

Aktualisierter Beschlussvorschlag der Verwaltung nach Abschluss der Lärmuntersuchungen

191. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Stadtbezirk 3, Köln-Lindenthal

Arbeitstitel: Frischezentrum Marsdorf in Köln-Junkersdorf

hier: Einleitungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt,

1. für den in der Anlage 13 abgegrenzten Bereich eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten;
2. die Planänderung auf Grundlage der in Anlage 15 gezeigten FNP-Darstellungsvariante 1 vorzunehmen;
3. die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durch eine Veranstaltung (Modell 2) durchzuführen;
4. mit den Städten Frechen, Hürth, Pulheim, dem Rhein-Erft-Kreis und dem Landesbetrieb Straßen NRW eine Planungsvereinbarung mit dem Inhalt vorzubereiten, wie die gutachterlich beschriebenen Verkehrsprobleme durch gemeinsame Lösungsvorschläge zeitnah umgesetzt werden können und wie die hierzu erforderliche vertiefende Betrachtung anteilig finanziert wird.

Alternative:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt,

1. für den in der Anlage 13 abgegrenzten Bereich eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten;
2. die Planänderung auf Grundlage der in Anlage 16 gezeigten FNP-Darstellungsvariante 2 vorzunehmen;
3. die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durch eine Veranstaltung (Modell 2) durchzuführen;
4. mit den Städten Frechen, Hürth, Pulheim, dem Rhein-Erft-Kreis und dem Landesbetrieb Straßen NRW eine Planungsvereinbarung mit dem Inhalt vorzubereiten, wie die gutachterlich beschriebenen Verkehrsprobleme durch gemeinsame Lösungsvorschläge zeitnah umgesetzt werden können und wie die hierzu erforderliche vertiefende Betrachtung anteilig finanziert wird.

Begründung:

In seiner Sitzung am 29.01.2013 hat der Stadtentwicklungsausschuss die Vorlage 1905/2012 191. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Stadtbezirk 3, Köln-Lindenthal, Arbeitstitel: Frischezentrum Marsdorf in Köln-Junkersdorf, Einleitungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur Überarbeitung und Stellungnahme zu den gestellten Fragen zurück an die Verwaltung verwiesen.

Die Fragestellungen des Stadtentwicklungsausschusses aus seiner Sitzung am 29.01.2013 wurden durch die Verwaltung mit einer Mitteilung (Vorlagen-Nr. 0723/2013) beantwortet. Hier wurde dargelegt, dass für die qualifizierte Weiterbearbeitung der Vorlage 1905/2012 Resultate detaillierter Lärmuntersuchungen vorliegen müssen.

Ein entsprechendes Gutachten wurde anschließend durch die Verwaltung beauftragt und in enger Abstimmung mit den Untersuchungen zur baulichen Konzeption des Frischezentrums am Standort Marsdorf bearbeitet. So konnte gewährleistet werden, dass wechselseitige Abhängigkeiten zwischen baulicher Konzeption und Schallentwicklung Berücksichtigung finden und eine emissionsoptimierte Planung erfolgt.

Das Lärmgutachten sowie die Untersuchungen zur baulichen Konzeption sind nun abgeschlossen (vgl. Vorlage Nr. 0527/2015), so dass das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans fortgeführt werden kann.

Darüber hinaus wurde zwischenzeitlich die Fläche nördlich der Toyota-Allee zwischen Emmy-Noether-Straße und A1 mehrheitlich von der Stadt Köln erworben.

Die Lärmuntersuchung sowie die Untersuchungen zur baulichen Konzeption ermittelten alternativ einen H- bzw. U-förmigen Baukörper als die emissionsoptimalsten Varianten.

Die räumliche Ausdehnung dieser baulichen Varianten sowie die erwartbaren Emissionen des geplanten Frischezentrums machen eine Modifikation des bisher zum Beschluss vorgeschlagenen Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans sowie der neuen Flächennutzungsplan Darstellung erforderlich. Ebenso wird eine Änderung des dort rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 6042/06, Arbeitstitel „Toyota-Allee“ bezüglich Flächenzuschnitt und Lärmkontingentierung notwendig (vgl. Abbildung 1).



Köln und DU Diederichs

Abbildung 1:
Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 6042/06, Arbeitstitel „Toyota-Allee“ überlagert mit dem Resultat der baulichen Konzeption eines Frischezentrums sowie der Abgrenzung des Änderungsbereiches für den Flächennutzungsplan (hier: Variante H-förmiger Baukörper)
Quelle: eigene Darstellung, vgl. Stadt

Auf Grundlage der vorgenannten Resultate ergibt sich die in Anlage 13 dargestellte Abgrenzung des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans.

Für die beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan ergeben sich vor dem Hintergrund der Untersuchungsergebnisse grundsätzlich zwei Varianten.

FNP-Darstellungsvariante 1 „Frischezentrum (FriZe)“ (Anlage 15)

Die für das Frischezentrum erforderlichen Flächen in einer Größe von 15,6 ha werden südlich der Toyota-Allee als Sondergebiet (SO) Frischezentrum dargestellt. Nördlich der Toyota-Allee zwischen Emmy-Noether-Straße und A1 werden die Flächen für Frischezentrum-affine Betriebe als Sondergebiet (SO) Frischezentrum-affine Betriebe dargestellt. Die angrenzende Fläche östlich der Emmy-Noether-Straße und westlich der bestehenden gewerblichen Bauflächen – heute als gewerblicher Parkplatz genutzt, im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt – wird im Sinne einer topographischen Berichtigung ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Fläche zwischen der südöstlichen Grenze des Sondergebiets (SO) Frischezentrum und der Rheinischen Allee wird im Sinne einer Arrondierung als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die heute als gewerbliche Bauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen entfallen in der bisherigen Form. Die südlich der Fläche Sondergebiet (SO) Frischezentrum gelegenen Flächen werden als Grünflächen dargestellt und ermöglichen damit, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen eingriffsnah realisieren zu können.

FNP-Darstellungsvariante 2 „Frischezentrum (FriZe) & Gewerbe (GE)“ (Anlage 16)

Die für das Frischezentrum erforderlichen Flächen in einer Größe von 15,6 ha werden südlich der Toyota-Allee als Sondergebiet (SO) Frischezentrum dargestellt. Nördlich der Toyota-Allee zwischen Emmy-Noether-Straße und A1 werden die Flächen für Frischezentrum-affine Betriebe als Sondergebiet (SO) Frischezentrum-affine Betriebe dargestellt. Die angrenzende Fläche östlich der Emmy-Noether-Straße und westlich der bestehenden gewerblichen Bauflächen – heute als gewerblicher Parkplatz genutzt, im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt – wird im Sinne einer topographischen Berichtigung ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die heute als gewerbliche Bauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen werden in ihrem Zuschnitt und ihrer Dimensionierung angepasst, so dass die bereits vorhandene technische Infrastruktur genutzt werden kann.

Die südlich der Fläche Sondergebiet (SO) Frischezentrum sowie der gewerblichen Baufläche verbleibenden Flächen werden als Grünflächen dargestellt. Ihre Größe ist für die eingriffsnah Realisierung der durch die Planung begründeten Kompensationsmaßnahmen nicht ausreichend groß.

Die Flächenbilanz der beiden Varianten im Vergleich zur heute bestehenden Darstellung zeigt sich wie folgt:

Bauflächentyp	aktueller FNP	FNP-Darstellungsvariante 1 (FriZe)	FNP-Darstellungsvariante 2 (FriZe & GE)
Grünflächen (inkl. Landwirtschaft)	46,0 ha ¹	26,3 ha	20,0 ha
Gewerbeflächen	8,6 ha	2,3 ha	8,6 ha
Sonderbauflächen FriZe	---	15,6 ha	15,6 ha
Sonderbauflächen FriZe-affine Betriebe	---	10,5 ha	10,5 ha
Gesamtfläche	54,6 ha	54,7 ha	54,7 ha

Tabelle 1:

Flächenbilanzen der bestehenden FNP-Darstellung sowie der FNP-Darstellungsvarianten 1 und 2

Quelle: eigene Darstellung

¹ alle Hektarangaben sind gerundet

Die beiden Darstellungsvarianten werden hinsichtlich der räumlichen Spielräume zur Realisierung eines Frischezentrums, den Möglichkeiten zur Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, ihrer verkehrlichen und Umweltauswirkungen, ökologischer Aspekte, der Sicherung bestehender Nutzungen sowie der erforderlichen planbedingten Kompensationsmaßnahmen in der nachstehenden Tabelle vergleichend beschrieben.

	FNP-Darstellungsvariante 1 (FriZe)	FNP-Darstellungsvariante 2 (FriZe & GE)
		
bauliche Realisierbarkeit Frischezentrum	vorliegende bauliche Varianten uneingeschränkt realisierbar	vorliegende bauliche Varianten uneingeschränkt realisierbar
Inanspruchnahme bestehender Erschließungsinfrastruktur	Inanspruchnahme bestehender Infrastruktur östlich der dargestellten Gewerbeflächen (Rheinische Allee)	Inanspruchnahme bestehender Infrastruktur östlich der dargestellten Gewerbeflächen (Rheinische Allee) binnenseitig des bereits verlegten Kanals gelegene Flächen bleiben als Gewerbegebiet weitestgehend erhalten; im nördlichen Teil des Kanals können in geringem Umfang auch außen-seitige Flächen ausgenutzt werden.
Sicherung bestehender bzw. mögliche Nutzungen (gem. FNP)	bestehende landwirtschaftliche Fläche wird überplant südlich verbleibende Grünfläche zu landwirtschaftlichen Zwecken nutzbar, wenn diese nicht Fläche für Eingriffskompensation ist	bestehende landwirtschaftliche Fläche wird überplant südlich verbleibende Grünfläche zu landwirtschaftlichen Zwecken nutzbar, wenn diese nicht Fläche für Eingriffskompensation ist die extern erforderlichen Flächen für Kompensationsmaßnahmen sind voraussichtlich heute landwirtschaftlich genutzt und begründen eine erforderliche Nutzungsaufgabe
verkehrliche Auswirkungen	aufgrund der um 6,6 ha reduzierten gewerblich nutzbaren Fläche wird das Verkehrsaufkommen durch verringerten Ziel- und Quellverkehr geringer als in der „Verkehrsuntersuchung Kölner Westen“ angenommen	Das Verkehrsaufkommen entspricht etwa den Aussagen der „Verkehrsuntersuchung Kölner Westen“, da das dargestellte GE lediglich 3.000 m ² größer ist, als im gültigen FNP dargestellt und in der Untersuchung angenommen.
Kostenbilanz: getätigte Kosten Infrastrukturherstellung vs. Kosten zum Erwerb externer Ausgleichsflächen	Baustraße und Kanal in der Westfälischen Allee werden nicht genutzt (ca. 2,5 Millionen Euro Investitionskosten), evtl. ergeben sich Rückbaukosten für diese Anlagen	Baustraße und Kanal in der Westfälischen Allee werden genutzt (ca. 2,5 Millionen Euro Investitionskosten) dem gegenüber steht der erforderliche Erwerb von Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes (ca. 800.000 Euro

<p>Umweltauswirkungen</p>	<p>Richtwerte der TA Lärm werden tags und nachts an allen Immissionsorten (Horbell, Sielsdorf, Frechen, Junkersdorf) eingehalten</p> <p>Die Immissionen des Straßenverkehrs z.B. auf der Gleueler Straße nehmen erheblich zu, aber geringer als in FNP-Darstellungsvariante 2.</p>	<p>für den Grundstückserwerb)</p> <p>Richtwerte der TA Lärm tags und nachts werden an allen Immissionsorten (Horbell, Sielsdorf, Frechen, Junkersdorf) eingehalten, sofern die Nutzbarkeit der gewerblichen Bauflächen im „Hufeisen“ tags bezüglich der Schallemissionen eingeschränkt wird und nachts keine Emissionen erfolgen (eingeschränktes GE). Die Immissionen des Straßenverkehrs z.B. auf der Gleueler Straße nehmen erheblich zu.</p>
<p>Ökologische Aspekte</p>	<p>Ca. 5 ha besonders schutzwürdiger Boden (höchste Schutzwürdigkeit, Bodenwertzahl um 80) bleiben erhalten.</p> <p>Natürlicher Wasserkreislauf sowie Anreicherung Grundwasserangebot wird auf ca. 26,3 ha unterbunden.</p> <p>Ein größeres Kaltluftentstehungsgebiet an für Köln wichtiger Luv-Lage bleibt erhalten.</p>	<p>Ca. 5 ha Boden mehr werden versiegelt und dadurch dauerhaft zerstört.</p> <p>Natürlicher Wasserkreislauf sowie Anreicherung Grundwasserangebot wird auf ca. 20,0 ha unterbunden.</p> <p>Das verbleibende Kaltluftentstehungsgebiet ist ca. 6,3 ha kleiner als in FNP-Darstellungsvariante 1 (FriZe), die Fläche mit Heizpotenzial ist entsprechend größer.</p>
<p>Ausgleichsflächenbedarf/Verortung Kompensationsmaßnahmen</p>	<p>Bestehende Ausgleichsmaßnahmen müssen verlagert werden und neuer Ausgleichsflächenbedarf entsteht. Es besteht die Chance, alle Eingriffe komplett vor Ort auszugleichen.</p>	<p>Bestehende Ausgleichsmaßnahmen müssen verlagert werden und neuer Ausgleichsflächenbedarf entsteht. In einer Größenordnung um 8,4 ha müssen Flächen außerhalb des Plangebiets für die Kompensation gefunden werden.</p>

Die Berechnung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie der hierfür erforderlichen Flächen stellt sich im Detail wie folgt dar.

Der Ausgleichsflächenbedarf insgesamt ergibt sich aus der Summe der erforderlichen Ausgleichsflächen für (a) die rechtsverbindlich den Eingriffen im B-Plan „Toyota-Allee“ zugeordneten und (b) die Flächen der jeweiligen FNP-Darstellungsvariante. Die Berechnung ist entsprechend der Maßstäblichkeit der Planung zu diesem frühen Verfahrensstand lediglich überschläglich und orientiert sich an den Ausgleichsfestsetzungen im B-Plan „Toyota-Allee“ und den in diesem zugrunde gelegten Ausgleichswerten in Biotoppunkten (P).

Tabelle 2:

Berechnung und Vergleich des Ausgleichsflächenbedarfs für die beiden FNP-Darstellungsvarianten

Quelle: eigene Darstellung

a) Berechnung erforderlicher Ausgleichsflächen für die verbleibenden Flächen des Bebauungsplans „Toyota-Allee“			
	Fläche Eingriff [ha]	Faktor gem. B-Plan	Fläche Ausgleich [ha]
GE nördl. Toyota-Allee	9,2	0,37	3,40
Str. nördl. Toyota-Allee	0,5	0,2	0,10
GE südl. Toyota-Allee	8,8	0,31	2,73
Str. südl. Toyota-Allee	1,3	0,4	0,52
Summe:	19,8		6,75

b) Berechnung erforderlicher Ausgleichsflächen für die Flächen der FNP-Darstellungsvariante 1 (FriZe)					
	Fläche Eingriff [ha]	Eingriff [P/m ²]	Eingriff [P]	Aufwertung [P/m ²]	Fläche Ausgleich [ha]
SO affine Betriebe	10,5	6	630.000	9	7,0
SO Frischezentrum	15,5	6	930.000	9	10,3
GE	1,3	5	65.000	9	0,7
Summe:	27,3		1.625.000		18,0

c) Berechnung erforderlicher Ausgleichsflächen für die Flächen der FNP-Darstellungsvariante 2 (FriZe&GE)					
	Fläche Eingriff [ha]	Eingriff [P/m ²]	Eingriff [P]	Aufwertung [P/m ²]	Fläche Ausgleich [ha]
SO affine B.	10,5	6	630.000	9	7,0
SO FriZe	15,5	6	930.000	9	10,3
GE	7,7	5	385.000	9	4,3
Summe:	33,7		1.945.000		21,6

[P] – Ökopunkte

[P/m²] – Punkte pro Quadratmeter

[m²] – Quadratmeter

[ha] – Hektar (1ha = 10.000m²)

Die Verwaltung empfiehlt, die FNP-Darstellungsvariante 2 als Grundlage für die 191. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Stadtbezirk 3, Köln-Lindenthal, Arbeitstitel: Frischezentrum Marsdorf in Köln-Junkersdorf zu beschließen. Diese Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan ermöglicht neben der Realisierung des Frischezentrums in emissionsoptimierter baulicher Form auch die Inanspruchnahme der bereits erstellten Infrastrukturen im Bereich der gewerblichen Bauflächen im Süden des Änderungsbereiches. Da der übergeordnete Regionalplan den gesamten Bereich als Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festlegt wird es als zweckmäßig erachtet, diese Spielräume für die Darstellung gewerblicher Flächen auf Ebene der Flächennutzungsplanung in Anspruch zu nehmen.

Nach erfolgtem Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur 191. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) sowie über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der damit verbundenen Entscheidung, welche FNP-Darstellungsvariante weiter zu verfolgen ist, wird zunächst die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Veranstaltung (Modell 2) durchgeführt. Es ist beabsichtigt, diese gemeinsam mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanverfahren (Vorlage Nr. 0420/2015 Frischezentrum in Köln-Junkersdorf;

Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung) zu veranstalten. Anschließend wird die Planung unter Beachtung der Resultate der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vertieft und ausgearbeitet.

Ergänzend werden gem. Beschlusspunkt 4 mit den Städten Frechen, Hürth, Pulheim, dem Rhein-Erft-Kreis und dem Landesbetrieb Straßen NRW die beabsichtigten Abstimmungen getroffen.