

Erläuterung des überarbeiteten städtebaulichen Planungskonzepts

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist das städtebauliche Planungskonzept der Verwaltung vorgestellt worden. Es sah kleinteiliges Gewerbe ohne zusätzlichen Einzelhandel vor. Die Deponiestilllegung und ihre technischen Probleme (Setzungen, Ausgasungen) lassen aber eine zu kleinteilige Parzellierung aus Gründen der Umsetzung durch verschiedene Eigentümer nicht zu.

Es erschien aussichtsreicher, dieses Problem nur mit einem bzw. wenigen Grundstückseigentümern oder Projektentwicklern zu bewältigen. Aus diesem Grunde wurde ein mehrfach ergänztes, alternatives Planungskonzept eines Investors geprüft. Dieses sah eine großzügige Entwicklung von Einzelhandelsflächen vor, die jedoch nicht im Konsens mit dem Nahversorgungskonzept der Stadt Köln und dem Gebietsentwicklungsplan standen. Letztendlich hat der Stadtentwicklungsausschuss das alternative Konzept des Investors abgelehnt.

Zwischenzeitlich prüfte die Verwaltung, ob bei Anwendung eines alternativen Sanierungsverfahrens (Niederdruckbelüftung zur Aerobisierung) im Gegensatz zum herkömmlichen Sanierungsverfahren (Absaugung des Deponiegases mittels Gasbrunnen etc.) bessere Vermarktungsmöglichkeiten für die vorgesehene, gewerbliche Nutzung auf der Fläche des Verkehrsübungsplatzes geschaffen werden können. Dazu wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Nach Auswertung der Ergebnisse ergibt sich aus Sicht der Verwaltung keine zweifelsfreie Klärung, ob das alternative Sanierungsverfahren im Endeffekt die gewünschten Ergebnisse erzielt. Daher ist das konventionelle Sanierungsverfahren weiter zu bevorzugen und das Bebauungsplanverfahren unter diesen Aspekten zu bearbeiten.

Der Plan-Entwurf setzt daher weiterhin gewerbliche Nutzungen in verschiedenen Ausprägungen fest. Zum Schutz der benachbarten Kleingärten werden in einem Teil des Gewerbegebietes nur eingeschränkte Nutzungen zulässig sein. Auf dem nördlichen Teil des Verkehrsübungsplatzes dagegen wäre eine gewerbliche Nutzung wie zum Beispiel ein Bauhof, ein Betriebshof oder eine Spedition - unter der Voraussetzung der Einhaltung des Lärmschutzes von angrenzenden Wohnbereichen südlich der Bahntrasse - denkbar.

Im Rahmen der vorgesehenen Stilllegung der ehemaligen Colonia-Deponie hat sich als ökonomischste Variante eine geringe Bebauung mit großen versiegelten Flächen herausgestellt. Die ehemals anvisierte Nutzung durch kleine und mittlere Unternehmen (KMU) mit Grundstücksgrößen von 1 000 m² bis 3 000 m² erscheint unter diesen Bedingungen nicht erfolgversprechend. Trotz Berücksichtigung der wirtschaftlichsten Variante mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,25 sollen die Obergrenzen der Baunutzungsvorordnung für die Grundflächenzahl - GRZ 0,8 - dennoch als Angebotsplanung beibehalten werden.

Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen gilt weiterhin für den ganzen, mit gewerblichen Nutzungen belegten Planbereich.

Die Belange der Kleinanlieferstelle der Abfallwirtschaftsbetriebe (ABW) Köln brauchen im Plangebiet nicht weiter berücksichtigt werden, da die AWB zwischenzeitlich einen Standort im Airport-Business-Park in Porz-Gremberghoven gefunden hat.

Der ehemals angedachte Büroпарк nördlich der Max-Glomsda-Straße wird vom Investor nicht weiter verfolgt, so dass die vorgesehene Planstraße entfallen kann.

Des Weiteren kann auf die geplante Ringstraße auf dem Verkehrsübungsplatz verzichtet werden, da hier gewerbliche Nutzungen mit großen versiegelten Flächen angesiedelt werden sollen.

Schlussendlich musste wegen der vorhandenen Deponiefläche eine Reduzierung des Grünstreifens nördlich der Bahn vorgenommen werden. Ob die vorgesehenen straßenbegleitenden Baumpflanzungen möglich sind, muss noch untersucht werden.

Die optionalen Erschließungswünsche der Bezirksvertretung Porz sind in das städtebauliche Konzept eingetragen worden. Sie liegen jedoch außerhalb des Plangebietes. Östlich an den "Gewerbepark Poll" schließt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7043/02 –Arbeitstitel: Poll-Vingster Straße– an. In dessen Planzeichnung ist im Kreuzungsbereich Rolshover Straße/ Poll-Vingster Straße ein Kreisverkehr nachrichtlich dargestellt.

Im weiteren Verfahrensablauf soll das Erschließungssystem noch eingehender geprüft und ggf. das Plangebiet entsprechend erweitert werden.