

**Begründung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 62461/02
Arbeitstitel: Neue Vitalisstraße in Köln-Müngersdorf**

1. Planungsanlass und Planungsziel

Das Gelände und die benachbarten Industriestandorte in der weiteren Umgebung Köln-Müngersdorf und Köln-Braunsfeld sind vom wirtschaftlichen Strukturwandel betroffen. Es sind dabei große Flächen brachgefallen oder in Gewerbegebiete umgewandelt worden, die aufgrund ihrer zentrumsnahen Lage ein großes Potential für die weitere Stadtentwicklung bieten. Es besteht die Möglichkeit, den Stadtteilen Müngersdorf, Braunsfeld und Bickendorf weitere Impulse zur Entwicklung zu geben. Angrenzend an das Plangebiet besteht bereits der TechnologiePark Köln mit überörtlicher Bedeutung. Das Planungsgebiet ist als Teil des TechnologieParks anzusehen.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von Gewerbebauten als Ergänzung zum angrenzenden TechnologiePark.

Das Bauleitplanverfahren soll in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt –Vorhaben der Innenentwicklung, Grundfläche weniger als 20 000 Quadratmeter, kein umweltverträglichkeitspflichtiges Vorhaben und keine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Norden durch die Eisenbahntrasse, im Osten durch die Grundstücksgrenzen zur bestehenden Gewerbebebauung, im Süden durch den TechnologiePark Köln und im Westen durch die Josef-Lammerting-Allee und die Neue Vitalisstraße begrenzt.

2.2 Vorhandene Struktur

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Gewerbebrache dar. Der Bereich südlich der Widdersdorfer Straße wird als Parkplatzfläche genutzt. Randbereiche des zur Überplanung anstehenden Grundstücksareals sind mit Sträuchern sowie mit Bäumen bewachsen. Hochwertige Biotopstrukturen sind auf dem Gelände nicht vorhanden.

Das Plangebiet wird durch die Widdersdorfer Straße geteilt. Zur einfacheren Lesbarkeit wird der Bereich nördlich der Widdersdorfer Straße im nachfolgenden als Nordfläche und der Bereich südlich der Widdersdorfer Straße als Südfläche bezeichnet.

Umgebende Bebauung

Die Nordfläche wird im Norden durch einen Bahndamm begrenzt. Westlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Neuen Vitalisstraße befinden sich ein Kindergarten sowie ein Wohnhaus. An der Ostseite schließt sich ein Gewerbegebiet an. Die Südfläche ist in westlicher, südlicher sowie östlicher Richtung von gewerblicher Nutzung umgeben.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Widdersdorfer Straße als örtlichem Hauptverkehrszug an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt über die S-Bahn Linie S13 und über die Buslinie 141 auf der Widdersdorfer Straße. Der S-Bahnhaltepunkt liegt unmittelbar an der Nordgrenze des Plangebietes.

Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch eine leistungsfähige äußere Erschließung mit Strom, Gas und Wasser gegeben.

Bodensituation

Im Plangebiet befindet sich auf der Nordfläche der Altstandort Nr. 40303003 „Speditionen, Eigenbedarfs-Tankstelle“ und auf der Südfläche die Altlastverdachtsfläche Nr. 305107 „Schrott-Verwertung, Tankstelle“. Es sind bereits Untersuchungen durchgeführt worden und teilweise auch schon Sanierungsarbeiten erfolgt. Nach Aussage des zuständigen Fachamtes sind für das Bebauungsplanverfahren (GE-Nutzung) keine weiteren Untersuchungen notwendig, ein Hinweis auf die v.g. Verdachtsflächen ist ausreichend. Nach den vorliegenden Erkenntnissen kann die Durchführung weiterer Maßnahmen den nachfolgenden Verfahren (z.B. bauaufsichtliches Verfahren) überlassen werden. Der Bebauungsplan-Entwurf enthält einen entsprechenden Hinweis.

2.4 Alternativstandorte

Bei der Planung handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Gewerbebrache im Rahmen der nachhaltigen Innenentwicklung. Aufgrund ihrer zentralen Lage ist diese Fläche für eine Bebauung mit gewerblicher Nutzung als Erweiterung zum bestehenden TechnologiePark Köln ideal geeignet. Auf eine Untersuchung evtl. Alternativstandorte konnte daher verzichtet werden.

2.5 Planungsrechtliche Situation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt südlich der Widdersdorfer Straße der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 62459/03 aus dem Jahre 1995. Dieser setzt ein Gewerbegebiet mit einer I- bis V-geschossigen Bebauung fest.

Die Beurteilung einer Bebauung richtet sich für die Nordfläche nach § 34 BauGB, für die Südfläche nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

3. Planungsvorgaben

3.1 Flächennutzungsplan

Der planungsverbindliche Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Gewerbefläche dar.

3.2 Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld

Die vom Rat der Stadt Köln am 20. Juli 2004 beschlossene Rahmenplanung stellt für den Bebauungsplanbereich als Nutzungsstruktur „Büro/Dienstleistung“ dar. Des Weiteren ist als bauliche Dichte eine mittlere Geschossfläche von 2,2 und die Einrichtung einer Ladengruppe am S-Bahnhaltepunkt dargestellt.

Die geplante Art der baulichen Nutzung entspricht bis auf die Errichtung einer Ladengruppe –siehe hierzu Punkt 4.1 – dem Nutzungskonzept der Rahmenplanung. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ 2,4) orientiert sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

3.4 Planfeststellung

Im nördlichen Bereich greift teilweise die Planfeststellung für die DB-Ausbaustrecke Köln-Aachen bezüglich Ausgleichsmaßnahmen (6 Einzelhochstämme) in das Plangebiet ein. Diese Maßnahme wird im Plan durch die Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen mit den Zielrichtungen der Planfeststellung überein.

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

4.1 Art der baulichen Nutzung

In Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan soll das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden. Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung (auf der Westseite der Neuen Vitalisstraße) sollen nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO zulässig sein. Für die Gebäude ist im Wesentlichen eine nicht störende Büronutzung vorgesehen.

Das Bebauungsplangebiet und die weitere Umgebung sind überwiegend durch großflächige Büro- und Dienstleistungsbetriebe geprägt. Das Gebiet hat sich als Büro-

und Technologiepark etabliert und hat stadtweite Anziehungskraft für viele Dienstleistungsbetriebe, die auch Betriebssynergien in der Umgebung suchen. Mit dem Bebauungsplan soll diese Entwicklung weiter gefördert werden. Einzelhandelsbetriebe sollen aus diesem Grunde ausgeschlossen werden.

Verkaufsstellen, 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.

Gemäß dem Nahversorgungskonzept der Stadt Köln soll die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb der definierten Zentren ausgeschlossen werden.

Im GE 1 (Südfläche) soll hiervon abweichend ein Einzelhandel für Bürobedarf/-einrichtung und -ausstattung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² zulässig sein. Dieser zweckgebundene Einzelhandel soll aufgrund des nachbarschaftlichen Nutzungsbezugs ermöglicht werden. Die v.g. Nutzung ist in diesem Sinne als Zulieferungsgewerbe zu verstehen, das den direkten Bezug und auch die unmittelbare Nähe zu den Bürobetrieben und damit zum Kunden braucht.

Die im Gewerbegebiet zulässigen Tankstellen werden wegen des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens (Immissionsschutz) ausgeschlossen. Darüber hinaus wäre eine Ansiedlung derart großflächiger Betriebe nirgends im Plangebiet realisierbar, ohne dass funktionale und gestalterische Beeinträchtigungen zu befürchten wären. Des Weiteren sollen die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Störungen der Wohnruhe vor allem im Nachtzeitraum ausgeschlossen werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch überbaubare Grundstücksflächen in Verbindung mit einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt werden.

Die festgesetzte GRZ von 0,8 und die GFZ von 2,4 orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO.

Für den überwiegenden Planbereich wird eine V- bis VI-geschossige Bebauung festgesetzt. Auf der Südfläche wird im rückwärtigen Bereich eine I-geschossige Bebauung festgesetzt.

Die Höhe der Gebäude orientiert sich an der Bebauung der benachbarten Gewerbe- und Verwaltungsbauten. Der Kreuzungsbereich Widdersdorfer Straße/Neue Vitalisstraße/Josef-Lammerting-Allee soll in Zukunft durch eine mehrgeschossige Bebauung auf beiden Seiten gefasst werden. Dies setzt eine Bauweise fort, die bereits in weiten Teil der Straße realisiert wurde. Die geplante Bebauung fügt sich in diese städtebauliche Situation ein.

4.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen

Für die Grundstücke soll eine geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Hierdurch soll eine Grenzbebauung an die jeweilige Ostseite der Grundstücke sichergestellt werden, die der Bauweise auf den Nachbargrundstücken entspricht. Zur Erreichung

dieses Ziels sollen die überbaubaren Grundstücksflächen an den Grundstücksgrenzen mit Baulinien in der Lage konkretisiert werden. In den übrigen Bereichen werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen in der Lage konkretisiert, um hier einen größeren Spielraum bei der baukörperlichen Durchformung der Gebäude zuzulassen, ohne stadträumliche Ziele in Frage zu stellen.

4.4 Grünfestsetzungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (Anpflanzen bzw. Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern) sowie zur Stellplatz- und Dachbegrünung dienen im gleichen Maße der Weiterentwicklung des bioklimatisch wirksamen Vegetationsbestandes, der Regenwasserrückhaltung und der Wohnumfeldverbesserung.

4.5 Erschließung

Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über zwei neue Zufahrten. Für die Nordfläche über eine neue Zufahrt von der Neuen Vitalisstraße und für die Südfläche über eine neue Zufahrt von der Josef-Lammerting-Allee.

Flächen für Stellplätze

Die Stellplätze werden teilweise ebenerdig auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Nordfläche) und teilweise in Parkdecks/-geschossen (Südfläche) untergebracht.

4.6 Versorgung/Entsorgung

Die Entwässerung des anfallenden Abwassers erfolgt über die vorhandene Kanalisation. Da der Planbereich nicht erstmalig bebaut wird, findet § 51a Landeswassergesetz (LWG) keine Anwendung, eine Niederschlagswasserversickerung in Teilbereichen soll dennoch erfolgen. Das restliche Niederschlagswasser wird in die vorhandene Kanalisation eingeleitet. Auch im Hinblick auf Gas-, Wasser- und Stromversorgung ist das Grundstück erschlossen. Die notwendigen Leitungen befinden sich in den angrenzenden Straßen.

Die zur Stromversorgung der neuen Bebauung erforderlichen Trafostationen sollen in Absprache mit dem Investor gebäudeintegriert errichtet werden. Eine planungsrechtliche Absicherung ist nicht erforderlich.

4.7 Umweltbelange

Im Rahmen der Anwendung des § 13a BauGB ist eine förmliche Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen, bleibt davon unberührt.

4.7.1 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch folgende Emittenten lärmvobelastet:

Schienenverkehr: Die Lärmsituation im Plangebiet wird bestimmt durch die Gleise des Abzweigs Vogelsang (DB Strecke Köln-Aachen, Köln-Mönchengladbach und S-Bahn Trasse Köln-Düren).

Straßenverkehr: Bestimmend für die Lärmsituation sind die Widdersdorfer Straße, die Neue Vitalisstraße, die Josef-Lammerting-Allee, die Vitalisstraße und die Eupener Straße.

Gewerbelärm: Die Lärmsituation wird bestimmt durch das Gewerbegebiet Girlitzweg/Triotop ehem. Wassermangelände sowie durch das Gewerbe nördlich bzw. südlich der Widdersdorfer Straße.

Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und Lärmimmissionen aus Straßenverkehr, Schienenverkehr und Gewerbelärm durchgeführt.

Für das Plangebiet sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A)/55 dB(A) tags /nachts bzw. die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 65 dB(A)/50 dB(A) tags/nachts zur Beurteilung heranzuziehen.

Die Ergebnisse im Einzelnen:

Öffentlicher Schienenverkehr

Die Nordfläche ist durch Schienenverkehrslärm in weiten Teilen erheblich vobelastet. Es sind Beurteilungspegel von bis zu ≤ 70 dB(A) am Tag und bis zu ≤ 65 dB(A) in der Nacht zu verzeichnen. Die Orientierungswerte werden somit um bis zu 5 dB(A) am Tag und bis zu 10 dB(A) in der Nacht überschritten.

Auf der Südfläche werden die Orientierungswerte eingehalten.

Öffentlicher Straßenverkehr

Einwirkungen auf das Plangebiet

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm in Teilen erheblich vobelastet. Die höchsten Überschreitungen finden sich im Kreuzungsbereich Widdersdorfer Straße/Josef-Lammerting-Allee/Neue Vitalisstraße, hier ist punktuell ein Beurteilungspegel von ≤ 80 dB(A) am Tag und ≤ 75 dB(A) in der Nacht zu verzeichnen. Die Orientierungswerte werden somit um bis zu 15 dB(A) am Tag und bis zu 20 dB(A) in der Nacht überschritten.

Um keine unzumutbaren Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen, werden Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen -siehe textliche Festsetzungen-.

Die festgesetzte geschlossene Bauweise wirkt wie ein aktiver Lärmschutz und schirmt den rückwärtigen Bereich ab, so dass hier die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten werden.

Es ist anzumerken, dass diese Orientierungswerte keine Grenzwerte sind und in vobelasteten Gebieten, insbesondere wie hier bei bestehenden Verkehrswegen, sich diese Werte häufig nicht einhalten lassen. Mit den im Plan getroffenen Festsetzungen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Gebäuden gewährleistet. Positiv ist zu bewerten, dass an den rückwärtigen Fassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten werden, so dass hier eine uneingeschränkte Nutzung möglich ist.

Auswirkungen des Plangebietes auf die Umgebung

Die größte Erhöhung mit 1,6 dB(A) wurde an dem Wohnhaus Widdersdorfer Straße 268 (1. OG, Nordfassade) ermittelt. Hier erhöht sich der Immissionspegel am Tag von 60,5 dB(A) auf 62,1 dB(A). Problematisch ist die Erhöhung an der Südfassade des Erdgeschosses. Hier erhöht sich der Immissionspegel am Tag von 72,2 dB(A) auf 72,9 dB(A) und in der Nacht von 65,2 dB(A) auf 65,4 dB(A). Bereits im Bestand ist eine Belastung gegeben, die im Bereich gesundheitsbeeinträchtigender Belastung einzustufen ist. Aufgrund der hohen Vorbelastung ist die Erhöhung von 0,7 dB(A) als erheblich einzustufen, auch wenn die Merkbareitsschwelle für Erhöhungen erst bei 2 dB(A) liegt. Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 außerhalb des Plangebietes soll im vorliegenden Fall hingenommen werden, da die Konflikte nicht durch die Planung ausgelöst sondern nur verschärft werden. Mit planerischen Mitteln im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung kann der Lärmkonflikt nicht vermindert werden.

Gewerbelärm

Lärmsituation bestehendes Gewerbe

In der Untersuchung sind die vorhandenen Gewerbeflächen mit einer flächenbezogenen Schalleistung von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht als gewerbliche Vorbelastung berücksichtigt worden.

Die gutachterliche Überprüfung hat ergeben, dass keine relevanten gewerblichen Vorbelastungen für das Plangebiet und die Bestandsbebauung vorhanden bzw. zu erwarten sind.

Auswirkungen durch das neue GE-Gebiet

Es zeigt sich, dass nach Errichtung der Planbebauung an der Bestandsbebauung die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete insgesamt unterschritten werden. Am Gebäude Widdersdorfer Straße 405 (EG Ostfassade) werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (im Bebauungsplan 62459/03 als GE festgesetzt) insgesamt unterschritten. Die Anforderungen an die Maximalpegel der TA-Lärm werden ebenfalls eingehalten.

4.7.2 Luftschadstoffe

Für den Bebauungsplan wurde eine Luftschadstoffprognose zu den Kfz-bedingten Immissionen für das Bezugsjahr 2010 erstellt. Betrachtet wurde der Nullfall (Bestand mit derzeitiger Bebauung und mit für 2010 prognostiziertem Verkehrsaufkommen) sowie der Planfall (Bestand sowie Plangebäude und mit für 2010 prognostiziertem Verkehrsaufkommen einschließlich des durch die Planung ausgelösten Verkehrs). Es wurden in Anlehnung an die 22. BImSchV für die Schadstoffe NO₂, PM₁₀ und Benzol die Jahresmittelwerte und für NO₂ und PM₁₀ zusätzlich die Überschreitungshäufigkeiten betrachtet.

Die Grenzwerte der 22. BImSchV werden von allen relevanten Luftschadstoffkomponenten sowohl im Prognose-Nullfall 2010 als auch im Prognose-Planfall 2010 an allen beurteilungsrelevanten Fassaden im Untersuchungsgebiet eingehalten. Die punktuell höchsten Belastungen treten östlich bzw. westlich der Kreuzung Widdersdorfer Straße/Josef-Lammerting-Allee/Neue Vitalisstraße an den Bestandsgebäuden Widdersdorfer Straße 260 und Widdersdorfer Straße 399 auf. Im Prognose-Nullfall liegen dort die Immissionswerte für den Jahresmittelwert von NO₂ bei 88 % bzw. 93 % Ausschöpfung. Diese Werte steigen im Prognose-Planfall auf jeweils 95 % Ausschöpfung.

fung des Grenzwertes, so dass der Grenzwert fast erreicht wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die für 2010 angesetzte Hintergrundbelastung für das Jahresmittel von NO₂ bereits 72 % des Grenzwertes ausmacht. Für die Überschreitungshäufigkeit der 50 µg/m³-Schwelle durch die Tagesmittelwerte von PM₁₀ wird an den Bestandsgebäuden Widdersdorfer Straße 260 bzw. Widdersdorfer Straße 399 im Prognose-Nullfall 2010 der Grenzwert zu 83 % bzw. 91 % ausgeschöpft; im Prognose-Planfall 2010 wird dort jeweils ein Ausschöpfungsgrad von 94 % prognostiziert und somit der Grenzwert fast erreicht, aber eingehalten. In den Bereichen des Beurteilungsgebietes, die nicht unmittelbar von den Immissionen der Widdersdorfer Straße beaufschlagt werden, sind die Auswirkungen des Quell-, Ziel und Parkverkehrs des Plangebietes im Planfall im Vergleich zum Nullfall kaum nachweisbar.

4.7.3 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. Eine Versickerungspflicht nach § 51a LWG besteht nicht. Luft und Klima werden sich durch die Planung nicht spürbar verändern. Für zusätzliche Bodeneingriffe besteht keine gesetzliche Ausgleichspflicht. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Erhalt des Baumbestandes innerhalb des Baugebietes kann nach wie vor auf der Grundlage der städtischen Baumschutzsatzung geregelt werden.