

## **Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69459/03**

### **Arbeitstitel: 1. Änderung Büropark Deutz-Mülheimer Straße in Köln-Deutz**

---

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

Der Bebauungsplan "Büropark Deutz-Mülheimer Straße" ist seit 2004 rechtskräftig. Auf der Grundlage dieses Planungsrechts wurden bislang die unter Denkmalschutz stehende Dreigelenkbogenhalle im zentralen Bereich des Gebiets einer Nachnutzung zugeführt sowie im südwestlichen Plangebiet entlang der Deutz-Mülheimer Straße und der Bahnlinie nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Bürobau mit Parkhaus verwirklicht.

Der rechtskräftige Bebauungsplan erlaubt die Realisierung neuer Gewerbeflächen mit insgesamt ca. 95 000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche.

Konkreter Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist das Ansiedlungsinteresse eines bereits in Köln ansässigen Betriebes, der seinen neuen Firmensitz im Änderungsbe-  
reich etablieren möchte. Hierbei handelt es sich um die Firmenzentrale mit vornehmlich Büronutzung.

In Übereinstimmung mit den Nutzungsanforderungen und Gestaltungsvorstellungen des Unternehmens wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches Grundlage der nachfolgend dargestellten Änderungen des Bebauungsplanes ist.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist als Maßnahme der Innenentwicklung städtebau-  
lich einzuordnen und erfüllt somit die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (weniger als 20 000 m<sup>2</sup> Grundfläche). Durch die Bebauungsplan-Änderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Auch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

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

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

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den östlichen Abschnitt des Büroparks zwischen der Dreigelenkbogenhalle im Westen (Planstraße B) und dem Brügelmanngelände im Osten (Planstraße C 1). Im Norden bilden die Brügelmannstraße und im Süden die Gleisanlagen der Bahn die Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches. In den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung einbezogen ist auch die Grundstücksfläche nördlich der Dreigelenkbogenhalle zwischen dem Telekomgrundstück und der Planstraße B 2.

## **2.2 Vorhandene Struktur**

Das Areal des Änderungsbereichs ist von allen baulichen Altanlagen geräumt, die Planstraße B ist zwischenzeitlich mit dem Anschluss an die Brügelmannstraße hergestellt. Grünflächen oder sonstige relevante Vegetationsstrukturen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

## **2.3 Erschließung**

### **Anbindung an das Straßenverkehrsnetz**

Das Plangebiet ist über die Deutz-Mülheimer Straße und die Brügelmannstraße an das Straßenverkehrsnetz angebunden.

### **Anbindung an das ÖPNV-Netz**

Über die Stadtbahnhaltestelle Messe-Ost in der Deutz-Mülheimer Straße ist das Plangebiet unmittelbar an das Stadtbahnnetz der KVB angebunden. Der Bahnhof Deutz mit S-Bahnhaltepunkt und Anschluss an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr liegt in fußläufiger Entfernung.

### **Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet kann über die vorhandenen Versorgungsnetze (Wasser, Strom, Gas, Fernwärme) in der Deutz-Mülheimer Straße und der Brügelmannstraße versorgt werden. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt durch den Mischwasserkanal in der Deutz-Mülheimer Straße.

## **2.4 Planungsrechtliche Situation**

Es gelten die Festsetzungen des seit 2004 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 69459/03 "Büropark Deutz-Mülheimer Straße". Dieser beinhaltet die Festsetzung eines Gewerbegebiets mit einer zulässigen Geschossfläche von 56 500 m<sup>2</sup> im Bereich der 1. Änderung.

## **3. Begründung der Planinhalte**

### **3.1 Städtebauliches Konzept der Änderungsplanung**

Das Ansiedlungsvorhaben soll auf den Baufeldern zwischen den im Bebauungsplan mit B 1/B 2 und C 1 gekennzeichneten Planstraßen südlich der Brügelmannstraße, westlich des sog. Brügelmanngrundstücks realisiert werden.

Aufgrund der erforderlichen Größenordnung des Gebäudekomplexes in einer Ausdehnung von ca. 170 m x 50 m erfordert dies die Aufgabe und Einbeziehung der bisherigen Planstraße 3 A in das Baufeld. Die sich hieraus ergebenden Konsequenzen für das Verkehrskonzept werden in Kapitel 3.4 beschrieben.

In die Änderung einbezogen wurden das nördliche Baufeld westlich der Planstraße B 2 und das südliche Baufeld östlich der Planstraße B 1 mit geringfügigen Anpassungen der überbaubaren Flächen.

### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird von der Änderung nicht berührt. Das beabsichtigte An siedlungsvorhaben passt sich in die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige Art der gewerblichen Nutzung ein. Danach sind alle Betriebsarten der sog. Abstandsliste von 2007 ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird den veränderten Anforderungen angepasst:

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird weiterhin mit dem höchstzulässigen Maß von 0,8 festgesetzt;
- die höchstzulässige Geschossfläche wird entsprechend den neuen Baufeldern auf das beabsichtigte Vorhaben angepasst. Die zulässige Geschossfläche von 95 000 m<sup>2</sup> für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes wird nicht überschritten; unter Einschluss der Änderungen ergibt sich nunmehr eine leicht reduzierte höchstzulässige Geschossfläche von 91 000 m<sup>2</sup>; innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung reduziert sich die zulässige Geschossfläche von 56 500 m<sup>2</sup> auf nunmehr 52 500 m<sup>2</sup>.
- Die bislang maximal zulässigen Gebäudehöhen bleiben unverändert; es erfolgt jedoch eine Herabstufung des Mindestmaßes der Höhe baulicher Anlagen von 72 m ü. NN auf 60 m ü. NN für das Baufeld südlich der Brügelmannstraße/östlich der Planstraße B 2. Bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 48 m ü. NN entspricht dies einer Mindesthöhe der Gebäude von ca. 12 m über dem Straßenniveau und wirkt an dieser Stelle ausreichend städtebaulich raumbildend.

### 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit der vorgesehenen Aufgabe der Verbindungsstraße 3 A wird die Möglichkeit eröffnet, ein zusammenhängendes Baufeld zwischen der Planstraße B 1/B 2 und der Planstraße C 1 für den oben beschriebenen Gebäudekomplex in seiner Ausdehnung von ca. 170 m x 50 m zu schaffen.

Die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen.

Eine Baulinie wird durchgängig entlang der Planstraße B 1/B 2 festgesetzt, wobei diese Baulinie gleichzeitig die Straßenbegrenzungslinie darstellt. Diese Festsetzung gilt auch für das südlich anschließende und bis zur Bahnlinie reichende Baufeld, so dass sich eine klar ablesbare Raumkante entlang der Ostseite der Planstraße B 1/B 2 ergibt. Auf die Einhaltung eines geringen Abstandes zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäudekante (Rabattengrün) wird zugunsten eines urban wirkenden Straßenraumes verzichtet.

Westlich der Planstraße C 1 wird die bisher parallel zur Straße verlaufende Baugrenze entsprechend der orthogonalen Grundstruktur der beabsichtigten Bebauung zurückgenommen. Hierdurch ergibt sich eine deutlich verbesserte Sichtbeziehung zu der geplanten Grünfläche im Süden, die rückwärtige Lagesituation dieser Grünfläche wird verbessert.

Für das Baufeld westlich der Planstraße C 1 wird auf der Ostseite des Baufeldes ein unterirdisches Baurecht für die Realisierung eines Medienkanals (Ver- und Entsorgung) eingeräumt, damit in der Tiefgarage nicht entsprechende Flächen berücksichtigt werden müssen. Mit einer max. zulässigen Oberkante von 46,00 m ü. NN wird dieses Bauwerk ca. 2,70 m unterhalb des Geländeniveaus liegen. Die hier überlagernd festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden durch diese Unterbauung nicht beeinträchtigt.

### 3.4 Verkehrsflächen

Zur Realisierung des beschriebenen Ansiedlungsvorhabens ist die Aufhebung der in Ost-West-Richtung verlaufenden Verbindungsstraße 3 A unerlässlich. Diese Aufhebung hat für die verkehrliche Anbindung des Gesamtgebietes an das Hauptstraßennetz nachfolgende Konsequenzen:

- Die bisherige Ableitung des Verkehrs in nördliche Richtung auf die Brügelmannstraße über die östliche Planstraße C 1 ist nicht mehr möglich.
- Somit wird eine Ableitung des Verkehrs über die Planstraße B 2 (bislang nur Einfahrt in das Gebiet möglich) erforderlich. Aufgrund des kurzen Knotenpunktabstands dieses Anbindungspunktes zum Messekreisel ist jedoch eine Anbindung als Vollknoten mit Zulässigkeit aller Abbiegebeziehungen nicht möglich. Vielmehr muss der aus dem Plangebiet ausfahrende Verkehr als Rechtsabbieger in östliche Richtung abgeleitet werden.
- Da eine Anbindung an den Messekreisel jedoch unabdingbar ist, wird die Rückführung des Verkehrs zum Messekreisel durch die Ausbildung des Knotenpunktes Brügelmannstraße/ Planstraße C 1 als Kreisverkehrsplatz sichergestellt.

Für das vorstehend beschriebene Erschließungskonzept wurde im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit eine verkehrsgutachterliche Untersuchung durchgeführt. Dabei wurde berücksichtigt, dass durch die Ansiedlung der Constantinhöfe, der Rheinparkmetropole sowie der Entwicklung in Kalk Verkehrszunahmen im Untersuchungsgebiet zu erwarten sind, während von dem Plangebiet eine gegenüber den Planungen von 2004 leicht reduzierte Verkehrsmenge anzunehmen ist, die weitgehend auf Informationen über die Anzahl der Mitarbeiter der zukünftig ansässigen Firmen beruht.

Aufgrund der um 4 000 m<sup>2</sup> verringerten Geschossfläche im Plangebiet und der genaueren Abschätzung der mitarbeiterbasierten Verkehrserzeugung, ergibt sich gegenüber der dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu Grunde liegenden Verkehrsuntersuchung eine Reduzierung der täglichen Zusatzverkehrsmenge von gut 10 %.

Im Hinblick auf den Wegfall der bisherigen Planstraße 3 A ergeben sich nur kleinräumige Verkehrsverlagerungen, die jedoch ohne Belang für den Verkehrsablauf der Hauptachsen Deutz-Mülheimer Straße, Messekreisel und B 55 a sind.

Insgesamt weist die aktualisierte Verkehrsuntersuchung nach, dass die zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet unproblematisch in das Hauptstraßennetz einfließen können, ohne dass Rückstaus in den untergeordneten Straßen auftreten, die benachbarte Knotenpunkte beeinträchtigen. Die Verkehrsabläufe im Messekreisel sind vornehmlich durch die stark belastete Fahrbeziehung von der Deutz-Mülheimer-Straße zur B 55 a bestimmt, d. h. durch von dem Plangebiet unabhängige Verkehre.

Insgesamt ist der Verkehrsablauf als leistungsfähig zu bewerten und für die Problemstellen am Messekreisel ergeben sich durch die Zusatzverkehre aus dem Plangebiet keine Verschlechterungen.

Die Stellplätze werden entsprechend der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes insgesamt in Tiefgaragen untergebracht. Die Tiefgarage des geplanten Neubaus wird über die östliche Planstraße C 1 mit unmittelbarer Anbindung an den Kreisverkehr Brügelmannstraße/Planstraße C 1 erschlossen.

Die Tiefgaragen der anderen Baufelder werden über die bereits hergestellte gebietsinterne Planstraße zwischen Deutz-Mülheimer Straße und der Brügelmannstraße erschlossen.

### **3.5 Grünflächen und Maßnahmen der Landschaftspflege**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die festgesetzten Grünflächen nicht berührt. Im Hinblick auf die im Bebauungsplan getroffenen Pflanzfestsetzungen müssen durch die Änderung nachfolgende Festsetzungen aufgehoben werden:

- Mit dem Wegfall der Verbindungsstraße 3 A entfällt auch die Festsetzung von insgesamt 16 straßenbegleitenden Einzelbäumen.
- Die Querschnittsreduzierung der Planstraße C 1 von 14,00 m auf 12,00 m bedingt auch den Wegfall von insgesamt acht Einzelbäumen auf der Westseite der Planstraße C 1.

Zum zumindest teilweisen Ausgleich dieser aufzuhebenden Pflanzbindungen wird die nicht überbaubare Grundstücksfläche auf der Ostseite des geplanten Gebäudekomplexes und der Planstraße C 1 mit einem Pflanzgebot belegt. Danach sind auf dieser sich dreiecksförmig nach Süden hin aufweitende Freifläche insgesamt acht Einzelbäume und Strauchhecken auf mindestens 50 % der Gesamtfläche zu pflanzen. Fremdländische Arten werden hierbei zugelassen. Auf der verbleibenden Freifläche zwischen Brügelmannstraße und der Baugrenze im Abschnitt zwischen den Planstraßen B 2 und C 1 wird ebenfalls die Pflanzung von Strauchhecken auf mindestens 50 % der Gesamtfläche festgesetzt.

### **3.6 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen**

Der Änderungsbereich wird von Schallimmissionen durch den Straßenverkehr und durch den Bahnverkehr im Süden beeinträchtigt. Es wurde daher eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Ergebnis dieser schalltechnischen Untersuchung ist die Anpassung der Festlegung der auftretenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für die geplante Bebauung innerhalb des Änderungsgebietes. Hierbei ergeben sich Anforderungen bezüglich Schallschutz gegenüber Außenlärm zur Deutz-Mülheimer Straße bzw. Brügelmannstraße und zur Eisenbahnstrecke südlich angrenzend an das Plangebiet entsprechend bis zum Lärmpegelbereich V.

Die entlang der einzelnen Baugrenzen erforderlichen Lärmpegelbereiche entsprechen dabei weitgehend den Lärmpegelbereichen in dem heute gültigen Bebauungsplan, so dass insgesamt keine relevante Änderung der Festsetzungen erforderlich wird.

Eine ergänzende Berechnung der Lärmpegelbereiche für die übrigen Baugrenzen im Plangebiet außerhalb des Änderungsgebietes ergab, dass auch hier nur marginale Änderungen gegenüber den bereits festgesetzten Lärmpegelbereichen vorliegen. Dies bedeutet, dass auch unter Berücksichtigung der Umlagerungen des Ziel- und Quellverkehrs innerhalb des Plangebiets und der zusätzlichen Verkehre auf den Hauptstraßen durch externe Effekte die Festsetzungen der Lärmpegelbereiche im übrigen Bereich des Plangebiets (außerhalb des Änderungsgebietes) nach wie vor zutreffend und ausreichend sind.

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist auch eine veränderte Straßenführung der Brügelmannstraße. Hier soll eine zusätzliche Abbiegerspur entstehen sowie ein Kreisverkehr im Bereich des Anschlusses der Planstraße C 1. Dadurch wird eine Verschiebung der Fahrbahnen erforderlich. Diese Lageänderungen der Fahrbahnen im öffentlichen Verkehrsraum stellen erhebliche bauliche Eingriffe im Sinne der Verkehrslärm-

schutzverordnung (16. BImSchV) dar. Für die nächstgelegenen angrenzenden Gebäude war daher gemäß 16. BImSchV zu prüfen, ob eine wesentliche Änderung und damit Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen vorliegen.

Eine Änderung ist wesentlich, wenn durch diese Umbaumaßnahme der Verkehrslärm um mindestens 3 dB (A) oder auf mindestens 70 dB (A) am Tage oder mindestens 60 dB (A) in der Nacht erhöht wird. Die Ergebnisse der Immissionsberechnungen weisen Beurteilungspegel im Umfeld des umzubauenden Abschnittes im Abschnitt nördlich der Brügelmannstraße (SAS-Hotel) von bis zu 64 dB (A) tags / 53 dB (A) nachts und südlich der Brügelmannstraße in Kreuzungsnähe zur Deutz-Mülheimer Straße von bis zu 68 dB (A) tags / 57 dB (A) nachts auf. Damit wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Gewerbegebiete von 69 dB (A) tags / 59 dB (A) nachts an allen Immissionsorten im Umfeld eingehalten. Es liegt somit keine wesentliche Änderung nach 16. BImSchV vor, so dass auch keine Anspruchsvoraussetzungen auf Schallschutzmaßnahmen bestehen.

Bezüglich verkehrsbedingter Luftschadstoffe ist festzustellen, dass aufgrund der geringen Verkehrsmengen auf den Zufahrtsstraßen im Plangebiet von der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV auszugehen ist. Im Nahbereich der Deutz-Mülheimer Straße ist jedoch aufgrund der hohen Verkehrsmenge von einer Überschreitung einiger Grenzwerte der 22. BImSchV auszugehen, insbesondere der zulässigen Anzahl an Überschreitungstagen mit einer PM<sub>10</sub>-Konzentration (Feinstaub) von mehr als 50 µg/m<sup>3</sup> sowie des Jahresmittelwertes NO<sub>2</sub> (Stickstoffdioxid) von 40 µg/m<sup>3</sup>. Die grundsätzliche Belastungssituation in diesem Bereich wird jedoch nicht durch den Bebauungsplan bzw. die Änderung des Bebauungsplanes ausgelöst, sondern liegt bereits heute schon so vor.

#### **4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Für die 1. Bebauungsplanänderung "Büropark Deutz-Mülheimer Straße" im beschleunigten Verfahren wird keine Umweltprüfung durchgeführt.

Zusammenfassend ist zu den Umweltauswirkungen der Bebauungsplanänderung auszuführen:

Naturschutzplanungen oder -maßnahmen sind von der Planung nicht betroffen. Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sind im Plangebiet heute kaum vorhanden. Eine formale Eingriff-/Ausgleichsbetrachtung ist nicht gegeben. Die Planänderung sieht geringfügig weniger Grün- und Freiflächen und insgesamt 17 Baumpflanzungen weniger vor als die rechtskräftige Planung. Der Charakter des Ortsbildes im Änderungsbereich wird von dem eines städtebaulich anspruchsvollen Büroparks hin zu einem funktionalen Gewerbegebiet gewandelt. In Bezug auf den Boden, der kein natürliches Gefüge und Substrat mehr aufweist, und den Flächenverbrauch verhält sich die Änderung zum gültigen Plan neutral. Beide Planungen leisten durch die Wiedernutzung einer Gewerbebrache einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Das Gelände ist trotz der Nähe zum Rhein nicht durch Hochwasser gefährdet. Eine Versickerung von Niederschlagswasser wird aufgrund der Bodenverhältnisse (eingeschränkte Versickerungseignung, teilweise Bodenbelastungen, lediglich kleine nicht überbaute Flächen) nicht festgesetzt. Durch die Begrünung von mind. 70 % der Dachflächen wird ein Großteil der Niederschläge jedoch im natürlichen Wasserkreislauf verbleiben und die Kanalisation nur untergeordnet zur Niederschlagsableitung genutzt. Nach Bebauung wird sich (wieder) der Klimatyp "Innenstadtklima" mit seinen hohen Belastungen einstellen. Die Dachbegrünung wird eine mindernde Wirkung entfalten, die größere Anzahl an vorgesehenen Baumpflanzungen bedeutet ein

Plus für den rechtsgültigen Plan gegenüber der Änderung. Aufgrund der geringeren Nutzfläche und der geringeren Personalintensität der aktuell vorgesehenen Nutzung, lässt der geänderte Plan weniger Luftschadstoffemissionen erwarten als der gültige. In Bezug auf die Luftschadstoffimmissionen ist im Planänderungsbereich von der Einhaltung aller Grenzwerte der 22. BImSchV auszugehen. Im Nahbereich der Deutz-Mülheimer Straße ist jedoch aufgrund der hohen Verkehrsmengen von einer Überschreitung einiger Grenzwerte der 22. BImSchV auszugehen, insbesondere der zulässigen Anzahl an Überschreitungstagen mit einer PM 10-Konzentration über  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  sowie des Jahresmittelwertes  $\text{NO}_2$  von  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Diese Entwicklung ist jedoch unabhängig von der Planung des Büroparks zu verzeichnen. Sowohl im rechtskräftigen Bebauungsplan wie auch in der Planänderung sind keine Festsetzungen zur Art der Energieversorgung oder zu solarenergetisch günstiger Bauweise getroffen worden oder vorgesehen. Durch die Planänderung wird eine geringere Beeinträchtigung der Luftqualität erfolgen, als bei Realisierung der gültigen Planung möglich wäre. Alle Betriebsarten der Abstandsliste NRW von 2007 werden ausgeschlossen. Entsprechend der gesetzlichen Regelungen werden Abfälle und Abwässer sachgerecht entsorgt. In weiten Bereichen des Planänderungsbereichs werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete eingehalten oder nur geringfügig ( $\leq 5$  dB) überschritten. Lediglich in der Nähe der Bahntrasse treten nachts erhebliche Orientierungswertüberschreitungen auf, die 10 dB jedoch nicht überschreiten. Entsprechende Maßnahmen zum passiven Schallschutz werden festgesetzt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarschaft des Änderungsbereichs aufgrund der geringeren Abschirmwirkung der jetzt niedriger vorgesehenen Gebäude im Norden des Änderungsbereichs (mind. 12 m Gebäudehöhe) sind nicht zu befürchten. Die Bebauungsplanänderung hat auf die Behandlung der Altlast im Nordosten des Plangebiets keinen Einfluss. Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, etwa durch die Nähe des Bahnkörpers, sind nicht bekannt. Gefahrenpotentiale für das Areal sind nicht bekannt. Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Wechselwirkungen sind über die bereits unter den einzelnen Medien geschriebenen hinaus nicht zu erwarten. Durch Begrünungsmaßnahmen, Baumpflanzungen und passiven Schallschutz können negative Auswirkungen der Planung auf die Umwelt bzw. negative Einwirkungen auf die zukünftigen Nutzer des Areals vermindert werden.

## **5. Planverwirklichung**

Das eingangs beschriebene Bebauungskonzept soll nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes realisiert werden.

Die öffentlichen Erschließungsanlagen wurden auf der Grundlage des Erschließungsvertrages, den der Grundstückseigentümer mit der Stadt Köln am 01.09.2004 abgeschlossen hat, hergestellt. Der Erschließungsvertrag ist entsprechend den sich aus der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes ergebenden Veränderungen fortgeschrieben und am 01.08.2007 unterzeichnet worden. Die notwendigen Erschließungsanlagen werden nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes kosten- und lastenfrei der Stadt Köln übergeben.

Zur Sicherung der Begrünungsmaßnahmen wurde der städtebauliche Vertrag von 2004 an die geänderten Festsetzungen angepasst.