNV-Netz)."

Die Strategieempfehlungen des Gutachtens wurden um politische Zielsetzungen für eine differenzierte Standort- und Flächenpolitik Kölns ergänzt, aus denen auch hier für die Planungssituation die wichtigste zitiert wird:

- "Flächensicherung für Neuansiedlungen und Verlagerungen von produzierenden Unternehmen im Rahmen der jeweiligen Flächenverfügbarkeit, differenziert nach Größe und Lage im Stadtgebiet"

Inwieweit diese Flächendarstellung als Industriefläche auch für Unternehmen geeignet sein wird, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt werden müssen, bleibt dem jeweiligen und konkreten Vorhaben vorbehalten.

6. Auswirkungen der Planänderung

Mit der Planänderung soll besonders unter den genannten Vorbedingungen eine größere Fläche für solche Betriebe bereitgestellt werden, die "jenseits rauchender Schlote" moderne Dienstleistungen erbringen und dafür eine uneingeschränkte Möglichkeit eines Rund-um-die-Uhr-Betriebes benötigen. Umweltkonflikte zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Süden und den beabsichtigten Ansiedlungen müssen im Rahmen der Umweltprüfung im weiteren Verfahren geprüft werden. Um die südlichen Wohnbereiche an der Heumarer Straße sowie die benachbarten Gewerbeflächen jenseits der Hansestraße, die teilweise auch Wohnbebauung enthalten, abzuschirmen, wird entlang der Hansestraße eine Bautiefe als Gewerbefläche beibehalten. Sie kann für Verwaltungsgebäude oder andere, weniger störende Einrichtungen genutzt werden.

¹ "Gewerbeflächen in Köln: Nutzungsstruktur, Bedarf und Planung", Dr. Bonny-Gutachten 2010, sowie "Businessplan Industrie" 2010

7. Umweltbericht nach § 2a in Verbindung mit § 2 Absatz 4 BauGB

Für das FNP-Änderungsverfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem ("abgeschichteten") Umweltbericht gemäß §2a BauGB dargestellt.

Ersteinschätzung Umweltbelange

Vorbehaltlich des Scopings zeichnet sich für folgende Umweltbelange/Schutzgüter eine erhebliche Betroffenheit ab:

7.1 Tiere, Pflanzen und Eingriff/Ausgleich

Die Fläche des Plangebiets wird im Bestand vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um Ackerflächen, die im Westen von der einseitigen Allee entlang der Hansestraße und im Süden von einigen vereinzelt Gebüsch gesäumt wird.

Da keine wertvollen Gehölzstrukturen auf der Fläche vorhanden sind, kann vorbehaltlich einer noch ausstehenden Überprüfung von keinen nennenswerten Lebensraumfunktionen für besonders zu schützende Arten ausgegangen werden. Weiterhin ist die biologische Vielfalt im Plangebiet unter Berücksichtigung der östlich angrenzenden Bahntrasse, der fehlenden Gehölzstrukturen und der Störungen der Freiflächen unter anderem durch Verkehrslärm und die isolierte Lage als wenig ausgeprägt zu bewerten. Vor diesem Hintergrund kann in Anbetracht der bisherigen Nutzung der Fläche von einem sehr eingeschränkten Artenspektrum ausgegangen werden.

7.2 Boden/Wasser

Im städtischen Altlastenkataster liegen keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor. Aus der Bodenbelastungskarte (Außenbereich) der Stadt Köln sind Anhaltspunkte für das Vorliegen von Vorsorgewertüberschreitungen (hier PCB) gemäß der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vorhanden. Der Boden ist in der Bodenkarte als Parabraunerde dargestellt und wird als schutzwürdig eingestuft. Da diese Böden die Bodenfunktion nach § 2 Absatz 2 Nummer 1 beziehungsweise Nummer 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) im besonderen Maße erfüllen, sind diese von dem Auf- und Einbringen von Materialien gemäß § 12 Absatz 8 BBodSchV ausgeschlossen. Eine Versiegelung dieser Böden sollte vermieden werden. Planungen sollten daher möglichst flächensparend unter der Beachtung der Bodenschutzgesetzgebung realisiert werden. Dieser Sachverhalt sowie die Niederschlagswasserentwässerung und die Auswirkungen auf das Grundwasser sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Die Fläche befindet sich im Geltungsbereich der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Erkermühle. Die Maßgaben der jeweiligen Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

7.3 Klima

Die Fläche des Plangebiets ist dem Freilandklimatotyp guter Ausprägung zu zuordnen. Nach Realisierung der Planung wird sich voraussichtlich ein Stadtklimatotyp mittleren Belastungsgrades einstellen. Auch wenn im unmittelbaren Umfeld keine sensiblen Nutzungen betroffen sind, sollte Minderungsmaßnahmen für eine gute Durchgrünung des Plangebietes sorgen.

7.4 Luft

Für das Plangebiet ist eine Luftschadstoff-Vorbelastung gegeben, die im Wesentlichen auf die Immissionen des Kfz-Verkehrs zurückzuführen sein dürfte. Eine Überschreitung von Grenzwerten ist nicht bekannt.

7.5 Mensch und seine Gesundheit

Das Plangebiet ist heute vorbelastet durch Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie Gewerbe- und Fluglärm. Zukünftig werden sich der Straßenverkehrslärm und der gewerbliche Lärm erhöhen. Die Einwirkungen auf das Plangebiet sowie die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung werden im weiteren Verfahren geprüft.

7.6 Kultur- und Sachgüter

Es sind über Flur keine baulichen Anlagen oder Denkmäler vorhanden. Inwieweit Belange der Bodendenkmalpflege betroffen sind, wird im weiteren Verfahren geprüft.

7.7 Überwachung (Monitoring)

Die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Überwachung gegebenenfalls erheblicher Umweltauswirkungen können erst zu einem späteren Zeitpunkt geprüft werden.

Weitere Belange können als Ergebnis des Scopings zu untersuchen sein.

7.8 Zusammenfassung

Die Darstellungsänderung von Gewerbe- in Industriefläche löst bis auf den Punkt "Lärm" voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen aus.

In nachfolgenden Planverfahren werden die Auswirkungen auf den Naturhaushalt weiter untersucht.