

Begründung

zum städtebaulichen Planungskonzept

Arbeitstitel: „Gewerbegebiet Hugo-Junkers-Straße“ in Köln - Longerich

1 Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche Nutzungen auf ehemaligen nicht mehr betriebsnotwendigen Bahnflächen des Verschiebebahnhofes Nippes zu schaffen. Der überwiegende Teil der Plangebietsflächen wurde zwischenzeitlich von der DB entwidmet und veräußert. Der südwestlich an das Plangebiet angrenzende vorhandene Entsorgungsbetrieb (Hugo-Junkers-Straße) beabsichtigt eine Betriebserweiterung auf den südlichen Teilflächen des Plangebietes; diese sind derzeit noch nicht entwidmet. Für den nördlichen Bereich des Plangebietes soll eine gewerbliche Entwicklung als Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes an der Robert-Perthel-Straße möglich sein.

2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hugo-Junkers-Straße“ soll als so genannter „Angebotsbaugebiet“ erfolgen und die Grundstücksflächen des Plangebietes ca. 47.250 m² betragen.

Eine formale Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan – Entwurfes erarbeitet.

Die Umweltbelange werden unter Punkt 7 im Überblick dargestellt. Im weiteren Verfahren werden diese Ausführungen noch geprüft und konkretisiert.

3 Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,7 ha. Östlich angrenzend an das Plangebiet erstrecken sich die vorhandenen Bahnflächen, die auch weiterhin als Gleisflächen (Hauptdurchfahrtsstrecke) genutzt werden sollen. Die Gleisanlagen bilden eine räumlich-funktionale Zäsur gegenüber den weiter östlich anschließenden Kleingartenanlagen und den Wohnbereichen entlang der Longericher Straße. Das Plangebiet wird westlich durch die Hugo-Junkers-Straße und das angrenzende Gewerbegebiet an der Robert-Perthel-Straße begrenzt.

3.2 Vorhandene Struktur/ Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Hugo-Junkers-Straße verkehrlich erschlossen. Über die Robert-Perthel-Straße, den Lindweilerweg und die Militärringstraße besteht unmittelbar nördlich des Plangebietes eine gute verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz und an das Autobahnnetz (A 57). Auf den zurzeit noch gewidmeten Bahnflächen sind betrieblich

genutzte Anschlussgleise für die Verladung von Rohstoffen und von behandelten Abfällen auf die Schiene vorhanden.

4 Vorhandenes Planungsrecht

4.1 Flächennutzungsplan

Der vorhandene Flächennutzungsplan stellt Bahnflächen dar. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes in Gewerbe- und Industriegebiet geändert werden.

4.2 Bebauungsplan

Für die Flächen des Plangebietes besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es handelt sich um ehemalige Bahnflächen. Für die westlich angrenzenden Flächen besteht der Bebauungsplan Nr. 6450/07 (Teilbereich A) „Gewerbegebiet Robert-Perthel-Straße“.

5 Entwidmungsverfahren

Der nördliche, überwiegende Teil des Plangebiets ist bereits entwidmet und wurde zwischenzeitlich von der DB veräußert. Der südliche Teil des Geltungsbereiches in einer Größe von ca. 0,8 ha wurde noch nicht entwidmet. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob eine Entwidmung dieser südlichen Fläche möglich ist, oder ob bestimmte Anlagen gewidmet bleiben können und eine Sicherung von betriebsnotwendigen Anlagen erforderlich wird. Hierzu wird es im weiteren Verfahren Abstimmungen mit dem Grundstückseigentümer DB Netz AG und anderen DB Dienststellen geben.

6 Planungsinhalte

6.1 Städtebauliches Konzept/ Art und Maß der baulichen Nutzung

Baugebietsart:

Räumlich – funktional sind die Flächen des Plangebietes dem angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet zuzuordnen. Daher ist für das Plangebiet ebenfalls eine gewerbliche Nutzung geplant.

Auf den südlichen Flächen des Plangebietes soll eine Erweiterungsfläche für das bestehende Entsorgungsunternehmen geschaffen werden. Da auf diesen Flächen eine Umschlaganlage Straße/Schiene sowie weitere bauliche Anlagen, die einer Genehmigung nach Bundesimmissionsschutz-Gesetz (BImSchG) bedürfen, betrieben werden sollen, ist vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung zum Bau- und Planungsrecht die Festsetzung eines Industriegebietes (GI) im Bereich des jetzt schon entwidmeten Grundstückes erforderlich.

Die nördlichen Grundstücksflächen sollen einer „klassischen“ Gewerbenutzung zugeführt werden. Hier ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) vorgesehen.

Am nördlichen Rand des Plangebietes ist als Eingrünung des Gewerbestandortes ein Grünstreifen vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes sollen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Ausnahmsweise zulässig sollen Verkaufsstellen sein, die in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, und diesen baulich untergeordnet sind.

Immissionsschutz:

Aufgrund des Abstandes des bestehenden und geplanten Gewerbestandortes zu der nordöstlich angrenzenden, schutzwürdigen Wohnbebauung im Bereich der Longericher Straße ist die Einschränkung der zulässigen Nutzungen sowohl im Gewerbegebiet als auch im Industriegebiet geplant.

Planungsansätze der Konfliktvermeidung:

- Einschränkung der zulässigen Nutzungen auf der Grundlage des Abstandserlasses NRW 2007
- Bestimmung einer Lärmkontingentierung (LEK) auf der Grundlage eines zu erarbeitenden Immissionsschutzgutachtens

Neben den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als eingeschränktes Industrie- und Gewerbegebiet wird es auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Dichte geben. Es wird in diesem Zusammenhang voraussichtlich eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Eine Konkretisierung zu diesem Sachverhalt erfolgt im weiteren Bebauungsplanverfahren.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die Fahrerschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die bestehenden Verkehrsflächen der Hugo-Junkers- Straße. Die Festsetzung und Realisierung von öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet ist nicht erforderlich. Die im Plankonzept dargestellte, kurze Stichstraße zur Erschließung zweier rückwärtiger Grundstücke soll als Privatstraße (Festsetzung B-Plan: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) hergestellt werden. Durch die Bündelung der Erschließung auf 2 Zufahrten kann der Straßen begleitende Gehölzbestand (Böschung) sowie die bestehenden Stellplätze entlang der Hugo-Junkers-Straße weitgehend erhalten bleiben.

Auf den Grundstücksflächen der geplanten Betriebserweiterung des Entsorgungsunternehmens befinden sich Gleisanlagen, die auch langfristig für eine Bahnanlieferung des Betriebes zur Verfügung stehen.

7 Umweltbelange

Für das Verfahren zum Bebauungsplan "Hugo-Junkers-Straße" in Köln Longerich wird eine formale Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Umweltbelange werden im Überblick dargestellt. Im Folgenden werden erste Gliederungspunkte dazu ausgeführt.

Im Rahmen der weiteren Klärung des Untersuchungsumfangs (Scoping) wird noch dezidiert festzulegen sein, welcher weitere gutachterliche Untersuchungsbedarf im Verfahren besteht.

7.1 Tiere, Pflanzen und Eingriff/Ausgleich

Im Plangebiet befinden sich lediglich im Bereich der westlichen Böschungen vorhandene Gehölzstrukturen. Diese sollen weitgehend bestehen bleiben und in die bauliche Entwicklung integriert werden.

Weiterhin ist die biologische Vielfalt im Plangebiet unter Berücksichtigung der östlich angrenzenden Bahntrasse, der fehlenden weiteren Gehölzstrukturen und der Störungen der

Freiflächen u. a. durch Verkehrslärm und der isolierten Lage des Plangebietes als eingeschränkt zu bewerten. Eine eingeschränkte Biotopvernetzung zu der Kleingarten- und Friedhofsfläche nordöstlich des Bahngeländes ist vorhanden. Die Fläche der ehemaligen Bahngleise mit der Ruderalvegetation entlang der Böschung kann erfahrungsgemäß durchaus Lebensraum für geschützte Tierarten (Heuschrecken, Vögel) sein. Dies ist im Rahmen einer Begehung im Frühjahr 2009 zu prüfen.

Gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist zwar durch das Planvorhaben keine Ausgleichspflicht gegeben. Es besteht jedoch dennoch eine grundsätzliche Prüfpflicht zur Vermeidung und Minimierung von geplanten baulichen Eingriffen. Aus diesem Grund werden Begrünungsmaßnahmen zur Minderung der vorgesehenen baulichen Entwicklung vorgesehen. Weiterhin ermöglichen die Begrünungsmaßnahmen eine Abrundung der gewerblichen Entwicklung zu den Bahnflächen und den östlichen Wohngebieten.

7.2 Boden/Wasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Wasserschutzzone. Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Weiler.

Die Bodenverhältnisse sind durch die Anlage des Bahndammes künstlich verändert; schutzwürdiger Boden liegt nicht vor. Das gesamte Bahngelände ist als Altstandort 507111 im städtischen Altlastenkataster ausgewiesen. Im weiteren Bebauungsplan-Verfahren wird geprüft, ob eine Bodenuntersuchung gemäß BBodSchG erforderlich wird. Der Umfang ist im Rahmen des Scopings zu klären.

7.3 Klima

Nach Realisierung der Planung wird sich die klimatische Situation nicht erheblich ändern, da die östlich angrenzenden Bahnflächen weiter in Betrieb bleiben und in diesem Bereich auch zukünftig unbebaute Flächen anschließen werden. Inwieweit die Bahntrasse Leitlinie für die Ventilation von Frischluft ist, wird im weiteren Verfahren geprüft.

7.4 Luftschadstoffe/Gerüche

Eine Vorbelastung durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie durch umliegende Betriebe wie den Betrieb zur Abfallentsorgung ist gegeben. Im Rahmen der Klärung des Untersuchungsumfanges (Scoping) wird geprüft, ob weiterer gutachterlicher Untersuchungsbedarf im Verfahren besteht. Dazu sollten vorab DTV-Werte der Robert-Perthel-Straße und der Hugo-Junkers-Straße abgefragt werden.

7.5 Mensch und seine Gesundheit/ Lärm

Das Plangebiet ist heute vorbelastet durch Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie Gewerbelärm aus vorhandenen umliegenden Gewerbebetrieben. 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. Die Lage von ggf. vorhandenen Betriebswohnungen und deren Schutzcharakter werden im Rahmen des weiteren Verfahrens zu überprüfen sein. Die nordöstlich angrenzenden vorhandenen Wohngebiete befinden sich in einem Abstand von ca. 200-300 m. Welche Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen sind, wird ebenfalls im weiteren Verfahren zu prüfen sein. Zu diesem Sachverhalt wird eine Lärmprognose erarbeitet.

7.6 Kultur- und Sachgüter

Es sind Überflur keine baulichen Anlagen sowie Denkmäler vorhanden. Inwieweit Belange der Bodendenkmalpflege betroffen sind, wird im weiteren Verfahren geprüft.

7.7 Überwachung (Monitoring)

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

8 Planverwirklichung

Die Realisierung von erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und ggf. sonstige Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.