

Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70459/05;
Arbeitstitel: "Kunftstraße" in Köln-Kalk**

1. Anlass und Ziel der Planung

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 70459/05 –Arbeitstitel "Kunftstraße" in Köln-Kalk– ist seit dem 12.11.2008 rechtskräftig und in der Umsetzung begriffen.

Im Zuge der beabsichtigten Realisierung des Bebauungsplans hat sich für das im Ursprungsbebauungsplan bezeichnete Baugebiet GE 4 ein Investor gefunden, der beabsichtigt, die Gesamtfläche, einschließlich der als Planstraße festgesetzten Fläche, als Standort für Großhandel zum Vertrieb von Musikinstrumenten und -anlagen sowie angegliedertem Internethandel zu nutzen. Aus diesem konkreten Nutzungsprofil heraus ergeben sich für den bestehenden Bebauungsplan Änderungsnotwendigkeiten als Resultat des Nutzungsprofils, der konkreten hochbaulichen und funktionalen Anforderungen sowie einer wirtschaftlich tragfähigen Nutzung des Areals.

Ziel der Planung ist es, unter Berücksichtigung der Ziele des ursprünglichen Bebauungsplans die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung der geplanten Nutzung zu schaffen.

2. Erläuterungen zum Plangebiet**2.1 Abgrenzung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich wird eingefasst von der Istanbulstraße im Norden und der privaten Grünfläche im Osten. Die südliche Begrenzung verläuft im Übergang zu den Flurstücken 106 und 172. Die Flurstücke 177, 179 und 147 des GE 3 werden zusätzlich in den Änderungsbereich aufgenommen, um ihre künftige Erschließung zu sichern. Die westliche Plangebietsgrenze verläuft entlang des Sondergebietes "Baumarkt und Gartencenter".

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 36 100 m².

2.2 Planungsvorgaben und Verfahren

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 2007 bleibt mit seinen Darstellungen und Festsetzungen vom Grundsatz her erhalten. Da durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 70459/05 die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischer Vogelschutzgebiete bestehen, findet das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung.

Im vereinfachten Verfahren können die Verfahrenserleichterungen des § 13 BauGB in Anspruch genommen werden. Von der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen.

Insofern wird keine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird.

Die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 70459/05 umfasste ursprünglich einen um eine Teilfläche des Sondergebietes "Baumarkt und Gartencenter" erweiterten Geltungsbereich. Innerhalb des Änderungsbereiches dieses Sondergebietes war eine Anlage für Außenwerbung – ein Werbepylon – vorgesehen. Während der Beteiligung der Öffentlichkeit, die zu diesem Planstand im Zeitraum vom 30.05. bis 30.06.2008 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt wurde, wurden keine Anregungen vorgebracht. In den beteiligten Beschlussgremien der kommunalen Selbstverwaltung fand die im Sondergebiet vorgesehene Festsetzung eines 28 m hohen Werbepyloons jedoch keine politische Zustimmung.

Aufgrund der Neuabgrenzung des Geltungsbereichs - ohne Änderungsbereich im Sondergebiet "Baumarkt und Gartencenter" - und geänderter Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurde der Bebauungsplan-Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in einer verkürzten Offenlage in der Zeit vom 25.09. bis 09.10.2008 erneut ausgelegt. Anregungen sind im o. g. Zeitraum nicht vorgebracht worden.

2.3 Derzeitige Situation im Plangebiet

Das ehemalige Gelände der Chemischen Fabriken Köln-Kalk (CFK) wurde seit dem Ende des 19. Jahrhunderts industriell genutzt. Aus der wechselnden Nutzung des Änderungsbereichs durch die Kalker Maschinenfabrik, als städtische Kläranlage, als Lagerflächen für Steinsalz und Rohphosphat (bis in die 1980er Jahre) durch CFK und in einem Teilbereich als städtischer Schlachthof liegen Altablagerungen mit bis zu 7 m anstehenden Auffüllungen vor, die zum Teil erhebliche Belastungen mit verschiedenen Kohlenwasserstoffen, polychlorierten Biphenylen und Schwermetallen aufweisen.

Seit der Aufgabe der Nutzungen ist das Gebiet des Änderungsbereiches brach gefallen. Bis auf die Bauten des ehemaligen Hundeübungsplatzes, einem Bunkerbauwerk und einer unterirdisch gelegenen ehemaligen Pumpstation befinden sich keine Gebäude auf dem Gelände. Anfang des Jahres 2008 wurde die Halle 7 (ehemaliger Modellschuppen) innerhalb des Gewerbegebietes GE 4 zurückgebaut.

3. Inhalte der 1. Änderung

Im Zuge der Konkretisierung der Planungen, den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes als Standort für Großhandel zum Vertrieb von Musikinstrumenten zu entwickeln, zeichnen sich aus den räumlichen und funktionalen Anforderungen für das GE 4 östlich und westlich der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Planstraße Änderungsbedarfe ab. Insbesondere aufgrund der angestrebten Nutzungsart, ihrer vorangeschrittenen hochbaulichen Ausformulierung sowie der einher gehenden Konkretisierung der Funktionsabläufe ergibt sich die Änderungsnotwendigkeit folgender Teilaspekte:

3.1 Art der baulichen Nutzung

Auf dem Großteil der zur Verfügung stehenden Fläche des Gewerbegebietes GE 4 wird ein Hochregallager der Großhandelsnutzung positioniert, das die derzeit auf mehrere Standorte verteilten Lagereinrichtungen des Unternehmens zusammenfasst. In Richtung Süden sind bis zur angrenzenden Flurstücksgrenze Erweiterungsmöglichkeiten für diese Lagernutzung vorgesehen. Des Weiteren sind die Verwaltung für das Unternehmen sowie

ein Internethandel geplant. Der ergänzend vorgesehene Internethandel hat keine zentren-schädigenden Auswirkungen, da sich der Kundenstamm aus dem gesamten Bundesgebiet rekrutiert und die Warenauslieferung lediglich über Logistikunternehmen abgewickelt wird. Die Geschäftsräume des Großhandelssegments sind für den Endverbraucherkunden nicht betretbar.

Die Art der baulichen Nutzung im GE 3 bleibt unverändert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Zuge der Anpassung der Planung an die vorgesehene Nutzung verändern sich die zulässigen Gebäudehöhen im GE 4. Für das Flachlager entlang der Istanbulstraße und die Ausstellungshalle ist eine maximale Gebäudehöhe von 19,5 m über dem Bezugspunkt BP 1 vorgesehen. Gleiches gilt für den Lkw-Anlieferbereich. Die Verwaltungseinheit und das Hochregallager selber werden mit einer maximal zulässigen Höhe von 22,0 m bzw. 25,0 m über BP 1 festgesetzt. Diese Erhöhungen gegenüber den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans ergeben sich aus den funktionalen Anforderungen für notwendige effiziente Betriebsabläufe dieser Nutzungseinheiten. Aufgrund der vorhandenen Altablagerungen und des vorgesehenen Sanierungsplans sollen die baulichen Anlagen des geplanten Musikinstrumentengroßhandels nicht unterkellert werden. Ziel des in Abstimmung mit dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt befindlichen Sanierungsplans ist, die anstehenden belasteten Auffüllungen innerhalb des Gewerbegebietes GE 4 weitestgehend auf dem Grundstück zu belassen und durch Sicherungsmaßnahmen die Ausbreitung der Schadstoffe langfristig zu verhindern oder zu vermindern. Da aus umwelttechnischer Sicht die belastete Auffüllung im Änderungsbereich soweit wie möglich unberührt unter der zukünftigen Abdichtung/Versiegelung belassen werden soll, erfordern die funktionalen Anforderungen der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen im GE 4 aufgrund der eingeschränkten unterirdischen Nutzung des Baugebietes die differenzierte Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe über BP 1.

Die Höhenfestsetzungen im GE 3 sowie die GRZ im GE 3 und GE 4 bleiben unverändert (GRZ = 0,8).

3.3 Verkehrliche Erschließung

Bei der verkehrlichen Erschließung werden Anpassungen aufgrund der konkreteren Realisierungsmaßnahme für den Musikinstrumentengroßhandel notwendig. Dies beeinflusst u. a. das Verhältnis von Baugebietsflächen zu Verkehrsflächen.

- Planstraße
Da das GE 4 insgesamt zu einer Nutzungseinheit sowie einem Grundstück zusammengefasst wird, wird die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Planstraße als öffentliche Verkehrsfläche entbehrlich. Eine weiterhin bestehende Trennung der Grundstücke durch die Straße würde die Platzierung dieser großflächigen Einrichtung sehr erschweren und die Funktionsabläufe in unwirtschaftlicher Weise behindern. Mit der angepassten Lösung kann das GE 4 durchgängig von der Istanbulstraße aus erschlossen werden.
- Geh-, Fahr und Leitungsrecht im GE 4
Im westlichen Abschnitt des GE 4 wird parallel zur benachbarten Sondergebietsabgrenzung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 179 und der

Ver- und Entsorgungsträger auf einer Breite von 6,50 m angelegt, um die Erschließung des Gewerbegebietes GE 3 sicherzustellen.

3.4 Baugebietsgrößen

Durch die Herausnahme der Verkehrsfläche (siehe Punkt 3.3) verändert sich die Gebietsgröße und der Zuschnitt des GE 4. In der Konsequenz des Wegfalls der Planstraße ergibt sich ein Flächenaufschlag für das GE 4 von rd. 2 200 m² auf insgesamt rd. 2,8 ha. Die Erschließung der südlich angrenzenden Flurstücke wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert (siehe Punkt 3.3).

3.5 Lärm

Das Plangebiet ist durch Lärm erheblich vorbelastet. Als maßgebliche Lärmquellen sind Verkehrslärm (Straßen-, Schienenverkehrslärm, Fluglärm) und Gewerbelärm zu betrachten. Aufgrund der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Emittentenarten und unterschiedlicher rechtlicher Vorgaben erfolgt die Betrachtung der Beurteilungspegel von Verkehrslärm und Gewerbelärm getrennt. Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Emittentenarten werden aus diesem Grund jeweils für sich allein mit den zugehörigen Orientierungswerten der DIN 18005 verglichen.

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70459/05 wurde ein schalltechnisches Gutachten (ADU cologne, Köln, 26.05.2008) erstellt, in dem die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche sowie Lärmemissionskontingente in Anpassung an die neue Planung überprüft bzw. neu ermittelt wurden.

Gebietsbezeichnung	TA Lärm Immissionsrichtwerte		DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 Orientierungswerte (In Klammern: gilt für Gewerbelärm)	
	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
Gewerbegebiete (GE)	65	50	65	55 (50)

Tabelle 1 Richt- und Orientierungswerte

3.5.1 Verkehrslärm

Straßenverkehrslärm

Im Änderungsbereich wird die Lärmsituation maßgeblich durch den Verkehrslärm bestimmt. Besonders hoch ist der Verkehrslärm der Stadtautobahn B 55a einzuschätzen, die den Änderungsbereich im Norden begrenzt. Die Berechnung der Emission des öffentlichen Straßenverkehrs basiert auf der für den Ursprungsbebauungsplan erstellten Verkehrsuntersuchung (Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln, 31.05.2005).

Schienenverkehrslärm

Die Lärmsituation bezüglich des öffentlichen Schienenverkehrs innerhalb des Änderungsbereiches wird ausschließlich durch Zugfahrten der Deutschen Bahn bestimmt. Der Rangierbahnhof Deutzer Feld wurde als großflächige Schienenverkehrsanlage berücksichtigt. Durch den Schienenverkehr werden die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten.

Fluglärm

Eine weitere Belastung besteht durch den Luftverkehr, der nicht zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 führt.

Schallschutzkonzept Verkehrslärm

Der Erarbeitung des Schallschutzkonzepts wurde die Verkehrsräuschbelastung aus der Überlagerung (energetische Addition) von Straßen-, Schienen- und Flugverkehrsräuschen zugrunde gelegt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen schützenswerten Nutzungen geschaffen, die den Aufwand aktiver Schallschutzmaßnahmen rechtfertigen würden. Aufgrund des nördlich des Änderungsbereichs vorhandenen Verkehrsweges scheidet das Einhalten von Mindestabständen in der hier vorliegenden räumlichen Situation aus. Eine differenzierte Baugebietsausweisung wurde bereits im städtebaulichen Konzept des Ursprungsbebauungsplans mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes im Nahbereich der Stadtautobahn umgesetzt. Vor diesem Hintergrund wird auf passive Schallschutzmaßnahmen zurückgegriffen (siehe Punkt 3.5.3).

3.5.2 Gewerbelärm

Im Hinblick auf die gewerblichen Nutzungen bleiben die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen durch die Planänderung unberührt, das heißt, die Lärmkontingentierung auf der Grundlage der DIN 45691 bleibt für die Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 nach einer gutachterlichen Überprüfung bestehen. Die festgesetzten dB(A)-Werte beziehen sich auf die Fläche (pro m²) des Emissionsortes und berücksichtigen in Summe den jeweiligen Schutzcharakter des nächst gelegenen schützenswerten Baugebietes (Immissionsort). Bei Einhaltung der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmkontingente wird die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm vor den Fassaden der schützenswerten Nutzungen in der Nachbarschaft (Immissionsorte) sichergestellt. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten wird im Änderungsbereich tags und nachts eine gewerbliche Nutzung ermöglicht, ohne dass diese in Summe im Bereich der angrenzenden Bebauung außerhalb und an künftigen Grundstücksgrenzen innerhalb des Änderungsbereichs zu Immissionskonflikten führt.

3.5.3 Lärmpegelbereiche

Gemäß DIN 4109 errechnet sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus der Summe der Beurteilungspegel der maßgeblich auf das Plangebiet einwirkenden Emittentenarten. Ziel der Norm ist der Schutz von Menschen in Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm wie Verkehrslärm (im Änderungsbereich Straßen-, Schienen und Luftverkehr) und Lärm aus Gewerbebetrieben.

Für die im Änderungsbereich geplante Bebauung wurden für die fassadenweise ungünstigsten Geschosshöhen Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" berechnet und zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm zur Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse in der Planzeichnung festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) wurde festgesetzt, dass entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989) zu treffen sind. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Ge-

schosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Bürräume* und Ähnliches
		Erf. R'wres des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	**	50	45
VII	> 80	**	**	50

* An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
 **Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 2 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

3.6 Grünfestsetzungen

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 Im GE 4 entfällt aufgrund des Wegfalls der Planstraße sowie der funktionalen Anforderungen an die innere Erschließung und den Stellplatzbedarf die gemäß Festsetzung 5.1 im Ursprungsbebauungsplan vorgesehene Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen je 200 m² Pflanzfläche sowie von Scherrasen in den dazwischen liegenden Bereichen. Diese Eingriffsminderung durch Pflanzmaßnahmen wird durch 12 Baumpflanzungen ersetzt. Textlich festgesetzt wird die Anpflanzung mittel- bis großkroniger, einheimischer und standortgerechter Laubbäume (Köln-Code BF 41/GH 742). Der rechnerische Ausgleichsumfang bleibt bei 80 %.
- Erhalt von Bäumen
 Der im GE 4 zum Erhalt festgesetzte Baum muss aufgrund der konkreten Planung entfallen. Eine Integration in das vorgesehene Nutzungskonzept ist nicht möglich. Dieser zusätzliche Eingriff führt nicht zu einer erheblichen Erhöhung des Eingriffswertes. Der rechnerische Ausgleichsumfang bleibt bei 80 %. Die Regelungen der städtischen Baumschutzsatzung bleiben unberührt.

4. Umweltbelange

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Änderungsverfahren durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Die Umweltbelange werden im Überblick dargestellt. Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technischen Anleitungen zu Grunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplanverfahren anzuwenden sind. Darüber hinaus findet die Baumschutzsatzung der Stadt Köln Berücksichtigung.

4.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und europäische Vogelschutzgebiete sind durch die Planung weder direkt noch indirekt betroffen.

4.2 Eingriff und Ausgleich

Der überwiegende Teil des Änderungsbereichs unterliegt als nicht bebauter Bereich der Eingriffsregelung des § 1a BauGB. Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 70459/05 "Kunftstraße" wurden die durch die Planung ausgelösten Eingriffe durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes und die externe Maßnahme "Aufwertung von Ackerfläche im Poller Rheinauenbereich" ausgeglichen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70459/05 werden ein zum Erhalt festgesetzter Baum und die vorgesehene Planstraße einschließlich der 14 Straßenbäume (einheimische, standortgerechte Laubbäume – Köln-Code BF41/GH742) mit begleitender Anpflanzfläche einheimischer, standortgerechter Laubbäume je 200 m² Pflanzfläche sowie von Scherrasen in den dazwischen liegenden Bereichen überplant und durch Gewerbeflächen ersetzt.

Für die im Ursprungsbebauungsplan vorgesehene Pflanzfläche, die für den Bereich des Gewerbegebietes GE 4 eine Flächengröße von ca. 2 300 m² umfasst, berechnet sich ein Ausgleich von 12 Baumpflanzungen – mittel- bis großkronigen, einheimischen und standortgerechten Laubbäumen (Köln-Code BF 41/GH 742). Insgesamt bleibt der rechnerische Ausgleichsumfang in Höhe von 80 % durch die 1. Änderung des Bebauungsplans unberührt.

4.3 Landschaft / Ortsbild

Der ursprüngliche Bebauungsplan sah von wenigen Ausnahmen abgesehen eine nahezu homogene Gebäudehöhe von 12 m vor. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wird am Ziel, diesen Teilraum einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, festgehalten. Innerhalb des Änderungsbereiches wird aufgrund funktionaler Anforderungen des Musikinstrumentegroßhandels unter Berücksichtigung der vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen hinsichtlich der vorgefundenen Altablagerungen eine Staffelung der Höhe baulicher Anlagen ermöglicht. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild sind nicht zu erwarten, da das Umfeld durch den Autobahnzubringer in Hochlage sowie durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist.

4.4 Boden

Aufgrund der jahrzehntelangen industriellen/gewerblichen Nutzungen ist der Änderungsbereich im Altlastenkataster der Stadt Köln unter den Nummern 80201, 80205, 80210, 80212 und 80217 als Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen geführt. Da der Boden keine Schutzwürdigkeit aufweist, ist davon auszugehen, dass der planerische Eingriff in den Boden nicht erheblich ist. Im gekennzeichneten Gebiet liegen Auffüllungen mit Mächtigkeiten von 0,8 m bis 7,0 m vor. Die Böden sind teilweise erheblich mit verschiedenen Kohlenwasserstoffen (MKW, PAK, LHKW, BTEX), polychlorierten Biphenylen (PCB) und Schwermetallen belastet. Weiterführende Untersuchungen (Bodengutachten) und Sanierungen sind erforderlich und Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

Ziel der in Abstimmung mit dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt befindlichen Sanierungsplanung ist, eine Ausbreitung der Schadstoffe langfristig zu verhindern oder zu vermindern, ohne die Schadstoffe zu beseitigen (Sicherungsmaßnahmen). Durch eine Oberflächenabdichtung – soll zukünftig die Durchsickerung von Niederschlagswasser weitgehend verhindert werden.

4.5 Wasser/Grundwasser

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Der Versiegelungsgrad im Änderungsbereich bleibt gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan unverändert. Die Grundwasserneubildungsrate ist eingeschränkt. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund vorhandener Bodenverunreinigungen nicht zulässig. Aufgrund der altlastenverdächtigen Flächen innerhalb des Änderungsbereiches ist im Rahmen einer Bodensanierung ein Grundwassermonitoring zum Schutz des Grundwassers durchzuführen, das Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens ist.

4.6 Klima und Luft

Der Landschaftsplan trifft für das Plangebiet keine Festsetzung, formuliert aber das Entwicklungsziel 6 "Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas". Da sich der Anteil der Versiegelung im Änderungsbereich gegenüber der vorgesehenen Bebauung des Ursprungsbebauungsplans nicht verändert, kommt es weder zu einer Verbesserung noch zu einer Verschlechterung der vorbelasteten klimatischen Situation. Auch hinsichtlich der Luftschadstoff-Immissionen im Plangebiet ist infolge der 1. Änderung keine wesentliche Änderung zu erwarten.

4.7 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Das Plangebiet ist durch Straßen- und Schienenverkehrslärm erheblich vorbelastet. Zum Schutz vor Verkehrslärm wurden entsprechend der konkretisierten Planung Lärmpegelbereiche festgesetzt, um einen ausreichenden passiven Schallschutz zu gewährleisten. Für die gewerblich genutzten Flächen wurden bereits im Ursprungsbebauungsplan Emissionskontingente festgesetzt, die von der 1. Änderung unberührt bleiben. Die Umsetzung der Planung selbst führt nicht zu einer erheblichen Zunahme von Straßenverkehrs- und Gewerbelärm.

4.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Belange des Denkmalschutzes sind nicht berührt.

4.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die Wechselwirkungen werden indirekt über die beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und dort dargestellt. Mit entscheidungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern aufgrund der 1. Änderung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan ist nicht zu rechnen.

5. Auswirkungen der Planung

Die Änderungen beziehen sich auf einen räumlich begrenzten Teilbereich im nördlichen Abschnitt des Gesamtbebauungsplanes Nr. 70459/05 "Kunftstraße" in Köln-Kalk.

Den berührten Behörden, Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird im weiteren Verfahren Gelegenheit zur erneuten Stellungnahme zu den geänderten Teilen der Planung gegeben werden. Da es sich um eine einfache Planänderung nach § 13 BauGB handelt, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden, können die Fristen sowie der angesprochene Personenkreis der Art und dem Umfang der vorgesehenen Änderungen angepasst werden. Ebenso bedarf es keiner gesonderten Umweltprüfung, da hiervon im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird. Die Umweltbelange gemäß § 1 Nr. 7 und § 1a BauGB sind durch die Planung nicht oder nicht erheblich betroffen.

Mit den Änderungen werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Kunftstraße" in Köln-Kalk an die aktuellen Bedürfnisse in diesem Bereich angepasst und ermöglichen eine zeitnahe Realisierung der formulierten Planungsziele. Durch die konkreten Planungsabsichten der Standortentwicklung für einen Musikinstrumentevertrieb mit Großlager ergibt sich ein Änderungsbedarf, der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70459/05 mit dem Arbeitstitel "Kunftstraße" in Köln-Kalk nicht absehbar war. Durch die einfache Bebauungsplanänderung wird die städtebauliche Konzeption in ihren Grundzügen nicht berührt, sondern lediglich an die geänderten Bedürfnisse angepasst. Durch den nutzungsbedingten Wegfall der Planstraße wird die übrige Erschließungsplanung für den Bebauungsplan außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung nicht weiter beeinflusst.

Mit der 1. Änderung werden die Voraussetzungen für eine zügige Planumsetzung geschaffen, die auch den Zielen der allgemeinen Stadtentwicklung für Köln-Kalk und dem konkreten Standort nördlich der Wipperfürther Straße entspricht. Die städtebauliche Konzeption wird in einem weiteren Segment realisiert. Ferner stellt die Nutzung einen wichtigen Baustein zur Aktivierung des gesamten hier vorgesehenen Gewerbestandes dar.

6. Kosten für die Stadt Köln

Kosten für die Stadt Köln entstehen nicht.

Bebauungsplan-Entwurf Nr. 70459/05 1. Änderung
Arbeitstitel: "Kunftstraße" in Köln-Kalk

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiete – GE

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerks-, Dienstleistungs- und produzierenden Gewerbebetrieben mit einer Verkaufsfläche für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig. Die Verkaufsfläche muss in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Betrieb stehen und das Sortiment aus eigener Herstellung stammen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im GE Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2 Gewerbegebiet – GE 3

Gemäß § 8 i. V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 2, Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet GE 3 die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig sind:

Abstandsklasse I bis V (lfd. Nr. 1 bis Nr. 160) der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (MBL. NW. Nr. 29 vom 12.10.2007) sowie die Betriebsarten und Anlagen aus der Abstandsklasse VI, die nicht mit einem (*) in der Abstandsliste gekennzeichnet sind.

Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen der nächst höheren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn deren Emissionen nachweislich durch besondere technische Maßnahmen oder Beschränkungen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umweltauswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen vermieden werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird für die Bebauung im GE 3 und GE 4 eine maximale Höhe über dem dargestellten Bezugspunkt zeichnerisch festgesetzt. Technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenhäuser, nicht jedoch Werbeanlagen, dürfen die festgesetzte maximale Höhe um max. 3,5 m überschreiten, wenn die Überschreitung auf weniger als 30% der Grundrissfläche des obersten Vollgeschosses erfolgt. Entsprechende technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten und Treppenhäuser müssen mindestens um das Maß der Überschreitung von der Baulinie oder Baugrenze zurücktreten.

3. Festsetzungen zum Immissionsschutz

3.1 Festsetzungen zum Immissionsschutz Gewerbelärm

Lärmemissionskontingente (LEK)

In den Teilflächen des Planungsgebietes sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche gemäß zeichnerischer Darstellung	LEK in dB (A)	
	tags	nachts
TF GE 3.2	65,0	50,0
TF GE 4	65,0	50,0

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5 (45691: Geräuschkontingentierung, Dezember 2006).

3.2 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) wird festgesetzt, dass entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989) zu treffen sind. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

4. Grünfestsetzungen

Baumpflanzungen

In den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 sind je acht ebenerdige Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Baum BF 41 (GH 742) zu pflanzen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet GE 4 darüber hinaus 12 mittel- bis großkronige, einheimische und standortgerechte Laubbäume (BF 41/GH 742) zu pflanzen sind.

B. KENNZEICHNUNGEN

Altlasten/Altlastverdachtsflächen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Im gekennzeichneten Gebiet liegen Auffüllungen mit Mächtigkeiten von 0,8 m bis 7,0 m vor. Die Böden sind teilweise erheblich belastet mit verschiedenen Kohlenwasserstoffen (MKW, PAK, LHKW, BTEX), polychlorierten Biphenylen (PCB) und Schwermetallen. Weiterführende Untersuchungen (Bodengutachten) und Sanierungen sind erforderlich und Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Der Beginn von Abriss-, Aushub- und Bauarbeiten ist dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt – Abteilung Boden- und Grundwasserschutz – der Stadt Köln anzuzeigen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist unzulässig.

Die Anforderungen des §12 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

C. HINWEISE

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132).

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58).

Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln/Bonn unterhalb des An- und Abflugsektors 14R, ca. 12.300 m vom Startbahnbezugspunkt entfernt. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 14.01.1981 (BGBl. 1, Seite 61) ergebenden Beschränkungen. Die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe liegt laut der Bezirksregierung Düsseldorf, Luftaufsicht bei 168,00 m ü. NN.

Im Plangebiet steht nur eine begrenzte Löschwassermenge zur Verfügung. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, inwieweit eine weitergehende eigene Löschwasservorhaltung herzustellen ist.

Baumstandorte sind nur zur Information dargestellt.

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern/Kampfmitteln zu rechnen. Vor der Aufnahme von Bauarbeiten (3 Monate) ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf, Außenstelle Köln unter der Benennung des Aktenzeichens 22.5–K 542/02 sowie der Bebauungsplannummer einzuschalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt bis zur Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes Köln im Bereich des 100-, 200-, und 500-jährlichen Hochwassers (Kölner Pegel 11.30, 11.90 und 12.50m). Nach Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes Köln liegt der Geltungsbereich im Bereich des 500-jährlichen Hochwassers. Bei der Planung von technischen Versorgungseinrichtungen sind die Auswirkungen von aufsteigendem Grundwasser sowie einer Überflutung zu berücksichtigen.

Zur Bestimmung der Biotoptypen und deren Pflanzqualitäten für die vorgenannte Grünfestsetzung ist die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a-135c BauGB vom 29. November 2000 heran zu ziehen.