

Erläuterungen zum städtebaulichen Planungskonzept

vorhabenbezogener Bebauungsplan

Arbeitstitel: An der Mühle in Köln-Porz-Langel

1. Rahmenbedingungen

1.1 Planungsziel

Die Brings-Gruppe, Bornheim, beabsichtigt, für das etwa 0,75 ha große Gebiet zwischen der Lülisdorfer Straße, An der Mühle und Am Weingartsberg die Realisierung von Gewerbe und Wohngebäuden. Ziel ist es, den Ortseingang von Langel stadträumlich zu definieren, in dem dort eine ansprechende gewerbliche und wohnbauliche Nutzung entwickelt wird.

1.2 Plangebiet

Beim Planbereich handelt es sich insgesamt um eine Fläche von circa 7 440 m², die im Innenbereich der Lülisdorfer Straße, An der Mühle und der Wohnbebauung entlang der Straße Am Weingartsberg liegt. Aktuell liegt dieser Innenbereich brach. Die nördlich daran anschließenden Flächen markieren den Übergang zum freien Landschaftsraum. Südlich und westlich der Fläche ist der heutige Ortseingang Langel ausgebildet. Hier findet nahezu ausschließlich eine wohnbauliche Nutzung statt.

Die straßenverkehrliche Erschließung ist an der Lülisdorfer Straße und An der Mühle vorgesehen. Eine Fußwegeverbindung entlang der Lülisdorfer Straße ist durch den ausgebauten Gehweg bereits vorhanden.

Auf dem Gelände befindet sich heute Ruderalvegetation sowie ein Trafo. Der Trafo muss innerhalb des Plangebietes einen neuen, geeigneten Standort erhalten.

1.3 Planungsrecht - Planungsvorgaben

Regionalplan

Der Regionalplan stellt für das Plangebiet "Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) mit der Überlagerung "Grundwasser- und Gewässerschutz" dar.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im FNP ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die im Bebauungsplanverfahren festzusetzende Gebietstypologie steht noch nicht abschließend fest, insofern ist unter Umständen eine FNP-Änderung erforderlich. Dies wird im weiteren Verfahren zu klären sein.

Bebauungsplan

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan 71359/02, 1. Änderung –Arbeitstitel: In der Bohnenbitze in Köln-Porz-Langel– aus dem Jahr 1981 setzt ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA, § 4 Baunutzungsverordnung [BauNVO]) in einer geschlossenen zweigeschossigen Bauweise fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 entsprechen dem vorgegebenen Rahmen der BauNVO. Für die Erschließung der Wohnbebauung ist eine öffentliche Verkehrsfläche in Form einer Stichstraße festgesetzt.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das am 17.12. 2013 vom Rat beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) konstatiert eine Unterversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs im Stadtteil Porz-Langel. Ein Vorhaben, das diese Versorgungslücke schließt, entspricht daher grundsätzlich der Zielsetzung des EHZK, die wohnortnahe Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs insbesondere auch für nicht motorisierte Kölnerinnen und Kölner zu sichern.

Da der Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt, erfolgt eine Beurteilung gemäß Steuerungsschema für "sonstige, siedlungsräumlich integrierte Lagen". Der Standort liegt deutlich außerhalb des 700 m-"Schutz"radius um den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich "Stadtteilzentrum Zündorf". Als Beurteilungsgröße für die standortangepasste Verkaufsfläche (35 %-Regel) wird aufgrund der stadträumlich peripheren Lage und Siedlungsstruktur Porz-Langels die gesamte aktuelle Einwohnerzahl herangezogen (2015: 3 424), die sich gemäß aktueller städtischer Bevölkerungsprognose perspektivisch bis 2025 noch um über 10 % vergrößern wird. Der vorgesehene Lebensmittelmarkt ist demgemäß mit dem EHZK vereinbar, wenn die Verkaufsfläche unterhalb von 800 m² bleibt und die Stellplätze auf maximal 50 begrenzt werden.

Das gesamte Areal ist als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

Damit die beabsichtigte Nutzung aus Gewerbe- und Wohnbebauung umgesetzt werden kann, ist eine Anpassung des Planungsrechts erforderlich.

1.4 Altlasten, Bodendenkmäler, Immissionen

Das Grundstück wurde früher als Hausmülldeponie genutzt, insofern erfolgte bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan eine entsprechende Kennzeichnung. Der aus dieser Bodenbelastung resultierende Untersuchungsumfang ist im weiteren Verfahren zu klären.

Es liegen derzeit keine Erkenntnisse zu Bodendenkmälern vor.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind im weiteren Verfahren zu untersuchen.

2. Planungsprogramm

Planungsziel für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes im derzeit unterversorgten Stadtteil Langel und darüber liegende Wohnbebauung.

Die Einzelhandelsnutzung wird im Erdgeschoss positioniert. Ergänzende Gewerbeflächen und/oder Nebenräume runden die Erdgeschossnutzung ab. Der Anliefer- und Lagerbereich des Nahversorgers erhält eine Einhausung, um Emissionen zu reduzieren.

In den Obergeschossen (1 bis 3) soll eine öffentlich geförderte, barrierefreie Wohnanlage mit circa 34 überwiegend Ein- und Zwei-Zimmerwohnungen für ältere und/oder gehandicapte Menschen, aber auch Alleinerziehende mit Kindern errichtet werden. Diese Wohnanlage soll um eine Tagespflegeeinrichtung mit Servicestation ergänzt werden.

Es ist eine dreigeschossige Bauweise mit zusätzlichem Staffelgeschoss vorgesehen.

Als Dachformen sind Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung bis 15° geplant

Eine ausreichende äußere Erschließung über die Lültdorfer Straße und An der Mühle ist vorhanden.

Die Stellplätze werden für die gewerbliche Nutzung oberirdisch vorgesehen. Die Stellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner sollen eingehaust realisiert werden.

Die Stellplatzanzahl für den Nahversorger soll im Bebauungsplanverfahren reglementiert werden. Dies ist erforderlich, um keinen autokundenorientierten Standort zu entwickeln.

3. Städtebauliche Qualifizierung

Als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes wird die Vorhabenträgerin ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren durchführen. Drei Büros sollen an diesem Verfahren teilnehmen.

Es soll sich in zwei Arbeitsphasen gliedern:

1. Arbeitsphase:
städtebauliche Planung 1 : 500 (Nutzungskonzept, Kubatur, Erschließung, etc.) sowie eine Zwischenpräsentation
2. Arbeitsphase:
hochbauliche Planung 1 : 200 (Fassaden, Wege, Dachlandschaft, Werbung, Freiraumplanung etc.)

Die Einbindung der Öffentlichkeit in dieses Verfahren erfüllt zugleich die Anforderungen an die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB.

4. Auswirkungen der Planung

Im weiteren Verfahren ist die Durchführung einer Umweltprüfung mit der Erstellung folgender Fachgutachten geplant:

- Sanierungs- und Sicherungskonzept zur Altablagerung
- Verkehrsuntersuchung
- Lärmgutachten
- Artenschutzprüfung
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht dargestellt.

5. Planverwirklichung

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Planungs- und Erschließungskosten von der Vorhabenträgerin übernommen. Der Stadt Köln entstehen durch die Planung keine Kosten. Es ist eine kurzfristige Umsetzung der Planung vorgesehen.

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB (Baugesetzbuch) geschaffen werden. Zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin wird ein städtebaulicher Vertrag als Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser sichert die Realisierung des geplanten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist.