

Erläuterungen zur Planaufstellung

vorhabenbezogener Bebauungsplan;

Arbeitstitel: Am Bahnhof in Köln-Porz-Wahn

1. Planungsanlass und Ziel der Planung

Der Vorhaben- und Erschließungsträger, Moritz Freiherr von Eltz-Rübenach aus Köln-Porz-Wahn, hat am 08.11.2016 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) gestellt. Mit dem Vorhabenträger soll eine Planungsvereinbarung über die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes getroffen werden, in der unter anderem die Übernahme der Planungskosten sowie notwendiger Gutachten verbindlich geregelt werden. Das Hauptgrundstück wird aktuell in wesentlichen Teilen durch den Anwendungsbereich des § 35 Bau-gesetzbuch (BauGB) Bauen im Außenbereich städtebaulich geordnet. Grundsätzlich ist Bauen im Außenbereich unzulässig, außer es handelt sich um privilegierte oder begünstigte Vorhaben. Ziel ist es, das Grundstück einer Mischnutzung, bestehend aus Büro- und Dienstleistungsangeboten sowie Wohnungsbau, zuzuführen. Das vorliegende Nutzungskonzept kann aufgrund der aktuellen baurechtlichen Situation nicht umgesetzt werden, so dass ein Erfordernis zur städtebaulichen Planung besteht. Daher ist die Schaffung von Baurecht durch einen Bebauungsplan erforderlich. Die Erschließung ist gesichert.

2. Beschreibung des Plangebietes

Die Baufläche liegt im Stadtteil Porz-Wahn im rechtsrheinischen Süden der Stadt Köln, Stadtbezirk Porz. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von circa 8 000 m² und wird im Norden durch die Straße Am Bahnhof, im Osten durch die Frankfurter Straße, im Westen durch die Poststraße und im Süden durch die bestehende Wohnbebauung am Peter-Joseph-Schumacher-Weg begrenzt. Die genaue Lage der Fläche kann dem Lageplan (Anlage 1) entnommen werden. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 302, 87,304, 305 und 214, Gemarkung Wahn, Flur 17, und wird zurzeit als Ackerland genutzt.

Die Umgebung wird durch den westlich liegenden DB-Bahnhof Wahn geprägt. Im Übergang zum Plangebiet befindet sich eine städtebauliche Maßnahme zur Schaffung von zwei- bis dreigeschossigen Wohnungs- und Gewerbeeinheiten seit 2007 im Vollzug. Im Norden, westlich der Gleistrasse, befindet sich die Kläranlage Wahn. Die hiermit verbundenen Restriktionen bedürfen einer detaillierten Untersuchung und Einarbeitung in den Bebauungsplan. Im Norden, östlich der Bahntrasse, werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt. Im Übergang zur Frankfurter Straße wird das Ortsbild durch eine ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung geprägt. Diese Struktur setzt sich östlich des Plangebietes entlang der Frankfurter Straße weiter fort. Im Süden verstetigt sich das Siedlungsbild in Form von zweigeschossigen Reihenhäusern am Peter-Joseph-Schumacher-Weg.

3. Übergeordnete Planungen, vorhandenes Planungsrecht

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Köln wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan setzt für das sich im Außenbereich befindliche Plangebiet den Status eines Landschaftsschutzgebietes fest. Im westlichen Randbereich des Grundstückes wird die Maßnahme Fortführung der vorhandenen Baumreihe aus Rosskastanien an der Burgallee/Burg Wahn (M-Nr. 7.2 - 27) geregelt. Die Maßnahme dient der Erhaltung und Pflege eines kulturhistorischen Objektes Wahner Burg. Für den sich im Innenbereich befindliche Plangebietsteil trifft der Landschaftsplan keine Regelungen.

Bestehendes Planungsrecht

Das Hauptgrundstück wird aktuell in wesentlichen Teilen durch den Anwendungsbereich des § 35 BauGB Bauen im Außenbereich städtebaulich geordnet. Vorhaben im östlichen Teil entlang der Frankfurter Straße werden gemäß § 34 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile beurteilt. Für die Verwirklichung der städtebaulichen Zielsetzung besteht daher ein Planerfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne von § 1 Absatz 3 BauGB.

Westlich angrenzend erfolgt die städtebauliche Ordnung durch den am 06.06.2007 bekannt gemachten Bebauungsplan 76360/05 "S-Bahnhof Wahn". Dieser regelt eine gewerbliche und wohnbauliche Nutzung entlang einer fußläufigen Grünachse. Das Plangebiet wird im nördlichen Randbereich durch die Festsetzung öffentliche Verkehrsfläche überplant. Die Festsetzung steht dem Vorhaben nicht entgegen. Die Regelung soll in die Planung übernommen werden beziehungsweise durch eine erneute Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern bei Bedarf überplant werden. Im Westen trifft der Bebauungsplan 76360/05 "S-Bahnhof Wahn" die Regelung Fuß- und Radweg.

Südlich angrenzend wird die Reihenhausbauung am Peter-Joseph-Schumacher-Weg durch den am 04.10.1999 bekannt gemachten vorhabenbezogenen Bebauungsplan 76367/02 "Poststraße/B 8" planungsrechtlich gesteuert. Der Geltungsbereich wird durch die städtebauliche Planung "Am Bahnhof" nicht berührt.

Die städtebaulichen Zielsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Am Bahnhof" tragen den Zielsetzungen der angrenzenden verbindlichen Bauleitpläne Rechnung. Insgesamt setzt das städtebauliche Konzept "Am Bahnhof" die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den gesamten Ortsteil als vielfältiges Quartier um.

4. Städtebauliches Konzept

Zentraler Gedanke für die Planung ist eine städtebauliche Arrondierung der bestehenden Ortsrandbebauung Porz-Wahn. Es ist beabsichtigt, im Übergang zum Gewerbegebiet S-Bahnhof Wahn einen nicht störenden gewerblichen Teil mit Verwaltungs- und Dienstleistungsangeboten zu realisieren, im östlichen Teil soll Wohnungsbau entstehen. Insgesamt wird die Fläche als Mischnutzung entwickelt. Die Bebauung orientiert sich an den Verläufen der Straße Am Bahnhof sowie der Frankfurter Straße, um klare und wahrnehmbare städtebauliche Raumkanten zu schaffen. Im inneren Bereich ergibt sich eine ruhige durchgrünte Zone, die durch ein fußläufiges Wegesystem an die bestehenden Wege anschließt und die Umgebung sowohl im Nord-Süd-Richtung, als auch in Ost-West-Richtung anbindet. Im Innenbereich ist eine Kleinkinderspielfläche vorgesehen sowie, nach Erfordernis, Aufstellflächen für die Feuerwehr. Die Wohnbebauung entlang der Frankfurter Straße soll zweigeschossig mit ausgebautem Satteldach errichtet werden. Die Wohnbebauung

entlang der Straße Am Bahnhof ist dreigeschossig mit Flachdach vorgesehen. Die sich anschließende gewerblich genutzte Bebauung soll dreigeschossig mit versetztem Staffelgeschoss errichtet werden.

Insgesamt werden auf einer Geschossfläche von 2 500 m² 30 Wohneinheiten umgesetzt, davon 100 % im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus.

Die gewerblichen Bereiche umfassen eine Bruttogeschossfläche von circa 2 100 m².

Die Erschließung der beiden Tiefgaragen erfolgt über die Straße Am Bahnhof im Norden für den gewerblichen Teil und über die Frankfurter Straße im Osten für den Wohnungsbau.

5. Auswirkungen der Planung

Im weiteren Verfahren ist die Erstellung folgender Fachgutachten geplant:

- Verkehrsuntersuchung mit Ermittlung von DTV-Werten (Bestand/Prognose) für die schalltechnische Untersuchung,
- schalltechnische Untersuchung zum Straßen-, Schienen- und Flugverkehrslärm, Gewerbelärm des Klärwerks Wahn, gegebenenfalls Gewerbelärm Bauunternehmung nördlich Straße Am Bahnhof und Gewerbelärm der temporären Stellplatznutzung an der Straße Am Bahnhof,
- artenschutzrechtliche Untersuchung (ASP I),
- Geruchsuntersuchung zum Klärwerk Wahn (Ausbreitungsrechnung oder gegebenenfalls Probandenbegehung),
- landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung,
- Umweltprüfung mit Umweltbericht.

6. Planverwirklichung

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Planungs- und Erschließungskosten vom Vorhabenträger übernommen. Der Stadt Köln entstehen durch die Planung keine Kosten. Es ist eine kurzfristige Umsetzung der Planung vorgesehen. Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB geschaffen werden. Das für die Bebauung wesentlich erforderliche Flurstück 302 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die angrenzenden Flurstücke 87,304, 305 und 214 befinden sich in städtischem Besitz. Der Vorhabenträger beabsichtigt, die für die Bebauung erforderlichen Grundstücke zu erwerben und wird im Rahmen des Erschließungsvertrags eine Regelung bezüglich der plangebietsumgebenden städtischen Verkehrsflächen mit der Stadt treffen. Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag als Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser sichert die Realisierung des geplanten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist. Der Erschließungsvertrag wird Teil des Durchführungsvertrages.