

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

**zum Bebauungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan) 714154/02;**

**Arbeitstitel: Erschließung Gewerbegebiet Westhoven in Köln-Porz-Westhoven**

---

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

### **1.1 Anlass der Planung**

Die MH Grundbesitz GmbH, Marktstraße 106, 53859 Niederkassel, ist Eigentümerin (Investorin) des circa 9 ha großen ehemaligen Firmengeländes der Firma PSA/Citroën (Gewerbegebiet Westhoven) in Köln-Porz-Westhoven. Für das Areal soll zusätzlich zur bestehenden Erschließung über die André-Citroën-Straße eine weitere verkehrliche Anbindung entwickelt werden.

Der Bebauungsplan 714154/02 dient der Sicherung innerstädtischer Gewerbeflächen zur Erhaltung und Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Verbesserung der gewünschten neuen städtebaulichen Entwicklung, um hier den Standort der alten Gewerbeflächen eines ehemaligen Betriebes zu verbessern. Somit wird dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung und Schaffung von Gewerbe und auch für Arbeitsplätze der Bevölkerung Rechnung getragen. Darum wurde der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a 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.

### **1.2 Ziel der Planung**

Mit dem Einleitungsbeschluss vom 06.02.2014 hat der Stadtentwicklungsausschuss für das Plangebiet die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Die Erschließung des Geländes (Gewerbegebiet Westhoven) soll künftig über eine weitere Zufahrt aus dem westlich gelegenen "Gewerbegebiet Westhovener Aue" erfolgen. Für die Sicherung dieser Erschließung entwickelte die Investorin gemeinsam mit der Stadt Köln diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und Widmung der Straße als öffentliche Verkehrsanlage zu gewährleisten. Die heutige Erschließung über die André-Citroën-Straße und das weitere vorhandene Straßennetz soll damit deutlich entlastet werden. Vor allem der Bahnübergang an der André-Citroën-Straße führt zu relevanten Störungen in der Verkehrsabwicklung sowie zu Beeinträchtigungen der östlich angrenzenden Wohnbebauung. Insbesondere der Lkw-Verkehr zu und vom Gewerbegebiet Westhoven soll daher künftig über die neue Armand-Peugeot-Straße, die das Gewerbegebiet "Westhovener Aue" mit dem übergeordneten Verkehrsnetz verbindet, geführt werden.

## **2. Erläuterung zum Plangebiet**

### **2.1 Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Porz-Westhoven, südlich des Autobahnanschlusses Poll der A 4 und südlich der Kölner Straße, unmittelbar angrenzend an die KVB-Trasse der Linie 7.

Das Plangebiet umfasst die für die Errichtung der neu geplanten Erschließungsstraße erforderlichen Flächen, einschließlich Wendeanlage, Gehweg und Grünstreifen gemäß der vorliegenden städtebaulichen Planung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst eine Fläche von circa 906 m<sup>2</sup> und betrifft die Flurstücke 569 und 570, sowie einen kleinen Teil (circa 401 m<sup>2</sup>) im nördlichen Bereich des Flurstücks 554 jeweils in der Flur 2, Gemarkung Westhoven.

## **2.2 Vorhandene Struktur**

Der südöstliche Teil (circa 401 m<sup>2</sup>) des Plangebietes liegt auf dem ehemaligen Gelände der Firma PSA/Citroën (Gewerbegebiet Westhoven). Das Gewerbegebiet Westhoven ist zum überwiegenden Teil mit Gewerbehallen, Bürogebäuden und großen Stellplatzflächen bebaut. Im Bereich des Plangebietes wurde die Fläche ehemals als Stellplatzfläche für Fahrzeuge genutzt und war vollständig versiegelt. Zwischenzeitlich wurde der Bereich entsiegelt und in unmittelbarer Nachbarschaft eine neue Werkshalle errichtet. Der nordwestliche Teil des Plangebietes liegt auf dem ehemaligen Gelände der Kaserne Bresseur und ist derzeit abgeräumt und unbebaut. Im Anschluss daran ist die Armand-Peugeot-Straße als Baustraße hergestellt, die das neue Gewerbegebiet Westhovener Aue erschließt. Die Abgrenzung zwischen dem Gelände der Investorin und dem ehemaligen Kasernengelände bildet eine circa 2,50 m hohe Mauer. Nordöstlich grenzt das Plangebiet an die Stadtbahnlinie 7 der Kölner Verkehrsbetriebe.

## **2.3 Erschließung**

Derzeit erfolgt die Erschließung des ehemaligen Firmengeländes PSA/Citroën ausschließlich über die André-Citroën-Straße. Von dieser Betriebszufahrt aus bindet die André-Citroën-Straße nach der Querung der Stadtbahnlinie der KVB nach etwa 100 m in nordöstlicher Richtung an die Kölner Straße an. In nordwestlicher Richtung führt die Kölner Straße zur etwa 1,5 km entfernten Anschlussstelle Poll der Autobahn A 4. Die Erschließung des Gewerbegebietes Westhovener Aue (ehemaliges Kasernengelände) hat eine eigene Anbindung an die Kölner Straße. Diese soll künftig als zusätzliche Verkehrsanbindung für das Gewerbegebiet Westhoven mit genutzt werden.

Derzeit erfolgt die Wasser- und Energieversorgung des Gewerbegebietes Westhoven ausschließlich über bestehende Anschlüsse an die Leitungen in der André-Citroën-Straße. Für das Gewerbegebiet Westhovener Aue wurden neue Wasser-, Abwasser- und Energieleitungen im Rahmen der dort vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen verlegt. Diese Leitungen sollen das Gewerbegebiet Westhoven zusätzlich mit versorgen.

## **2.4 Alternativstandorte**

Die Planung dient dazu, eine zusätzliche und für die bestehende Erschließung entlastende neue Anbindung des Gewerbegebietes Westhoven zu schaffen. Dafür ist ausschließlich der vorgesehene Standort sinnvoll und zweckmäßig, weil so der Verkehr, insbesondere der Lkw-Verkehr, auf direktem Weg an das übergeordnete Verkehrsnetz und die Autobahn angeschlossen werden kann. Im Rahmen der Straßenplanung wurden verschiedene Varianten bezüglich der Länge der Straße, der Art der Wendeanlage sowie die Platzierung von Gehweg und Grünstreifen geprüft. In Abstimmung mit den Fachbehörden wurde die nun vorliegende Ausführungsplanung erstellt und dient als Grundlage für die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## **2.5 Planungsrechtliche Situation**

Das Plangebiet schneidet zwei Bebauungspläne an. Auf der westlichen Seite, für den Bereich der ehemaligen Kaserne Bresseur, ist seit 2006 der Bebauungsplan 71410/03 rechtskräftig, der hier ein Gewerbegebiet festsetzt.

Der südöstliche Plangeltungsbereich liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 71410/02 (alte Nummer 184) (Gewerbegebiet Westhoven) aus dem Jahr 1976, der erhebliche Rechtsfehler hat, die unbeachtlich sind. In diesem Bebauungsplan ist ebenfalls für das Plangebiet ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Die bestehenden Planungsrechte werden im weiteren Aufstellungsverfahren durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplant.

### **3. Planungsvorgaben**

#### **3.1 Flächennutzungsplan (FNP)**

Das Plangebiet ist im FNP als Gewerbegebiet dargestellt. Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Absatz 2 BauGB als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

#### **3.2 Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan ist der Planbereich als bauliche Nutzung ausgewiesen. Landschaftsplanerische Vorgaben und Ziele sind daher für den betroffenen Bereich nicht definiert.

### **4. Begründung der Planinhalte**

#### **4.1 Erschließung**

Der Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung und Widmung der Straße als öffentliche Verkehrsanlage. Dem Bebauungsplan liegt eine straßenplanerische Fachplanung zugrunde, die als Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

#### **4.2 Grünfläche**

Zwischen der neuen Straße und der Stadtbahnlinie der KVB ist ein 4,50 m breiter Grünstreifen mit Baumpflanzungen geplant. Der Grünstreifen ist als private Grünfläche festgesetzt und soll eine klare Trennung zwischen KVB und der neuen Straße herstellen. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte wurden mit der KVB abgestimmt. Der Abstand zur Grundstücksgrenze der Stadtbahnlinie der KVB ist auf 3 m festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass der Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze der KVB und der Abstand zur nächstgelegenen Gleisachse von mindestens 6 m eingehalten werden. Außerdem sind hier nur Bäume mit einer sehr schmalen Krone (zum Beispiel Säulen-Amberbäume) zu pflanzen. Die übrige Grünfläche ist als extensive Fettwiese dauerhaft anzulegen und zu unterhalten.

Die Begrünungsmaßnahmen werden durch textliche Festsetzungen bestimmt.

### **5. Umweltbelange**

Im Rahmen der Anwendung des § 13a BauGB ist eine förmliche Umweltprüfung nicht erforderlich. Entsprechend der Vorschrift des § 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB bedarf es im Verfahren gemäß § 13a BauGB keines Umweltberichtes im Sinne des § 2a BauGB. Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20 000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Die zu erwartenden Eingriffe sind nicht ausgleichspflichtig. Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen, bleibt davon unberührt.

## **5.1 Altlastverdacht/Bodengüte**

Der Plangeltungsbereich liegt auf zwei Flächen, die als Altstandorte erfasst sind. Im westlichen Teil kommt das Plangebiet im Bereich des Altstandortes Nummer 702 10 –Arbeitstitel: Kölner Straße/In der Westhovener Aue, Kaserne Brasseur– zu liegen. Der Altstandort gilt als nutzungsorientiert saniert. Der östliche Teil des Plangebietes befindet sich im Kern des Altstandortes Nummer 702 11 –Arbeitstitel: Kölner Straße/Am Westhovener Berg/Nikolausstraße–. Trotz umfangreicher Abbruch- und teilweise bereits Neubaumaßnahmen gilt dieser Altstandort aktuell als altlastverdächtige Fläche (FisAlBo-Risikostatus 3), da weiterhin auf Teilflächen Sicherungs-/Sanierungsbedarf besteht. Bei der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist sicherzustellen, dass nach dem Umbau versickerndes (Regen-)Wasser möglicherweise im Boden vorhandene Schadstoffe nicht in das Grundwasser einträgt. Im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung muss deshalb vor Umsetzung der Baumaßnahme geklärt werden, ob sich im Bereich der geplanten privaten Grünfläche Bodenbelastungen befinden.

Auf den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass vor Aufnahme von Bauarbeiten mit dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln Kontakt aufzunehmen ist.

Auf dem Gelände der Investorin war der natürliche Boden vollständig verändert und durch befestigte Stellplätze für Fahrzeuge überbaut. Damit liegen keine schutzwürdigen Bodenstrukturen vor. Zwischenzeitlich wurde die Fläche, im Vorgriff auf die kommenden Baumaßnahmen, vollkommen entsiegelt. Der Baugrund wurde im Oktober 2013 von einem Sachverständigen untersucht, und es wurde festgestellt, dass sich keine Maßnahmen aus umwelthygienischer Sicht ergeben. Der nordwestliche Bereich liegt auf dem ehemaligen Gelände der Kaserne Brasseur und ist seit einiger Zeit freigeräumt. Er wird derzeit nicht genutzt.

## **5.2 Artenschutz**

Der Planbereich, der auf das Gewerbegebiet Westhoven fällt, wurde im Zusammenhang mit der Errichtung einer benachbarten Werkhalle, vollständig geräumt. Daher ist nicht mit dem Vorhandensein von Habitaten planungsrelevanter Arten zu rechnen. Das Gelände der ehemaligen Kaserne Brasseur wurde wegen der Umsetzung des neuen Gewerbegebietes Westhovener Aue vor einiger Zeit freigelegt. Ansatzpunkte für artenschutzrechtliche Verbotstatbestände liegen hier nicht vor. Es sind auch keine Hinweise zu artenschutzrechtlichen Sachverhalten eingegangen.

Derzeit bestehen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bei der Umsetzung der Planung.

## **5.3 Lärm**

Die neue Straße führt durch ein Gewerbegebiet und liegt unmittelbar an der vorhandenen KVB-Trasse, so dass diese Bereiche durch die neue Verkehrsanbindung nicht unzumutbar durch Lärm belastet werden. Es liegen keine sensiblen Nutzungen im Nahbereich der geplanten Erschließung, so dass die zukünftigen Verkehrslärm-Emissionen keine erhebliche Auswirkung aufweisen werden.

Aufgrund der geringen Größe der Planung und der Vornutzung beziehungsweise der Lage des Plangebietes in einem Gewerbegebiet sind die anderen Umweltbelange gemäß §§ 1a und 1 Satz 6 Nummer 7 BauGB nicht durch die Umsetzung der Planung betroffen.

# **6. Nachrichtliche Übernahme/Hinweise**

## **6.1 Wasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Westhoven. Die Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung sind bei allen Nutzungen und Bauarbeiten zu be-

achten. Die Abgrenzung der Wasserschutzzone III A ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

## **6.2 Hinweise auf Fachplanungen**

Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus einen Hinweis zu möglichen Kampfmittelfunden.

## **7. Planverwirklichung**

### **7.1 Grundbesitz**

Die vorgesehenen Verkehrs- und Begrünungsflächen befinden sich teils auf städtischen Flächen (Flurstück 569 und 570, Flur 2, Gemarkung Westhoven) und teilweise auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin (Flurstück 554, Flur 2, Gemarkung Westhoven). Da die Verkehrsfläche einschließlich Gehweg öffentlich beziehungsweise städtisch wird, behält die Stadt das betroffene Flurstück 570 in ihrem Eigentum und stellt diese lediglich für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen bauzeitlich der Vorhabenträgerin zur Verfügung. Der Teilbereich der privaten Grünfläche, der auf dem ehemaligen städtischen Flurstück 569 liegt, wurde an die Vorhabenträgerin veräußert.

Die als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzte Teilfläche des Grundstücks (Flurstück 554) der Vorhabenträgerin wurde vor Satzungsbeschluss ins Eigentum der Stadt übertragen.

### **7.2 Durchführungsvertrag**

Zur Sicherung der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

### **7.3 Kosten**

Die Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens, der erforderlichen Fachplanungen und Fachbeiträge sowie für den Bau der Erschließungsanlagen trägt die Vorhabenträgerin. Der Stadt Köln entstehen durch die Planung keine Kosten.

**Der Rat der Stadt Köln hat den Bebauungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan) 714154/02 mit dieser Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Sitzung am 02.02.2016 gemäß § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 7 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) als Satzung beschlossen.**

Köln, den

**Oberbürgermeisterin**