

## **Erläuterungen**

**zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 7242/02-00-01;**

**Arbeitstitel: 2. Änderung Airport Business Park in Köln-Porz-Gremberghoven**

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

Ziel der Planung ist es, im Sinne einer vorausschauenden Industrieflächenbereitstellung neue GI-Flächen im Stadtgebiet Köln anzubieten.

Das Flächenrecycling von aufgegebenen Gewerbe-/Industrienutzungen ist aufgrund von oft nahe gelegenen Wohnnutzungen in den tatsächlichen Verwertungsmöglichkeiten stark eingeschränkt. Durch zunehmend höhere Anforderungen an Betriebe sind diese häufig nur noch in ausgewiesenen Industriegebieten zulässig. Um ein ausreichendes Angebot an vermarktbareren Industriegebietsflächen sicher zu stellen, müssen dringend weitere geeignete Flächen ausgewiesen und entwickelt werden.

Das Gelände am Josef-Linden-Weg hat eine hervorragende Qualität für eine industrielle Nutzung, da die Flächen bereits über die bestehenden Erschließungsstraßen des Airport Business Parks erschlossen sind und mit geringem Aufwand einer Baulandentwicklung zugeführt werden können.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

### **2. Erläuterungen zum Plangebiet**

#### **2.1 Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,1 ha. Es liegt 40 m südlich der Bundesautobahn A 4 Köln-Olpe zwischen der Bahntrasse Köln-Troisdorf und dem Josef-Linden-Weg. Südlich angrenzend befindet sich ein vorhandener Logistikbetrieb.

#### **2.2 Vorhandene Struktur/Erschließung**

Das Plangebiet ist durch die Frankfurter Straße, die Straße Alter Deutzer Postweg sowie den Josef-Linden-Weg unmittelbar an das übergeordnete Autobahnnetz (A 3, A 4, und A 59) angebunden. Zudem besteht über die A 59 eine günstige Verkehrsanbindung zum Flughafen. Durch den nahe gelegenen S-Bahnhaltepunkt Frankfurter Straße ist zudem eine gute Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gegeben. Mit der Linie S 13 besteht eine direkte Verbindung zum Flughafen Köln/Bonn und zur Kölner Innenstadt.

### **3. Vorhandenes Planungsrecht**

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

Der vorhandene FNP stellt für das Plangebiet Grünflächen dar. Südlich angrenzend sind GI-Flächen und westlich angrenzend sind Bahnflächen ausgewiesen. Der FNP soll im Parallelverfahren geändert werden.

#### **3.2 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan (LP) weist das Landschaftsschutzgebiet L 23 "Freiraum um das Gremberger Wäldchen von Poll bis Heumar" aus. Der LP soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angepasst werden.

#### **3.3 Bebauungsplan**

Für das Grundstück gilt der seit 1997 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7242/02-00-01. Er setzt für den Bereich des Plangebietes eine private Grünfläche und eine Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft fest.

### **4. Planungsinhalte**

#### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das gesamte Plangebiet soll aufgrund einer erhöhten Nachfrage nach kurzfristig verfügbaren Industrieflächen als GI festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll Bezug zu den vorhandenen südlich angrenzenden GI-Flächen nehmen.

#### **4.2 Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt, wie im bisherigen Bebauungsplan auch, über den Josef-Linden-Weg. Für die ehemals geplante Ansiedlung eines Logistikunternehmens östlich des Josef-Linden-Weges wurde 2006 eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Dieses Gutachten soll für die nun vorgesehenen Nutzungen aktualisiert werden.

Für das Plangebiet soll keine innere Erschließung festgesetzt werden. Sie kann bei Bedarf gegebenenfalls durch die Grundstückseigentümerin hergestellt werden.

Das umliegende Kanalnetz kann das Schmutz- und Niederschlagswasser aus dem Gebiet entsorgen. Das Plangebiet kann an die im Umfeld vorhandenen erforderlichen Versorgungsmedien (Strom, Wasser, Gas) angeschlossen werden.

#### **4.3 Ausgleichsflächen**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Der Wert dieser vorhandenen Ausgleichsfläche ist neben dem zusätzlich entstehenden Ausgleichsbedarf durch die Überplanung mit einem GI entsprechend nachzuweisen. Hierzu wird parallel ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der den Ausgleichsbedarf ermittelt und Maßnahmen zum Ausgleich festlegt.

## **5. Umweltbericht**

Für das Verfahren zum Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gem. § 2 a Nr. 2 BauGB dargestellt.

Vorbehaltlich des noch durchzuführenden Scopings sind voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf bzw. Einwirkungen durch mehrere Umweltbelange zu erwarten.

Die bereits vorliegende Kartierung verschiedener Tierarten zeigt, dass im Plangebiet mehrere Brutvogelarten betroffen sind, darunter jedoch keine streng geschützte Arten. Weiterhin sind einige Schmetterlingsarten betroffen, darunter eine streng geschützte Art. Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens sollen externe Ausgleichsmaßnahmen als Ersatzhabitats geprüft werden.

Eine erste Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zeigt, dass durch Maßnahmen im Plangebiet und auf einer externen Ausgleichsfläche von ca. 3,6 ha an der Straße Alter Deutzer Postweg ein Ausgleichsumfang von ca. 60% erzielt werden kann. Zur Sicherstellung eines vollständigen Ausgleichs werden weitere externe Maßnahmen ermittelt und durch die Grundstückseigentümerin finanziert.

Weitere zu prüfende Belange sind Boden, Altlasten (Nahbereich AL 70402), Klima, Grundwasser, Landschaft, Bodendenkmalpflege und Lärm.

## **6. Planverwirklichung**

Das Planungsrecht soll in Form einer Änderung des bestehenden Bebauungsplans geschaffen werden.

Mit der Grundstückseigentümerin soll eine Planungsvereinbarung über die Ausarbeitung des Bebauungsplanes getroffen werden, in der die Kostenübernahme der Planungskosten verbindlich geregelt wird.

Des Weiteren soll mit der Grundstückseigentümerin ein städtebaulicher Vertrag über die Eingriffs-/Ausgleichsthematik, deren Umsetzung und Pflege sowie der Bewältigung einer eventuellen Altlastensanierung geschlossen werden.