

## **Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan 5945/03 Gewerbegebiet Dieselstraße in Köln-Lövenich**

---

### **1. Planungsanlass und Planungsziel**

Im Bereich Kölner Straße/Dieselstraße befindet sich ein Gewerbegebiet. Entgegen der eigentlichen Zweckbestimmung haben sich in diesem Gebiet fünf Einzelhandelsbetriebe (drei Discounter, ein Getränkemarkt und ein Zoo- und Reitsportfachgeschäft) niedergelassen. Um eine weitere Fehlentwicklung zu verhindern, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

In den Jahren 2001 und 2002 hat die Bezirksvertretung Lindenthal im Rahmen der Beratungen zum Satzungsbeschluss des vormaligen Bauleitplanverfahrens „Dieselstraße“ für das o. g. Gewerbegebiet beschlossen, dem Rat zu empfehlen, dass der im Plangebiet bereits bestehende Einzelhandel planungsrechtlich gesichert und eine weitere Einzelhandelsnutzung mit maximal 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen werden soll.

Daraufhin hat der Stadtentwicklungsausschuss die o. g. Beschlussvorlage nicht beraten. Die Verwaltung hat im Weiteren das Bauleitplanverfahren eingestellt.

Mittlerweile werden häufiger Anfragen an die Verwaltung gerichtet, weitere Einzelhandelsbetriebe und entsprechende Verkaufsstellen in diesem Bereich anzusiedeln.

Die geplante Entwicklung eines neuen Versorgungsstandortes mit weiteren Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten widerspricht der Zielsetzung des vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossenen Nahversorgungskonzeptes entschieden. Eine weitere dezentrale Einzelhandels-Entwicklung wird die gewachsene Zentrenstruktur längerfristig zerstören und einer rein autoorientierten Nahversorgung Vorschub leisten.

Der Bereich ist insgesamt als Gewerbegebiet konzipiert und sollte grundsätzlich nur noch weiteren Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben. Im Sinne des Gewerbegesamtplans Köln und der darin dokumentierten erforderlichen Flächenbedarfsdeckung für Köln, sind hier für die nordwestlichen Stadtteile Flächenpotenziale vorwiegend für Gewerbegebiete vorzuhalten, die aufgrund ihrer Produktion und Verarbeitung im Zusammenhang mit einem gewissen Störgrad auf diese Nutzungsfestsetzungen angewiesen sind. Die im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Gewerbegebiete im nordwestlichen Teil von Köln sind größtenteils belegt und weisen nur noch lückenhafte Potenziale auf. Vorwiegend im Gewerbegebiet –Ossendorf und an der Venloer Straße sind nach neuester Erhebung (Stand 2008) Flächenpotenziale vorhanden und auch verfügbar. Die gewerbliche Entwicklung erfordert jedoch gerade an verkehrlich gut angebundenen Standorten ausreichende Flächenpotenziale, wie sie hier mit der kurzen Anbindung an den Militärring und auch an die S-Bahn vorhanden sind. Diese

Flächenpotenziale würden durch die Ansiedlung flächenintensiver Einzelhandelsbetriebe verlorengehen.

Da zur Steuerung des Einzelhandels lediglich die Art der baulichen Nutzung näher geregelt werden muss, die Bebauung des Gebietes hingegen so gut wie abgeschlossen ist, lässt sich die Zulässigkeit künftiger Vorhaben im Übrigen wie bisher gemäß § 34 BauGB beurteilen, so dass die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 3 BauGB ausreicht. Die Planung wird zudem im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich ändert.

## **2. Erläuterungen zum Plangebiet**

### **2.1 Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt in Köln-Lövenich und wird begrenzt durch die Kölner Straße im Norden, die Bundesautobahn A 1 (BAB A 1) im Osten, die Bahnstrecke Köln-Aachen im Süden und die rückwärtige Grenze des Grundstückes Dieselstraße 2 im Westen.

### **2.2 Vorhandene Struktur**

#### Baustruktur und Gebäudenutzung

Das Plangebiet ist bis auf das Grundstück Dieselstraße 6 vollständig bebaut. Es ist eine breite Palette von Betrieben (z.B. Karosserieinstandsetzung, Motorenservice, Fahrzeugbau, hydraulische Anlagen, Kälte- und Klimatechnik, Fernmeldebau, Schlauch- und Armaturentechnik) vorhanden. An großflächigen Betrieben bestehen: ein Verpackungsunternehmen mit Lackiererei, ein Verlag, ein Importunternehmen und ein Elektronikbetrieb. Des weitern sind im Plangebiet fünf Einzelhandelsbetriebe vorhanden (Aldi, Kölner Straße 70, Lidl, Dieselstraße 1-3, Plus, Dieselstraße 21, Getränkemarkt Cosmos, Zeissstraße 3 und Zoo- und Reitsportfachgeschäft GAYLORD GmbH, Zeissstraße 3).

Die vorhandene Bebauung ist weitgehend I- bis III-geschossig, wobei I-geschossige Hallen z.T. die Höhe von III-geschossigen Gebäuden erreichen. Lediglich das Gebäude Dieselstraße 2 weist einen VI-geschossigen Baukörper auf.

Den oberen Gebäudeabschluss bilden wechselweise Sattel-, Flach- oder Sheddächer.

### **2.3 Erschließung**

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die Kölner Straße, die als Anbindung an die Ortslagen Lövenich und Müngersdorf dient. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dieselstraße, Zeissstraße und Hertzstraße.

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt über die S-Bahnlinie und durch die Buslinie 144.

Alle ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen sind im Plangebiet vorhanden.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Köln-Weiden. Das Abwassersystem entwässert im Mischverfahren. Die Dieselstraße, die Zeissstraße und die Hertzstraße sind kanalisiert.

## **2.4 Alternativstandorte**

Aufgrund des Planziels, das die Sicherung eines bestehenden Gewerbegebietes zum Inhalt hat, bieten sich keine Alternativstandorte für die Planung an.

## **2.5 Planungsrechtliche Situation**

Im Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmt sich nach § 34 BauGB. Da bereits einige Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet ansässig sind, können weitere Nutzungen dieser Art nach geltendem Baurecht nicht verhindert werden

Da sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der Zulässigkeitsmaßstab gegenüber den Vorschriften des § 34 BauGB nicht wesentlich verändert und keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet wird, die einer gesetzlichen Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen oder von denen Beeinträchtigungen des in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB benannten Schutzgutes ausgehen können, wird das Aufstellungsverfahren in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durchgeführt. Dies bedeutet, dass von einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen wird.

## **3. Planungsvorgaben**

### **3.1 Flächennutzungsplan**

Der planungsverbindliche Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Gewerbefläche dar.

### **3.2 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

## **4. Begründung der Planinhalte** (Festsetzungen nach § 9 BauGB)

Mit Ausnahme eines Grundstückes ist das Plangebiet vollständig bebaut. Da die Tendenz zur Umnutzung bestehender Gebäude besteht, die durch Aufgabe der heutigen Nutzung frei werden, wird durch die Aufstellung dieses einfachen Bebauungsplanes weiterer Einzelhandel an diesem nicht integrierten Standort ausgeschlossen und die Baugrundstücke für gewerblich-betriebliche Nutzungen reserviert.

Die Nahversorgung der Bevölkerung von Lövenich und der Siedlung Egelspfad und in Teilen von Müngersdorf nördlich der Aachener Straße mit Gütern des täglichen Bedarfs, ist durch die Warenangebote in den bestehenden Einzelhandelsbetrieben des Nahversorgungszentrums Lövenich, im Bebauungsplangebiet und auch im Bezirksteilzentrum Weiden ausreichend sichergestellt. Das Nahversorgungszentrum Bedarf einer Stärkung; weitere dezentrale Einzelhandelsentwicklungen sind zu vermeiden.

Mit einer Verkaufsfläche (VK) von aktuell 3.115 qm (incl. bestehender Verkaufsflächen im Gewerbegebiet), einem Umsatz von 17,2 Mio. € (im Bereich Lebens- und

Genussmittel, Reinigungsmittel und Körperpflege), besteht eine Kaufkraft von aktuell 23,1 Mio. € (Kaufkraft = 2.100,- € pro Einwohner), was einer Kaufkraftbindung von über 74 % entspricht. Durch die begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Betriebe (im Ausnahmefall bis 800 qm VK) im Sinne der Betriebssicherung nach § 1 Abs.10 BauNVO und durch die gezielte Sicherung und Weiterentwicklung des Nahbereichszentrums Lövenich wird somit eine optimale Nahversorgung mit Lebensmitteln erreicht. Mit einer VK von dann 0,3 qm/Einwohner wird ein bundesweit anerkannt guter Versorgungsgrad gewährleistet.

Auch mit sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs (Non Food-Artikel), die in jedem Vollsortimenter und Discounter und ansonsten in den bestehenden Fachgeschäften im Nahversorgungszentrum angeboten werden, ist die Bevölkerung im Einzugsbereich gut versorgt. D. h., die Versorgung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist im hier angesprochenen Einzugsbereich insgesamt voll ausreichend.

Jegliche Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an nicht integrierten, dezentralen und autoorientierten Standorten mit großem Warenangebot und Agglomerationsmöglichkeiten wird eine Magnetwirkung entfalten, die im gewachsenen Zentrum nicht vergleichbar angeboten werden kann und dem Zentrum schadet. Kaufkraftabflüsse bzw. Kaufkraftumlenkungen, Ladenschließungen, verlorengelungene Einkaufssynergieeffekte und Verödung des Zentrums mit seiner Funktionsfähigkeit sind u.a. die Folge. Damit geht die wohnungsnaher fußläufige Versorgung verloren und verlagert sich auf neue dezentrale oft nur mit dem Auto erreichbare Lagen.

Die Versorgung mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs, d.h. auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten wird insbesondere im Bezirksteilzentrum Weiden und bezirksorientiert in Marsdorf und darüber hinaus auch in der Innenstadt in umfassender Breite und Tiefe der Warensortimente auch für den gesamten Stadtbezirk sichergestellt.

Auch ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit überörtlichem Einzugsgebiet wegen zu erwartendem negativen Einfluss (Kaufkraft-/Umsatzumverteilungen) auf andere Zentren im Sinne des Nahversorgungskonzeptes auszuschließen.

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

Der gesamte Planbereich wird entsprechend der heute vorhandenen Nutzungsstruktur gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Mit dieser Baugebietskategorie wird die maßgebliche Funktion des Gebietes als Standort für Handwerk und produzierendes Gewerbe gesichert. Einzelhandelsbetriebe werden dieser Funktion nicht gerecht und bis auf die fünf vorhandenen Betriebe –hier erfolgt eine Sicherung über § 1 Abs. 10 BauNVO- ausgeschlossen.

Die fünf bereits vorhandenen, aber das bestehende Gewerbegebiet nicht prägenden Einzelhandelsbetriebe werden planungsrechtlich gesichert. Entsprechend § 1 Abs. 10 BauNVO sind Änderungen, Erneuerungen und Erweiterungen der ausgeübten Einzelhandelsnutzung ausnahmsweise bis zu einer max. Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zulässig.

Eine Überplanung und eine Beschränkung auf den eigentumsrechtlich geschützten und genehmigten Bestand ist nicht erforderlich. Die Sicherung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit ihren genehmigten Warensortimenten stellt in gewisser Weise alternative Einkaufsmöglichkeiten dar und trägt mit zur Versorgung des Gebietes bei. Auch im Sinne des Zentrumschutzes ist die Sicherung der Betriebe vertretbar, da die v.g. Berechnungen von Kaufkraft, Umsatz, Umverteilung und der Verkaufsfläche be-

zogen auch auf unterversorgte Gebiete, wie die Wohnsiedlung Egelspfad den „Bestandsschutz“ mit Erweiterungen rechtfertigen und die Funktionsfähigkeit des Zentrums nicht weiter belasten. Unter diesen Umständen wäre eine Überplanung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der Abwägung mit den Interessen der Betriebsinhaber an der Sicherung und Weiterführung ihrer Einzelhandelsbetriebe kaum zu begründen. Dies gilt insbesondere auch unter dem Aspekt, dass die nach § 1 Abs. 10 BauNVO gesicherten Einzelhandelsbetriebe erst unlängst genehmigt, errichtet und in Betrieb genommen wurden, ohne dass die Stadt Köln hiergegen mit planerischen Mitteln eingeschritten wäre.

Es handelt sich hierbei um folgende Einzelhandelsbetriebe:

- Aldi, Kölner Straße 70,
- Lidl, Dieselstraße 1-3,
- Plus, Dieselstraße 21,
- Getränkemarkt Cosmos, Zeissstraße 3 und
- Zoo- und Reitsportfachgeschäft GAYLORD GmbH, Zeissstraße 3.

Umnutzungen und Änderungen der genehmigten Warensortimente, sowie Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben als Ersatz für die bestehenden Betriebe sind im Sinne der oben begründeten Zentrenentwicklung ausgeschlossen.

Verkaufsflächen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen, und diesen baulich untergeordnet sind, bleiben vom Einzelhandelsausschluss ausgenommen, um den Betrieben eine wirtschaftliche Betriebsführung zu ermöglichen.

Durch die Gewerbegebietsfestsetzung wird die im Gebiet ausgeübte und nicht betriebsbezogene Wohnnutzung auf ihren eigentumsrechtlich geschützten und genehmigten Bestand beschränkt, da deren Sicherung über den baulichen Bestandsschutz hinaus mit den gewerblichen Aktivitäten nicht vereinbar ist.

Im Gewerbegebiet sind darüber hinaus Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig, da sie aufgrund des Flächenverbrauchs und der bestehenden Struktur der Gewerbebetriebe, sich nicht in das vorhandene Gewerbegebiet einfügen.

#### Zonierung des Gewerbegebietes

Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung wird das Gewerbegebiet auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 6.6.2007 gegliedert.

Durch die Festsetzungen zur Gliederung des Plangebietes wird dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG Rechnung getragen. Durch den Ausschluss der in den Abstandsklassen I-IV der Abstandsliste zum Abstandserlass aufgeführten Anlagen und Betriebe sowie von Anlagen und Betrieben mit vergleichbarem Emissionsverhalten werden auch weitgehend solche Anlagen und Betriebsarten ausgeschlossen, bei denen üblicherweise mit gefährlichen Stoffen in gefahrdrohender Menge umgegangen wird und die deshalb dem Geltungsbereich der Störfallverordnung unterliegen.

Der an der Dieselstraße 4-6 vorhandene Betrieb der Fa. Greif Germany GmbH (vormals Van Leer Verpackungen GmbH & Co KG) zur Fassproduktion nebst Anlage zum Lackieren von Gegenständen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlage (Nr. 5.1 Spalte 2 der 4. BImSchV) ist durch die im Plan getroffenen Festsetzungen

(GE, Zonierung nach dem Abstandserlass) überplant. Es handelt sich bei diesem Betrieb um einen industriell geprägten Produktionsstandort, an welchem seit 1968 Fässer vornehmlich für die chemische Industrie produziert werden. Da bei der Immissionsschutzbehörde keine Beschwerden vorliegen, würde eine Beschränkung auf den vorhandenen Bestand einen starken Eingriff in das Eigentum der Betreiberin und eine Beeinträchtigung ihrer wirtschaftlichen Interessen am Fortbestand und der Weiterentwicklung des Betriebes darstellen. Aus diesem Grund erfolgt für die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftige Lackieranlage - Nr. 5.2, Spalte 2 des Anhangs zur 4. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV)- sowie für die mechanische Fertigung der Verpackungen eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO, wonach Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen zulässig sind, soweit dies für den Betrieb der Anlage aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen notwendig ist. Im Genehmigungsverfahren ist plausibel nachzuweisen, dass von dem Betrieb der Anlage keine erheblichen Belästigungen für die Wohnnachbarschaft im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgehen.

Um sicherzustellen, dass die gebietsfremde Anlage mit ihrer Umgebung, die an sich Anlagen der betreffenden Art nicht hinnehmen muss, verträglich ist, sind die näheren Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen worden. Die Vorschrift gestattet nicht, dem betreffenden Eigentümer gleichsam einen Freibrief etwa für Erweiterungen jeden Umfangs oder Nutzungsänderungen jeder Art zu erteilen.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien Baugrenzen**

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise sind nicht erfolgt. Die Beurteilung dieser Kriterien wird sich weiterhin nach § 34 BauGB richten, da das Gelände weitgehend homogen bebaut ist und eine diesbezügliche städtebauliche Fehlentwicklung des Gebietes nicht zu befürchten ist.

#### **4.3 Erschließung**

Die örtlichen Straßen sind als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Ausbaumaßnahmen sind nicht erforderlich und nicht geplant.

#### **4.4 Versorgung/Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesichert. Die vorhandene Kanalanlage kann das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) aufnehmen.

#### **4.5 Immissionsschutz**

Der Planbereich ist Schallemissionen des Straßen- und Schienenverkehrs ausgesetzt.

Zur Einschätzung der Belastung ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden. Für das Plangebiet sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht heranzuziehen.

## Straßenlärm

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden in weiten Teilen unterschritten. Entlang der Kölner Straße und der BAB A 1 werden diese Werte überschritten. An der Kölner Straße betragen die Überschreitungen bis zu 7 dB(A) am Tag und bis zu 9 dB(A) in der Nacht. Im östlichen Planbereich, an der Grenze zur BAB A 1, betragen sie am Tag bis zu 17 dB(A) und in der Nacht bis zu 22 dB(A).

## Schienenverkehrslärm

Das Gewerbegebiet grenzt im Süden an die Eisenbahnlinie Köln-Aachen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden am Tag und in der Nacht in weiten Teilen eingehalten bzw. unterschritten.

Südlich der Dieselstraße, entlang der Bahnstrecke (Südgrenzen der Grundstücke an der Dieselstraße), werden am Tag Pegelspitzen von 77 dB(A) und somit Überschreitungen von bis zu 12 dB(A) verzeichnet.

Der Bereich südlich der Dieselstraße unterliegt in der Nacht Beurteilungspegeln von über 55 dB(A). Die Pegelspitzen erreichen bis zu 77 dB(A) und führen zu Überschreitungen von bis zu 22 dB(A).

## Gewerbelärm

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein bereits nahezu vollständig bestehendes Gewerbegebiet. Dementsprechend wird auf die gutachterliche Ermittlung und Festsetzung von Emissionskontingenten (EK) zur gerechten Kontingentierung der Lärmemissionen unter den Gewerbetreibenden verzichtet.

Durch die vorgenommene Zonierung des Gewerbegebietes ist der Immissionsschutz ausreichend gesichert. Darüber hinaus werden sowohl die Gewerbetreibenden untereinander als auch die benachbarte Wohnbebauung durch die Vorschriften der TA-Lärm vor unzulässig hohen Belästigungen geschützt.

## Lärmpegelbereiche/Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der umlaufenden Baugrenzen (keine konkrete Baukörperstellung) erfolgte die Berechnung der Immissionspegel des resultierenden Außenlärmpegels (Grundlage für die Darstellung der Lärmpegelbereiche) auf der Grundlage der freien Schallausbreitung. Diese Berechnungsmethode stellt lärmtechnisch die ungünstigste und lauteste Situation dar.

Entlang der BAB A 1 und der Bahnstrecke werden teilweise Lärmpegelbereiche VII (> 80 dB(A)) ermittelt. Die DIN 4109 sieht in diesen Fällen vor, dass u. a. bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, die Anforderungen an das Außenbauteil aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen sind.

An den folgenden Gebäuden/Anlagen wird der Lärmpegelbereich VII ermittelt:

Dieselstraße 4	gewerbliche Produktion/Lager
Dieselstraße 8	gewerbliche Produktion/Lager
Dieselstraße 12 a	Lager

Bei einer Prüfung vor Ort konnte festgestellt werden, dass vom Lärmpegelbereich VII kein Außenbauteil von Räumen, die in Spalte 3 und 4 der Tabelle genannt sind, betroffen ist.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden sind teilweise vorhanden. Im südwestlichen Bereich besteht auf dem Bahngelände eine ca. 2,5 m hohe Lärmschutzwand. Sie erstreckt sich von dem östlich des Plangebie-

tes gelegenen Bahnhof Köln-Lövenich der S-Bahn aus und grenzt auf etwa 90 m Länge an das Plangebiet. Im südöstlichen Bereich besteht eine etwa 170 m lange und bis zu 5 m hohe Lärmschutzwand entlang der BAB A 1. Sie beginnt an der Bahnstrecke und verläuft entlang der Ostgrenze des Planbereiches in nördliche Richtung.

Im Rahmen des Ausbaus der Schienentrasse gemäß 16. BImSchV wurde auf die Errichtung weiterer aktiver Schallschutzmaßnahmen zum Schutz des Gewerbegebietes verzichtet. In die Planfeststellung ist ein Anspruch auf passiven Lärmschutz aufgenommen worden.

Weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen in Gestalt geschlossener Wälle oder Wände sind unter den gegebenen Umständen nicht mehr realisierbar. Als Alternative werden daher passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 festgesetzt, um innerhalb von Gebäuden gesunde Aufenthaltsbedingungen zu schaffen.

## **4.6 Naturschutz**

Aufgrund des geringen Anteils an Grünstrukturen weist das Plangebiet keine nennenswerten Lebensraumfunktionen für Tiere auf. Zusätzliche Bodenversiegelungen in relevantem Umfang sind nicht mehr möglich. Ein Teil des Plangebietes liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Köln-Volkhoven/Weiler; in Anwendung der Schutzverordnung bleibt die Grundwasserqualität auch weiterhin gewährleistet. Eine Versickerungspflicht nach § 51a Landeswassergesetz besteht nicht. Luft und Klima werden sich durch die Planung nicht spürbar verändern. Für zusätzliche Bodeneingriffe besteht keine gesetzliche Ausgleichspflicht, da das Plangebiet bereits nach § 34 BauGB bebaubar war und sich der Zulässigkeitsmaßstab durch die Planung nicht wesentlich verändert. Der Erhalt des Baumbestandes innerhalb des Baugebietes kann nach wie vor auf der Grundlage der städtischen Baumschutzsatzung geregelt werden.

## **5. Planverwirklichung**

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes wird die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unterbunden.

## **6. Nachrichtliche Übernahmen**

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

- Die auf der Grundlage des § 19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch Verordnung festgesetzte Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Köln-Volkhoven/Weiler.
- Die gemäß § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) festgesetzte Bauverbots- und Baubeschränkungszone von 40 bzw. 100 m entlang der BAB A 1.