

Begründung

für die 7. Änderung des Bebauungsplanes 6456/06

Arbeitstitel: Gewerbegebiet Langel in Köln-Fühlingen/-Merkenich, 7. Änderung

1. Planungsanlass/Planungsziel

Die OHG TransGourmet GmbH & Co. plant einen Logistikstandort im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 6456/06 –Arbeitstitel: Gewerbegebiet Langel, 5. Änderung und Ergänzung–. TransGourmet ist ein Großverbraucher-Belieferungsservice des Lebensmittelhandels, der Gastronomie und Großküchen mit Lebensmitteln und sonstigen Bedarf versorgt und über einen eigenen Fuhrpark verfügt.

Gemäß dem städtebaulichen Planungskonzept werden die vorhandene bislang unbebauten Industrie- und Gewerbefläche im Süden des Bebauungsplanes 6456/06 –Arbeitstitel: Gewerbegebiet Langel, 5. Änderung und Ergänzung– in Anspruch genommen. Die Erschließung wird entsprechend den logistischen Erfordernissen jedoch nicht durch kreuzförmig angeordnete Planstraßen erfolgen, sondern durch eine rechtwinkelig verlaufende Planstraße. Ebenso stimmen Baufenster und die Art der baulichen Nutzung sowie die Gebäudehöhe der rechtskräftigen Festsetzungen nicht mit den Erfordernissen (insbesondere der Großflächigkeit) überein, planungsrechtlich auffällig insbesondere im südwestlichen Bereich.

Der im rechtskräftigen Bebauungsplanes 6456/06 –Arbeitstitel: Gewerbegebiet Langel, 5. Änderung und Ergänzung– festgesetzte Fuß- und Radweg vom Wendekreis der westlichen Planstraße zur Robert-Bosch-Straße muss zudem im Einmündungsbereich zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche an die Richtung Norden verlaufende Zu- und Abfahrt zu den REWE-Bestandslagern in diesem Bereich kreuzungsfrei angepasst werden. Dies dient der Vermeidung möglicher Konflikte.

Die Genehmigungsfähigkeit der beabsichtigten Logistikansiedlung ist somit auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht gewährleistet. Dadurch wird die 7. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Plangebiet

Das Plangebiet wird aus dem südlichen für Industrie- und Gewerbenutzung festgesetzten Bereich des Bebauungsplanes 6456/07, 5. Änderung und Ergänzung, gebildet. Wegen des Erfordernisses von Änderung des Verlaufs eines bereits rechtskräftig festgesetzten Fuß- und Radweges, der von der Wendeanlage der östlich verlaufenden Planstraße in Richtung Robert-Bosch-Straße verläuft (mit Überquerung des Mohlenweges), beinhaltet das Plangebiet ebenfalls diesen länglichen nach Osten verlaufenden Geltungsbereichsausläufer. Der Ausläufer umfasst zudem ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Der räumliche Geltungsbereich ist insgesamt 13,85 ha groß. Ungeachtet dessen, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan Flächenfestsetzungen getroffen hat, ist die aktuelle konkrete Nutzung des Plangebietes und der umgebenden Fläche eine intensiv-landwirtschaftliche Ackernutzung.

Außer Ackernutzung ist in der Umgebung unmittelbar nördlich das benachbarte neue REWE-Bestandslager mit seinen Freianlagen realisiert. Im näheren Umfeld befindet sich zudem das nord-östlich gelegene ältere REWE-Bestandslager mit seinen vorgelagerten Pkw-Stellplatzanlagen sowie die Zu- und Ausfahrtsstraße des neuen REWE-Lagers.

Im Plangebiet ist bis auf den Rad- und Fußweg Mohlenweg derzeit keinerlei Fläche versiegelt.

3. Planinhalt

3.1 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist der Großteil der Flächen des Geltungsbereiches als Industriefläche dargestellt. Sie erstreckt sich Richtung Süden bis zur Nutzungsänderung der mittig gelegenen Äcker beziehungsweise der Flurstücksgrenze zwischen Flurstück 155 und den zu einer Nutzung zusammengeschlossenen Flurstücken 154, 153 und 152.

Südlich der vorgenannten Grenzziehung befindet sich in einem relativ schmalen Streifen eine Gewerbefläche neben einer Darstellung als Fläche für Hauptverkehrswege. Südlich der Verkehrsfläche ist eine Grünfläche mit teilweiser landwirtschaftlicher Nutzung (Bereich Heinrichshof) sowie eine größere Wohnbaufläche (Fühligen) dargestellt.

Der Mohlenweg und seine Randbereiche, die als "Grünfläche mit teilweiser landwirtschaftlicher Nutzung" dargestellt sind, bilden einen grünen Korridor innerhalb der Industrie- und Gewerbeflächen. Im Westen angrenzend findet sich eine Darstellung für "Flächen für die Landwirtschaft".

Die Tatsache, dass im Flächennutzungsplan im Südwesten ein Industriegebiet dargestellt ist, stellt insofern kein Problem dar, da die darstellungsrelevante Größenordnung von 1,9 ha dieses Teilbereiches das Entwicklungsgebot nach § 8 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) nicht verletzt. Dies ist angesichts der Großmaßstäblichkeit des Flächennutzungsplanes leicht nachzuvollziehen.

3.2 Industriegebiete (GI)

In der aktuellen Konzeptstudie ist ein Logistikgebäude mit einer Grundfläche von 25 500 m² mit Erweiterungsmöglichkeiten auf einer Grundstücksgröße von rund 78 290 m² vorgesehen. Dem Bereich wurde - wie bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan - die Gebietskategorie Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer abweichenden Bauweise (Gebäudelänge über 50 m), einer Baumassenzahl von 10 sowie einer Gebäudehöhe von 17,5 m zugeordnet. Es handelt sich um Übernahmen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Die Planungen sehen im vorgenannten Bereich ein ungefähr in Ost-West-Richtung ausgerichtetes Gebäude mit vorgelagerten Rangierflächen und zirkulär verlaufender Umfahrungsstraße parallel zum nordöstlichen REWE-Lager vor.

Im südwestlichen Bereich ist neben der Umfahrungsstraße vor allem eine Stellplatzanlage für 24 Lkw und - weiter vom Gebäude entfernt - eine Pkw-Stellplatzanlage mit 260 Einstellmöglichkeiten für Mitarbeiter vorgesehen. Dieser Bereich soll als Ergänzung des bisherigen GI-Gebietes mit der Übernahme der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan der 5. Änderung und Ergänzung bestehenden Festsetzungen dienen. Neben der GI-üblichen GRZ von maximal 0,8, der abweichenden Bauweise und der Baumassenzahl von 10 ist hier eine maximale Gebäudehöhe von 12,5 m geplant.

Randlich umlaufend sowie in den Restflächen sind ansprechende naturnahe beziehungsweise gärtnerisch zu pflegende Begrünungen in den GI-Flächen beabsichtigt. Sie können ebenfalls als Minimierungsmaßnahmen in Ansatz gebracht werden.

Eine größere im Nordosten gelegene Fläche, die an die REWE-Bestandslage angrenzt, soll der REWE als Erweiterungsfläche für eine derzeit noch nicht exakt bestimmbare gewerbliche Nutzung einschließlich einer zweiten Zufahrt zum Bestandslager dienen. Auch dieses Areal ist als GI-Gebiet mit der Übernahme der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan der 5. Änderung und Ergänzung bestehenden Festsetzungen durch Planzeichen geplant. So ist auch hier neben der GI-üblichen GRZ von 0,8, der abweichenden Bauweise und der Baumassenzahl von 10 eine maximale Gebäudehöhe von 17,5 m vorgesehen.

3.3 Gewerbegebiet (GE)

Die verbleibende Restfläche im Südosten des Geltungsbereiches verbleibt als Gewerbegebiet. Konkrete Planungen sind hierfür noch nicht vorhanden. Um jedoch auch eine kleinteilige Gewerbenutzung zu ermöglichen, wird eine entsprechende verkehrliche Erschließung festgesetzt.

4. Erschließung

Für den Standort ist bereits jetzt eine separate Erschließung über einen Kreisverkehrsplatz in der Industriestraße entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes 6456/06, 5. Änderung, im Bau. Das Plangebiet mündet am nördlichen Arm mit einer Planstraße in den Kreisverkehrsplatz. Sie führt nach einer kurzen Strecke an der westlichen Seite zu jeweils einer Zu- und Ausfahrt zum TransGourmet-Grundstück über die südwestlich gelegene Stellplatzanlage. Die Planstraße knickt ungefähr in der Mitte des Plangebietes rechtwinkelig nach Osten ab und endet dort nach einiger Strecke in einer Wendeanlage. Planungsrechtlich soll die Planstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen werden.

Die private Zu- und Abfahrt zu dem neuen REWE-Lager 2 im Nordwesten, dessen Einmündung in die Robert-Bosch-Straße sich im östlichen schmalen Geltungsbereichsausläufer des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes befindet, wurde bislang als provisorische Erschließungsstraße genutzt. Durch die planerisch neue Situation der Gewerbe- und Industriegebietserschließung von der Industriestraße aus muss dieses Provisorium nun zur regulären privaten Zu- und Abfahrt festgesetzt werden, da eine direkte Anbindung von der Industriestraße aus nicht mehr möglich ist. In diesem Zusammenhang wird der geplante Fuß- und Radweg, der vom Wendepunkt der Planstraße zur Robert-Bosch-Straße verläuft, nun konfliktfrei parallel zu dieser privaten Einmündung verlegt.

5. Umweltschutz

5.1 Emissionsschutz

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sicherzustellen. Es wird eine schalltechnische Untersuchung beauftragt.

Es wurde eine schalltechnische Vorabuntersuchung des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge GmbH, Sitz Senden, durchgeführt, die zum jetzigen Planungsstand herangezogen wird. Im Ergebnis wird unter Berücksichtigung von aktivem Schallschutz und mit der Inanspruchnahme der Schallkontingente der Nachtwerte für das Gesamtareal, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 6456/06 –Arbeitstitel: Gewerbegebiet Langel, 5. Änderung und Ergänzung– für diesen Bereich festgelegt wurden, der Nachweis erbracht, dass der Schutzanspruch der umliegenden Emissionsorte gewährleistet wird.

Der aktive Lärmschutz besteht darin, dass die von dem verkehrlich stark frequentierten Logistikstandort ausgehenden schalltechnischen Belastungen durch zwei rechtwinkelige 7 m hohe Lärmschutzwände Richtung Süden (Wohngebiet Föhlingen), Richtung Osten und Richtung Westen (Streusiedlung am Mennweg) von den schutzwürdigen Nutzungen abgeschirmt werden. Richtung Norden wird die Emission durch die bestehende in zwei Abschnitten errichtete Lärmschutzwand des unmittelbar benachbarten REWE-Bestandslagers sowie das Gebäude selber gemindert.

5.2 Naturschutz

Das Bauleitplanverfahren wird dadurch erleichtert, dass der naturschutzrechtliche Ausgleich bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan geregelt wurde. Ein etwaiger zusätzlicher Ausgleich und die aktuelle artenschutzrechtliche Situation sind im Laufe des Verfahrens noch zu ermitteln.

6. Sonstige Planungen

Weitere Planung im näheren Umfeld ist die Errichtung eines Wohngebietes (WA-Nutzung) südwestlich der Hofstelle Fränger ("Heinrichshof").

6.1 Bodendenkmalpflege

Im städtebaulichen Planungskonzept wurde die Ausdehnung des Bodendenkmals "Römische Ziegelei" entsprechend der jüngsten Erkenntnisse der Bodendenkmalpflege übernommen. Die ursprüngliche Darstellung des Bodendenkmals im Bebauungsplan ist somit als obsolet anzusehen.