

Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 69427/03

(Vorhaben- und Erschließungsplan [VEP]);

Arbeitstitel: "Östlich Poller Kirchweg B" in Köln-Poll

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Deutsche Reihenhäuser AG hat die Grundstücke des Plangebietes erworben und beabsichtigt, die Aufbauten niederzulegen und die brachliegende Gewerbefläche neu zu nutzen. Entlang des Poller Kirchweges soll im vorderen Bereich ein Gebäuderiegel mit gemischter Nutzung und Tiefgarage entstehen und im rückwärtigen Bereich eine Wohnbebauung mit 27 zweigeschossigen Reihenhäusern erstellt werden. Dabei wird das vorhandene Biotop erhalten und planungsrechtlich gesichert.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des VEP wird im Westen von der Straße Poller Kirchweg begrenzt. Es erstreckt sich in der Flur 37 über die Flurstücke 732, 3701/194 und 4067/189 (Flurstücksverschmelzung ab 2/2008, neue Flurstücksnummer 2380) in der Gemarkung Poll und umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha.

2.2 Vorhandene Struktur und Erschließung

Das Plangebiet ist im Bestand geprägt durch die leer stehenden Betriebsgebäude eines Gewerbebetriebes (Urban Textilhandel GmbH). Im Bereich der ehemaligen Betriebs- und Stellplatzflächen ist das Grundstück größtenteils versiegelt. Im rückwärtigen Bereich befinden sich das Wohngebäude des ehemaligen Firmeninhabers, ein Biotop mit einem Teich und bepflanzten Bereichen sowie das Wasserbecken eines Löschteiches.

In nördlicher, östlicher und südlicher Richtung ist das Umfeld des Plangebietes durch vorhandene bzw. im Bau begriffene Wohnnutzungen geprägt.

An der gegenüberliegenden Straßenseite des Poller Kirchweges ist ein gewerblicher Betrieb zur Oberflächenbehandlung vorhanden. Entsprechend der Betriebsgenehmigung der Firma sind Geräuschemissionen unter anderem durch den Fahrzeugverkehr auf dem Grundstück sowie vom Nachtbetrieb der Strahlanlage in der Montagehalle zu erwarten.

Das Plangebiet ist verkehrlich über den Poller Kirchweg erschlossen. Es bestehen Verbindungen zur Siegburger Straße bzw. zur Alfred-Schütte-Allee und damit an die innerörtliche Hauptstraße bzw. die BAB A 4 (Anschlussstelle Köln-Poll).

Für Fußgänger und Fahrradfahrer besteht die Möglichkeit, über Nebenstraßen zur Siegburger Straße zu gelangen und den Ortskern im Bereich der Poller Hauptstraße zu erreichen.

In fußläufiger Erreichbarkeit (Luftlinie 350 m) befindet sich die Straßenbahnhaltestelle "Raiffeisenstraße" der Linien 7 (von Porz-Zündorf nach Frechen) und 8 (von Porz - Markt zur Universität). Des Weiteren sind die Bushaltestellen "Am Grauen Stein" der Linie 151 (Am Grauen Stein - Bahnhof Deutz/Kölnarena) in ca. 800 m und die Haltestelle "Poll Hauptstraße" der Linie 159 (Alfred-Schütte-Allee/Poll - Herler Straße/Buchheim) in ca. 500 m Entfernung zu erreichen.

Die Geländehöhe des Plangebietes erstreckt sich zurzeit zwischen ca. 48,7 m ü. NN und ca. 49,4 m ü. NN. Der Höhenunterschied von lediglich ca. 0,7 m ist auf großen Teilen des Geländes nicht wahrnehmbar, so dass es größtenteils als nahezu eben bezeichnet werden kann. Lediglich im rückwärtigen Plangebiet liegen Aufschüttungen im Bereich der vorhandenen Biotopfläche mit Geländehöhen von bis zu 52,4 m ü. NN vor.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP stellt gemischte Bauflächen dar. Die geplanten Nutzungen des VEP entsprechen dieser Darstellung.

3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan von 1990 enthält keine Aussagen für das Plangebiet (Innenbereich).

3.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb eines größeren zusammenhängenden Gebietes, für das im Jahre 2002 ein Aufstellungsbeschluss (Bebauungsplan-Entwurf Nr. 69429/09) gefasst wurde. Dieses Verfahren wurde nicht bis zur Rechtskraft geführt. Die Weiterführung dieses Verfahrens kann zurzeit nicht abgesehen werden.

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Die Fluchtlinienpläne mit den Nummern 5205, 2016 c und 2016 d sind in diesem Bereich rechtsverbindlich, allerdings teilweise funktionslos. Der darin festgesetzte Weg wird nicht mehr benötigt.

Für die Umsetzung der geplanten Vorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Er kann in Form eines VEP auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgen. Hierbei handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren mit den zutreffenden Voraussetzungen: Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche zur Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche liegt im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterhalb von 20 000 m². Eine förmliche Umweltprüfung ist in entsprechender Anwendung des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich. Die umweltrelevanten Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) werden gleichwohl in der Abwägung nach §1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt (siehe Punkt 5, Umweltbelange). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b liegen nicht vor.

Für die südlich angrenzenden Flächen besteht der seit 2004 rechtskräftige VEP Nr. 69427/02 mit dem Arbeitstitel: "Poller Kirchweg A". Dieser VEP ist weitestgehend umgesetzt. Er beinhaltet die Errichtung von ca. 40 Einfamilienhäusern und einer dreigeschossigen Riegelbebauung mit Wohn- und Büronutzung entlang des Poller Kirchweges.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wurde in Anlehnung an ein Mischgebiet aus der BauNVO entwickelt. Dabei sind folgende Nutzungen zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 1):

Entlang des Poller Kirchweges soll ein Gebäuderiegel mit gemischter Nutzung und Tiefgarage entstehen. Er führt die Bebauung des südlich angrenzenden Gebäudes fort. Eine Durchfahrt bindet die rückwärtigen Grundstücksteile sowie das vorhandene Wohngebäude an die vorhandene Straße an. Als Art der baulichen Nutzung wird für das Gebäude entlang der vorhandenen Straße "Büro- und Wohngebäude" festgesetzt. Es sind sonstige Gewerbebetriebe zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Auf den unteren Etagen des neuen Gebäudes ist aufgrund des vorhandenen Gewerbelärms keine Wohnnutzung, sondern eine Büronutzung vorgesehen. Im dritten Obergeschoss wird eine Wohnnutzung ermöglicht. Es wurden eine Reihe von Maßnahmen zum Lärmschutz aufgenommen (vgl. Punkt 5., Umweltbelange), um die Büro- und Wohnnutzung aus lärmschutztechnischer Sicht gewährleisten zu können.

Durch die geplante Riegelbebauung entsteht ein geschützter rückwärtiger Bereich, in dem mehrere kleinere, zweigeschossige Reihenhausergruppen mit drei verschiedenen Haustypen und -größen geplant sind. Für diesen rückwärtigen Bereich wird als Art der baulichen Nutzung ausschließlich "Wohnen" festgesetzt. Dieser Bereich soll von Verkehr weitgehend freigehalten werden. Lediglich die Zufahrt für die Feuerwehr, wenige Besucherstellplätze sowie die Wege und Zugänge zu den geplanten Reihenhäusern werden entstehen. Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der geplanten Tiefgarage nachzuweisen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)/Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die GRZ und die GFZ werden in Anlehnung an die Regelungen in der BauNVO die Werte für ein Mischgebiet zur Orientierung herangezogen.

Für den Bereich des geplanten Gebäuderiegels am Poller Kirchweg wird aufgrund der geplanten Tiefgarage und der versiegelten Zufahrtbereiche eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,2 festgesetzt. Für die geplanten Reihenhäuser werden eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

Eine Überhöhungsmöglichkeit für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Überschreitungen der GRZ bei der Ermittlung der betroffenen Grundflächen) soll für den Gebäuderiegel mit einer GRZ* von 1,0 und für die Wohnhäuser mit einer GRZ* von 0,8 vorgesehen werden.

Die Überhöhung der Werte in der genannten Größenordnung ist aus folgenden Gründen vertretbar.

Der Gebäuderiegel am Poller Kirchweg stellt einen erforderlichen Lärmschutz für die zurückliegende geplante Bebauung dar. Die erhöhte Dichte kann ausnahmsweise aufgrund der gewollten, erhöhten gewerblichen Belegung des Gebäudes durch Büros und der geplanten Tiefgarage vertreten werden.

Die Festsetzungen ermöglichen eine an dem Grundsatz des Flächen sparenden Bauens orientierte verdichtete Bauweise. Diese Verdichtung von Wohnhausstrukturen ist im Umfeld vorzufinden und prägt den Charakter von Poll. Aufgrund der zentralen Lage des Standortes wird somit dem Gebot der innerstädtischen Nachverdichtung vor erneuter Außenentwicklung Rechnung getragen.

Die Außenbereiche der geplanten zurückliegenden Reihenhäuser können bis auf wenige Besucherstellplätze bzw. Stellplätze für Behinderte von ruhendem Verkehr freigehalten werden, weil die erforderlichen Stellplätze in der geplanten Tiefgarage nachgewiesen werden. Es ist zudem für den rückwärtigen Bereich eine maximale GFZ festgesetzt worden. Diese bleibt deutlich unterhalb der Obergrenze der BauNVO für Mischgebiete und ermöglicht eine Beschränkung der Geschossflächen insgesamt auf ein verträgliches Maß.

Bei Betrachtung der Gesamtfläche inklusive der privaten Grünfläche wird grob überschlägig eine GFZ von 1,0 ermittelt. Damit wird die in der BauNVO genannte Obergrenze von 1,2 für Mischgebiete deutlich unterschritten.

4.2.2 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse/Gebäudehöhe

Entsprechend der angrenzenden vorhandenen südlichen Bebauung wird der Gebäuderiegel mit drei Vollgeschossen bzw. einem vierten zurückgesetzten Geschoss errichtet.

Es ist eine minimale und maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Sie bezieht sich auf die Höhe des Bezugspunktes (BP) am Poller Kirchweg. Aus lärmschutztechnischer Sicht ist das geplante Wohn- und Bürogebäude mit einer Mindesthöhe zu errichten (siehe Ausführungen unter Punkt 5, Umweltbelange bzw. textliche Festsetzung Nr. 5). Die maximale Höhe dieses Gebäudes entspricht der angrenzenden Bebauung. Zudem wurde mit dem Ziel der notwendigen Flexibilität für die Bauausführung eine Ausnahmeregelung für technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten und Treppenhäuser aufgenommen. Der südliche Anschluss des geplanten Riegelgebäudes (Überbauung der Durchfahrt) soll an das bestehende Nachbargebäude Poller Kirchweg 105 in der vorhandenen Traufhöhe erfolgen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.5). Dazu ist eine entsprechende Anlage (Ansichtsplan) in den Durchführungsvertrag aufgenommen worden.

Die zurückliegenden geplanten Wohngebäude sind auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Dies entspricht den unmittelbar angrenzenden Wohnhäusern.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entlang des Poller Kirchwegs ist die geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit wird die rückwärtige Wohnbebauung gegenüber den Emissionen der gegenüberliegenden gewerblichen Nutzung geschützt (siehe Punkt 4.6, immissionsschutzrechtliche Festsetzungen). Die Baulinie entlang der Straße definiert eine deutliche Gebäudekante zum öffentlichen Straßenraum hin.

Auf der südwestlichen Seite des Gebäuderiegels sind zwei Bereiche festgelegt, in denen eine Überschreitung der Baulinie möglich ist. Hier sind ausschließlich Treppenanlagen für den Erdgeschossbereich zulässig. Diese Bereiche berücksichtigen den geplanten Gebäudeentwurf. Vor der festgesetzten Baulinie können damit keine Nutzungen wie z.B. Wohnräume entstehen, die einen Lärmschutzanspruch auslösen würden.

Für das geplante dritte Obergeschoss wird umlaufend eine Baugrenze aufgenommen, so dass die beabsichtigte abgestufte Gebäudeplanung ablesbar ist. Die geplanten rückwärtigen Treppenhäuser sind über vier Etagen geplant. Sie werden durch die Festsetzungen der Planzeichnung nicht vollständig erfasst; eine Regelung erfolgt über die textliche Festsetzung Nr. 2.4. Dadurch wird keine Erhöhung des Hauptbaukörpers, sondern lediglich die Erstellung der rückwärtigen Treppenanlagen bis in das dritte Obergeschoss ermöglicht.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für den Gebäuderiegel wird im südlichen Teil ein Bereich mit bestimmten Maßen abgegrenzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 3). Er sichert die Durchfahrt zu den zurückliegenden Grundstücksbereichen für die Anlieger und die Feuerwehr.

Die verschiedenen Reihenhausergruppen im rückwärtigen Grundstücksbereich können im Rahmen der festgesetzten Baufenster realisiert werden. Auf die Angabe einer Bauweise kann hier verzichtet werden, da die Baufenster keinen großen Spielraum zulassen.

4.4 Höhenlage des Geländes

Im rückwärtigen Bereich sind unterschiedliche Geländehöhen festgesetzt. Sie ergeben sich aus dem natürlichen Geländeverlauf und dem geplanten Bau einer Tiefgarage. Im Bereich der Reihenhausgrundstücke wird eine Angleichung des vorhandenen Geländes vorgenommen, um eine entsprechende Nutzbarkeit der Gartenflächen gewährleisten zu können. Dabei werden die Erhaltung des bestehenden, höher liegenden Biotops und die vorhandene Böschungssituation berücksichtigt. Die Geländehöhen sind in der Planzeichnung eingetragen.

In den übrigen Bereichen (geplanter Gebäuderiegel und vorhandenes Bestandsgebäude) sind keine Geländehöhenfestlegungen nötig.

4.5 Erschließung und technische Infrastruktur

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Poller Kirchweg (siehe auch Punkt 2.2).

Ein Teil der geplanten Reihenhäuser wird im nördlichen Bereich über eine Zufahrt, im südlichen Bereich über eine Durchfahrt an den Poller Kirchweg angebunden. Das Bestandsgebäude kann ebenfalls über die Durchfahrt erreicht werden. Eine Umfahrung des geplanten Gebäuderiegels wird lediglich für Feuerwehrfahrzeuge möglich sein. Der Anliegerverkehr zum möglichen Be- und Entladen an den geplanten Wohngebäuden wird im rückwärtigen Bereich mit Hilfe von geplanten Pollern grundsätzlich nur untergeordnet stattfinden. Ansonsten ist dieser Bereich von Pkw-Verkehren freigehalten.

Die Stellplätze für das Plangebiet sollen in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Diese liegt teilweise im Bereich des Gebäuderiegels und teilweise unter den Grundstücksbereichen der südöstlichsten Reihenhausgruppe. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über den Poller Kirchweg; sie sind als Hinweis in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

Zusätzlich werden fünf Besucherstellplätze und drei Behindertenstellplätze ebenerdig vorgesehen (siehe Festsetzung Nr. 4).

Die notwendigen Änderungen bzw. Anpassungen an straßenbaulichen Einrichtungen des Poller Kirchweges (Verkehrsfläche inklusive Straßenentwässerungseinrichtungen und der Straßeneinläufe) sind im Durchführungsvertrag geregelt.

Das Plangebiet kann über den Poller Kirchweg an das Kanal- und Leitungsnetz der öffentlichen Versorgungsträger angebunden werden. Die Versorgung innerhalb des Gebietes erfolgt über das interne Wegenetz.

4.6 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Es sind verschiedene Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen worden.

Die Festsetzungen Nr. 5.1 bis 5.4 benennen Schutzmaßnahmen für den geplanten Gebäuderiegel

- Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen inklusive einer Ausnahmeregelung im Einzelfall,
- Nutzungsbeschränkungen in einzelnen Geschossen,
- Schutz vor Gewerbelärmemissionen,
- die Art einer Lärmschutzwand zum Schutz der Wohnnutzung im vierten Geschoss sowie eine Mindesthöhe

und die Festsetzung Nr. 5.5 die Maßnahme für die geplanten Reihenhäuser

- aufschiebende Bedingung vor Aufnahme der Wohnnutzung; Mindesthöhe und Ausbaustufe des Gebäuderiegels.

Die ermittelten Belastungen des Plangebietes durch Lärmimmissionen (siehe Punkt Umweltbelange) aus dem Straßen- und Schienenverkehr sowie vom vorhandenen Betrieb sind somit sorgfältig in die Planung eingearbeitet worden. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den geplanten Gebäuden.

Die Belange des gegenüberliegenden, bestehenden Gewerbebetriebes sind ebenfalls berücksichtigt. Die maximal möglichen Emissionen, die sich aus der erteilten Betriebserlaubnis ergeben, sind auch weiterhin möglich. Zum heutigen Zeitpunkt werden sie jedoch noch nicht ausgeschöpft, sodass auch hier ein gewisser Entwicklungsspielraum des gewerblichen Betriebes im Rahmen der genehmigten Nutzung besteht.

Die vorhandene gewerbliche Nutzung und die geplante Wohnnutzung im obersten Geschoss des viergeschossigen Gebäudes können somit verträglich nebeneinander bzw. in diesem Fall gegenüber liegen.

4.7 Schutz des Biotopes

Das Biotop im Plangebiet umfasst einen Teich mit naturnah ausgebildeten Uferbereichen. Es ist als private Grünfläche festgesetzt (siehe Punkt 5.2). Im Durchführungsvertrag sind folgende Details geregelt:

- Maßnahmen zum Schutz während der Bauzeit,
- langfristige Erhaltungsmaßnahmen vor dem Abrutschen oder dem Auslaufen,
- Schutz der ökologischen Wertigkeit und
- Schutz von spielenden Kleinkindern.

5. Umweltbelange

Der VEP wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt (siehe Punkt 3.3). In entsprechender Anwendung des § 13 Abs. Satz 1 BauGB sind in einem derartigen Verfahren u. a. eine förmliche Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Im Rahmen einer orientierenden Betrachtung der Umweltbelange wurde festgestellt, dass für die folgenden Belange weder erhebliche Auswirkungen noch Einwirkungen zu erwarten sind:

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Eingriff/ Ausgleich, Landschaft, Grundwasser, Klima, Luftschadstoffemissionen und -immissionen, sonstige Emissionen, Fluglärm, Freizeit- und Sportlärm, Ver- und Entsorgung, Gefahrenschutz, Kulturgüterschutz. Eine weitere Untersuchung oder Begutachtung dieser Umweltbelange ist nicht erforderlich.

Erhebliche Ein- und Auswirkungen liegen für die folgenden Umweltbelange vor:

5.1 Lärmimmissionen

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr und aus Gewerbe erheblich vorbelastet.

5.1.1 Gewerbelärm

Die Geräusch-Emissionssituation des gegenüberliegenden Betriebes am Poller Kirchweg für Oberflächenbehandlung wurde im Zuge eines Ortstermins am 08.01.2007 ermittelt. In der Montagehalle ist ein Nachtbetrieb mit gekippten Fenstern genehmigt. Weiterhin kann die große Strahlanlage samt der zugehörigen Entstaubung innerhalb der Tageszeit uneingeschränkt in Betrieb sein. Regelmäßige Lkw-Verkehre innerhalb der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) finden nicht statt. Eine Ausnahme bilden die sporadisch erforderlichen Schwertransporte, die als seltene Ereignisse zu bewerten sind und für die die TA-Lärm kurzzeitig höhere Lärmwerte zulässt.

Zur Beurteilung des Gewerbelärms werden die Richtwerte der TA-Lärm herangezogen:

Gebietscharakter gemäß BauNVO	Tags	nachts
allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)
Mischgebiet (MI)	60 dB(A)	45 dB(A)

Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung von Oktober 2007 wurden am geplanten Gebäuderiegel am Poller Kirchweg sechs Immissionspunkte untersucht. Zwei weitere Immissionsorte wurden am südwestlichsten und nordwestlichsten Wohngebäude untersucht.

Festgestellt wurden für einzelne Immissionspunkte Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm für ein Mischgebiet tags um 1 dB(A) bzw. 7 dB(A) und nachts um 2 dB(A) bzw. 7 dB(A).

Im geplanten Bürogebäude wird in der Regel nachts nicht gearbeitet. Die Wohnnutzung im obersten Geschoss ist durch die Lärmschutzmaßnahmen (bestimmte Höhe einer Lärmschutzwand) geschützt. Daher sind die nächtlichen Überschreitungen nicht relevant.

Sollte das vorhandene Sozialgebäude des gegenüberliegenden Gewerbebetriebes zu einem späteren Zeitpunkt niedergelegt werden, kommt es an der Fassade des geplanten Gebäuderiegels mit Misch- und Wohnnutzung am Tag zu einer geringfügigen Erhöhung von Lärmpegeln, da dann die abschirmende Wirkung dieses Gebäudes entfällt. Die Wohnnutzung im obersten Geschoss des Gebäuderiegels ist davon nicht betroffen. Auch im dahinter liegenden geplanten Wohngebiet werden die Richtwerte der TA-Lärm nicht überschritten.

An den Einfamilienhäusern östlich des Gebäuderiegels werden die Richtwerte eines allgemeinen Wohngebietes weitgehend eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Bei Vollbetrieb der Strahlanlage über den ganzen Tagzeitraum entsteht jedoch eine Reflexion an der nördlich gelegenen Nachbarbebauung. Hierbei handelt es sich um einen sehr ungünstigen Fall, der in der Regel nicht stattfindet, jedoch aus genehmigungsrechtlichen Gründen zulässig wäre. Der Tagesrichtwert für "Allgemeine Wohngebiete" der TA-Lärm würde hierdurch am nordwestlichsten geplanten Gebäude im rückwärtigen Bereich um ca. 2 dB(A) überschritten werden. Diese Überschreitung kann ausnahmsweise akzeptiert werden.

Um die gesamte geplante Einfamilienhausbebauung vor dem Gewerbelärm zu schützen, ist ein Gebäuderiegel in geschlossener Bauweise entlang des Poller Kirchweg vorgesehen.

Dem Schutz vor Gewerbelärm der zukünftig in dem Gebäuderiegel arbeitenden und wohnenden Bevölkerung dient die Festsetzung mehrerer Maßnahmen:

- Entlang der festgesetzten Baulinie wird eine Lärmschutzwand in der Höhe von mindestens 3 m über Oberkante Fertigfußboden des dritten Obergeschosses als Schutz für den vor der zurückliegenden Baugrenze möglichen Freibereich für Wohnungen festgesetzt.
- Festlegung einer Mindesthöhe des dreigeschossigen Gebäudeteils von 11,0 m über BP, so dass die darauf festgesetzte Lärmschutzwand in der Höhe von mindestens 3 m ihre Schutzwirkung entfalten kann.
- In den darunter liegenden Geschossen (vom Erdgeschoss bis zum zweiten Obergeschoss) der westlichen Fassade der Riegelbebauung werden grundsätzlich zu Lüftungszwecken öffentbare Fenster ausgeschlossen und in diesem Zusammenhang eine schallgedämmte Lüftung festgesetzt.
- Aufgrund der Vorbelastung mit Gewerbelärm entlang des Poller Kirchweges werden in der Riegelbebauung auf den unteren drei Etagen Wohnungen ausgeschlossen.

- Die Wohnhäuser im rückwärtigen Bereich dürfen erst bezogen werden, wenn der Gebäuderiegel am Poller Kirchweg in einer Höhe von mindestens 11,5 m über dem festgesetzten Bezugspunkt im Rohbau mit eingebauten Fenstern und Türen errichtet ist und somit die erforderliche Schutzwirkung für die zurückliegende Wohnbebauung entfaltet.

Durch die Maßnahmen werden sowohl gesundheitsverträgliche Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den geplanten Gebäuden erreicht als auch die Belange des bestehenden Gewerbebetriebes berücksichtigt.

5.1.2 Verkehrslärm (Straße und Schiene)

Die vorliegende Lärmuntersuchung (Simulationsberechnung) basiert auf städtischen Verkehrszahlen aus dem Jahr 2002. Diese Verkehrsmengen werden laut gutachterlicher Einschätzung zukünftig unterschritten, so dass es sich um eine Betrachtung des ungünstigsten Falles handelt. Die Zugzahlen stammen von der DB Netz AG aus September 2003.

Zur Beurteilung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen:

Gebietscharakter gemäß BauNVO	tags	nachts
allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	45 dB(A)
Mischgebiet (MI)	60 dB(A)	50 dB(A)

Am Tag und in der Nacht werden im rückwärtigen Wohngebiet im ersten Obergeschoss die Orientierungswerte der DIN 18005 überwiegend eingehalten. Durch den Schienenverkehrslärm kommt es nachts an einigen Fassaden im 1. OG zur Überschreitung des Orientierungswertes für Wohnen um maximal fünf dB(A).

An der straßenzugewandten Seite des geplanten Gebäuderiegels mit Büro- und Wohnnutzung entlang des Poller Kirchweges werden am Tag im ersten und im dritten Obergeschoss die Orientierungswerte für ein MI um bis zu 5 dB(A) überschritten. Auch im Nachtzeitraum liegen hier Überschreitungen von 5 dB(A) in beiden untersuchten Geschossen vor. Für die straßenabgewandte Seite gilt das Gleiche wie für das angrenzende Wohngebiet.

Zum Schutz vor Verkehrslärm wurden die erforderlichen Anforderungen für den Gebäuderiegel gemäß der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für entsprechende Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Gutachtens ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt:

- Gemäß DIN 4109 werden zur Festlegung des passiven Schallschutzes (Dämmleistung der Bauteile wie Wände, Fenster, Türen) Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan dargestellt.
- Es wurde eine Ausnahmeregelung aufgenommen, die auch geringere Schalldämmmaße als die festgesetzten zulässt, wenn die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes entsprechend nachgewiesen wird.
- Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der geplanten Bebauung sicherzustellen, werden aufbauend auf den Ergebnissen des Gutachters für die Außenfassaden des Gebäuderiegels zum Poller Kirchweg hin der Lärmpegelbereich IV, für die nördliche Giebelseite des Gebäudes sowie für das zurückgesetzte dritte Obergeschoss der Lärmpegelbereich III dargestellt.
- Für die rückwärtigen Bereiche wurde durchgehend der Lärmpegelbereich II ermittelt. Hierzu wird jedoch keine Ausweisung im Bebauungsplan aufgenommen, da die Anforderungen schon durch die technischen Maßnahmen erfüllt sind, die in Hinblick auf die Energieeinsparungsverordnung vorzunehmen sind. Die geplante Tordurchfahrt im Gebäuderiegel entlang des Poller Kirchweges wurde dabei berücksichtigt.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden in den geplanten Gebäuden gesundheitsverträgliche Innenschallpegel erreicht. Die geplanten Garten- und Freiflächen der Reihenhäuser werden durch den Gebäuderiegel abgeschirmt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) werden hier eingehalten.

5.1.3 Emissionen

Die Auswirkungen der Planung durch eine geringfügige Verkehrszunahme und den Betrieb der geplanten Tiefgarage sind an der geplanten und der vorhandenen Bebauung als unerheblich einzustufen.

5.2 Tiere und Pflanzen

Der Biotopbestand ist insbesondere geprägt durch den im rückwärtigen Bereich liegenden Teich mit naturnah ausgebildeten Uferbereichen, u. a. einem kleinem Röhrichtbestand. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird das Biotop als private Grünfläche mit der Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB ausgewiesen. Der westlich des Biotops liegende Löschteich weist laut artenschutzrechtlicher Stellungnahme keine schützenswerte ökologische Wertigkeit auf und wird überplant.

Weiterhin ist der nordwestliche und östliche Teil des Plangebietes durch zahlreiche Bäume und Sträucher geprägt, während die übrigen Teile des Plangebietes fast vollständig versiegelt bzw. überbaut sind. Im Plangebiet werden insgesamt elf junge bis mittelalte Bäume überplant, die unter die Baumschutzsatzung fallen. Hierzu sind pro überplantem Baum jeweils zwei neue zu pflanzen. Die Anpflanzungen sollen im und unmittelbar angrenzend an das Plangebiet (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.) erfolgen. Bei den in der Planzeichnung aufgenommenen Baumstandorten handelt es sich lediglich um vorgeschlagene Baumstandorte. Es sind insgesamt mindestens 22 Laubbäume zu pflanzen. Im Bereich der geplanten Tiefgarage werden keine Bäume vorgesehen. Weitere Aussagen zu Pflanzqualitäten, Pflanzauswahllisten sowie Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen für den Teich werden im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. Landschaftsgesetzes NW (LG NW) ist nicht erforderlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung zu erwarten sind, bereits als erfolgt bzw. als zulässig zu bewerten sind und somit nicht bilanziert und ausgeglichen werden. Zudem ist bzw. wurde das Plangebiet schon zum jetzigen Zeitpunkt gewerblich genutzt und zeigt einen großen Anteil an versiegelten Flächen auf. Vergleichbare Eingriffe nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes wären auch zum jetzigen Zeitpunkt ohne Ausgleich grundsätzlich zulässig.

Durch die vorgesehenen Entsiegelungen und die Herstellung von Vegetationsflächen wird sich die biologische Vielfalt in den bisher versiegelten Teilen des Plangebietes geringfügig erhöhen (intensiv genutzter Scherrasen und Zierpflanzrabatte). In den vorgesehenen Grünflächen und Gärten ist mit einer größeren Vielfalt an Pflanzenarten gegenüber dem vormaligen Betriebszustand zu rechnen. Für die Fauna ist, auch aufgrund der Innenstadtlage, nicht mit einer wesentlichen Veränderung der biologischen Vielfalt zu rechnen. Die im Bereich des Teiches mit Ufervegetation vorkommenden Arten werden im Plangebiet auch weiterhin (Teil)Lebensräume vorfinden.

An der nördlichen Spitze der privaten Grünfläche im Bereich des vorhandenen Biotops wird eine Spielplatzfläche angelegt, zu der verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag aufgenommen sind.

5.3 Boden/ Altstandort

Unter Berücksichtigung der industriellen-gewerblichen Vornutzung des Geländes und der damit verbundenen Bautätigkeit werden die vorhandenen Auffüllungen im vorliegenden Gutachten als schwach belastet eingestuft. Bei Umnutzung von Teilbereichen des Geländes mit Aushub ist dar-

auf zu achten, dass das aufgefüllte Material von dem gewachsenen Boden getrennt und einer ordnungsgemäßen Wiederverwertung zugeführt wird.

Im Bereich des Gebäuderiegels am Poller Kirchweg und teilweise im Bereich der geplanten Reihenhäuser wird eine Tiefgarage errichtet, so dass in diesen Bereichen ein nahezu vollständiger Aushub des Geländes erfolgen wird.

Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung ergibt die ermittelte mittlere Belastung im orientierenden Vergleich mit den Vorgaben der Bundesbodenschutz-Verordnung (BBodSchV) keine Prüfwertüberschreitungen. Nach ergänzenden Aussagen des Gutachters wird neben der Wohnnutzung auch die Nutzung als Kinderspielfläche als unbedenklich eingestuft. Es ist keine Gefährdung des Schutzgutes Mensch durch den vorhandenen Oberboden zu besorgen. Der Boden ist für eine multifunktionale Nutzung geeignet. Weitere Regelungen im Durchführungsvertrag sind nach der vorgelegten ergänzenden Bodenuntersuchung nicht mehr erforderlich.

5.4 Oberflächengewässer

Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Teich im Bereich einer Aufschüttung, die ca. 4 m über der Geländehöhe des Straßenniveaus des Poller Kirchwegs liegt. Zum Schutz von spielenden Kleinkindern und der ökologischen Wertigkeit ist der Teich ausreichend zu sichern. Weiterhin werden die geplanten Baumaßnahmen im Nahbereich des Teiches stattfinden und ein Abgraben der Aufschüttung in unmittelbarer Nähe des Teiches erfordern. Durch geeignete Maßnahmen ist eine langfristige Erhaltung des Teiches vor Abrutschen oder Auslaufen zu sichern.

Diese Maßnahmen sind im Durchführungsvertrag näher geregelt.

6. Plandurchführung

Das Planungsrecht wird in Form eines VEP gemäß § 12 in Verbindung mit § 13a BauGB geschaffen. Die dabei entstehenden Kosten einschließlich der Kosten der Gutachten sind von der Vorhabenträgerin übernommen worden.

Zur Sicherung der Realisierung des Vorhabens sowie der Kostenübernahme der Planungs- und Erschließungskosten hat die Vorhabenträgerin mit der Stadt Köln einen Durchführungsvertrag geschlossen.