

Begründung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

zur Änderung des Bebauungsplanes Nummer 59499/03;

Arbeitstitel: Gewerbegebiet Venloer Straße in Köln-Bocklemünd/Mengenich,

1. Änderung

1. Anlass und Ziel der Planung

Bei dem Planbereich handelt es sich überwiegend um einen ehemaligen Auskiesungsbereich, der in Gänze mit Bodenaushub verfüllt werden sollte. Die Verfüllung und somit auch die Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen sind im nordwestlichen Teil des Plangebietes bis heute nicht erfolgt. Von 1995 bis heute hat sich in dem Plangebietsabschnitt ein ökologisch sehr wertvolles Biotopmosaik entwickelt, welches vielen geschützten und streng geschützten Arten Lebensraum bietet. Durch die Verfüllung dieses Gewässers würden sämtliche wertvolle ökologische Strukturen zerstört werden. Aufgrund des Natur- und Artenschutzes soll die weitere Verfüllung mit späterer geplanter Gewerbenutzung nicht mehr umgesetzt werden. Eine Genehmigung für eine weitere Verfüllung liegt nicht vor.

Das Ziel der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes 59499/03 ist demzufolge die Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im nordwestlichen Gebietsabschnitt zur Erhaltung und Sicherung der schützenswerten Flora und Fauna. Durch die geplante Festsetzung entfällt die im rechtskräftigen Bebauungsplan 59499/03 – Arbeitstitel: Gewerbegebiet Venloer Straße in Köln-Bocklemünd/Mengenich – festgesetzte Öffentliche Grünfläche – Erholungsanlage – sowie der von Südwesten diagonal nach Nordosten durch das Plangebiet verlaufende Bereich für Lärmschutzwälle. Die Bebauungsplanänderung greift zusätzlich im nordwestlichen Bereich in einer Größenordnung von circa 2.000 m² in das Landschaftsschutzgebiet ein, welcher gegenwärtig bereits gewerblich genutzt wird. Im Gegenzug dazu wird aufgrund der oben genannten Festsetzung in einer Größenordnung von circa 17.000 m² das Gewerbegebiet zurückgenommen. Hierdurch wird der Fortbestand der Wasserfläche, Böschungen und Uferbereiche sichergestellt und somit die Ziele des Landschaftsschutzes erfüllt. Da jedoch die Böschungen entlang der westlichen Plangebietsgrenze nicht standsicher sind, wird in diesem Bereich ein Sicherungsabstand zum geplanten Baugebiet festgelegt. Des Weiteren beinhaltet die Bebauungsplanänderung sowohl eine Reduzierung der Erschließungsflächen im westlichen Teilbereich des Plangebietes als auch eine Verkürzung des Rad- und Fußweges entlang der nördlichen Plangebietsgrenze in Richtung Westen. Neben den zahlreichen Anpassung der bestehenden Festsetzungen, kommt es zusätzlich zu einer grundlegenden Neuordnung und Zonierung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen. Weiterhin kommt es im Rahmen der Änderung zur Angleichung der textlichen Festsetzungen an die heutigen Erfordernisse.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bocklemünd/Mengenich am nordwestlichen Stadtrand von Köln im Stadtbezirk Ehrenfeld.

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt nördlich der Venloer Straße, westlich des Auskiesungsbereiches, südlich der Dauerkleingartenanlage und des Umspannwerkes sowie östlich der Bundesautobahn 1 in Köln-Bocklemünd/Mengenich. Das Plangebiet ist circa 32 Hektar groß.

2.2 Vorhandene Struktur

An der nordwestlichen Plangebietsgrenze liegt das naturschutzrechtlich geschützte sowie eingezäunte Gewässer. Die ursprünglich größere Abgrabung ist bereits teilweise verfüllt worden. Die Genehmigung zur Verfüllung des Gewässers wurde jedoch aus Gründen des Artenschutzes zurückgezogen. Die durch die Auskiesung entstandenen Böschungs- und Uferbereiche des Abgrabungsgewässers sind nicht standsicher. Neben dem im Plangebiet vorhandenen Gewässer sind auch nach § 42 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) und § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotope im direkten Umfeld existent.

Teilflächen des festgesetzten Gewerbegebietes entlang der Venloer Straße sind bereits realisiert worden und werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans gewerblich genutzt. Weitere Flächen im Hinterland sind bereits durch Baustraßen erschlossen und weisen lediglich eine niedrige Vegetation auf. Daran grenzen die Flächen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) L 7 "Erholungsgebiete Stöckheimer Hof und Freiraum Esch/Auweiler", die das Gebiet mit Ausnahme zur Venloer Straße auf der Südseite umschließen. Im Nordwesten, im Bereich der Abgrabungsgewässer, schließt das Naturschutzgebiet (NSG) 22 "Baadenberger Senke, Stöckheimer See und Große Laache" an. Die Abgrenzung des NSG ist an den bestehenden Bebauungsplan angepasst worden. Bis 2011 war der Bereich des heutigen NSG Baadenberger Senke noch kein Naturschutzgebiet sondern Landschaftsschutzgebiet und sollte, wie es die Ausweisung des rechtskräftigen Bebauungsplanes darstellt, als öffentliche Grünfläche mit Erholungsnutzung gestaltet werden.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Venloer Straße erschlossen. Die Venloer Straße verbindet das Plangebiet in Richtung Süd-Osten zur Innenstadt und in Richtung Nord-Westen zur benachbarten Gemeinde Pulheim. Das Plangebiet ist über die Venloer Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden und besitzt einen vorgelagerten Anschluss an die Bundesautobahn 1. Der öffentliche Personennahverkehr ist über die Haltestelle Venloer Str./Autobahn (Buslinie 970) unmittelbar fußläufig zu erreichen.

Die innere Verkehrserschließung erfolgt bereits über die als Baustraßen hergestellten Straßen Garzweilerweg und Schleyerhofweg. Die realisierten Baugebiete entlang der Venloer Straßen werden zudem auf der Rückseite durch den Spenrather Weg erschlossen.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Telekommunikationsmast. Im südlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche ist zudem eine Fläche für Versorgungsanlagen angesiedelt. Des Weiteren verläuft eine 110-kV-Hochspannungstrasse durch den östlichen Bereich des Plangebietes. Parallel zur Bundesautobahn 1, innerhalb der öffentlichen Grün- bzw. Verkehrsfläche, bestehen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, die Produktenleitungen (Ethylen, Mineralöl) in unterirdischer Trassenführung enthalten.

2.4 Planungsrechtliche Situation

Der rechtskräftige Bebauungsplan 59499/03 – Arbeitstitel: Gewerbegebiet Venloer Straße in Köln-Bocklemünd/Mengenich – vom 20.11.1995 beinhaltet folgende Festsetzungen:

Gewerbe- und Industriegebiet

Hauptbestandteil des Bebauungsplanes ist das festgesetzte Gewerbe- und Industriegebiet, welches primär über die Venloer Straße erschlossen wird. Die Bauflächen werden gegliedert, indem im Kern des Plangebietes Industriegebiete (GI) und in den Randzonen Gewerbegebiete (GE) festgesetzt sind. Das in unterschiedlich große Bereiche zonierte Gewerbe- und Industriegebiet setzt Grundflächenzahlen (GRZ) zwischen 0,6 und 0,8 sowie Geschossflächenzahlen (GFZ) zwischen 2,0 und 2,4 fest. Aufgrund der Lage zu der angrenzenden öffentlichen Grünfläche (Erholungsgebiet bzw. Kleingartenanlage) und zur circa 300 m entfernten Ortslage Bocklemünd/Mengenich wurde das Gewerbe- und Industriegebiet auf Grundlage der Abstandsliste vom 22.09.1994 geglie-

dert. Wegen des angrenzenden Erholungsgebietes wurde auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet und stattdessen die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen auf 68 m über Normalnull (NN) begrenzt. Die Höhenlage des Plangebietes bewegt sich zwischen 54,8 m – 55,5 m über NN, sodass Gebäude mit einer maximalen Höhe von 13,2 m zulässig sind. Für das Gewerbe- und Industriegebiet zwischen Planstraße 3 und der Venloer Straße entlang der öffentlichen Grünfläche ist festgesetzt, dass auf dieser Fläche nur Autoverwertungsbetriebe zulässig sind. Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind nicht zugelassen. Um jedoch einen beschränkten Verkauf von Produkten zu ermöglichen, können im Wege der Ausnahme nur solche Verkaufsstellen zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen. Zur Gliederung und Gestaltung des Gewerbe- und Industriegebietes sind im Rahmen der Baugebietsfestsetzung 3 m – 20 m breite Grundstücksflächen, die den überbaubaren Grundstücksflächen vorgelagert sind, als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Zudem ist eine Begrenzung der Ein- und Ausfahrten auf maximal 10 m je Baugrundstück festgesetzt. Grünfestsetzungen in Form von Flachdach- und Fassadenbegrünung sind für die Gebäude innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes festgelegt.

Verkehrsflächen

Durch die von der Venloer Straße ausgehenden Planstraßen 1 (Garzweilerweg) und 2 (Spenrather Weg) werden die Gewerbe- und Industrieflächen an das überörtliche Straßennetz angebunden. Für die weitere innere Erschließung dient die Planstraße 3 (Schleyerhofweg). Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist ein 5 m breiter Rad- und Fußweg festgesetzt, der innerhalb der öffentlichen Grünfläche des Erholungsgebietes Baadenberger Senke weiter bis zur Venloer Straße verläuft.

Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche – Erholungsanlage – dient als Ausgleichsfläche für die durch die innere Verkehrserschließung in Anspruch genommenen Flächen. Durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche – Schutzpflanzung – entlang der Bundesautobahn A 1 wird eine organische Übergangszone im Berührungsbereich unterschiedlicher Nutzungen geschaffen. Die Schutzpflanzung ist überwiegend vorhanden und soll durch die Festsetzung entlang der Venloer Straße ergänzt werden.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bilden teilweise hinsichtlich ihrer Lage den Übergang zur freien Landschaft, teilweise zur angrenzenden öffentlichen Grünfläche (Erholungsanlage sowie Kleingartenanlage). Zwischen diesen Flächen und dem Gewerbegebiet ist eine 10 m breite Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Um eine Abschirmung der Erholungsanlage Baadenberger Senke sowie der Dauerkleingartenanlage Stöckheimer Weg zu erreichen, wurde innerhalb der Flächen für Maßnahmen ein 5 m bzw. 3 m hoher Lärmschutzwall festgesetzt. Die genannten Flächen sollten ursprünglich durch die Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern ökologisch aufgewertet werden und als Ausgleichs- und Ersatzflächen für die versiegelten Flächen innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes dienen.

Eingriff/Ausgleich

Auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen wird. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die eine Funktion als Ausgleichs- und Ersatzflächen haben, werden gemäß § 8 a BNatSchG den Flächen zugeordnet, auf denen ein Eingriff ermöglicht wird. Durch die Ausgleichsberechnung nach der Methode Sporbeck/Ludwig wird der Nachweis geführt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes ausgeglichen wird. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ist bereits ein Eingriff zulässig. Diesem sind Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. die Bepflanzung der Lärmschutzwälle, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern usw. zugeordnet worden. Da Teile dieser Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr realisierbar sind, gleichzeitig aber auch Eingriffe nicht mehr oder an anderer Stelle erfolgen, wird auf

Basis der ursprünglichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine neue Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt.

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan sieht für das Änderungsgebiet größtenteils einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen - GIB - vor. Für den westlichen Teilbereich des Änderungsgebiets sieht der Regionalplan verschiedene Freiraumfunktionen vor.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan stellt den Bebauungsplanänderungsbereich hauptsächlich als Gewerbegebiet - GE - mit einem zentralen Bereich als Industriegebiet - GI - dar. Am östlichen Rand des Plangebietes wird zudem eine Grünfläche dargestellt. Die im Rahmen der Bebauungsplanänderung zusätzliche Gewerbegebietsausweisung wird nicht über den Flächennutzungsplan abgedeckt, welcher an dieser Stelle eine Grünfläche vorgibt. Des Weiteren stellt der Entfall von Baugebietsflächen eine zusätzliche Abweichung zur bestehenden Darstellung des Flächennutzungsplanes dar. Aus den genannten Gründen wird ein Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

3.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hauptsächlich als Innenbereich dargestellt. Der Bebauungsplanänderungsbereich liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Köln, der hier das Landschaftsschutzgebiet L 7 "Erholungsgebiete Stöckheimer Hof und Freiraum Esch/Auweiler" festsetzt. Als Schutzzweck formuliert der Landschaftsplan unter anderem die Sicherung wertvoller Sekundär-Biotope als Lebensraum gefährdeter Tier- und Pflanzenarten und betont die besondere Bedeutung für die Erholung. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich ebenfalls eine Teilfläche des Naturschutzgebietes "Baadenberger Senke, Stöckheimer See und Große Laache", das seit 2011 als Naturschutzgebiet im Landschaftsplan festgesetzt ist.

Da durch die Bebauungsplanänderung in einem größeren Maße Gewerbeflächen entfallen, als neue Gewerbegebietsausweisung hinzukommen, steht einer Anpassung des Landschaftsplanes nichts im Wege. Die Anpassung des Landschaftsplanes erfolgt im Anschluss an den Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung. Gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG treten die widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes außer Kraft, wenn der Träger der Landschaftsplanung der zugrundeliegenden Flächennutzungsplanänderung nicht widerspricht.

4. Begründung der Planinhalte

Es erfolgt eine Bebauungsplanänderung unter Erhalt des Gewässers und der Böschung sowie der Ausweisung eines Sicherheitsbereiches, da die Böschung stark erosions- und rutschungsgefährdet ist. Auf Grundlage einer Böschungsuntersuchung wird ein Zaun zwischen Plangebiet und Abgrabung neu gesetzt, wodurch die Flächenausweisung teilweise zurückgenommen beziehungsweise an einer anderen Stelle erweitert wird. Die Ausweisung eines sogenannten Sicherheitsbereichs zwischen dem Baugebiet und der Böschungszone erfolgt unter anderem durch die Festsetzung einer zu bepflanzenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Die Bebauungsplanänderung greift dadurch im westlichen Plangebietsbereich in das Landschaftsschutzgebiet ein und erweitert die dort ausgewiesene Gewerbefläche in einer Größenordnung von circa 2.000 m². Im Gegensatz dazu wird in einer Größe von circa 17.000 m² die im rechtkräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Gewerbefläche zurückgenommen. Der Bereich des Gewässers wird durch die vorliegende Bebau-

ungsplanänderung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Das Gewässer bleibt hierdurch in seiner heutigen Ausprägung erhalten und kann somit weiterhin zur Erhaltung und Sicherung des Lebensraums schützenswerter Flora und Fauna dienen. Durch den Erhalt des Gewässers entfällt im Rahmen der Änderung die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Öffentliche Grünfläche – Erholungsanlage – sowie der von Südwesten diagonal nach Norden durch das Plangebiet verlaufende Bereich für Lärmschutzwälle.

Neben dem Erhalt des Gewässers und den Flächen, die als Gewerbefläche hinzukommen oder entfallen, kommt es zu weiteren Abänderungen der Festsetzungen in Art und Umfang. Das Teilstück der Erschließungsstraße (Linker Stich des Schleyerhofwegs bzw. der Planstraße 3) entfällt zugunsten einer größeren durchgehenden Industriefläche. Diesbezüglich kommt es im Rahmen der Bebauungsplanänderung auch zu einer Neuordnung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen. Dabei werden die in unterschiedlich große Bereiche zonierte Gewerbe- und Industrieflächen neu angeordnet, wodurch sich der Anteil der Gewerbegebietsflächen zugunsten von Industriegebietsflächen verkleinert. Eine Vergrößerung an Industriegebietsflächen dient dazu einen optimalen Flächenzuschnitt innerhalb des Plangebiets zu erzielen, der wiederum den heutigen Anforderungen an ein Gewerbe- und Industriegebiet entspricht. Ebenfalls wird die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen an die gegenwärtigen Erfordernisse im Gewerbe- und Industriebau angepasst. Hierbei wird die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 68 m über Normalhöhennull (NHN) auf 70,5 m über NHN erhöht.

Die geplante Änderung des Bebauungsplans 59499/03 – Arbeitstitel: Gewerbegebiet Venloer Straße in Köln-Bocklemünd/Mengenich, 1. Änderung – soll folgende planerischen Festsetzungen beinhalten:

4.1 Art der baulichen Nutzung

Hauptbestandteil der Bebauungsplanänderung sollen die gemäß § 8 und § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzenden Gewerbe- und Industriegebiete sein, welche im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan eine abweichende Anordnung aufweisen sollen. Die Bauflächen sollen dabei gegliedert werden, indem die südliche Randzone des Plangebietes entlang der Venloer Straße weiterhin als Gewerbegebiet und die nördlich daran angrenzenden Baugebiete als Industriegebiet festzusetzen sind. Entlang des nordwestlichen Randes der geplanten Bauflächen soll nach wie vor ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Mit der Festsetzung der Gewerbe- und Industriegebiete werden die Genehmigungsvoraussetzungen für die bereits ansässigen Autoverwertungsbetriebe sowie für die weiteren bereits bestehenden Gewerbebetriebe entlang der Venloer Straße geschaffen. Darüber hinaus werden Flächen für Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe bereitgestellt.

In den gesamten Gewerbe- und Industriegebieten sind Tankstellen, Bordelle und bordellartige Einrichtungen ausgeschlossen. Darüber hinaus sind die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig. Es ist Ziel der Stadt Köln, dass sich im Plangebiet insbesondere produzierende Gewerbe- und Industriebetriebe sowie Handwerksbetriebe ansiedeln. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten (zum Beispiel Spiel- und Automatenhallen, Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken und Kinos) sowie von Tankstellen, Bordellen und bordellartigen Einrichtungen widersprechen dieser Zielsetzung. Um diese Zielsetzungen tatsächlich zu erreichen, ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Tankstellen, Bordellen und bordellartigen Betrieben im Plangebiet unbedingt erforderlich, um eine städtebauliche Fehlentwicklung zu verhindern. Da Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe in Gewerbegebieten als Fremdkörper wirken und städtebaulich erwünschte Nutzungen von ihrem angestammten Platz verdrängen und Tankstellen in Flächenkonkurrenz zu den produzierenden Betrieben stehen, soll dieser negativen Entwicklung planungsrechtlich entgegen gewirkt werden.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbe- und Industriegebieten mit Verkauf an Endverbraucher wird damit begründet, dass der Standort in erster Linie für die Ansiedlung gewerblicher und industrieller Nutzungen vorgehalten werden soll. Verkaufsflächen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und diesen bau-

lich untergeordnet sind, bleiben vom Einzelhandelsausschluss ausgenommen, um den Betrieben eine wirtschaftliche Betriebsführung zu ermöglichen. Die Stadt Köln geht davon aus, dass eine baulich untergeordnete Verkaufsstelle nicht größer 100 m² beziehungsweise bei kleineren Flächen nicht mehr als 15 % der genehmigten Geschossfläche ausmachen kann. Diese Größenbeschränkung soll von vorneherein einen Missbrauch durch übergroße Geschäfte ausschließen. Sie dient nicht der Beschreibung eines Betriebstyps, sondern nur der Rechtsklarheit.

Im Stadtgebiet Köln besteht insgesamt ein Mangel an Gewerbe- und Industriegrundstücken, deshalb soll dieser Standort nach den Vorgaben der BauNVO, wonach sich die Gewerbe- und Industriegebiete dadurch auszeichnen, dass in ihnen gearbeitet wird und sie dem produzierendem und artverwandten Nutzungen vorbehalten sind, entwickelt werden. Insgesamt stehen für die ausgeschlossenen Nutzungen, wie Tankstellen, Bordelle und bordellartige Einrichtungen, Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungsstätten ausreichend Flächen innerhalb des Stadtgebietes zur Verfügung, so dass ein Ausschluss im Hinblick auf die Planungsziele gerechtfertigt ist.

Abschließend bleibt an dieser Stelle noch zu erwähnen, dass die festgesetzte Zweckbestimmung "Fläche für Autoverwertungsbetriebe" der Gewerbe- und Industrieflächen im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung entfällt, damit dort Gewerbe- und Industrienutzungen angesiedelt werden können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ausreichend bestimmt. Die in unterschiedlich große Bereiche zonierte Gewerbe- und Industriegebiete setzen Grundflächenzahlen zwischen 0,6 und 0,8 sowie Geschossflächenzahlen zwischen 2,0 und 2,4 fest. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen einer gewerbegebietstypischen städtebaulichen Dichte unter Einhaltung der Obergrenzen des § 17 der BauNVO.

Es wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet und stattdessen die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen auf 70,5 m über Normalhöhennull (NHN) begrenzt. Die Höhenlage des Plangebiets bewegt sich zwischen 54,05 m – 55,3 m über NHN, sodass Gebäude mit einer maximalen Höhe von 16,45 m entstehen können. Die festgesetzte Höhe der Gebäude kann ausnahmsweise durch untergeordnete den Gebäudelfunktionen dienende Dachaufbauten – wie haustechnische Anlagen, Aufzugüberfahrten und Treppenhäuser – um bis zu 3 m überschritten werden. Dabei müssen die Dachaufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante zurücktreten.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um einer zu hohen Verdichtung entgegenzuwirken, sind Gebäude unabhängig von ihrer Länge und Breite mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

In den Gewerbe- und Industriegebieten sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Den Anforderungen von Gewerbe- und Industriegebieten entsprechend soll die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen möglichst flexibel für die Ausgestaltung der baulichen Nutzungen sein.

Zur Gliederung und Gestaltung der Gewerbe- und Industriegebiete werden im Rahmen der Baugebietsfestsetzungen 5 m – 15 m breite Grundstücksflächen, die den überbaubaren Grundstücksflächen vorgelagert sind, als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Zudem wird eine Begrenzung der Ein- und Ausfahrten auf maximal 15 m je Baugrundstück festgesetzt. Bei größeren Baugrundstücken ist je 80 m Straßenfrontlänge eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt in einer Gesamtbreite von maximal 15 m und die entsprechende Unterbrechung des straßenbegleitenden Pflanzstreifens zulässig.

4.4 Erschließung

Durch die von der Venloer Straße ausgehenden und bereits realisierten Straßen Spenrather Weg und Garzweilerweg werden die Gewerbe- und Industrieflächen an das überörtliche Straßennetz angebunden. Für die weitere innere Erschließung dient der ebenfalls bereits als Baustraße ausgeführte Schleyerhofweg. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze in Richtung Osten wird ein 5 m breiter Rad- und Fußweg geführt. Der auf der Trasse der Ferntransportleitungen parallel zur Autobahn vorhandene Wirtschaftsweg wurde bereits bis zur Venloer Straße verlängert und zu einem Rad- und Fußweg ausgebaut.

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet sowohl eine Reduzierung der Erschließungsflächen (Linker Stich des Schleyerhofwegs - ehemalige Planstraße 3 - entfällt) im westlichen Teilbereich des Plangebietes als auch eine Verkürzung des Rad- und Fußweges Richtung Westen, welcher entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft. Die genannten erschließungstechnischen Maßnahmen und der realisierte Bestand sind in der Planzeichnung der vorliegenden Bebauungsplanänderung als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Für die Stromversorgung des Plangebietes wird bereits auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans auf dem Flurstück 85 östlich des Garzweilerwegs ein Standort für eine Trafostation festgesetzt. Des Weiteren wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung eine weitere Fläche für Versorgungsanlagen im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, festgesetzt um den Standort eines Telekommunikationsmastes planungsrechtlich zu sichern. Zur Sicherung von zwei vorhandenen Ferntransportleitungen (Ethylen und Mineralöl) und einer 110-kV-Hochspannungserdleitung werden entlang der Autobahn A1 Leitungsrechte zugunsten der Leitungsbetreiber Rhein-Main-Rohrleitungsgesellschaft, Aethylen-Rohrleitungs-Gesellschaft sowie der Rheinischen NETZGesellschaft festgesetzt. Zum Schutz und zur Sicherung dieser wichtigen Versorgungsanlagen werden die Flächen für Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

4.5 Öffentliche Grünflächen

Durch die Ausweisung von öffentlicher Grünfläche – Schutzpflanzung – entlang der Bundesautobahn A 1 wird eine organische Übergangszone im Berührungsbereich unterschiedlicher Nutzungen geschaffen. Die Schutzpflanzung ist überwiegend vorhanden und soll entlang der Venloer Straße ergänzt werden. Die genannte Festsetzung wird aus dem bestehenden Bebauungsplan im Rahmen der Änderung übernommen.

4.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Verfüllung des ehemaligen Auskiesungsbereiches und somit auch die Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen sind im nordwestlichen Teil des Plangebietes bis heute nicht erfolgt. Von 1995 bis heute hat sich deshalb in dem Plangebietsabschnitt ein ökologisch sehr wertvolles Biotopmosaik entwickelt, welches vielen geschützten und streng geschützten Arten Lebensraum bietet. Durch die Verfüllung dieses Gewässers wären sämtliche wertvolle ökologische Strukturen überfüllt, überformt und zerstört worden. Aufgrund des Natur- und Artenschutzes soll die weitere Verfüllung mit späterer geplanter Gewerbenutzung nicht mehr umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang wird der Bereich des Gewässers durch die vorliegende Bebauungsplanänderung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Das Gewässer bleibt hierdurch in seiner heutigen Ausprägung erhalten und kann somit weiterhin zur Erhaltung und Sicherung des Lebensraums schützenswerter Flora und Fauna dienen. Durch den Erhalt des Gewässers entfällt im Rahmen der Änderung die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Öffentliche Grünfläche – Erholungsanlage – sowie der von Südwesten diagonal nach Norden durch das Plangebiet verlaufende Bereich für Lärmschutzwälle.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Herstellung von 3 m hohen Lärmschutzwällen entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze werden im Rahmen der vorliegen-

den Änderung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Zum einen handelt es sich bei den Flächen um Teile des Landschaftsschutzgebiets L7 und zum anderen dienen diese als Pufferzone zwischen dem bestehenden Umspannwerk sowie der Kleingartenanlage und dem festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiet. Des Weiteren sind diese Flächen als Ausgleichs- und Ersatzflächen für die versiegelten Flächen innerhalb des Gewerbe- und Industriegebiets vorgesehen.

Zur Gliederung und Gestaltung des Gewerbe- und Industriegebiets werden im Rahmen der Baugebietsfestsetzung 5 m – 15 m breite Grundstücksflächen, die den überbaubaren Grundstücksflächen vorgelagert sind, als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bewirken ökologische Verbesserung durch Grundwassergewinnung mittels Niederschlagswasser, Ausgleich von Temperaturextremen in kleinklimatischen Bereichen, Staubbindung und Erhöhung der Luftfeuchtigkeit. Weiterhin tragen sie zur Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes des geplanten Gewerbegebietes bei, da sie ein wesentliches gestalterisches Element bilden.

4.7 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Aufgrund der Lage zu der angrenzenden öffentlichen Grünfläche – Schutzpflanzung – sowie zu der Kleingartenanlage und zur circa 300 m entfernten Ortslage Bocklemünd/Mengenich ist eine Zonierung für die Gewerbe- und Industrieflächen auf der Grundlage des Abstandserlasses NRW vom 06.06.2007 mit der zugehörigen Abstandsliste (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 6.6.2007) erforderlich.

Die Abstandsliste stellt auf der Ebene der Bauleitplanung ein geeignetes Instrument zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen und Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen, wie Wohnbereiche dar und ermöglicht zudem eine Feingliederung von Gewerbe- und Industriegebieten. Die Abstandsliste basiert auf der Zuordnung von Abstandsbestimmungen (im Sinne von Richtwerten) in Bezug auf das Emissionsverhalten von gewerbe- und industriegebietstypischen, dem Stand der Technik entsprechenden Betriebsarten. Zu den abstandsbestimmenden Emissionen zählen insbesondere Geräusche, Luftverunreinigungen, Erschütterungen und Gerüche. Die Anwendung der Abstandsliste auf der Ebene der Bauleitplanung gewährleistet ausreichende Abstände zwischen bestimmungsgemäß betriebenen emittierenden Anlagen gewerblicher Art innerhalb der festzusetzenden Gewerbe- und Industriegebiete und den vorhandenen Wohngebieten, an die die gewerblichen Nutzungen heranrücken.

Im vorliegenden Fall ist für die Festsetzung der Abstandsklassen die Entfernung zu den Wohngebieten der Ortslage Bocklemünd/Mengenich sowie zu der vorhandenen Kleingartenanlage und der öffentlichen Grünfläche maßgeblich. Betriebsarten der Abstandsklassen I bis III (laufende Nummer 1 bis Nummer 36), die ein Abstandserfordernis von 1.500 m, 1.000 m und 700 m aufweisen sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind im Industriegebiet (GI – Zone 1) nicht zulässig. Eine Ausnahmeregelung gewährleistet, dass bestimmte durch einen Stern (*) gekennzeichnete Betriebe und Anlagen der nächst höheren Abstandsklasse – die Abstandsklasse III –, das heißt mit einem höheren Abstandserfordernis zu schutzbedürftigen Nutzungen sowie im Emissionsverhalten vergleichbare Betriebe und Anlagen, zugelassen werden können, wenn im Einzelfall vom Antragsteller nachgewiesen wird, dass zum Beispiel durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand der im Einzelfall vorzulegenden Antragsunterlagen im Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) beziehungsweise im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Der in der Abstandsliste angegebene Abstand bei den mit (*) gekennzeichneten Anlagenarten ergibt sich ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes und basiert auf den Geräuschemissionen zum Schutz Reiner Wohngebiete. Geringere Abstände zu anderen Nutzungen sind möglich.

Im Industriegebiet (GI – Zone 2) nördlich des Schleyerhofwegs sind Betriebsarten der Abstandsklasse I bis IV (laufende Nummer 1 bis Nummer 80) die ein Abstandserfordernis von 1.500 m,

1.000 m, 700 m und 500 m aufweisen sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen der nächst höheren Abstandsklasse – die Abstandsklasse IV –, das heißt mit einem höheren Abstandserfordernis zu schutzbedürftigen Nutzungen sowie im Emissionsverhalten vergleichbare Betriebe und Anlagen, zugelassen werden. Hierzu sind, wie zuvor genannt, die Nachweise zur Verträglichkeit zu der nächst gelegenen schützenswerten Nutzung im Genehmigungsverfahren zu führen.

Im Gewerbegebiet (GE – Zone 3) am nordwestlichen Rand der geplanten Bauflächen sind darüber hinaus die Betriebsarten der Abstandsklasse I bis V (laufende Nummer 1 bis Nummer 160) die ein Abstandserfordernis von 1.500 m, 1.000 m, 700 m, 500 m und 300 m aufweisen sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen der nächst höheren Abstandsklasse – die Abstandsklasse V –, das heißt mit einem höheren Abstandserfordernis zu schutzbedürftigen Nutzungen sowie im Emissionsverhalten vergleichbare Betriebe und Anlagen, zugelassen werden. Hierzu sind, wie zuvor genannt, die Nachweise zur Verträglichkeit zu der nächst gelegenen schützenswerten Nutzung im Genehmigungsverfahren zu führen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten und heute bereits genutzten GE-Flächen entlang der Venloer Straße bleiben ohne eine Gliederung- und Zonierung nach dem Abstanderlass NRW vom 06.06.2007 erhalten.

In den gesamten Gewerbe- und Industriegebieten sind Betriebsbereiche gemäß § 3 Absatz 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), das heißt Anlagen, die unter den Anwendungsfall der 12. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz - StörfallVO - fallen, grundsätzlich ausgeschlossen. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein angemessener Sicherheitsabstand zu schutzwürdigen Gebieten oder schutzwürdigen Nutzungen im Sinne von § 50 BImSchG eingehalten ist. Die Einhaltung des angemessenen Sicherheitsabstandes ist durch einen nach § 29 a BImSchG anerkannten Sachverständigen gutachterlich nachzuweisen.

Altlasten

Im Plangebiet sind Altablagerungen vorhanden. Im Bebauungsplan ist sowohl die Fläche der Ablagerungen als auch der dokumentierte Bereich mit schädlichen Bodenbelastungen (405111) - Fläche ehemaliger Kiesgruben deren Verfüllung mit Bodenaushub erfolgt ist (Deponien) - gekennzeichnet.

5. Umweltbelange

Für das Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch durchgeführt. Die Umweltbelange, wie z. B. Lärmschutz im Hinblick auf die verkehrliche Lärmbelastung, Artenschutz in Bezug auf den zu erwartenden Artenbestand, eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung aufgrund der planungsrechtlichen Anpassung werden im weiteren Verfahren untersucht und bewertet. Des Weiteren werden im Fortgang des Verfahrens auch die Umweltbelange in Bezug auf die durch Altablagerungen belasteten Flächen geprüft. Ebenfalls wird auch der Immissionsschutz in Anbetracht der Einwirkungsbereiche von elektromagnetischen Feldern auf das Plangebiet begutachtet. Weitere Umweltbelange gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 Baugesetzbuch werden im Fortgang des Bebauungsplanverfahrens untersucht und bewertet. Das Erfordernis weiterer Umweltuntersuchungen wird ebenfalls im weiteren Verfahren geprüft.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes ist festzuhalten, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung mit einer Flächengröße von circa 2.000 m² in ein Landschaftsschutzgebiet eingreift. Die Fläche wird gegenwärtig bereits gewerblich genutzt. Im Gegenzug zum oben genannten Eingriff wird in einer Größenordnung von circa 17.000 m² das festgesetzte Gewerbegebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans zurückgenommen. Durch die Bebauungsplanänderung wird der Fortbestand der Wasserfläche, der Böschungen und der Uferbereiche erstmals planungsrechtlich gesichert und somit werden die Ziele des Landschafts-, Arten- sowie

Gefahrenschutzes berücksichtigt und erfüllt. Durch die planungsrechtliche Sicherung des Abgrabungsgewässers werden positive Auswirkungen auf die Flora und Fauna einschließlich des Artenschutzes, das Landschafts- und Ortsbild und das Klima generiert.

Weitere Auswirkungen der Planung sowie die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Fortgang der Bebauungsplanänderung in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt.

6. Planverwirklichung

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes 59499/03 wird gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB durchgeführt.

6.1 Umlegung

Im Rahmen der Aufstellung des bestehenden Bebauungsplanes wurde eine Umlegung durchgeführt. Dieses im Jahr 2005 abgeschlossene Verfahren wurde nunmehr wieder aufgenommen. Nach Aussage der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses konnten den betroffenen Privateigentümern bereits annähernd wertgleiche Grundstücke im Tausch aus städtischem Eigentum zugewiesen werden. Die Flächen die durch die Änderung ihre Ausweisung als Baugebiet verlieren befinden sich demnach ausschließlich in städtischem Eigentum. Entschädigungsansprüche gemäß § 42 BauGB entstehen daher nicht. Grund hierfür ist der Verzicht einer Verfüllung des Gewässers aus naturschutzrechtlichen Gründen. Dies hat zur Folge, dass der Wegfall von bereits zugewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen in einer Größenordnung von circa 1,7 ha ausgeglichen werden muss. Der endgültige Abschluss des Umlegungsverfahrens kann erst nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung erfolgen.

6.2 Kosten für die Stadt Köln

Durch die Änderung der Planung verliert die Stadt Köln bereits ausgewiesenes gewerbliches Bauland. Da diese Qualität und damit der mögliche Verkaufswert aber erst nach Verfüllung und Bauaufbereitung erzielbar wäre, ist der Baulandwert um diese Kosten zu reduzieren.

Vermögensverlust:

17.000 m ² x 100 €/m ² =	1.700.000 €
abzgl. Kosten der Verfüllung	rd. 1.400.000 €
	300.000 €

Die zukünftig neu ausgewiesene GI-Fläche aus städtischem Besitz ist als Vermögensgewinn gegenzurechnen.

Vermögensgewinn:

2.000 m ² x 150 €/m ² =	300.000 €
---	------------------

Unter Berücksichtigung der eingesparten Verfüllungskosten erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes, bezogen auf die Grundstückswerte, kostenneutral.