

## **Begründung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

**zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70459/05;**

**Arbeitstitel: Kunttstraße in Köln-Kalk, 2. Änderung**

---

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Das ehemalige Gelände der Chemischen Fabriken Köln-Kalk (CFK) einschließlich der angrenzenden altgewerblichen Flächen wurde im Zuge einer Flächenkonversion neu geordnet und beplant. Der Bebauungsplan Nr. 70459/05 –Arbeitstitel: Kunttstraße in Köln-Kalk– setzt ein Sondergebiet "Baumarkt und Gartencenter", Gewerbe- und Mischgebiete fest und ist seit dem 12.11.2008 rechtskräftig. Im Zuge der beabsichtigten Realisierung des Bebauungsplanes hat sich für das im Ursprungsbebauungsplan bezeichnete Baugebiet GE 4 ein Investor gefunden, der beabsichtigt, die ursprünglich für eine Vielzahl von Nutzern vorgesehene Gewerbefläche, als Standort für Großhandel zum Vertrieb von Musikinstrumenten und -anlagen sowie angegliedertem Internethandel zu nutzen. Um diesen Nutzungsanforderungen Rechnung zu tragen, wurde der Bebauungsplan Nr. 70459/05 in einem Teilbereich im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert.

Aufgrund veränderter Marktbedingungen ist eine Ergänzung des Standortes um einen Einzelhandel erforderlich, der ein wirtschaftlich flexibleres Handeln ermöglicht. Dem vorgesehenen Groß- und Internethandel für Musikinstrumente und -anlagen soll zukünftig ein Verkauf an Endverbraucherkunden ermöglicht werden, das heißt eine Einzelhandelsnutzung unterhalb der Großflächigkeit. Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind gegenwärtig Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Dieses generelle Ziel wird zunächst auch weiter durch die Stadt Köln für das Quartier südlich der B 55 a verfolgt. Lediglich ein spezialisierter Handel für Musikinstrumente und Zubehör im unmittelbaren Zusammenhang mit der Groß- und Internethandelsnutzung soll möglich sein. Es ist deshalb erklärtes städtebauliches Ziel der Stadt Köln, an dieser Stelle die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Einzelhandelsnutzung, die dem Musikiengroß- und Internethandel zugeordnet und diesem deutlich untergeordnet ist, zu schaffen. Aufgrund des geänderten Planungsziels soll eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes durch die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Musikinstrumente und Zubehör (Groß-, Internet- und Einzelhandel) geändert werden.

### **2. Erläuterungen zum Plangebiet**

#### **2.1 Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet mit einer Größe von etwa 29 340 m<sup>2</sup> befindet sich im Stadtteil Kalk. Der Geltungsbereich wird eingefasst von der geplanten Istanbulstraße im Norden und einer privaten Grünfläche im Osten. Die südliche Begrenzung verläuft im Übergang zu den Flurstücken 177 und 179 der Gemarkung Kalk, Flur 19. Die westliche Plangebietsgrenze verläuft entlang des Sondergebietes "Baumarkt und Gartencenter".

Innerhalb des Geltungsgebietes der 2. Änderung liegen die Flurstücke 178, 197, 198 und Teile des Flurstücks 199 der Gemarkung Kalk, Flur 19.

Die verbindliche Abgrenzung ergibt sich aus der entsprechenden Festsetzung im zeichnerischen Teil.

## **2.2 Vorhandene Struktur**

Die Nutzung der Fläche südlich der geplanten Istanbulstraße (südlich der B 55 a) wurde durch die gewerblich-industriellen Nutzungen seit dem Ende des 19. Jahrhunderts bestimmt. 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 baulichen Anlagen auf dem Gelände. Aus der wechselvollen gewerblichen Vornutzung des Plangebietes liegen Altablagerungen mit bis zu 7 m anstehenden Auffüllungen vor, die zum Teil erhebliche Belastungen mit verschiedenen Kohlenwasserstoffen, polychlorierten Biphenylen und Schwermetallen aufweisen. Das Gelände fällt von Osten nach Westen hin leicht ab.

Unterschiedliche Nutzungen umgeben das Plangebiet. Das Plangebiet ist vorgeprägt durch die gewerblichen Nutzungen im Süden, die hoch frequentierte nördlich des Plangebietes verlaufende Stadtautobahn B 55 a und die Straße des 17. Juni im Westen - beide in Hochlage. Jenseits der geplanten Istanbulstraße und der B 55 a erhebt sich im Norden der sogenannte Kalker Berg (Altablagerungen). Im Osten grenzt eine private Grünfläche unmittelbar an das Plangebiet, an die sich wiederum gewerbliche Nutzungen und ein Mischgebiet bis zur Kalk-Mülheimer Straße anschließen. Westlich des Plangebietes befindet sich das Sondergebiet "Baumarkt und Gartencenter", das sich in Umsetzung befindet.

## **2.3 Erschließung**

Der Änderungsbereich ist über die geplante Istanbulstraße erschlossen. Über die Bundesstraße B 55 a besteht eine Anbindung zu den Autobahnen A 3 und A 4.

Ein ÖPNV-Anschluss besteht über die Stadtbahnlinien 1, 3 und 9. Die nächstgelegenen Haltestellen "Buchforst Waldecker Straße" und "Kalk Post" liegen in einer Entfernung von ca. 900 m bzw. ca. 1 000 m zum Plangebiet.

## **2.4 Planungsrechtliche Situation**

Für das Plangebiet besteht der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 70459/05 vom 12.11.2008 mit 1. Änderung vom Dezember 2008, der entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes das Plangebiet als Gewerbegebiet festsetzt. Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung stimmt mit der Baugebietsabgrenzung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebietes GE 4 überein; darüber hinaus wurde ein Teilbereich der im Osten gelegenen privaten Grünfläche in den Geltungsbereich einbezogen. Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind gegenwärtig eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und Gebäudehöhen von 19,5 m, 22,0 m bzw. 25,0 m über BP 1 (= 44,96 m ü. NHN) als Maß der baulichen Nutzung zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig; ausnahmsweise sind lediglich Verkaufsstellen von Handwerks-, Dienstleistungs- und produzierenden Gewerbebetrieben mit einer Verkaufsfläche für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn die Verkaufsfläche in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Betrieb steht und das Sortiment aus eigener Herstellung stammt.

### **3. Planungsvorgaben und Verfahren**

#### **3.1 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der FNP der Stadt Köln stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar. Im Verfahren gemäß § 13a BauGB ist eine FNP-Änderung nicht erforderlich. Von daher wird der FNP lediglich für den Planbereich klargestellt. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Musikinstrumente und Zubehör dargestellt.

#### **3.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70459/05 die Wiedernutzbarmachung von ehemals gewerblich-industriell genutzten Flächen zum Ziel hat und die Grundstücksflächen dem Innenbereich zuzurechnen sind, soll der Bebauungsplan Nr. 70459/05 gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren geändert werden.

Das Änderungsgebiet hat eine Größe von 29 340 m<sup>2</sup>. Die Festsetzungen der 2. Änderung werden eine Größe der zulässigen Grundfläche von mehr als 20 000 m<sup>2</sup> ermöglichen.

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass die Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat. Die Anwendung des § 13a BauGB ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischer Vogelschutzgebiete bestehen.

Ob die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vorliegen, ist zu prüfen.

##### **3.2.1 Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 des BauGB**

Da durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kunftstraße" eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oberhalb der Schwelle von 20 000 m<sup>2</sup> und unterhalb von 70 000 m<sup>2</sup> ermöglicht wird, kommt § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Anwendung, d. h. eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen anhand der Kriterien der Anlage 2 des BauGB.

Nach einer ersten Einschätzung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ausgelöst werden, zu erwarten.

##### **3.2.2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

Die Auswirkungen der vorliegenden Planänderung sind aufgrund der Wiedernutzbarmachung eines gewerblich-industriell genutzten Areals und aufgrund der bestehenden Vorbe-

lastungen voraussichtlich insgesamt als nicht erheblich zu beurteilen. Das heißt, durch die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Musikinstrumente und Zubehör sind aufgrund der überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des UVPG aufgeführten Kriterien (allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c UVPG) keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die durch die Änderung des Bebauungsplanes ermöglichten Vorhaben unterliegen nicht der UVP-Pflicht nach UVPG oder nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW).

### **3.2.3 Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB**

Für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete bestehen für die vorliegende Planänderung keine Anhaltspunkte.

### **3.2.4 Fazit**

Aufgrund einer überschlägigen Prüfung konnte für die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kunftstraße" die Einschätzung erlangt werden, dass die Planänderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge hat. Darüber hinaus wird mit der vorliegenden Planänderung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder UVPG NRW unterliegen. Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete werden von der Planänderung nicht betroffen.

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert werden. Die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB können in Anspruch genommen und von der Erstellung eines Umweltberichtes kann abgesehen werden. Insofern wird keine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

## **4. Erläuterung der Planinhalte**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen für den Groß-, Internet- und Einzelhandel für Musikinstrumente und Zubehör die planerischen Voraussetzungen zur Realisierung einer kleinflächigen Einzelhandelsnutzung, die dem Groß- und Internethandel für Musikinstrumente und Zubehör zugeordnet und diesem deutlich untergeordnet ist, vorbereitet werden. Entsprechend dem Planungsziel, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Musikinstrumente und Zubehör (Groß-, Internet- und Einzelhandel) festzusetzen, bestehen die Grundzüge der Planung in der Neudefinition der Art der baulichen Nutzung. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die differenzierten Festsetzungen geeigneter Immissionsschutzmaßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben von der 2. Änderung unberührt.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Auf dem Großteil der zur Verfügung stehenden Fläche des Sondergebietes Musikinstrumente und Zubehör soll ein Hochregallager der Großhandelsnutzung errichtet werden, das die derzeit auf mehrere Standorte verteilten Lagereinrichtungen des Unternehmens zu-

sammenfasst. Im südlichen Teil sind Erweiterungsmöglichkeiten für diese Lagernutzung vorgesehen. Des Weiteren sind die Verwaltung für das Unternehmen, Internethandel und untergeordnet eine Einzelhandelsnutzung geplant. Der vorgesehene Internethandel hat keine zentrenschädigenden Auswirkungen, da sich der Kundenstamm aus dem gesamten Bundesgebiet rekrutiert und die Warenauslieferung lediglich über Logistikunternehmen abgewickelt wird. Im Hinblick auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Köln - insbesondere des innerstädtischen Einzelhandels - sind keine schädlichen Auswirkungen durch die Zulässigkeit einer Einzelhandelsnutzung unterhalb der Großflächigkeit zu erwarten. Die Geschäftsräume des Großhandelssegments sind von der Einzelhandelsfläche räumlich getrennt und für den Endverbraucherkunden nicht betretbar. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Einzelhandelsgutachten erarbeitet werden, das die städtebaulichen Auswirkungen des Einzelhandels beschreibt und bewertet.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Sondergebietes Musikinstrumente und Zubehör bleiben von der Planänderung unberührt.

## **4.3 Verkehrliche Erschließung**

Der Planänderungsbereich wird über die Istanbulstraße erschlossen. Ergänzend wird eine Zufahrt östlich angrenzend an das Baugebiet geschaffen.

Das im westlichen Abschnitt des Sondergebietes festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 179 und der Ver- und Entsorgungsträger auf einer Breite von 6,50 m bleibt bestehen.

## **4.4 Lärm**

Der Änderungsbereich ist durch Lärm erheblich vorbelastet. Als maßgebliche Lärmquellen sind Verkehrslärm (Straßen-, Schienenverkehrslärm, Fluglärm) und Gewerbelärm zu betrachten. Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für den auf die Planung einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärm stellen die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung der DIN 18005 dar; für den Gewerbelärm über die Vorgaben der DIN 18005 hinaus die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm 1998).

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70459/05 liegt ein schalltechnisches Gutachten (ADU cologne, Köln, 26.05.2008) vor.

### **4.4.1 Verkehrslärm**

#### Straßenverkehrslärm

Im Änderungsbereich wird die Lärmsituation maßgeblich durch den Verkehrslärm bestimmt. Besonders hoch ist der Verkehrslärm der Stadtautobahn B 55 a 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 Verkehrsgeräuschbelastung aus der Überlagerung (energetische Addition) von Straßen-, Schienen- und Flugverkehrsgeräuschen zugrunde gelegt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes 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 mit der Ausweisung eines Sondergebietes für Groß-, Internet- und Einzelhandel im Nahbereich der Stadtautobahn umgesetzt. Vor diesem Hintergrund wird auf passive Schallschutzmaßnahmen zurückgegriffen (siehe Punkt 4.4.3).

#### **4.4.2 Gewerbelärm**

Im Hinblick auf die Sondergebietsnutzungen bleiben die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen durch die Planänderung unberührt, das heißt die Lärmemissionskontingentierung auf der Grundlage der DIN 45691 bleibt für die Sondergebietsfläche bestehen und wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens einer erneuten gutachterlichen Überprüfung unterzogen. Die festgesetzten dB(A)-Werte beziehen sich auf die Fläche (pro m<sup>2</sup>) des Emissionsortes und berücksichtigen in Summe den jeweiligen Schutzcharakter des nächst gelegenen schützenswerten Baugebietes (Immissionsort). Bei Einhaltung der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmemissionskontingente wird die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm vor den Fassaden der schützenswerten Nutzungen in der Nachbarschaft (Immissionsorte) sichergestellt. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten werden im Änderungsbereich tags und nachts Nutzungen innerhalb des Sondergebietes ermöglicht, ohne dass diese in Summe im Bereich der angrenzenden Bebauung außerhalb und an künftigen Grundstücksgrenzen innerhalb des Änderungsbereichs zu Immissionskonflikten führt.

#### **4.4.3 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 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 Bauschall-dämmmaße 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.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> 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	2)	50	45
VII	> 80	2)	2)	50

1) 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.  
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

**Tabelle 2** Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

#### 4.5 Grünfestsetzungen

Von der Planänderung unberührt bleibt die textliche Festsetzung von zwölf Baumpflanzungen, d. h. die Anpflanzung mittel- bis großkroniger, einheimischer und standortgerechter Laubbäume (Köln-Code BF 41/GH 742) innerhalb des Sondergebietes.

### 5. Umweltbelange

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Änderungsverfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 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 zugrunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplanverfahren anzuwenden sind. Darüber hinaus findet die Baumschutzsatzung der Stadt Köln Berücksichtigung.

## **5.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

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

## **5.2 Boden**

Aufgrund der jahrzehntelangen industriellen-gewerblichen Nutzungen ist der Änderungsbereich im Altlastenkataster der Stadt Köln geführt. Da der Boden keine Schutzwürdigkeit aufweist, ist davon auszugehen, dass der planerische Eingriff in den Boden nicht erheblich ist. Die Böden im gekennzeichneten Gebiet 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.

## **5.3 Wasser/Grundwasser**

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Der Versiegelungsgrad im Änderungsbereich bleibt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan 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.

## **5.4 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 kaum 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 2. Änderung keine wesentliche Änderung zu erwarten.

## **5.5 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 rechtskräftigen Bebauungsplan Emissionskontingente festgesetzt, die von der 2. Änderung unberührt bleiben. Die Umsetzung der Planung selbst führt nicht zu einer erheblichen Zunahme von Straßenverkehrs- und Gewerbelärm.



## **5.6 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Belange des Denkmalschutzes sind nicht berührt.

## **5.7 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 2. Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist nicht zu rechnen.

## **6. Auswirkungen der Planung**

Die Änderungen beziehen sich auf einen räumlich begrenzten Teilbereich im nördlichen Abschnitt des Gesamtbebauungsplanes Nr. 70459/05 – Arbeitstitel: Kunttstraße in Köln-Kalk.

Mit der 2. Änderung werden die Voraussetzungen für eine zügige Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 70459/05 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 Sondergebietsnutzung einen wichtigen Baustein zur Aktivierung des Gewerbestandortes Kalk dar.

## **7. Kosten für die Stadt Köln**

Kosten für die Stadt Köln entstehen nicht.