

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	17.05.2018
Stadtentwicklungsausschuss	17.05.2018

Offenlage nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan-Entwurf 6456/06, 7. Änderung

Arbeitstitel: Gewerbegebiet Langel in Köln-Fühlingen/Merkenich, 7. Änderung

Das Plangebiet wird aus dem südlichen für Industrie- und Gewerbenutzung festgesetzten Bereich des Bebauungsplanes 6456/06, 5. Änderung und Ergänzung, gebildet. Wegen des Erfordernisses der Änderung des Verlaufs eines bereits rechtskräftig festgesetzten Fuß- und Radweges, der von der Wendeanlage der östlich verlaufenden Planstraße in Richtung Robert-Bosch-Straße verläuft (mit Überquerung des Mohlenweges), beinhaltet das Plangebiet ebenfalls diesen länglichen nach Osten verlaufenden Geltungsbereichsausläufer. Der räumliche Geltungsbereich ist insgesamt 13,85 ha groß. Ungeachtet dessen, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan Flächenfestsetzungen getroffen hat, ist die aktuelle konkrete Nutzung des Plangebietes und der umgebenden Fläche eine intensiv-landwirtschaftliche Ackernutzung. Außer Ackernutzung ist in der Umgebung unmittelbar nördlich das benachbarte neue REWE-Bestandslager mit seinen Freianlagen realisiert. Im näheren Umfeld befindet sich zudem das nordöstlich gelegene ältere REWE-Bestandslager mit seinen vorgelagerten Pkw-Stellplatzanlagen sowie die Zu- und Ausfahrtsstraße des neuen REWE-Lagers. Im Plangebiet ist bis auf einen kleinen Abschnitt des Rad- und Fußweg "Mohlenweg" derzeit keinerlei Fläche versiegelt. Der Mohlenweg verläuft in nordöstlicher bis südwestliche Richtung.

Die TransGourmet Deutschland GmbH & Co OHG plant einen Logistikstandort im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 6456/06 "Gewerbegebiet Langel", 5. Änderung und Ergänzung. Dieser ist im westlichen Teil vorgesehen. Dort ist zudem beabsichtigt, eine Betriebskindertagesstätte einzurichten. TransGourmet ist ein Großverbraucher-Belieferungsservice des Lebensmittelhandels, der Gastronomie und Großküchen mit Lebensmitteln und sonstigem Bedarf versorgt und über einen eigenen Fuhrpark verfügt. In dem umgebenden Gebiet siedeln bereits zwei Logistikzentren und ein nennenswerter gewerblicher Bestand.

Gemäß dem städtebaulichen Planungskonzept werden die vorhandenen bislang unbebauten Industrie- und Gewerbeflächen im Süden des Bebauungsplanes 6456/06 "Gewerbegebiet Langel", 5. Änderung und Ergänzung in Anspruch genommen. Die Erschließung wird entsprechend der logistischen Erfordernisse jedoch nicht wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt durch kreuzförmig angeordnete Planstraßen erfolgen, sondern durch eine rechtwinkelig verlaufende Planstraße. Ebenso stimmen die Baufenster nicht mit den Erfordernissen (insbesondere der Großflächigkeit) überein.

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan 6456/06 "Gewerbegebiet Langel", 5. Änderung und Ergänzung, festgesetzte Fuß- und Radweg vom Wendekreis der westlichen Planstraße zur Robert-Bosch-Straße muss zudem im Einmündungsbereich zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche an die Richtung Norden verlaufende Zu- und Abfahrt zu den REWE-Bestandslagern in diesem Bereich kreuzungsfrei angepasst werden. Dies dient der Vermeidung möglicher Konflikte.

Die Genehmigungsfähigkeit der beabsichtigten Logistikansiedlung ist somit auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht gewährleistet. Dadurch wird die 7. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist es daher, den gewerblichen und industriellen Bestand und dessen Entwicklung planungsrechtlich durch Anpassung frei von Nutzungskonflikten zu halten, abzusichern und sinnvoll zu gliedern. Für die Teilfläche im Nordwesten ist eine Nutzung durch die REWE als Erweiterungsfläche für eine derzeit noch nicht exakt bestimmbar gewerbliche Nutzung beabsichtigt. Das neuere Bestandslager der REWE grenzt unmittelbar im Süden an. Für die nordöstliche Gewerbefläche ist derzeit keine konkrete Nutzung vorgesehen.

Verfahrensverlauf

Aus dem vorgenannten Anlass hat die Stadt Köln die Einleitung des Satzungsverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes veranlasst. Am 28.01.2016 wurde die Einleitung der Bebauungsplanänderung durch den Stadtentwicklungsausschuss (StEA) beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.03. bis einschließlich 13.04.2016. Da die vorgenannte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vor dem Stichtag des Inkrafttretens der Bauplanungsrechtsnovelle 2017 (13. Mai 2017) erfolgte, wird von der Überleitungsvorschrift des § 245c Absatz 1 Satz 1 BauGB Gebrauch gemacht, das heißt das Bebauungsplanverfahren wird nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften durchgeführt und abgeschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum städtebaulichen Planungskonzept gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 16.06. bis einschließlich 30.06.2016 im Bezirksrathaus Chorweiler durchgeführt. Hierbei stand das städtebauliche Planungskonzept zur Einsichtnahme zur Verfügung. Schriftliche Stellungnahmen konnten einschließlich bis zum 07.07.2016 eingebracht werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist eine fristverspätete Stellungnahme eingegangen.

Nach Erstellung der Unterlagen unter Berücksichtigung von Fachplanungen erfolgte anschließend in der Zeit vom 04.08. bis einschließlich 05.09.2017 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB des Bebauungsplan-Entwurfs mit gestalterischen Festsetzungen wird im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs mit Begründung erfolgt in Kürze.

Anlagen

- 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
- 2 Ausschnitt Bebauungsplanentwurf Nummer 6456/06, 7. Änderung
- 3 Begründung nach § 3 Absatz 2 BauGB
- 4 Textliche Festsetzungen

Gez. Blome