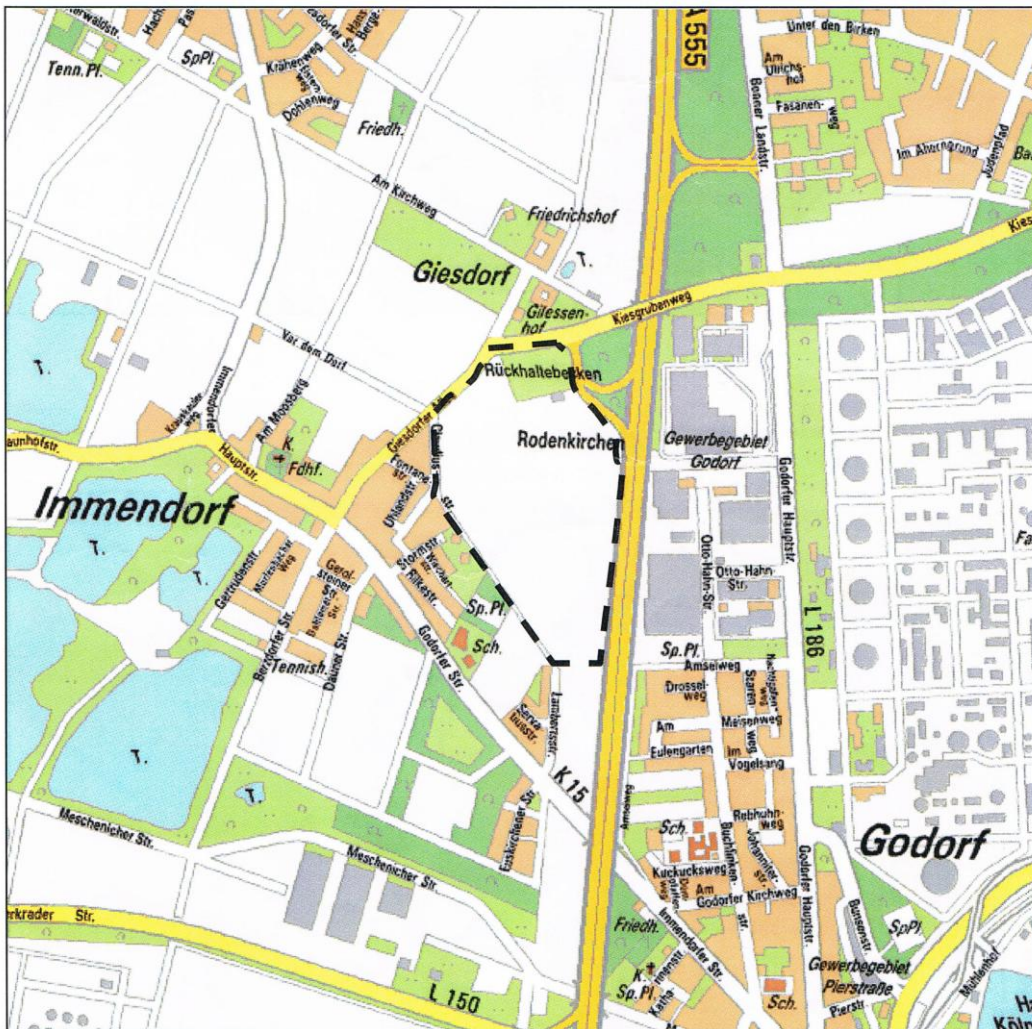


Information zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1. Baugesetzbuch

# Städtebauliches Planungskonzept

## Claudiusstraße

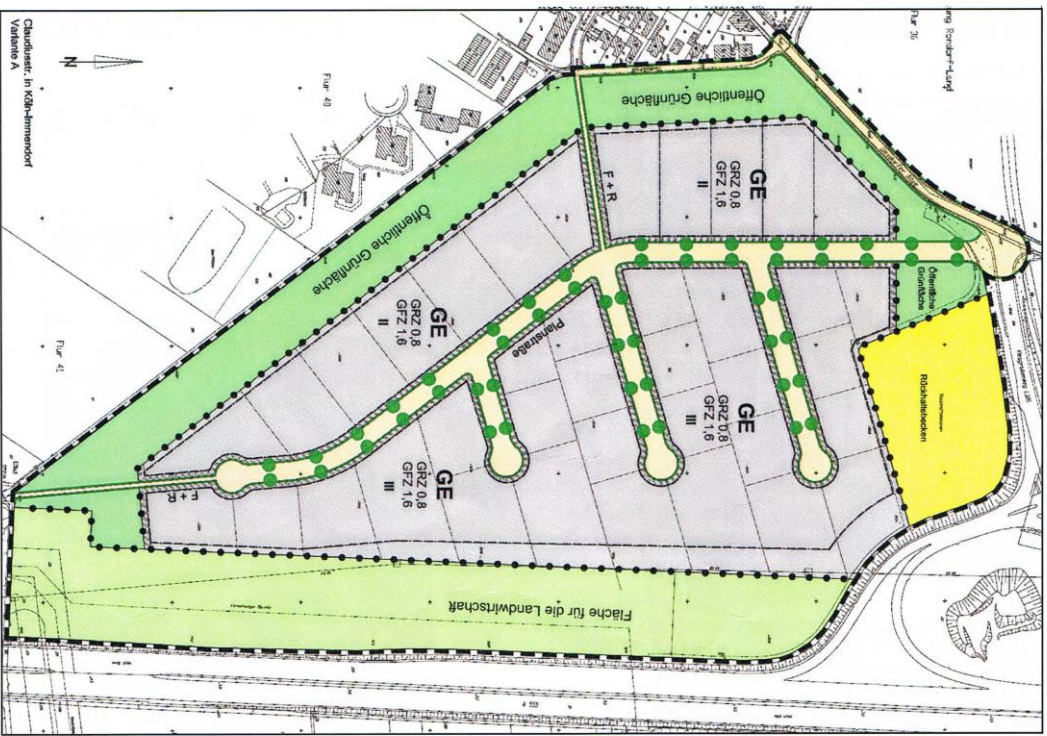
### in Köln-Immendorf



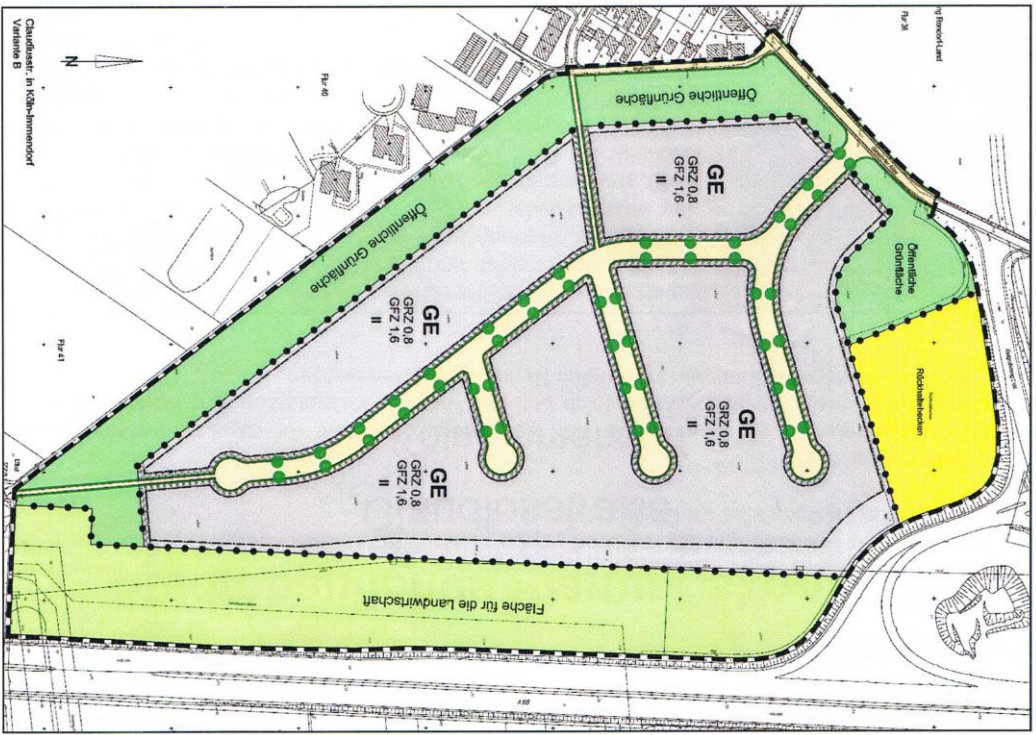
Plangebiet - - - - -

Köln Stadtkarten

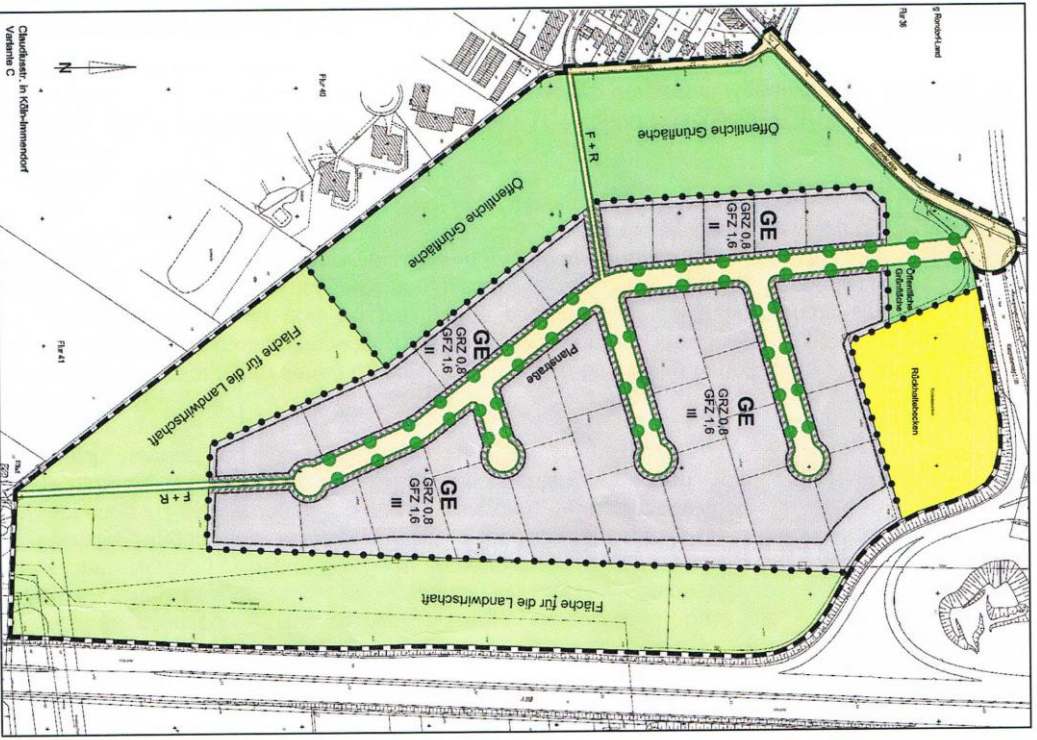
Plan – Variante - A



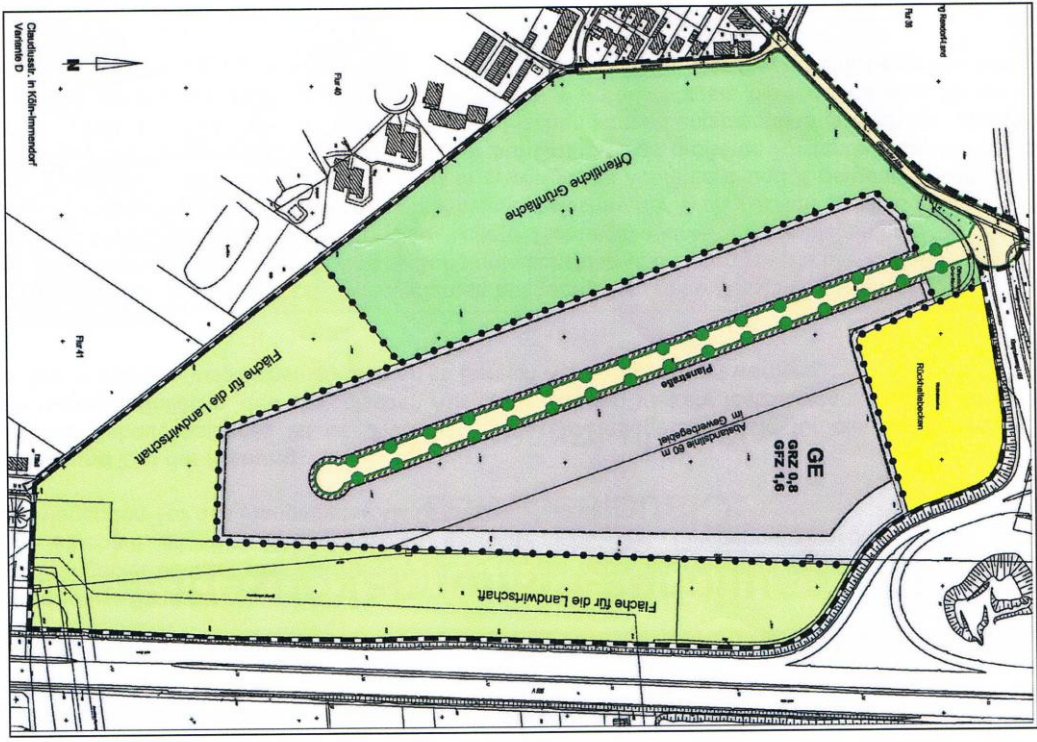
Plan – Variante - B



Plan – Variante - C



Plan – Variante - D



# „Claudiusstraße“ in Köln-Immendorf

Information zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch zum Bebauungsplanverfahren

## Vorhandene Struktur

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 25 ha, die heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird und unbebaut ist. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Gewerbegebiet dar.

## Anlass und Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Flächen für ein Gewerbegebiet sowie für die Landwirtschaft, einer öffentlichen Grünfläche, den ökologischen Ausgleich und den Verkehr festzusetzen. Darüber hinaus sollen bei Bedarf externe Ausgleichsmaßnahmen im Bereich Rondorf gesichert werden.

## Planungsinhalte

Das Stadtplanungsamt hatte zwei Planvarianten ausgearbeitet (siehe Darstellungen in der Innenseite), die sich lediglich in der Form der Erschließung unterscheiden und sehen jeweils ca. 13 ha Gewerbeflächen vor. Der Wirtschaftsausschuss hatte eine weitere Planungsvariante vorgeschlagen, die als Variante C dargestellt wird. Bei dieser Variante ist der Abstand zwischen der Wohnbebauung der Claudiusstraße und dem geplanten Gewerbeflächen von ca. 40 m -wie in der Variante 3 und 4 dargestellt- auf ca. 100 m vergrößert. Die Gewerbeflächengröße sinkt hier auf Grund eines größeren Abstandes zur Wohnbebauung auf ca. 10 ha. Die Grün- und landwirtschaftlichen Flächen können entsprechend anwachsen. Zuletzt wurde im Stadtentwicklungsausschuss eine vierte Planvariante vorgeschlagen, die lediglich eine Stichstraße mit beiderseits jeweils ca. 60 m tiefen Gewerbegrundstücken vorsieht. Der Gewerbeflächengröße beträgt hier unter 7 ha.

Das Gewerbegebiet soll durch eine ca. 15 m breite Planstraße erschlossen werden und einen Anschluss an das vorhandene Straßennetz über die Giesdorfer Allee bzw. den Kiesgrubenweg erhalten. Durch die direkte Erschließung zur Autobahn kann eine zusätzliche Verkehrsbelastung von Immendorf weitgehend vermieden werden. Der Anschluss an das vorhandene Verkehrsnetz kann über einen vorfahrtsregulierten Knotenpunkt oder einen Kreisverkehr erfolgen. Im Sinne einer guten fußläufigen Erschließung soll ein ca. 3 m breiter beleuchteter Fuß- und Radweg zur vorhandenen Wohnbebauung der Claudiusstraße und der Lambertsstraße hergestellt werden.

Die geplante gewerbliche Nutzung soll so organisiert werden, dass die vorhandene Wohnbebauung möglichst gering beeinträchtigt wird. Hierzu soll aus Emissionsschutzgründen eine Zonierung der gewerblichen Nutzung erfolgen. Zur Seite der vorhandenen Wohnnutzung soll der Schwerpunkt im Bereich von Dienstleistungen und sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben liegen und durch entsprechende Festsetzungen geregelt werden. Einzelhandelsbetriebe sollen planungsrechtlich ausgeschlossen werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen, die die Nahbereichszentren von Meschenich, Rondorf und Godorf gefährden, zu verhindern.

## Grünflächen

Die einzelnen Planvarianten sehen unterschiedlich große öffentliche Grünflächen vor, die aber auch bis zur endgültigen Herstellung noch landwirtschaftlich genutzt werden kann. Insgesamt kann je nach Planvariante eine öffentliche Grünfläche von 3,8 bis 6,0 ha entstehen. Unabhängig hiervon sind Ausgleichsflächen geplant, die je nach Intensität der geplanten gewerblichen Nutzung auch im Plangebiet liegen können. Zwischen der vorhandenen Wohnbebauung von Immendorf und der Gewerbegebietsnutzung ist eine ca. 40 m bzw. 100 m breite gestaltete öffentliche Grünfläche geplant, die als Langgraswiese mit Strauchhecken und Einzelbäumen ausgeführt und in die ein Rad- und Fußweg integriert werden soll.

## Anregungen

Schriftliche Stellungnahmen können bis Freitag, den 17.11.2009 einschließlich an den Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Rodenkirchen, Herrn Eberhard Petschel, Bürgeramt Rodenkirchen, Hauptstr. 85, 50996 Köln, gerichtet werden (E-Mail: Eberhard.Petschel@Stadt-Koeln.de).

Information zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch zum Bebauungsplanverfahren