

## **Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

**zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 77349/04;**

**Arbeitstitel: GE westlich Linder Kreuz in Köln-Porz-Lind, 2. Änderung**

---

Der Bebauungsplan 77349/04 soll durch ein beschleunigtes Änderungsverfahren geändert werden.

Der Bebauungsplan 77349/04 liegt im Stadtteil Porz-Lind und ist seit dem 04.07.2007 rechtsverbindlich.

Er gilt für das Gewerbe- und Industriegebiet zwischen der Frankfurter Straße (B 8) und der Bahnstrecke Köln - Troisdorf, südlich vom Ortsteil Wahn bis zur Stadtgrenze von Köln/Troisdorf in Köln-Porz-Lind.

Wesentlicher Inhalt des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist es, einen Gewerbebestandort insbesondere für kleinere und mittlere Unternehmen mit hoher Arbeitsplatzdichte zu entwickeln. Der Bebauungsplan setzt circa 8 ha neue Gewerbe- und circa 4 ha neue Industrieflächen mit insgesamt circa 290 000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche fest. Außerdem sollen städtebauliche Fehlentwicklungen verhindert werden, die sich aus einer intensiven Einzelhandelsnutzung ergeben könnten. Insbesondere Einzelhandel, der nicht im Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Betrieben steht, soll an diesem nicht integrierten Standort ausgeschlossen werden. Nur in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist es möglich, hier Gewerbeflächen zu sichern. Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan, der Baufelder und Ausnutzungsziffern festsetzt.

Nunmehr hat ein benachbarter Unternehmer den gesamten städtischen Grundbesitz, der im rechtskräftigen Bebauungsplan 77349/04 Blatt 2 –GE westlich Linder Kreuz– liegt und als Industriegebiet festgesetzt ist, gekauft. Der Rat hat den Grundstücksverkauf am 20.12.2011 beschlossen und der Firma die Option eingeräumt, die derzeit im vorgenannten Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche ebenfalls zu erwerben, um eine zusammenhängende Industriefläche zu erhalten. Sobald die Fläche in eine Industriefläche geändert wurde, kann auch diese verkauft werden.

Die Firma hat an ihrem jetzigen Standort in Köln-Porz-Lind zukünftig keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr, deshalb hat der Firmeninhaber die vorgenannte Industriefläche gegenüber seinem Firmensitz (nur durch die Frankfurter Straße getrennt) für künftige Expansionen gekauft. Das Unternehmen hat sich auf die Herstellung von besonderen technischen Kunststoffen spezialisiert und beschäftigt in 20 Ländern circa 2 000 Mitarbeiter. Am Standort Köln-Porz-Lind arbeiten circa 1 200 Mitarbeiter.

Die gesamte Fläche wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt und ist im rechtskräftigen Bebauungsplan 77349/04 Blatt 2 –GE westlich Linder Kreuz– als Industriegebiet festgesetzt. Zur inneren Erschließung des Geländes setzt der Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen fest, die noch nicht hergestellt sind.

Weil für das Unternehmen die öffentlichen Verkehrsflächen nicht erforderlich sind, beabsichtigt der Firmeninhaber, die Verkehrsflächen zusätzlich zu erwerben, um zukünftig die gesamte Fläche besser für seinen Gewerbebetrieb nutzen zu können. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll der Bebauungsplan 77349/04 Blatt 2, betreffend die Fläche zwischen der Frankfurter Straße und der Bahnstrecke Köln - Troisdorf, südlich der Autobahn (A 59) bis zur Stadtgrenze von Köln/Troisdorf in Köln-Porz-Lind, entsprechend geändert werden.

Der Bebauungsplan 77349/04 dient der Sicherung innerstädtischer Gewerbeflächen zur Erhaltung und Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils. Die 2. Änderung ermöglicht eine Anpassung an die gewünschte neue städtebauliche Entwicklung, um hier einen ortsansässigen Betrieb, auf Dauer an diesem Standort zu halten. Somit wird dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung und Schaffung von Gewerbe und auch für Arbeitsplätze der Bevölkerung Rechnung getragen. Darum wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB unter Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB, durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Durchführung nach § 13a BauGB sind gegeben, weil die festgesetzte Größe der Grundfläche deutlich kleiner als 20 000 m<sup>2</sup> ist und das Vorhaben keine UVP-Pflicht begründet. Außerdem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor.

Die sonstigen erheblichen Umweltbelange, betreffend den Verkehrslärm, wurden bereits in die Planung mit eingestellt (siehe Begründung zum Bebauungsplan 77349/04).

Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft gibt es nicht, weil sich die Bebaubarkeit der Grundstücke nicht wesentlich gegenüber dem heutigen rechtskräftigen Bebauungsplan ändert. Nach § 13a BauGB ist ein Ausgleich für einen möglichen Eingriff nicht erforderlich. Um aber weiterhin ein besseres Erscheinungsbild der Industriefläche zu erhalten, soll entlang der Eisenbahnstrecke von Köln nach Troisdorf der Pflanzstreifen von Norden nach Süden durchgängig angelegt werden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln stellt den Änderungsbereich als Industriegebiet dar. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes ist durch die geringen Änderungen nicht beeinträchtigt.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt weiterhin im Süden, gegenüber der Niederkasseler Straße, an die Frankfurter Straße und verbindet das Gebiet mit dem überörtlichen Straßennetz.