

**Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

zum Bebauungsplan Nr. 69430/05;

Arbeitstitel: Siegburger Straße/Poller Kirchweg in Köln-Deutz

**1. Anlass und Ziel der Planung**

Zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich, da im Plangebiet eine städtebauliche Fehlentwicklung insbesondere durch eine Ausdehnung der Einzelhandelsnutzung zu erwarten ist.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Plangebiet die gewerbliche Nutzung und Entwicklung zu sichern und zu stärken. Dabei soll in Anlehnung an das umgebende, hafennahe großflächige Gewerbe- und Industrieareal die Standortentwicklung gefördert werden. Zur Vermeidung von städtebaulich unerwünschten Nutzungs- und Strukturveränderungen durch bestimmte Einzelhandelsbetriebe und der Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen mit schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche gilt es, die entsprechende Einzelhandelsnutzung an einem nicht integrierten Standort auszuschließen. Die Sicherung zentraler Versorgungsbereiche und die Stärkung der Zentren von Poll und Deutz stehen damit im Fordergrund der gewünschten städtebaulichen Entwicklung. Das Zentrum von Poll befindet sich in ca. 700 m Entfernung südlich vom Plangebiet.

Zentrale Versorgungsbereiche definieren sich in Anlehnung an die im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Siedlungsschwerpunkte und das daraus entwickelte Zentrenkonzept der Stadt Köln. Der Versorgungsbereich von Poll ist hierin als Nahbereichszentrum ausgewiesen. Das Nahversorgungskonzept der Stadt Köln vom 03.06.2003 konkretisiert die Aussagen des Zentrenkonzeptes und verdeutlicht die Ziele der beabsichtigten Einzelhandelsentwicklung und der funktionsgerechten Einbindung in das städtebauliche Ordnungssystem (City, Bezirkszentren, Mittelbereichszentren, Nahbereichszentren) Durch das Nahversorgungskonzept und die Darstellung von Zentren in verschiedenen Funktionsgrößen soll zukunftsorientiert die ausreichende wohnungsnah, zentrenkonzentrierte Versorgung der Bevölkerung gesichert und verbessert werden. Hierzu werden zur Stärkung der zentralen und bevölkerungsnahen Versorgung auch sog. Zentrenentwicklungsräume ausgewiesen. Dezentrale nicht integrierte Entwicklungen und Streulagen mit Kaufkraftumlenkungen und -abflüssen an autoorientierten Randlagenstandorten, zu denen beispielsweise das Plangebiet zählt, sind zu vermeiden, damit nicht die wirtschaftliche Existenz derjenigen Einzelhandelsbetriebe bedroht oder gar vernichtet wird, die eine verbrauchernahe Versorgung gewährleisten.

Insbesondere das Nahbereichszentrum von Poll, wäre durch dezentrale Einzelhandelsbetriebe stark betroffen, aber auch das Mittelbereichszentrum von Deutz als ebenfalls schwach ausgeprägtes Zentrum wäre tangiert. Beide Zentren verfügen nur über eine einfache jedoch für ihre Versorgungsfunktion vollständige Grundausstattung. Es ist somit auch erklärtes Ziel mit der planungsrechtlichen Zulässigkeitsregelung der Einzelhandelsnutzung im Plangebiet, insbesondere dem angesprochenen Nahbereichszentrum von Poll eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität zuzuführen.

Die Zulassung der Einzelhandelsnutzung im Plangebiet würde sich überwiegend und unmittelbar auf das bestehende Nahbereichszentrum von Poll auswirken. Die bestehende Versorgungsstruktur im Poller Zentrum, insbesondere mit Gütern des täglichen Bedarfs, konzentriert sich im Wesentlichen auf den Bereich der Siegburger und Rolshover Straße südlich der Bahnstrecke von Köln-Süd nach Köln-Kalk/Gremberg und ist im Nahversorgungskonzept begrenzt durch die Straße Am Altenberger Kreuz im Norden und der Straße Auf dem Sandberg im Süden und deckt im 700 m fußläufigen Einzugsbereich eine Bevölkerungszahl von über 10 000 Einwohnern (EW) ab. Die Laden-

struktur ist, wie bereits erwähnt, nur schwach ausgeprägt; jedes Warensortiment wird in der Regel in Breite und Tiefe nur einmal angeboten. Neben Geschäften mit den Gütern des täglichen Bedarfs, bestehen auch Dienstleistungsbetriebe darunter auch eine Bank und eine Sparkasse. Die Angebotsstruktur der Waren orientiert sich an der Bevölkerung des Einzugsbereiches.

Die vorgenante Charakterisierung bedeutet, dass jegliche neue Einzelhandelsansiedlung an nicht integrierten, dezentralen und autoorientierten Standorten mit großem Warenangebot und Agglomerationsmöglichkeiten eine Magnetwirkung entfalten wird, die im Zentrum nicht vergleichbar angeboten werden kann. Die Folge sind Kaufkraftabflüsse bzw. Kaufkraftumlenkungen, Ladenschließungen, verloren gehende Einkaufssynergieffekte und eine Verödung des Zentrums mit seinen Funktionen. Damit würde die wohnungsnaher fußläufige Versorgung verloren gehen und sich auf neue dezentrale Lagen verlagern.

Nicht nur die geringe im Nahbereich des Plangebietes (700 m-Radius) zu versorgende Bevölkerungszahl von ca. 3 750 EW macht deutlich, dass eine dezentrale Einzelhandelsansiedlung im Widerspruch zum Zentren- und Nahversorgungskonzept stehen würde und, dass mit starken Kaufkraftabflüssen bzw. einer Kaufkraftumlenkung aus dem Zentrum von Poll zu rechnen ist. Die unter verkehrlichen Gesichtspunkten vorteilhafte Randlage des Bebauungsplangebietes begründet außerdem die Annahme auf einen wesentlich größeren Kundeneinzugsbereich des bestimmten Einzelhandels und entsprechende negative Fernwirkungen, wodurch zusätzliche Verkehre aus einem größeren Einzugsbereich zu erwarten sind.

## **2. Erläuterungen zum Plangebiet**

### **Abgrenzung des Plangebiets:**

Der Bebauungsplan umfasst das Gebiet zwischen Siegburger Straße, Am Schnellert und Poller Kirchweg. Das Plangebiet hat eine Ausdehnung in der Länge von ca. 330 m und in der Breite im Norden von ca. 30 m und im Süden von ca. 100 m. Das Gebiet hat eine Fläche von ca. 2,2 ha.

### **Vorhandene Struktur:**

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut, lediglich an der Straße Am Schnellert befindet sich eine größere Brachfläche, die aber nach § 34 BauGB bebaubar ist. An vorhandenen Nutzungen sind eine Tankstelle mit Waschanlage und Laden, der jedoch nur ein kleines Warenangebot wie beispielsweise Reiseproviant anbietet, das Umspannwerk Deutz, ein Verbrauchermarkt mit großem Parkplatz, ein Metallbaubetrieb, ein Bauzulieferer sowie Büro- und Wohnnutzung vorhanden. Darüber hinaus ist festzustellen, dass zurzeit ein größeres Areal mit einzelnen Gebäuden und Hallen brach liegt. Außerhalb des Plangebietes befindet sich in der Nachbarschaft im Osten prägend Büro- und Wohnnutzung (in Gebäuden mit überwiegend sieben Geschossen), im Süden der Bahndamm zur Südbrücke und dahinter Misch- und Wohngebiete des Stadtteils Poll und im Westen und Norden der Deutzer Hafen u. a. mit Lagerplätzen, einem Eisen- und Stahlhandel, einem Recyclingbetrieb sowie einem Insolvenz- und Verwertungszentrum.

### **Erschließung:**

Die Verkehrserschließung ist über die Siegburger Straße mit der Stadtbahnlinie 7 nach Köln-Porz-Zündorf beziehungsweise in der Gegenrichtung nach Frechen-Benzelrath, die Straße Am Schnellert und den Poller Kirchweg vorhanden. Gleiches gilt für die technische Infrastruktur.

### **Planungsrechtliche Situation und Verfahrensweise:**

Für das Plangebiet ist kein Bebauungsplan vorhanden; es gilt § 34 BauGB.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB soll der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich

verändert werden, so dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung gefunden hat. In diesem Zusammenhang wird festgestellt, dass einerseits die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und andererseits keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. In diesem vereinfachten Verfahren wurde im Übrigen von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

### **3. Planungsvorgaben**

Der FNP stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar.

Das Entwicklungskonzept Innenstadt (EKI) stellt den Planbereich ebenfalls als Fläche für Gewerbebenutzung dar.

### **4. Planinhalte**

#### **Art der baulichen Nutzung:**

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im südlichen Deutz. Dieser Bereich weist westlich der Siegburger Straße eine Gewerbe- und Industrienutzung (Deutzer Hafen) auf. Östlich der Siegburger Straße befindet sich im Nahbereich Büronutzung, die zurzeit erheblich erweitert wird. Südlich des Plangebietes und jenseits des Bahndamms im Stadtteil Poll schließt sich Misch- und Wohnnutzung an.

Vorgesehen ist, für das Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen.

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sollen im GE-Gebiet bestimmte Einzelhandelsbetriebe, insbesondere aus den bereits in Kapitel 1. genannten städtebaulichen Gründen, unzulässig sein. Der im Plangebiet vorhandene Verbrauchermarkt wird somit planungsrechtlich nicht gesichert und auch nicht über das Instrument des § 1 Abs. 10 BauNVO, denn bei dem Betrieb handelt es sich nicht mehr um ein kleineres Einsprengsel geringfügigen Umfangs. Der Betrieb wird auf den passiven (bauordnungsrechtlichen) Bestandsschutz zurück gedrängt.

Unter den bereits eingehend genannten städtebaulichen Gesichtspunkten zum Ausschluss bestimmten Einzelhandels, ist es darüber hinaus gerechtfertigt, das Gewerbegebiet primär dem produzierenden und artverwandten Gewerbe vorzubehalten. Aus dem städtebaulichen Ansatz, dass sich dieser Bereich von Deutz zu einem hochwertigen Bürostandort (z. B. Büro-Campus Deutz) mit dazu verträglichen sonstigen gewerblichen Nutzungen entwickeln können soll und dass im Deutzer Hafen gewerbliche und industrielle Nutzungen genehmigungsfähig sind, aber gleichwohl Verbesserungen in der Emissionssituation und städtebaulichen Struktur längerfristig anzustreben sind, werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen.

Zulässig sind - abweichend von der vorgenannten Regelung zur Einzelhandelsnutzung - auch Handwerks-, Dienstleistungs- und produzierende Betriebe mit einer Verkaufsfläche für den Endverbraucher, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Betrieb steht und baulich und räumlich untergeordnet ist. Ebenfalls zulässig ist der Kraftfahrzeughandel. Die Zulassung von Autohäusern und Gebrauchtwagenhändlern ist städtebaulich gerechtfertigt. Diese Handelsbetriebe haben regelmäßig einen größeren Bedarf an Ausstellungs- und Verkaufsflächen, so dass die Zulässigkeit nicht an die bauliche und räumliche Untergeordnetheit in Verbindung mit Werkstätten gekoppelt werden soll.

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO soll das GE-Gebiet auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen so gegliedert werden, dass nur Betriebsarten der Abstandsklassen VII sowie Betriebsarten mit ähnlichem Emissionsverhalten zulässig sind.

Aus dem dargelegten städtebaulichen Ansatz wird die Zulässigkeit der Betriebe in der Art beschränkt. Darüber hinaus ist hinsichtlich des Störgrads zulässiger Nutzungen zu beachten, dass das Plangebiet im südlichen Teil auch als Übergangsbereich zur Wohn- und Mischnutzung des angrenzenden Stadtteils Poll einzuordnen ist.

Die Betriebsart "Spedition" ist aufgrund der Festsetzung, dass nur Betriebsarten der Abstandsklassen VII zulässig sein sollen, zukünftig im Plangebiet neben der bereits genannten städtebaulichen Zielsetzung auch aus Gründen des Immissionsschutzes ausgeschlossen. Eine Speditionsnutzung wäre nach der Abstandsliste 2007 (4. BImSchV vom 15.07.2006) in der Abstandsklasse V einzuordnen, die grundsätzlich einen Abstand von ca. 300 m zu reinen Wohngebieten einzuhalten hat.

In zentraler Lage im Plangebiet (Siegburger Str. 122 - 124 und Poller Kirchweg 7 - 9) war ehemals eine Schwerlast-Spedition betrieben worden. Der Betrieb wurde bereits vor mehreren Jahren eingestellt und besteht entsprechend in der Örtlichkeit faktisch nicht mehr. Die heute auf dem ehemaligen Betriebsgelände vorhandenen und von einem hohen Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsbedarf geprägten Baulichkeiten, die alle bereits vor Jahrzehnten im Zusammenhang mit dem Speditionsbetrieb errichtet wurden, vermitteln objektiv den Eindruck der endgültigen Aufgabe der ursprünglichen Zweckbestimmung. Für das ehemalige Betriebsgrundstück suchen die Eigentümer eine andere neue Nutzungsmöglichkeit. Ohne die vom Rat erlassene Veränderungssperre würde heute das Grundstück mit großer Wahrscheinlichkeit von einem Lebensmitteldiscounter mit ca. 80 Stellplätzen genutzt werden. Auch führen die Eigentümer, wie sich in der Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes zeigte, aktuell Gespräche, das Areal zum Zwecke der Bürobebauung vollständig zu veräußern. Jedenfalls ist über Jahre nicht zu erkennen, dass die Speditionsnutzung ernsthaft vor einer Wiederaufnahme stehen würde.

Der passive Bestandsschutz für eine bestimmte Art der Nutzung endet nicht notwendig schon mit deren faktischer Beendigung wegen Eigentümer- oder Pächterwechsel, denn Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 des Grundgesetzes räumt den Berechtigten vielmehr zum Schutz des Vertrauens in den Fortbestand einer bisherigen Rechtsposition je nach konkreten Einzelumständen eine gewisse Zeitspanne ein, innerhalb derer der Bestandsschutz nachwirkt und noch Gelegenheit besteht, an den früheren Zustand anzuknüpfen. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, ob dies objektiv im Sinne der Verkehrsauffassung erkennbar ist.

Nach dem Zeit- und Umstandsmoment ist jedoch davon auszugehen, dass der Bestandsschutz des hier angesprochenen Speditionsbetriebes tatsächlich bereits erloschen ist und für die Abwägung der Planinhalte unbeachtlich ist. Im Handelsregister A des Amtsgerichts Köln wurde bereits am 27.05.2003 eingetragen, dass die Gesellschaft aufgelöst ist.

Auch wenn entgegen der Bewertung das ehemalige Schwertransportunternehmen durch bestehenden Bestandsschutz abwägungsbeachtlich wäre, würde letztlich dieser Umstand ohne Einfluss auf das Ergebnis des Verfahrens sein. Der Betrieb könnte aus den städtebaulichen Überlegungen nicht planungsrechtlich gesichert werden und auch nicht über das Instrument des § 1 Abs. 10 BauNVO, denn bei dem Betrieb würde es sich nicht mehr um ein kleineres Einsprengsel geringfügigen Umfangs handeln. Zusammen mit dem nördlich angrenzenden und bereits auf den passiven Bestandsschutz gesetzten Verbrauchermarkt wäre mehr als die Hälfte der Baugebietsfläche (unter Ausklammerung des im Plangebiet gesicherten Umspannwerks) bereits durch Betriebe belegt, die nicht der angestrebten städtebaulichen Entwicklung entsprechen würden. Der ehemalige Speditionsbetrieb könnte lediglich aufgrund des gewerblich-industriellen Umfeldes im Deutzer Hafen passiven Bestandsschutz erhalten. Voraussetzung wäre allerdings, dass in der Vergangenheit dieser Betrieb bauordnungsrechtlich auch tatsächlich genehmigt wurde, denn nur dann würde die Baugenehmigung der baulichen Anlage Feststellungswirkung im Umfang der genehmigten Nutzung verleihen.

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sollen außerdem im GE-Gebiet Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig sein. Zulässig sind lediglich die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind letztlich die im GE-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig. Der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen ist begründet in der vorhandenen Struktur des Gebietes und dem Ziel, eine Attraktivitätssteigerung dieses Standortes zu erleichtern. Die Bedarfsdeckung solcher ausgeschlossenen Nutzungen ist bereits innerhalb der Stadtteile Deutz und Poll vorhanden. Außerdem bestehen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und für Vergnügungsstätten in anderen, insbesondere kerngebietstypischen Bereichen der Innenstadt unter städtebaulichen Gesichtspunkten wesentlich bessere Standortbedingungen als im Plangebiet. Mit dem Ausschluss der vorgenannten Nutzungen wird auch der Ausschluss des bestimmten Einzelhandels flankiert und den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Erfahrungsgemäß siedeln sich die genannten Nutzungen bevorzugt in freigestellten Gewerbeflächen an, wie am Beispiel des Verbrauchermarktes im Plangebiet nachvollzogen werden kann. Trotz einer häufig großen Flächenbeanspruchung durch diese Betriebe, werden aber allenfalls wenige Arbeitsplätze angeboten, was jedoch dem Leitgedanken der BauNVO für Gewerbebetriebe widerspricht.

Auf dem Betriebsgelände der ehemaligen Spedition wurden auch zwei Wohngebäude und Wohnungen in ansonsten gewerblich genutzten Gebäuden und Anlagen errichtet. Für das Grundstück Siegburger Straße 122, 122a und 122b wurden die Wohnungen in den fünfziger Jahren des letzten Jahrhunderts genehmigt, weil sie für einen bestimmten Nutzerkreis - betriebsangehörige Fahrer - benötigt wurden, obwohl das Gebiet als Gewerbegebiet planungsrechtlich einzuordnen und die Wohnnutzung dementsprechend unzulässig war. In der Baugenehmigung ist aber offensichtlich keine Bedingung enthalten, etwa dahingehend, dass die Wohnungen auch in Zukunft nur von Betriebsangehörigen genutzt werden dürfen. Die angeführte Baugenehmigung enthält offenbar somit einen formellen Mangel. Allerdings ist durch den Verweis auf den gleichzeitig erteilten Befreiungsbescheid von der Einordnung des Gebietes als „Gewerbegebiet“ nach der Kölner Bauordnung jedoch eindeutig, dass dieser Inhalt der Baugenehmigung sein sollte. Schließlich hat der Antragsteller damals diesen Befreiungsantrag gestellt und ausdrücklich damit begründet, dass das Speditionsunternehmen ca. 35 Kraftfahrer beschäftigt, die aus betrieblichen Gründen (Fahrbereitschaft) in unmittelbarer Nähe des Betriebes wohnen müssen und ausschließlich aus diesem Grund eine Genehmigung beantragt wird.

Es ist davon auszugehen, dass der Bestandsschutz für diese baurechtlich genehmigte Wohnnutzung der Gebäude Siegburger Str. 122, 122 a und 122 b ausschließlich für betriebsangehörige Kraftfahrer der Schwerlast-Spedition erloschen ist.

Für das Grundstück Siegburger Straße 124 und 124 a ist die Situation ähnlich zu bewerten. Vermutlich in den 1930er Jahren - das Plangebiet wurde damals durch Gewerbebetriebe in Nachbarschaft zum Deutzer Hafen und der Hafenbahn bebaut - wurde ein freistehendes Einfamilienhaus teilweise mit Büroräumen im Erdgeschoss vom Inhaber der Speditionsfirma, die seit 1922 dort betrieben wurde, beantragt, genehmigt und nach der Errichtung von diesem und seiner Familie genutzt. Darüber hinaus wurde etwa zur gleichen Zeit auf dem Betriebsgelände ein Gebäude mit Garagen, Werkstatt und Reifenlager etc. im Erdgeschoss und Räumlichkeiten zu Wohnzwecken im ersten Obergeschoss, genehmigt und nach der Errichtung von Betriebsangehörigen (Fahrbereitschaft) genutzt. Es ist offensichtlich, dass hier die angesprochene Wohnnutzung betriebsbedingt erforderlich und entsprechend ausschließlich hierfür zugelassen wurde.

Im Bebauungsplan sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem zulässigen Gewerbebetrieb u. a. zugeordnet sind, nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig, so dass eine Nutzung der einzelner Gebäude auf den Grundstücken Siegburger Straße 122 - 124 in diesem Rahmen planungsrechtlich gesichert ist. Eine nicht privilegierte Wohnnutzung für diese Gebäude war zu keinem Zeitpunkt genehmigungsfähig, da das Areal zumindest seit den vorgenannten Zeiträumen ununterbrochen für einen Gewerbebetrieb genutzt wurde und das Umfeld als Gewerbegebiet einzuordnen ist. Die in den vorgenannten Gebäuden heute teilweise ausgeübte, nicht privilegierte Wohnnutzung, ist deshalb für die Abwägung der Bebauungsplaninhalte unbeachtlich.

Auch wenn entgegen dieser Bewertung die angesprochene Wohnnutzung in einzelnen Gebäuden auf den Grundstücken Siegburger Straße 122 - 124 durch bestehenden Bestandsschutz abwägungsbeachtlich wäre, würde letztlich dieser Umstand ohne Einfluss auf das Ergebnis des Verfahrens sein, denn Wohnungen, die nicht mit § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO angesprochen sind, können aus den genannten städtebaulichen Überlegungen nicht planungsrechtlich gesichert werden. Unzutreffend wäre in diesem Zusammenhang die nähere Umgebung als Mischgebiet einzuordnen, denn die Bestandserhebung hat ergeben, dass außer der hier angesprochenen Wohnnutzung nur gewerbliche Nutzungen im Umfeld vorhanden sind. Der planungsrechtlichen Sicherung der allgemeinen Wohnnutzung, auch über das Instrument des § 1 Abs. 10 BauNVO, stehen auch die Nichterfüllbarkeit der gesunden Wohnverhältnisse entgegen. Insbesondere der Gewerbelärm aus dem Plangebiet und dem Deutzer Hafen, der Straßenverkehrslärm und analog dazu die Luftschadstoffe von der Siegburger Straße (Individualverkehr und Stadtbahn) sowie die Hochlage der Bahntrasse sorgen für unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohnnutzung. Die Wohnnutzung könnte deshalb lediglich passiven Bestandsschutz erhalten.

### **Maß der baulichen Nutzung:**

Im Bebauungsplan wird für das GE-Gebiet das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch Festsetzung

- a) der Grundflächenzahl (GRZ),
- b) der Geschossflächenzahl (GFZ),
- c) der Geschoszahl und
- d) der Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze).

Die Obergrenzen der GRZ und GFZ gemäß § 17 BauNVO sind eingehalten.

Durch den Bebauungsplan soll der Zulässigkeitsmaßstab im Plangebiet nicht wesentlich verändert werden, so dass die vorgenannten Werte im Bebauungsplan entsprechend bestimmt wurden. Das gilt auch hinsichtlich der Höhenentwicklung im Plangebiet, so dass die maximal vorhandene Viergeschossigkeit beibehalten wird. Die höchstzulässige Höhe der Bebauung von 15,0 m trägt den Ansprüchen an eine zeitgemäße Bürobebauung mit entsprechenden Geschosshöhen Rechnung. Eine Orientierung an der überwiegend siebengeschossigen Bebauung an der Ostseite der Siegburger Straße kann aus städtebaulicher Sicht nicht in Betracht gezogen werden. Von Bedeutung ist auch die geringe Tiefe des Plangebietes zwischen der Siegburger Straße und dem Poller Kirchweg, die eine höhere Bebauung nicht verhältnismäßig erscheinen lassen würde. Im Übrigen wird an dieser Stelle deutlich gemacht, dass bei einer Flachdachbebauung selbstverständlich eine Attika als oberer Gebäudeabschluss nicht ausgeschlossen ist. Es ist in den textlichen Festsetzungen allerdings hervorgehoben, dass auch die Höhe der Attika die höchstzulässige Höhe der Bebauung nicht überschreiten darf. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO kann die tatsächliche Gebäudehöhe jedoch durch betriebstechnisch oder konstruktiv erforderliche, untergeordnete Dachaufbauten oder Bauteile maximal 2,5 m überschritten werden.

### **Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise:**

Die überbaubare Fläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt. Die Bauweise wird, da sie nicht eindeutig bestimmbar ist, nicht festgesetzt.

### **Gestalterische Festsetzungen:**

Ein Erfordernis zur Aufnahme umfassender bauordnungsrechtlicher Gestaltungsfestsetzungen in den Bebauungsplan ist nicht gegeben. Die gestalterischen Festsetzungen beschränken sich daher auf den Ausschluss von Werbeanlagen oberhalb der Dachoberkante. Mit diesem Ausschluss wird einer unangemessenen Dominanz von Werbeanlagen im städtebaulichen Erscheinungsbild (Fernwirkung) vorgebeugt.

### **Lärmschutz:**

Im Plangebiet besteht eine Belastung aus dem Verkehrslärm, insbesondere von der Siegburger Straße sowie dem Gewerbelärm. Grundsätzlich anzumerken ist, dass der aktive Lärmschutz Vorrang vor dem passiven Lärmschutz hat. Als aktive Lärmschutzmaßnahmen werden Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg des Schalls von der Quelle zum Immissionsort bezeichnet. Dazu zählen u. a. Wälle, Wände, Einschnitts- und Troglagen sowie Einhausungen. Da aktive Maßnahmen (Lärmschutzwall oder -wände) im Plangebiet aufgrund der Flächenverhältnisse und der Stadtgestaltung ausscheiden, werden für die Anforderungen von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 entsprechende Bauschalldämmmaße (passiver Lärmschutz) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung können Innenraumpegel erreicht werden, die die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse erfüllen. Die Lärmpegelbereiche wurden ermittelt und sind im Bebauungsplan dargestellt.

### **Erschließung:**

Das Plangebiet ist überwiegend erschlossen. Der Poller Kirchweg wurde neu befestigt und hat eine Tragdeckenschicht erhalten. Der Endausbau steht hier noch aus. Die Straße Am Schnellert ist ebenfalls noch nicht endgültig hergestellt. Die technische Infrastruktur ist ebenfalls überwiegend vorhanden. Das erforderliche Umspannwerk Deutz wird als Versorgungsfläche planungsrechtlich gesichert. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind Telekommunikationsanlagen unterirdisch zu führen. Mit dieser Festsetzung wird die Bestandssituation planungsrechtlich gesichert und erkennbaren Bestrebungen in der Telekommunikationsbranche, aus Kostenersparnisgründen neue Leitungen wieder oberirdisch zu verlegen, entgegengewirkt.

### **Festsetzung zur Begrünung:**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind im GE-Gebiet die oberirdischen Kfz-Stellplatzanlagen zu begrünen; so ist je vier genehmigten Kfz-Stellplätzen jeweils ein mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Diese Festsetzung erfolgt aus dem Umstand, dass heute im Plangebiet ein hoher Versiegelungsgrad erreicht ist und deshalb bei Neuanlage von Stellplatzanlagen ein Mindestmaß an Bepflanzung zu erreichen ist. Gerade Stellplatzanlagen können sich in den Sommermonaten erheblich aufheizen und das Kleinklima negativ beeinflussen. Diesem Umstand wirken schattenspendende Bepflanzungen entgegen.

## **5. Belange des Umweltschutzes**

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. In diesem Zusammenhang wird der Hinweis gegeben, dass in diesem Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

Zu den umweltrelevanten Belangen wird das Folgende ausgeführt:

### **Luftschadstoff – Emissionen (aus dem Plangebiet):**

Im Plangebiet sind derzeit folgende Emittenten vorhanden:

Kfz-Verkehr Siegburger Straße  
Kfz-Verkehr Poller Kirchweg  
Kfz-Verkehr Am Schnellert

Heute weist der Poller Kirchweg einen DTV von 1 500 Kfz/24 h auf (Verkehrszählungen 02/2002), die Siegburger Straße 17 000 Kfz/24 h (Verkehrszählungen 10/1999), Am Schnellert 1 400 Kfz/24 h (Verkehrszählungen 02/2002).

Der Lkw-Anteil in den Spitzenstunden (15:00 -19:00 Uhr):

Poller Kirchweg	(37,0 %)
Am Schnellert	(3,5 %)
Siegburger Straße	(8,0 %)

### **Luftschadstoff – Immissionen (auf das Plangebiet):**

Für das Plangebiet weist die Luftgüteuntersuchung aus 2001 bis 2003 mittlere Luftgüte aus (Luftgüteindex 1,3). Das Areal ist entsprechend seiner Lage verkehrsbelastet. Die Immissionen der Siegburger Straße sowie des hohen LKW-Anteils haben direkte Einwirkung auf das Plangebiet.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Innenstadtlage einer deutlich erhöhten Hintergrundbelastung durch kraftfahrzeugbedingte Luftschadstoffe ausgesetzt. Mit Überschreitungen der Grenzwerte der Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (22. BImSchV) an der Bebauung ist jedoch nicht zu rechnen. Im Bebauungsplan ist keine Wohnnutzung allgemein zulässig, so dass auf eine Simulation der kraftfahrzeugbedingten Luftschadstoffe verzichtet werden kann.

### **Lärm:**

Das Plangebiet ist heute durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie den Gewerbelärm des Industriegebiets "Deutzer Hafen" westlich des Plangebiets belastet. Der Planbereich liegt nördlich eines Abflugsektors des Flughafens Köln/Bonn.

Für ein GE-Gebiet sieht die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) folgende Orientierungswerte vor:

Gebietscharakter:	Tag	Nacht
Gewerbegebiet(GE)		
Verkehrslärm	65 dB (A)	55 dB (A)
Gewerbelärm	65 dB (A)	50 dB (A)

### **a) Emissionen aus dem Plangebiet**

Zurzeit gehen vom Plangebiet folgende Emissionen aus:

1. Verkehrslärm der umliegenden Straßen
2. Gewerbelärm incl. Parkplatzlärm (Verbrauchermarkt)

### **b) Immissionen auf das Plangebiet**

Folgende Emittenten haben direkte Einwirkung auf das Plangebiet:

1. Straßenverkehrslärm der Siegburger Straße
2. Schienenverkehrslärm entlang der Siegburger Straße (Stadtbahnlinie 7)
3. Schienenverkehrslärm der Güterverkehrrstrecke der DB AG
4. Gewerbelärm Schrotthandel u. a. im Deutzer Hafen (Industriegebiet)

Für das Plangebiet wurde eine Lärmberechnung durchgeführt. Danach reichen die Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehr bis in die Pegelklasse kleiner 80 dB(A) am Tage und kleiner 70 dB(A) in der Nacht. Die Beurteilungspegel aus dem Schienenverkehr reichen am Tag und in der Nacht bis in die Pegelklasse kleiner 70 dB(A). Die Beurteilungspegel aus dem Flugverkehr liegen am Tage unter 45 dB(A) und in der Nacht bei ca. 40 dB(A). Während die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Gewerbegebiete [65/55 dB(A) Tag/Nacht] im Hinblick auf den Flugverkehr erheblich unterschritten werden, sind sie hinsichtlich des Straßen- und Schienenverkehrs um bis zu 15 dB überschritten.

An der westlichen Grenze des Plangebietes zum Deutzer Hafen betragen die Beurteilungspegel für den Gewerbelärm weniger als 60 dB(A). Im gesamten Plangebiet werden damit die Orientierungswerte nicht überschritten.

Aufgrund der erheblichen Lärmbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehr sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen (vgl. Kapitel 4. Lärmschutz).

#### **Altlasten und Gefahrenschutz:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die Altlastenverdachtsflächen (AL) 10518/10519 (Siegburger Straße 120, Flurstücke 22/2 und 39/1, Gemarkung Poll, Flur 37) und 10520 (Siegburger Straße 126, Flurstück 2234 und Poller Kirchweg 13, Flurstück 2233 jeweils Gemarkung Poll, Flur 37). Nach den vorliegenden Erkenntnissen gehen derzeit keine Gefährdungen von diesen Flächen für Menschen und Grundwasser aus.

Bei Nutzungsänderungen/Abrissen der bestehenden Bebauung sowie bei Neubauten und Entsiegelungsmaßnahmen auf den vorgenannten Grundstücken sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren spezifische Untersuchungen erforderlich. Gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) beziehungsweise Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ist vom Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren eine Risikoabschätzung hinsichtlich Boden, Bodenluft und Grundwasser vorzunehmen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Gleiches gilt für den Umstand, dass im Plangebiet mit Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln zu rechnen ist. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist deshalb der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.

Das Baugebiet wird im westlichen Bereich am Poller Kirchweg und im südlichen Bereich Am Schnellert geringfügig bei Hochwasserständen ab 11,90 m Kölner Pegel (200-jähriges Hochwasser) betroffen. Schutzmaßnahmen sind vom Bauherrn selbst und in eigener Verantwortung am Bauobjekt zu treffen. Gleiches gilt wegen der überhöhten Grundwasserstände für Schutzvorkehrungen gegen Auftrieb und Drängewasser. Auch hierzu ist in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

## **6. Planverwirklichung und Kosten**

Wie im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes sichtbar wurde, kann mit dem Ausschluss bestimmten Einzelhandels die städtebauliche Zielsetzung, das Gewerbegebiet primär dem produzierenden sowie artverwandten Gewerbe vorzubehalten und diesen Bereich von Deutz zu einem hochwertigen Bürostandort zu entwickeln, gesichert und gestärkt werden, so dass die Brachflächen und minder genutzten Gewerbeflächen zügig einer attraktiven neuen Nutzung zugeführt werden dürften.

Die auf den passiven Bestandsschutz gesetzte Einzelhandelsnutzung könnte mittel- bis langfristig, bei gleichzeitiger Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität des Nahbereichszentrums von Poll sowie des Plangebietes selbst, an Bedeutung verlieren, so dass unter dem Gesichtspunkt der baulichen Nutzbarkeit dieses Betriebsgrundstückes mit einem sehr großen Parkplatz insgesamt auch eine andere bauliche Nutzung im Sinne des Bebauungsplanes möglich und wirtschaftlich sinnvoll erscheint.

Vor dem Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) ist ein Verwaltungsrechtsstreit einer Immobilienfirma gegen den Oberbürgermeister der Stadt Köln anhängig. Der Kläger begehrt die Zulassung eines neuen Lebensmitteldiscounters im Plangebiet unmittelbar südlich des bereits bestehenden und auf den passiven Bestandsschutz gesetzten Verbrauchermarktes. Das streitgegenständliche Vorhaben wurde auf der Grundlage des § 34 Abs. 3 BauGB abgelehnt, da von ihm schädliche Auswirkungen, insbesondere auf das Nahbereichszentrum Poll,

wie bereits dargelegt, zu erwarten wären. Gegen den Ablehnungsbescheid, der vom Verwaltungsgericht Köln bestätigt wurde, richtet sich das Berufungsverfahren des Klägers vor dem OVG NRW.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird für die Ablehnung des Vorhabens in dem Berufungsverfahren eine neue planungsrechtliche Grundlage geschaffen. Gleichwohl wäre aber ein Fortsetzungsfeststellungsantrag des Klägers möglich. Falls die Stadt Köln in einem solchen Verfahren gegen den Kläger unterliegen würde, können gegebenenfalls nicht unerhebliche Schadensersatzansprüche gegen die Stadt Köln drohen.