

Erläuterungen

zum städtebaulichen Konzept für den Bebauungsplan-Entwurf mit dem Arbeitstitel: "Erweiterung TÜV" in Köln-Poll

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Poll des Stadtbezirkes Porz und umfasst den Bereich zwischen der Hauptverwaltung des TÜV Rheinland im Norden und der Güterbahntrasse Köln - Troisdorf im Süden, zwischen dem Deutzer Friedhof im Westen und den weiteren Teilen des Standortes "Gewerbepark Poll" im Osten.

Mit der 155. Änderung des Flächennutzungsplanes –Arbeitstitel: "Gewerbepark Poll" in Köln-Poll– wurde für den südlichen Teil des Plangebietes Gewerbefläche als beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dargestellt - anstelle der bisherigen Darstellung Sonderbaufläche "Messe/Verkehrsübungsplatz". In Übereinstimmung mit dieser gesamtstädtischen Entwicklungsperspektive befinden sich die Zielvorstellungen des TÜV Rheinland, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Sitz der Hauptverwaltung mittelfristig städtebauliche Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.

Der Planbereich umfasst einerseits einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 69439/03 und andererseits eine südlich angrenzende Fläche, die gelegentlich als sogenannter kleiner Messeparkplatz genutzt wird. Die städtebauliche Neuordnung des Büro- und Verwaltungsstandorts erfordert die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes.

Ziel der Planung ist es, über die Sicherung der bestehenden Gewerbenutzung hinaus, eine überwiegend vier- bis sechsgeschossige Bebauung für gewerbliche Zwecke zu ermöglichen. Damit kann dem Flächenbedarf des TÜV Rheinland Rechnung getragen werden. Innerhalb des Plangebietes soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden; zudem sollen eine private Grünfläche und die Eingrünung der Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes vorgesehen werden.

Die Wiedernutzbarmachung einer untergenutzten Stellplatzfläche (kleiner Messeparkplatz) zum Zwecke einer städtebaulichen Nachverdichtung entspricht dem Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Die vorhandene städtebauliche Struktur einer Agglomeration von Solitärgebäudekomplexen soll in Richtung Süden fortgesetzt werden. Dabei soll im Plangebiet eine Abstufung der Gebäudehöhen von Norden nach Süden und Westen (Milchmädchensiedlung) Berücksichtigung finden.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtteils Poll des Stadtbezirkes Porz unmittelbar an der Straße Am Grauen Stein südlich der Hauptverwaltung der TÜV Rheinland AG.

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Norden durch die Konstantin-Wille-Straße und ihre Verlängerung als Privatstraße begrenzt, im Osten von der Stellplatzfläche des TÜV Rheinland und der ehemaligen Verkehrsübungsplatzfläche. Die südwestliche Begrenzung bilden Kleingartenanlagen und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Straße Am Grauen Stein stellt die westliche Grenze des Plangebietes dar, an die sich wiederum der Deutzer Friedhof anschließt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von circa 6,3 ha.

2.2 Vorhandene Struktur/Erschließung

Das Plangebiet ist Teil eines Standortes für Büro- und Verwaltungsgebäude, der von individuellen Solitärbauten im Grünen geprägt und vom 114 m hohen Hochhaus des TÜV Rheinland überragt wird.

Bei der innerhalb des nördlichen Plangebietes bestehenden Bebauung handelt es sich um einen Verwaltungsgebäudekomplex mit überwiegend zwölf, sechs und fünf Geschossen, der für das Rheinische Autobahnamt errichtet wurde und derzeit vom TÜV Rheinland genutzt wird, zu Dienstleistungszwecken genutzte ehemalige Wohngebäude sowie Werkstätten, Tankstelle und Lager des TÜV Rheinland. Zwischen der privaten Grünanlage mit Teich und Baumbestand und den Werkstattgebäuden wurde 2014 ein sechsgeschossiges Bürogebäude zuzüglich Staffelgeschoss für den TÜV Rheinland errichtet. Die derzeitige Bebauung wird über die Straßen Am Grauen Stein, Konstantin-Wille-Straße und Max-Glomsda-Straße erschlossen und ist über die nahe liegende, östliche Zubringerstraße L 124 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr bestehen mit der Stadtbahnhaltestelle "Poll, Raiffeisenstraße" der Linie 7 in einer Entfernung von circa 700 m sowie der Haltestelle "Am Grauen Stein" an die Buslinie 156 mit Anbindung an den Bahnhof Deutz.

Der sogenannte kleine Messeparkplatz umfasst den südlichen Teil des Plangebietes; es handelt sich um eine teilversiegelte Fläche, die zu den angrenzenden Kleingärten eine Eingrünung mit Baum- und Strauchbestand aufweist. Es handelt sich um eine Fläche im städtischen Besitz. Gelegentlich kommt es vor, dass die Stellplatzflächen für Messebesucher auf dem angrenzenden Verkehrsübungsplatz (P 30) nicht ausreichen und die Flächen auf dem sogenannten kleinen Messeparkplatz mitgenutzt werden. Langfristig ist jedoch die Aufgabe dieser zusätzlichen Stellplatzfläche zugunsten der Planungen des TÜV vorgesehen.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, ist der Geltungsbereich mit Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) belegt.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Gewerbefläche (GE) mit der ergänzenden Zeicheneintragung "Verwaltung" im Norden dar.

3.3 Landschaftsplan (LP)

Der Landschaftsplan weist den südlichen Teil des Plangebietes als Landschaftsschutzgebiet L 24 "Deutzer Friedhof und Umgebung" aus. Für diese Fläche gilt das Entwicklungsziel 8 - zeitliche Erhaltung bis zur Realisierung der Bauleitplanung. Mit der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes gemäß § 29 Absatz 4 Satz 1 Landschaftsgesetz NRW außer Kraft.

3.4 Bebauungsplan (BP)

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt in einem Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 69439/03 aus dem Jahr 1972. Er setzt derzeit eine Fläche für den Gemeinbedarf (Verwaltungsbauten) sowie ein Gewerbegebiet mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Verwaltungs-, Büro-, Sozial-, Labor-, Lagergebäuden und Lehrausbildungsstätten und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 fest. Durch die Festsetzung von Baugrenzen ist das Gewerbegebiet mit Ausnahme eines Streifens zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu den öffentlichen Stra-

ßen und zur Gemeinbedarfsfläche vollständig überbaubar. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968. Die Festsetzungen (zum Beispiel Fläche für den Gemeinbedarf) entsprechen nicht mehr der heutigen Situation vor Ort und sind an die neuen Gegebenheiten anzupassen. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes –Arbeitstitel: "Erweiterung TÜV" in Köln-Poll– soll der Bebauungsplan 69439/03, soweit dieser im Geltungsbereich des neuen liegt, überlagert werden.

3.5 Bereich kleiner Messeparkplatz

Die planungsrechtliche Situation in diesem Teil des Plangebietes ist nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

4. Planungsinhalte

4.1 Städtebauliches Konzept/Art und Maß der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die mittel- bis langfristige Entwicklung des TÜV-Standortes zu gewährleisten. Die städtebauliche Neuordnung im nördlichen Teil des Plangebietes soll die Sicherung der Bestandsbebauung westlich und der geplanten Nachverdichtung östlich der Grünanlage als Gewerbegebiet zum Ziel haben. Diese zentrale Grünanlage soll über eine Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gesichert werden. Derzeit ist gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 6943/03 eine bauliche Nutzung dieser Fläche zulässig. Die Parkfläche ist aus naturschutzrechtlichen Gründen von Bedeutung. Die südliche Erweiterungsfläche des Plangebietes kann dem angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet räumlich-funktional zugeordnet werden, daher ist hier ebenfalls eine gewerbliche Nutzung geplant. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes im Bereich des ehemaligen kleinen Messeparkplatzes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Erweiterungsmöglichkeiten des TÜV Rheinland geschaffen werden. Am südlichen Rand des Plangebietes ist als Eingrünung des Gewerbebestandes ein Grünstreifen vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes sollen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Schwerpunkt der gewerblichen Nutzungen werden langfristig Dienstleistungen und Forschung entsprechend den Nutzungsarten bleiben, die gemäß BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine Abstufung der Zahl der Vollgeschosse beziehungsweise maximalen Gebäudehöhen von Norden nach Süden berücksichtigen: Von einer maximalen XII-Geschossigkeit (Bestand) beziehungsweise VI-Geschossigkeit (Bestand/Planung) im Norden zu einer IV- bis V-Geschossigkeit der Erweiterungsbauten im Süden (jeweils Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss).

4.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Am Grauen Stein und die Konstantin-Wille-Straße.

Für das Plangebiet soll keine öffentliche innere Erschließung festgesetzt werden; sie kann bei Bedarf durch die Grundstückseigentümerin hergestellt werden. So soll zum Beispiel das südliche Plangebiet über den vorhandenen Stellplatz des TÜV östlich des Plangebietes erschlossen werden.

Die notwendigen Stellplätze für die vorgesehenen Büro- und Verwaltungsgebäude sollen in einem Parkhaus außerhalb des Plangebietes, auf einem benachbarten Grundstück des TÜV nachgewiesen werden. Dabei handelt es sich um eine Fläche, die bereits als TÜV-Parkplatz genutzt wird und die im rechtskräftigen Bebauungsplan 70430/04 –Arbeitstitel: "Gewerbepark Poll"– als Gewerbefläche festgesetzt ist.

5. Umweltbelange

Für das Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 1 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a Nummer 2 BauGB dargestellt. Vorbehaltlich des noch durchzuführenden Scopings zeichnen sich die folgenden erheblich betroffenen Umweltbelange ab: Artenschutz, Eingriffs-/Ausgleichsthematik, Boden, Altlasten (Nahbereich AL 70111), Lärmimmissionen und -emissionen durch Gewerbe und Verkehr.

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1972. Die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft sind bereits vor der nunmehr verfolgten planerischen Entscheidung erfolgt beziehungsweise als zulässig zu betrachten. Von daher ist für diesen Teil kein Ausgleich erforderlich.

Anders verhält es sich mit den Eingriffen im Bereich des kleinen Messeparkplatzes. Die konkrete Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen des "Landschaftspflegerischen Fachbeitrags" erarbeitet. Dabei soll auch die vorhandene Parkanlage im nördlichen Plangebiet in den Fokus genommen werden.

Angrenzend an den TÜV-Parkplatz ist auf dem kleinen Messeparkplatz eine Gasfackel installiert worden. Sie dient der Entgasung der Altlastdeponie. Es kann nicht mit Bestimmtheit gesagt werden, wie lange die Gasfackel in Betrieb bleiben muss, daher kommt keine zeitlich befristete Vorbehaltsfestsetzung in Frage. Der Standort soll gekennzeichnet und muss mit Auflagen versehen werden. Der Zugang zur Gasfackel soll mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzer (Betreiber, Aufsteller etc.) gesichert werden.

6. Planverwirklichung

Der Bebauungsplan –Arbeitstitel "Erweiterung TÜV" in Köln-Poll– soll den rechtskräftigen Bebauungsplan 69439/03, soweit dieser im Geltungsbereich des neuen liegt, überlagern und für den südlichen Plangebietsteil erstmalig Planungsrecht gemäß § 30 BauGB schaffen.

Mit dem TÜV Rheinland soll eine Planungsvereinbarung über die Ausarbeitung des Bebauungsplanes geschlossen werden. Darin werden unter anderem die Übernahme von Planungskosten sowie notwendiger Gutachten verbindlich geregelt. Des Weiteren soll zu einem späteren Zeitpunkt ein städtebaulicher Vertrag erstellt werden, der unter anderem Regelungen über die Eingriffs-/Ausgleichsthematik, deren Umsetzung und Pflege enthält.

Kosten für die Stadt Köln entstehen nicht.