

Erläuterung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 63459/02 Arbeitstitel: Widdersdorfer Straße in Köln-Ehrenfeld, 1. Änderung

1. Anlass und Ziele der Änderung

Der Bebauungsplan Nummer 63459/02 ist seit dem 02.04.1984 rechtsverbindlich.

Das große zusammenhängende Gewerbegebiet Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld unterliegt seit mehreren Jahren einem Strukturwandel. Um diesen Prozess stadtverträglich 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, auf den Flächen eines ehemaligen Schrottplatzes sowie eines ehemaligen Betriebes für Antriebselemente, nördlich der Alsdorfer Straße eine Wohnbaufläche angrenzend an das bestehende Wohnquartier an der Alsdorfer Straße, St. Vither Straße und Eisenborner Straße zu schaffen. Für die 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.

Ziele der Planung sind

- die Umwandlung eines Industriegebiets (GI) in ein Gewerbegebiet (GE) für die Grundstücke Widdersdorfer Straße 199-205 und 207-211, da die industrielle Nutzung nicht mehr vorhanden ist,
- sowie die Neugliederung der Betriebsarten nach dem Abstandserlass vom 06.06.2007 zur Vermeidung einer planerischen Konfliktsituation mit der geplanten Wohnbebauung nördlich der Alsdorfer Straße.

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 63459/02 mit dem Arbeitstitel „1. Änderung Widdersdorfer 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 beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gemäß Anlage 1 zum BauGB zu erstellen und gemäß § 2 a Satz 3 BauGB als Teil der Begründung aufzuführen.

3. Erläuterung zum Plangebiet

3.1 Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich umfasst das gesamte Plangebiet des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nummer 63459/02. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Widdersdorfer Straße, im Westen durch den Maarweg, im Osten durch die Oskar-Jäger-Straße und im Süden durch ehemalige Gleisanlagen der HGK AG und der KVB AG begrenzt.

3.2 Vorhandene Struktur und Umgebung des Plangebietes

Der Änderungsbereich wird überwiegend durch eine gewerbliche Nutzung in Form von kleinen und mittelgroßen Gewerbebetrieben geprägt. Lediglich in den Randbereichen des Plangebietes bestehen vereinzelte Wohnnutzungen. Diese liegen entlang der Widdersdorfer Straße im Norden und des Maarweges im Westen. Darüber hinaus sind einige Betriebswohnungen im Osten an der Oskar-Jäger-Straße vorhanden. Die Struktur des Plangebiets hat sich in den letzten Jahren gewandelt, sodass eine Wohnnutzung verstärkt aufgegeben wurde und sich weitere Gewerbebetriebe im Geltungsbereich angesiedelt haben. Der ehemals ansässige Betrieb zur Stahlverzinkung innerhalb des ausgewiesenen Industriegebietes hat seine Nutzung zwischenzeitlich aufgegeben.

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird ebenfalls vorwiegend gewerblich genutzt. Ausgenommen hiervon ist der südwestliche gelegene Bereiche der ehemaligen Gleistrasse. Hier liegen mehrere Wohngebäude entlang der Alsdorfer-, Eisenborner-, und St.-Vither-Straße. Auf den Flächen eines ehemaligen Schrottplatzes sowie eines Betriebes für Antriebselemente wird durch das Verfahren "Wohnbebauung Alsdorfer Straße" ebenfalls eine Wohnnutzung in diesem Bereich geplant.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nummer 63459/02 „Widdersdorfer Straße“ wurde für den Bereich der Grundstücke Widdersdorfer Straße 199 – 205 und 207 – 211 ein Industriegebiet (GI) mit einer Baumassenzahl (BMZ) von 9,0, einer Höchsthöhe baulicher Anlagen von 24,0 Metern und einer geschlossenen Bauweise (g) festgesetzt. Gemäß den textlichen Festsetzungen ist das Industriegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen gegliedert. Nicht zugelassen sind Betriebe und Anlagen der Nummer 1 – 116 und 118 – 158 der Abstandsliste von 1977 zum Abstandserlass vom 25.07.1974.

Für den Bereich der Grundstücke Widdersdorfer Straße 215, 217 und 219 ist ein Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0, IV Vollgeschosse sowie eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Gemäß den textlichen Festsetzungen ist das Gewerbegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen gegliedert. Nicht zugelassen sind Betriebe und Anlagen der Nummer 1 – 158 der Abstandsliste von 1977 zum Abstandserlass vom 25.07.1974.

4. Planungsvorgaben

4.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan meist als Gewerbegebiet dargestellt. Ausnahme davon ist der Bereich der Grundstücke Widdersdorfer Straße 199 – 205 und 207 – 211, der im Flächennutzungsplan als ein Industriegebiet dargestellt ist.

Die vorgesehene Planung weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Die 241. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellungen anpassen.

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 das Plangebiet der Bebauungsplan-Änderung ein Gewerbegebiet mit kombinierter Dienstleistung vor. Diese Darstellung entspricht der Zielstellung der Bebauungsplan-Änderung.

5. Planinhalt

5.1 Festsetzung eines Gewerbegebietes für die Grundstücke Widdersdorfer Straße 199-205 und 207-211

Ziel des bestehenden Bebauungsplanes aus dem Jahr 1984 war die planungsrechtliche Sicherung der seit den 1980er Jahren vorhandenen industriellen und gewerblichen Betriebe. Zur Sicherung eines Betriebes zur Stahlverzinkung wurde für die Grundstücke Widdersdorfer Straße 199 – 205 und 207 – 211 ein Industriegebiet (GI) festgesetzt.

Die industrielle Nutzung wurde jedoch aufgegeben und das Grundstück Widdersdorfer Straße 199 – 205 neu bebaut und auf dem Grundstück Widdersdorfer Straße 207 – 211 die alten Fabrikhallen 2005 niedergelegt. Nach Aufgabe des ehemals ansässigen Industriebetriebes, hat sich eine überwiegend gewerbliche Nutzung innerhalb des Areals angesiedelt. Im Norden entlang der Widdersdorfer Straße bestehen vereinzelte Büro- und Wohnnutzungen, im südlichen Bereich zum Vorhaben "Wohnbebauung Alsdorfer Straße" gelegen, bestehen Garagen, Lagerhallen sowie ein Abholcenter für Kücheneinrichtungen. Die derzeitigen Nutzungen des gesamten Plangebietes wurden in Bezug auf das Emissionsverhalten gutachterlich untersucht und in überwiegender Anzahl als unkritisch eingestuft.

Mit der Umwandlung von Industriegebiet in Gewerbegebiet sowie einer Neugliederung der Betriebsarten nach Abstandserlass 2007 wird der Rahmenplanung und dem Strukturwandel Rechnung getragen sowie eine Wohnbebauung nördlich der Alsdorfer Straße ermöglicht, ohne die vorhandenen Betriebe zu überplanen. Mit den geplanten Änderungen gemäß dem aktuellen gültigen Abstandserlass wird eine Einschränkung der vorhandenen und geplanten Nutzungen vermieden.

5.2 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. Für die Gewerbebetriebe an der Widdersdorfer Straße 215 (Metallmarkt) und Widdersdorfer Straße 219 (Lebensmittelgeschäft) wurde eine Einzelfallbetrachtung erarbeitet. Die gutachterliche Betrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass im Rahmen der Neugliederung keine Einschränkungen der betrieblichen Nutzungen sowie der genutzten Flächen entlang der ehemaligen Gleistrasse gegeben sind. Negative Auswirkungen auf die heranrückende Wohnbebauung liegen nicht vor.

Die Anpassung der Zonierung gemäß dem aktuell gültigen Abstandserlass führt zu keiner Einschränkung der möglichen Nutzungen.

Von der geplanten heranrückenden Wohnbebauung nördlich der Alsdorfer Straße bis zu einer Entfernung von circa 150 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, ein Karnevalsmuseum, ein Abholcenter für Kücheneinrichtungen, Garagen, verschiedene Lagerhallen sowie der bereits benannte Lebensmittelhändler und der Metallmarkt. Diese Betriebe werden von der Umstellung auf den Abstandserlass vom 06.06.2007 jedoch nicht betroffen. Das innerhalb der gutachterlichen Betrachtung berücksichtigte Emissionsverhalten der Betriebe steht auch im Falle eines "worst-case" im Einklang mit den geplanten neuen Festsetzung sowie der heranrückenden Wohnbebauung.

Bis zu einer weiteren Entfernung von circa 250 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, eine Autovermietung, Ausstellungsräume, Lagerhallen, eine Buchhandlung, ein Fahrradverleih und vereinzelte Büro- und Wohngebäude. Diese Betriebe 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 400 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 unter anderem ein Fitnesscenter, eine Kletterhalle und vereinzelte Büro- und Wohngebäude. Diese Betriebe werden von der Umstellung werden von der Umstellung auf den Abstandserlass vom 06.06.2007 nicht betroffen und stehen im Einklang mit den geplanten neuen Festsetzungen.

5.3 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 Grundwasserunreinigung ist bisher noch nicht festgestellt worden. Seitens der Stadt wurde diese Altlast mehrfach untersucht und Sanierungsmaßnahmen 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 Grundwassergewinnungsanlage, 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.