

## **Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

#### **Arbeitstitel: Alsdorfer Straße 7 bis 9 in Köln-Braunsfeld-/Ehrenfeld**

---

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Die PANDION Real Estate GmbH, im Folgenden Vorhabenträgerin genannt, beantragt die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Ziel, auf ihrem Grundstück nördlich der Alsdorfer Straße an der Grenze von Ehrenfeld und Braunsfeld im Westen von Köln Wohnbebauung zu realisieren.

Da innerhalb der Stadt Köln weiterhin ein hoher Bedarf an neuem Wohnraum besteht, wird das geplante Vorhaben unterstützt. Auch im Zuge der Rahmenplanplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld (Ratsbeschluss Juli 2004) wurden Empfehlungen unterbreitet, auf den ehemals gewerblich genutzten Flächen unmittelbar nördlich der Alsdorfer Straße eine Erweiterung des Wohngebietes sowie eine Baulückenschließung an der Alsdorfer Straße vorzusehen.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan 63459/04 für den überwiegenden Teil des Plangebietes ein Gewerbegebiet festsetzt, ist die Änderung bzw. Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohnquartiers zu schaffen, ohne dass die umliegenden Gewerbebetriebe dadurch negativ beeinträchtigt werden.

## **2. Verfahren**

Da es sich um einen Bebauungsplan zur Nachverdichtung einer bebauten innerstädtischen Fläche, d. h. um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) handelt, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird bei einer Plangebietsgröße von circa 5.300 qm weniger als 20.000 qm betragen und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Auch im Zusammenhang mit dem östlich angrenzenden Grundstück, für den der Bebauungsplan "Alsdorfer Straße in Köln-Ehrenfeld" aufgestellt wird, wird die Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten. Beide Plangebiete zusammengenommen haben eine Grundstücksgröße von ca. 15.300 m<sup>2</sup>, so dass die zulässige Grundfläche je nach Baugbietsart insgesamt unter 20.000 m<sup>2</sup> liegen wird.

Mit der Planung wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen. Zudem ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter – Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – nicht zu erwarten.

Da die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegen, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dabei können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4 c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Vorhaben- und Erschließungsplan. Des Weiteren wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung der Planung verpflichtet.

### **3. Erläuterungen zum Plangebiet**

#### **3.1 Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt an der Grenze der beiden Stadtteile Ehrenfeld und Braunsfeld im Westen von Köln. Das Plangebiet umfasst ein derzeit noch gewerblich genutztes Grundstück (Ketten-Theiss) nördlich der Alsdorfer Straße. Im Süden wird das Plangebiet abgegrenzt durch die Alsdorfer Straße sowie die bestehende Bebauung an der Alsdorfer Straße (Hausnummer 11), im Westen durch die Bebauung eines bestehenden gewerblichen Betriebes. Im Norden grenzen ehemalige Gleisanlagen und weitere gewerbliche Betriebe an das Plangebiet. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Grundstücke des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Alsdorfer Straße in Köln-Ehrenfeld", der ebenfalls eine Wohnnutzung zum Ziel hat.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 716 der Flur 68 der Gemarkung Müngersdorf und hat eine Größe von ca. 0,53 ha. Eine genaue Abgrenzung ist der Anlage 1 zu entnehmen.

#### **3.2 Bestandssituation**

Das Plangebiet wird derzeit gewerblich genutzt und ist nahezu vollständig versiegelt. Der Betrieb "Ketten-Theiss" steht für die Fertigung, Nachbearbeitung und Vertrieb von Antriebselementen. Im Südwesten an der Alsdorfer Straße und entlang der nördlichen Grundstücksgrenze gibt es vereinzelten Baumbestand.

In der Umgebung befindet sich eine Gemengelage aus gewerblichen Nutzungen und Wohnen. Nördlich des Plangebietes soll – entlang der ehemaligen Gleisanlagen – der "Low Line Linear Park", ein die Stadtteile Braunsfeld und Ehrenfeld durchziehendes Fuß- und Radwegesystem, entstehen.

#### **3.3 Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Alsdorfer Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über den Maarweg und die Aachener Straße besteht eine Anbindung an die Autobahnen BAB 1 und 4.

Das Plangebiet ist über die Haltestelle "Stolberger Straße/Maarweg" der Buslinie 140 an das Busnetz angeschlossen, welche ca. 300m entfernt ist. Die Bahnhaltestelle "Maarweg" der Stadtbahnlinie 1 befindet sich an der Aachener Straße in einer Entfernung von circa 1.000 m zum Plangebiet.

### **4. Planungsvorgaben**

#### **4.1 Regionalplan**

Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln der Bezirksregierung Köln ist das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt.

#### **4.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der laufenden 184. Änderung des Flächennutzungsplans. Nach dem derzeitigen Stand (Beschluss Stadtentwicklungsausschuss zur Frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 01.10.2015) soll die Fläche als Gewerbegebiet dargestellt werden. Aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses zur Einleitung des vorhabenbezo-

genen Bebauungsplanes "Alsdorfer Straße in Köln-Ehrenfeld" vom 10.11.2016 wird die benachbarte Fläche nun im weiteren FNP-Änderungsverfahren als Wohnbaufläche dargestellt werden. Abhängig von einem Einleitungsbeschluss für das vorliegende Plangebiet wird dann auch diese Fläche im 184. Änderungsverfahren als Wohnbaufläche dargestellt werden. Da es sich um ein Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, kann gemäß § 13 Absatz 2 Nummer 2 BauGB der Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan wird nicht im Wege der Berichtigung angepasst, sondern im Rahmen des 184. Änderungsverfahrens geändert.

#### **4.3 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Stadt Köln stellt das Plangebiet als Innenbereich dar und trifft keine Aussagen.

#### **4.4 Rahmenplan**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Rahmenplanes Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld, der im Juli 2004 vom Rat der Stadt Köln beschlossen wurde. Mit dem Rahmenplan wird eine stadtverträgliche Bewältigung des dynamischen Strukturwandels durch eine Rahmensetzung zur Nutzungsmischung und Nutzungsverdichtung angestrebt.

In der Rahmenplanplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld wurde für das Plangebiet eine Erweiterung des Wohngebietes sowie eine Baulückenschließung an der Alsdorfer Straße empfohlen. Des Weiteren wurde ein Ausschluss von gewerblichem Verkehr im Wohngebiet empfohlen. Im Maßnahmenprogramm sind für die gesamte Fläche nördlich der Alsdorfer Straße ca. 150 - 200 Wohneinheiten (WE), überwiegend Geschosswohnungen, teilweise Reihen-/Stadthäuser möglich.

#### **4.5 Bebauungsplan**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 63459/04 aus dem Jahr 1985. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als Gewerbegebiet - Zone 3 (Betriebsarten der Abstandsklasse I bis VII unzulässig), mit dem Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,8/ GFZ 2,0/ IV geschossig, geschlossene Bauweise) sowie der Regelung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Im südlichen Bereich zur Alsdorfer Straße hin ist ein Mischgebiet mit einer GFZ von 1,0, maximal drei Vollgeschossen und geschlossener Bauweise festgesetzt.

Im Norden, jenseits der ehemaligen Bahntrasse, grenzt der Bebauungsplan Nr. 63459/02 an das Plangebiet an. Im Zusammenhang mit der Wohnbauentwicklung auf dem benachbarten Areal ist eine Änderung angrenzender Bebauungspläne erforderlich. So muss voraussichtlich eine Anpassung des angrenzenden Bebauungsplanes 63459/02 (Umwandlung GI in GE) sowie eine Änderung des Bebauungsplanes 63459/04 (Einschränkung auf emissionsarme Betriebsarten) erfolgen.

### **5. Planungs- und Nutzungskonzept**

Für das Plangebiet wurde bisher kein architektonisches Konzept entwickelt. Die Inhalte und Aufgaben werden im Weiteren zwischen der Stadt Köln und der Vorhabenträgerin abgestimmt und definiert. Zur Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten wird die Vorhabenträgerin eine Mehrfachbeauftragung mit noch auszuwählenden Architekturbüros in Abstimmung mit der Stadt Köln durchführen.

Geplant ist die Entwicklung einer Wohnnutzung im Geschosswohnungsbau. Die erforderlichen Stellplätze werden innerhalb des Plangebietes in einer Tiefgarage untergebracht.

## **6. Auswirkungen der Planung / Umweltbelange**

### **6.1 Verkehr**

Die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrsbelastung der Straßen und Knotenpunkte im Umfeld werden im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht und bewertet.

### **6.2 Artenschutz**

Auf Grundlage der Darstellung nachgewiesener oder potenzieller Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten und der Darstellung der vorhabenbedingten Wirkungen wird im weiteren Verfahren eine gutachterliche Untersuchung der Betroffenheit dieser Arten sowie gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zu deren Schutz erarbeitet.

### **6.3 Immissionsschutz**

Die Umgebung des Plangebietes ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Die Einwirkungen durch den Gewerbelärm auf das Plangebiet werden im weiteren Verfahren untersucht und im Rahmen eines Immissionsschutzkonzeptes berücksichtigt. Die für den Schutz vor Lärmemissionen erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

### **6.4 Klima**

Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche Maßnahmen festgesetzt werden können, um dem Klimawandel entgegenzuwirken oder um der Anpassung an den Klimawandel zu dienen.

### **6.5 Altlasten**

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob aufgrund der Vornutzung mit verunreinigten Böden zu rechnen ist, welche Verunreinigungen dies sind und wie diese im Verfahren zu berücksichtigen sind.

### **6.6 Umweltbelange**

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB kann auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Die Umweltbelange, wie z. B. Lärmschutz insbesondere im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung der Umgebung, werden im weiteren Verfahren untersucht und bewertet. Weitere betroffene Umweltbelange, wie z. B. Tiere, Pflanzen, Boden, Störfallbetriebe usw. werden im weiteren Verfahren ermittelt. Das weitere Gutachtenerfordernis wird im Verfahren geprüft werden.

## **7. Planverwirklichung**

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB geschaffen werden. Die Aufstellung erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Zwischen der Stadt Köln und der Vorhabenträgerin wird ein städtebaulicher Vertrag als Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser sichert die Realisierung des Vorhabens.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Planungs- und Erschließungskosten von der Vorhabenträgerin übernommen. Der Stadt Köln entstehen keine Kosten.