

Erläuterung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 63459/04 Arbeitstitel: Stolberger Straße in Köln-Braunfeld/Ehrenfeld, 1. Änderung

1. Anlass und Ziele der Änderung

Der Bebauungsplan Nummer 63459/04 ist seit dem 02.01.1985 rechtsverbindlich.

Das große zusammenhängende Gewerbegebiet Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld unterliegt seit mehreren Jahren einem Strukturwandel. Um diesen Prozess stadtvertraglich zu bewältigen, wurde für das gesamte Gebiet ein Entwicklungskonzept, die sogenannte „Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld“, vom Rat der Stadt Köln am 20.07.2004 beschlossen. Die Rahmenplanung sieht unter anderem vor, eine Fuß- und Radwegeverbindung entlang der alten Gleistrassen und eine Grünfläche auf der ehemaligen Gleisharfe im Planbereich, sowie ein Wohnbaugebiet auf den Flächen eines ehemaligen Schrottplatzes sowie eines ehemaligen Betriebes für Antriebselemente nördlich der Alsdorfer Straße angrenzend am Planbereich zu schaffen. Für die in der Rahmenplanung vorgesehene Wohnbebauung auf den ehemals gewerblich genutzten Flächen nördlich der Alsdorfer Straße hat der Stadtentwicklungsausschuss (StEA) in seiner Sitzung am 04.07.2019 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnbebauung Alsdorfer Straße“ einzuleiten.

Mit der Planung einer Wohnbaufläche unmittelbar angrenzend an bestehende Industrie- und Gewerbegebiete wird eine planerische Konfliktsituation entstehen. Um diese Gemengelage zu vermeiden, sind die angrenzenden Bebauungspläne Nummer 63459/02 und Nummer 634597/04 zu ändern und auf eine städtebaulich und immissionsschutzrechtlich verträgliche Planung anzupassen.

Ferner sind die Grundzüge der Planung zur Festsetzung einer Fläche für Bahnanlage im Planbereich obsolet. In der Änderung zum Bebauungsplan werden daher die in der Rahmenplanung vorgesehene Fuß- und Radwegeverbindung entlang der alten Gleistrassen sowie die Grünfläche auf der ehemaligen Gleisharfe im Planbereich mitgeplant. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Bahnanlage, die als private Zufahrtstraße genutzt wird, als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Ziele der Planung sind daher

- die Neugliederung der Betriebsarten nach dem Abstandserlass vom 06.06.2007 zur Vermeidung einer planerischen Konfliktsituation mit der geplanten Wohnbebauung nördlich der Alsdorfer Straße,
- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der in der Rahmenplanung vorgesehenen Fuß- und Radwegeverbindung auf der ehemaligen HGK-Trasse sowie einer Grünfläche im Bereich der Gleisharfe,
- sowie die planungsrechtliche Sicherung der Erschließungsflächen von einem Teilbereich des Gewerbegebietes.

Außerdem wird die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 im Planbereich Anwendung finden.

2. Planverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 63459/04 mit dem Arbeitstitel „1. Änderung Stolberger Straße“ in Köln-Ehrenfeld wird im Normal-/Vollverfahren durchgeführt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschreiben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gemäß Anlage 1 zum BauGB zu erstellen und gemäß § 2a Satz 3 BauGB als Teil der Begründung aufzuführen.

3. Erläuterung zum Plangebiet

3.1 Abgrenzung des Änderungsbereiches

Mit Ausnahme des Bereiches nördlichen der Alsdorfer Straße, für den der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnbebauung Alsdorfer Straße“ aufgestellt wird, umfasst der Änderungsbereich das gesamte Plangebiet des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nummer 63459/04.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die ehemaligen Gleisanlagen der HGK AG und der KVB AG, im Westen durch den Maarweg, im Osten durch die Oskar-Jäger-Straße und im Süden durch Stolberger Straße begrenzt.

3.2 Vorhandene Struktur und Umgebung des Plangebietes

Der Westen und Südwesten des Änderungsbereiches wird durch eine Wohnnutzung geprägt. Hier liegen Wohngebäude entlang der Alsdorfer-, Eisenborner- und St.-Vither-Straße. Nördlich der Alsdorfer Straße auf den Flächen eines ehemaligen Schrottplatzes sowie eines Betriebes für Antriebs Elemente wird durch das Verfahren "Wohnbebauung Alsdorfer Straße" ebenfalls eine Wohnnutzung geplant.

Der Großteil des übrigen Plangebietes wird jedoch vorwiegend gewerblich genutzt. Östlich an die bestehenden Wohngebäude grenzen verschiedene Büronutzungen, Lagerhallen, Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen von klein- und mittelgroßen Gewerbebetrieben an. Diese Nutzungen werden nach Osten hin fortgeführt. Entlang der Oskar-Jäger-Straße grenzt eine erneute Wohnnutzung an die gewerblichen Betriebe.

Auf Grund des Strukturwandels innerhalb des Plangebietes, wurden industrielle und gewerbliche Nutzungen zugunsten von Wohnnutzung sowie einer nicht erheblich belästigenden Gewerbenutzung in der Vergangenheit aufgegeben. Dabei bilden der Maarweg im Westen und die Oskar-Jäger-Straße im Osten, die Hauptentwicklungsachsen für die benannten Nutzungen. Die übrige gewerbliche Nutzung bleibt hierbei in zweiter Reihe zurück.

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird im Wesentlichen durch großflächige Gewerbebetriebe im Süden und Osten geprägt. Im Norden schließt der Bebauungsplan Widdersdorfer Straße mit klein- und mittelgroßen Gewerbebetrieben an. Im Osten gegenüber der Oskar-Jäger-Straße befindet sich eine größere Wohnbaufläche.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nummer 6349/04 „Stolberger Straße“ wurden drei unterschiedliche Baugebiete festgesetzt – Allgemeine Wohnbaugebiete, Mischgebiete und Gewerbegebiete –, unter den die gewerbliche Nutzung herrscht.

Im Westen des Planbereiches, für die Grundstücke Maarweg 98 - 130, Alsdorfer Straße 1 - 6 und 11 - 23, St. Vither Straße 1 - 16 und Eisenborner Straße 1 - 27, wurden Allgemeine Wohngebiete

sowie Mischgebiete mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 bis 1,2, einer maximalen Geschosshöhe von III bis VI und einer geschlossenen Bauweise festgesetzt.

Angrenzend zu den dem Wohnen dienenden Baugebieten, wurde ein Gewerbegebiet für die Grundstücke Alsdorfer Straße 7 - 9 und Stolberger Straße 92 festgesetzt. Zum Maß der baulichen Nutzung wurden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0, eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von IV und eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Ferner wurde das Gewerbegebiet als Zone 3 ausgewiesen, in der keine Anlagen nach der Abstandsliste aus der Anlage 1 des Abstandserlasses vom 25.07.1974, geändert durch Rd. Erl. vom 02.11.1977, zugelassen wurden.

Ein weiteres Gewerbegebiet wurde für die Grundstücke Stolberger Straße 2 bis 90 festgesetzt. Zum Maß der baulichen Nutzung wurden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2, eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von X und eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Ferner wurde das Baugebiet als Zone 2 ausgewiesen, in der die Anlagen Nummer 1 bis 187 und 189 bis 193 der Abstandsliste aus der Anlage 1 des Abstandserlasses vom 25.07.1974, geändert durch Rd. Erl. vom 02.11.1977, ausgeschlossen wurden.

Für die Grundstücke Oskar-Jäger-Straße 115 -141 wurde auch ein Gewerbegebiet festgesetzt. Zum Maß der baulichen Nutzung wurden für das Baugebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0, eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von VI sowie eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Ferner wurde das Baugebiet als Zone 1 ausgewiesen, in der die Anlagen Nummer 1 bis 158 der Abstandsliste aus der Anlage 1 des Abstandserlasses vom 25.07.1974, geändert durch Rd. Erl. vom 02.11.1977, ausgeschlossen wurden.

In allen drei Gewerbegebieten wurden auch zahlreiche Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Anpflanzungsmaßnahme war als gestalterisches Trennungsinstrument zur Vermeidung der negativen Auswirkungen der Gewerbegebiete auf dem Ortsbild der Umgebung vorgesehen, jedoch finde sie derzeit in sehr geringerem Maße Anwendung. Ein gutes Beispiel der nicht Anwendbarkeit dieser Festsetzung ist die Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern südlich der HGK-Trasse zwischen dem Grundstück Stolberger Straße 90 d und der Oskar-Jäger-Straße, die nie angelegt werden könnte, da sie teils mit alten Gewerbehallen bebaut ist und teils als Zufahrt für die Gewerbehallen genutzt wird.

Außerdem wurden im Bebauungsplan die Gleistrassen der HGK AG und der KVB AG als Flächen für Bahnanlagen festgesetzt. Beide Gleistrassen sind bereits vor Jahren aufgegeben und zwischenzeitlich entwidmet worden.

4. Planungsvorgaben

4.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung zum Bebauungsplan als gemischte und als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die vorgesehene Planung weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Der Flächennutzungsplan ist daher zu ändern.

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln der Bezirksregierung Köln ist das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt.

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Köln stellt das Plangebiet als Innenbereich dar und trifft keine Aussagen.

4.4 Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld

In der vom Rat der Stadt Köln am 20.07.2004 beschlossenen Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld sieht das Nutzungskonzept für die östlichen Planbereiche der Bebauungsplan-Änderung Gewerbegebiete mit kombinierter Dienstleistung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen vor. Der westliche Bereich wird durch Wohnbebauung geprägt. Diese Darstellung entspricht auch der Zielstellung, auf den nördlichen Flächen entlang der Alsdorfer Straße eine Wohnbebauung zu realisieren, welche ebenfalls als mittelfristiges Ziel innerhalb der Rahmenplanung definiert wurde. Östlich an den Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnbebauung Alsdorfer Straße" sieht die Rahmenplanung eine öffentliche Grünfläche vor. Nördlich entlang der ehemaligen Gleistrassen ist eine begrünte Fuß- und Radwegeverbindung geplant.

5. Planinhalt

5.1 Neugliederung der Betriebsarten nach Abstandserlass 2007

Zur Vermeidung einer stadtplanerischen Konfliktsituation mit der geplanten heranrückenden Wohnbebauung nördlich der Alsdorfer Straße sind Teilbereiche der Gewerbegebiete im Planbereich nach der Abstandsliste der Anlage 1 zum Abstandserlass neu zu gliedern. Im Rahmen der Änderung zum Bebauungsplan wird für das gesamte Plangebiet auf den Abstandserlass vom 06.06.2007 umgestellt.

Eine gutachterliche Betrachtung beziehungsweise Bestandserfassung der vorhandenen Betriebe im Gewerbegebiet, wurde durch das Büro ACCON erarbeitet. Mit der geplanten Änderung der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass nur Anlagen zulässig sind, die die Mindestabstände einhalten. Im Rahmen der gutachterlichen Betrachtung wurden die aus schalltechnischer Sicht relevanten Nutzungen betrachtet.

Die Anpassung der Zonierung gemäß dem aktuellen Abstandserlass 2007 führt zu keiner Einschränkungen der möglichen Nutzungen.

Für die nördlich und östlich liegenden Gewerbegebietsflächen entlang der KVB AG Bahnanlage soll von Zone 1 auf die Zonen 3 beziehungsweise 2 umgestellt werden. Die Zonierungen entlang der Oskar-Jäger-Straße und der Stolberger Straße bleiben unberührt.

Von der geplanten heranrückenden Wohnbebauung nördlich der Alsdorfer Straße bis zu einer Entfernung von circa 170 Meter wird im Planbereich die Zone 3 festgesetzt, in der alle Anlagen- und Betriebsarten der Abstandsliste ausgeschlossen werden. In dem Bereich befinden sich aktuell gemäß Realnutzungskartierung verschiedene Einzelhandelsbetriebe sowie einige Bürogebäude. Diese Betriebe beziehungsweise Nutzungen werden von der Umstellung auf den Abstandserlass vom 06.06.2007 nicht betroffen und stehen im Einklang mit den geplanten neuen Festsetzungen.

Bis zu einer weiteren Entfernung von circa 500 Meter wird die Zone 2 festgesetzt, in der ausschließlich die Anlagen- und Betriebsarten der Abstandsklasse VII zulässig werden. In dem Bereich befinden sich aktuell gemäß Realnutzungskartierung ein Kurierdienst, eine Schreinerei sowie verschiedene Lageräume und Büronutzungen. Diese Betriebe beziehungsweise Nutzungen werden von der Umstellung auf den Abstandserlass vom 06.06.2007 nicht betroffen und stehen im Einklang mit den geplanten neuen Festsetzungen.

Abschließend bis zu einer weiteren Entfernung von circa 500 Meter wird die Zone 1 festgesetzt, in der ausschließlich die Anlagen- und Betriebsarten der Abstandsklasse VI und VII zulässig werden. In dem Bereich befinden sich aktuell gemäß Realnutzungskartierung ein Autoverleih, verschiedene Büronutzungen sowie Wohngebäude. Diese Betriebe beziehungsweise Nutzungen werden von der Umstellung auf den Abstandserlass vom 06.06.2007 nicht betroffen und stehen im Einklang mit den geplanten neuen Festsetzungen.

5.2 Festsetzung eines Fuß- und Radweges sowie einer Grünfläche

Durch die Aufgabe der industriellen Nutzungen und die Umstrukturierung der gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes wurde die Bahntrasse entbehrlich und zurückgebaut. Teilweise wurde die ehemalige Gleistrasse an die angrenzenden Gewerbegebiete veräußert beziehungsweise verpachtet. Die Gleistrasse wird heute vorrangig als private Zufahrtsstraße genutzt, so dass die Darstellung als Gewerbegebiete der heutigen Nutzung entspricht. Auch die KVB AG hat seit Jahren das Anschlussgleis zum Betriebshof aufgegeben und entwidmet.

Gemäß den Vorgaben der Rahmenplanung soll auf dieser Gleistrasse zwischen dem Maarweg und der Stolberger Straße eine begrünte Fuß- und Radwegeverbindung entstehen, so dass für die ehemalige Fläche für Bahnanlagen eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) festgesetzt wird.

Darüber hinaus soll mit der geplanten Umwandlung von Gewerbegebietsflächen in öffentliche Grünflächen östlich des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Alsdorfer Straße" auf der ehemaligen Gleisharfe der Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld gefolgt werden. Die benannte Teilfläche soll an die Fuß- und Radwegeverbindung anschließen und einen qualitativen Freiraum für die angrenzenden Nutzungen ausbilden.

5.3 Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche

Ein Teil der ehemaligen Gleistrasse wird heute vorrangig als private Zufahrtsstraße zu den Gewerbegebieten genutzt. Diese Nutzung entspricht nicht die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Bahnanlage für die Fläche.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird diese Fläche zur planungsrechtlichen Sicherung der verkehrlichen Erschließung der Grundstücke als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

5.4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017

Bedingt durch die Änderung des Bebauungsplanes wird auf die derzeit geltende Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 umgestellt.

6. Umweltbericht

Der Untersuchungsumfang der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 wird im Rahmen der frühzeitigen Dienststellen- und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB festgelegt. Der entsprechende gutachterliche Untersuchungsbedarf wird im weiteren Planverfahren abgearbeitet.

Unter anderem werden in der Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter ermittelt. Folgende Altlasten werden berücksichtigt:

Altlast Nummer 40102 (Öllinse Braunsfeld)

Der Ölschaden besteht seit über 40 Jahren und hat zur Stilllegung einer ehemals dort ansässigen Grundwassergewinnungsanlage geführt. Die Ölverunreinigung liegt im Grundwasserschwankungsbereich in einer Tiefe von 9 Meter bis 12 Meter. Die Quelle dieser Boden- und Grundwasser- verunreinigung ist bisher noch nicht festgestellt worden. Seitens der Stadt wurde diese Altlast mehrfach untersucht. Sanierungsmaßnahmen wurden eingeleitet aber bisher noch nicht abgeschlossen. Aufgrund der Lage der Altlast, circa 10 Meter bis 12 Meter unter Geländeoberfläche und außerhalb einer Wasserschutzzone und dem Einzugsbereich einer Grundwassergewinnungs- anlage, kann wegen des erheblichen finanziellen Aufwandes die komplette Sanierung kaum erwartet werden.

Altlastverdachtsflächen und Altstandorte

Im Bebauungsplangebiet ist aufgrund der teilweise über ein Jahrhundert andauernden industriellen und gewerblichen Nutzungen eine Vielzahl von Altablagerungen und Altstandorten vorhanden und im Altlastenkataster dargestellt. Somit ist sichergestellt, dass nach der Aufgabe der derzeitigen Nutzung im Rahmen der Neubebauung weitere Untersuchungen und gegebenenfalls Sanierungsmaßnahmen gefordert werden.

7. Planverwirklichung

Die Änderung des Bebauungsplanes verursacht der Stadt Köln keine Kosten.