

Erläuterungstext

zur Bebauungsplan-Aufstellung

Arbeitstitel: Gewerbegebiet südlich Hugo-Eckener Straße in Köln-Ossendorf

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt südlich der Hugo-Eckener-Straße in Köln-Ossendorf, gegenüber dem Einmündungsbereich der Von-Hünefeld-Straße. Es handelt sich um die westliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes südlich der Hugo-Eckener-Straße. Der Planbereich grenzt westlich an den vorhandenen Fuß- und Radweg zwischen Mühlenweg und der Hugo-Eckener-Straße an.

Für den östlichen Teil des Plangebiets besteht der Bebauungsplan 62490/02, der für den Bereich ein Gewerbegebiet ausweist, welches jedoch noch nicht bebaut ist.

2. Planungsanlass und Ziel der Planung

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine ehemalige Erweiterungsfläche des Westfriedhofes Ossendorf, die nicht mehr benötigt wird.

Der Rat der Stadt Köln hat am 02.02.2010 abschließend über die Empfehlungen zur zukünftigen Nutzung ehemaliger Friedhofserweiterungsflächen beschlossen. Dabei wurde auch die Erweiterungsfläche des Westfriedhofes in Ossendorf als entbehrlich angesehen. Diese Fläche soll gemäß dem Beschluss als Gewerbefläche umgenutzt werden mit der Maßgabe, dass die Wegebeziehung zwischen Hugo-Eckener-Straße und Mühlenweg bestehen bleibt. Mit dem Beschluss des Rates wurde die Verwaltung beauftragt, zur Realisierung der vorgeschlagenen Nachnutzung als Gewerbefläche die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen.

Des Weiteren besteht in Köln-Ossendorf weiterhin ein großer Bedarf an Gewerbeflächen. Die im bestehenden Bebauungsplan 62490/02 noch zur Verfügung stehenden circa 1,2 ha an Gewerbeflächen sind nicht ausreichend für eine weitere Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes ist als städtebaulich vertretbar anzusehen, da sie sich an den bereits nördlich der Hugo-Eckener-Straße vorhandenen bebauten GE-Flächen orientiert.

3. Planungsvorgaben

Regionalplan

Im Regionalplan ist die Fläche als Bereich für die gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) ausgewiesen und tangiert einen Freiraum mit Überlagerung Schutz der Landschaft sowie Regionaler Grünzug.

Da der Regionalplan nicht parzellenscharf ist, muss mit der Regionalplanungsbehörde (Bezirksregierung Köln) abgeklärt werden, inwieweit der Bereich innerhalb des ausgewiesenen Freiraumes sowie des regionalen Grünzuges liegt und daher ein Zielabweichungsverfahren oder Änderung des Regionalplanes erforderlich ist.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der westliche Teilbereich als Grünfläche dargestellt. Der östliche Teilbereich, für den bereits ein Bebauungsplan besteht, ist als Gewerbegebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan müsste daher für den westlichen Teilbereich geändert werden.

Landschaftsplan

Die westliche Teilfläche ist im Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet (L 11) ausgewiesen mit dem Entwicklungsziel 4 – Anreicherung der Landschaft mit natürlichen Landschaftselementen unter Berücksichtigung bauleitplanerischer Vorgaben. Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes treten widersprechende Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft.

Bebauungsplan

Der östliche Teil des Plangebietes ist im Bebauungsplan 62490/02 als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Dieser Bereich wird durch den neuen Bebauungsplan überplant werden.

4. Bestehende Nutzungen

Bei der zur geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um einen Teilbereich einer Grünfläche mit geringem Baumbestand.

Südlich angrenzend befinden sich Ausgleichspflanzungen, die im Zusammenhang mit dem Ausbau des östlich angrenzenden Gewerbegebietes angelegt wurden.

5. Erschließung

Das Plangebiet ist in erschließungstechnischer Hinsicht als voll erschlossenen anzusehen, so dass es nach einer Änderung des Planungsrechts direkt bebaut werden kann.

6. Planung

Das Planungskonzept sieht eine Erweiterung der Gewerbegebietsfläche nach Westen bis an den bestehenden Fußweg Richtung Mühlenweg vor in einer Tiefe von insgesamt 100 m bis an die südlich angrenzende Gehölzpflanzung. Dabei handelt es sich um eine bestehende Ausgleichspflanzung, die erhalten bleiben soll. Um die Gehölzpflanzung ausreichend zu schützen, soll sich südlich an die Gewerbegebietsausweisung als Puffer ein 5 m breiter Pflanzstreifen anschließen. Zum westlich angrenzenden Fuß- und Radweg ist ebenfalls ein 5 m breiter Grünstreifen geplant, um das Gewerbegebiet durch Grünpflanzungen optisch zum Weg hin abzuschirmen.

Der Planbereich schließt an den bestehenden Bebauungsplan 62490/02 an und überplant diesen teilweise (siehe Anlagen 1 und 3). Dies erfolgt, um für den gesamten Bereich südlich der Hugo-Eckener-Straße ein durchgängiges und für Gewerbebetriebe ausreichend tiefes Baufenster von 80 m zu erhalten. Im bestehenden Bebauungsplan ist nur eine überbaubare Grundstücksfläche von 70 m Tiefe ausgewiesen.

Die vordere Baugrenze zur Hugo-Eckener-Straße hin wird in einem Abstand von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie nach Westen weitergeführt. Der bestehenden Bebauungsplan 62490/02 sah die Baugrenze in einem Abstand von 15 m zur Straßenbegrenzungslinie vor. Um ein für Gewerbe ausreichend tiefes Baufenster von 80 m und zudem einen Abstand zur südlichen Gehölzpflanzung zu bekommen, ist jedoch die Verschiebung der Baugrenze Richtung Hugo-Eckener-Straße notwendig. Städtebaulich ist dies vertretbar, da auf der südlichen Seite der Hugo-Eckener-Straße keine einheitliche Bauflucht vorherrscht.

Weiterhin sollte der entlang der östlichen Grundstücksgrenze zum bestehenden Gewerbe hin vorhandene Baumbestand erhalten bleiben. Über entsprechende Festsetzungen dazu wird im weiteren Bebauungsplanverfahren entschieden.

Für das Gewerbegebiet ist beabsichtigt, analog zum östlich bestehenden Bebauungsplan 62490/02, als Maß der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen zu treffen:

- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 2,0

Die öffentliche Verkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinie werden analog zu dem vorhandenen Bebauungsplanes 62490/02 nach Westen weitergeführt. Eine Fortführung des Geh- und Radweges entlang der Hugo-Eckener-Straße könnte somit erfolgen.

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von circa 2,9 ha, wobei die Fläche der Gewerbegebietsausweisung circa 2,4 ha beträgt. Davon sind circa 1,1 ha neu ausgewiesenes GE.

7. Umweltbelange

Natur und Landschaft

Das Plangebiet hat keine Bedeutung als FFH- oder Vogelschutzgebiet.

Das gesamte Plangebiet ist Teilbereich des LÖBF Biotop BK-5007-051 "Grünlandbrache nördlich des Westfriedhofes". Welche Arten und Biotopbestände im Einzelnen im Plangebiet relevant sind und betroffen sein können, muss im weiteren Verfahren konkretisiert werden.

Eingriff/Ausgleich

Die Umsetzung der bestehenden Gewerbebeerweiterung greift in einen hochwertigen Bestand einer Grünlandbrache mit Gehölzstrukturen ein. Zum Teil sind die Wiesen als nährstoffarm ausgeprägt. Der Eingriff ist auszugleichen.

Der südlich angrenzende Gehölzbestand, der eine Ausgleichsfläche darstellt, bleibt erhalten und wird durch den 5 m breiten Grünstreifen geschützt.

Landschaft/Ortsbild

Das Landschaftsbild ist geprägt durch ein locker bebautes und gut durchgrüntes Gewerbegebiet, an das eine weitläufige gut strukturierte Wiesenlandschaft mit einzelnen Bäumen und Baumgruppen angrenzt. Diese weitläufige Landschaft wird durch das Plangebiet teilweise überplant.

Boden

Das gesamte Plangebiet ist Standort schutzwürdigen Bodens (gemäß bewerteter Bodenkarte des Geologischen Dienstes) ohne Störungen. Lediglich im äußersten Nordosten des Plangebietes gibt es einen Bereich mit weniger schutzwürdigem Boden.

Durch die Planung findet ein Eingriff in den Boden im Umfang der neu ausgewiesenen Gewerbe- und Verkehrsfläche statt.

Wasser

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Weiler. Da es sich um eine Erstbebauung handelt ist das Niederschlagswasser vordringlich zu versickern, sofern dies ohne Risiken für das Grundwasser und unter Berücksichtigung der Regularien der Wasserschutzzone möglich ist.

Klima und Luft

Das Plangebiet liegt außerhalb der Umweltzone des Luftreinhalteplans. Eine Überschreitung der Grenzwerte der 39. BImSchV ist nicht zu erwarten, da die Durchlüftung aufgrund breiter Straßenprofile und randlicher Begrünung gut ausgeprägt ist. Der höhere Anteil der versiegelten Fläche, die zu einer Aufheizung führt, kann teilweise durch Dachbegrünung aufgefangen werden.

Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Altlastenverdacht besteht im Plangebiet nicht.

Mit anderen erheblichen Gefahren- oder Immissionspotentialen ist ebenfalls nicht zu rechnen. Im angrenzenden Gewerbegebiet sind Betriebsarten der Abstandsklassen I-IV des Abstandserlasses ausgeschlossen.

Mit Ausnahme von Betriebswohnungen sind keine schutzbedürftigen Wohnnutzungen im Nahbereich vorhanden.

Eine Festsetzung von Betriebsarten nach Abstandserlass wird im weiteren Planverfahren erfolgen. Eine Schallemissionskontingentierung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Für Betriebswohnungen und Büronutzungen innerhalb von Gewerbebetrieben ist ein Lärmpegelbereich durch ein schalltechnisches Gutachten zu ermitteln und festzusetzen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Vorhandensein von Kultur- und/oder Sachgütern ist nicht bekannt, wird aber im weiteren Verfahren noch recherchiert, da sich im Plangebiet des angrenzenden Bebauungsplanes ein Bereich befindet, der als potentieller Standort von Bodendenkmalen und archäologischen Fundstücken eingeschätzt wird. Dieses Areal kann möglicherweise seine Fortsetzung im Plangebiet finden.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Die Bebauung auf einem größeren Areal zu ermöglichen, ist bereits verworfen worden. Die Planungsvariante hat gegenüber der Nullvariante aus Umweltgesichtspunkten ausschließlich negative Auswirkungen.