

Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 77369/03

Arbeitstitel: Wilhelm-Ruppert-Straße in Köln-Porz-Wahn

I. Planungsanlass/Planungsziele

Wesentliches Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Erschließung von Flächen für den Wohnungsbau sowie für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Bedarfsdeckung innerhalb des Kölner Stadtgebietes im Sinne einer städtebaulich vertretbaren, umwelt- und sozialverträglichen Ortsarrondierung von Porz-Wahn.

Planungsrechtlich gesichert werden ferner ein bereits vorhandenes Gewerbegebiet sowie der Standort für den Bau eines Sportzentrums mit Sporthalle und Freiplätzen. Außerdem gilt es, zum Schutz der benachbarten Nahbereichszentren, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb der neuen Gewerbeansiedlung auszuschließen.

II. Plangebiet/Bestandsaufnahme

Das geplante Gebiet wird im Westen begrenzt durch den östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Porz-Wahn, im Norden durch ein Naturschutzgebiet ("Kiesgrube Wahn") beziehungsweise durch landwirtschaftliche Flächen, im Osten durch die Bundesautobahn A 59 einschließlich der Anschlussstelle Köln-Porz-Wahn sowie im Süden durch die Nibelungenstraße mit anliegender Wohnbebauung.

Innerhalb dieser Grenzen - auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Ruppert südlich der Heidestraße - existiert bereits eine umfangreiche gewerbliche Ansiedlung ("Sport- und Gewerbepark Wahn"). Auf dem hieran anschließenden Grundstück steht ein von der GEW betriebenes Umspannwerk mit zwei Wohnhäusern.

Die Freiflächen innerhalb des Plangebietes werden im Wesentlichen noch landwirtschaftlich genutzt. Darin eingebettet liegt im südlichen Teilbereich ein zu schützender Landschaftsbestandteil ("Feldgehölz Winkelsmaar").

Parallel zur A 59 verlaufen drei Hochspannungsfreileitungen der RWE AG (2) beziehungsweise der Deutschen Bahn AG.

Von prägender Bedeutung für das gesamte Plangebiet ist der Lärmeinfluss durch den Autoverkehr auf der in Hochlage tangierenden A 59. Die Heidestraße und die Nachtigallenstraße, die das Ortszentrum von Wahn mit dem jenseits der A 59 gelegenen Wahnheide verbinden, durchqueren das Plangebiet in Ost-West-Richtung.

III. Planinhalt/städtebauliche Begründung

1. Gewerbegebiet - GE -

Die strukturellen Veränderungsprozesse auf dem gewerblich-industriellen Produktionssektor, der Trend weg vom Großunternehmen hin zu kleinen und mittleren Betrieben, bedeutet in vielen Fällen Neustrukturierungen von Firmen und Branchen. Firmenneugründungen oder -verlagerungen sind häufig mit einem neuen oder größeren Flächenbedarf verbunden. Infrastrukturell günstig gelegene und an das regionale und überregionale Verkehrsnetz unmittelbar angebundene Standorte sind besonders gefragt.

Aus diesen Gründen sind im Rahmen des Gewerbeflächenbereitstellungskonzeptes autobahnahe Gewerbestandorte vorgeschlagen worden, um überörtlich orientierte Ortsdurchfahrten des Gewerbeverkehrs weitestgehend zu vermeiden.

Die wirtschaftliche Standortentwicklung wird in Porz insbesondere durch die Nähe zum expandierenden Flughafen Köln/Bonn, aber auch durch die Standortnachfrage ortsansässiger Betriebe bestimmt. Aus diesem Anlass soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes an dem in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschluss Köln-Porz-Wahn gelegenen Standort die Sicherung von vorhandenem Gewerbe (ehemaliges Ruppertgelände) und die Erschließung neuer Gewerbeflächen gewährleistet werden. Der Ausbau des Gewerbestandes wird zudem begünstigt durch den ÖPNV-Anschluss (S-Bahn-Haltepunkt Wahn inklusive P + R-Platz, verbunden mit zwei Buslinien).

Zur Herstellung der Verträglichkeit beziehungsweise zur Wahrung der erforderlichen Schutzabstände zwischen den emittierenden Gewerbebetrieben und den benachbarten Wohngebieten - innerhalb und außerhalb des Planbereichs - wird das gesamte Gewerbegebiet auf der Grundlage der Abstandliste zum Abstandserlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft Nordrhein-Westfalen vom 21.03.1990 in Verbindung mit der Änderung vom 24.11.1994 in vier Teilzonen gegliedert - siehe textliche Festsetzung 1. Gemäß oben genanntem Abstandserlass ist davon auszugehen, dass bei

Einhaltung oder Überschreitung der angegebenen Abstände Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche beim bestimmungsgemäßen Betrieb der entsprechenden Anlage in den umliegenden Wohngebieten nicht entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht.

Zur Berücksichtigung des Lärmschutzes basiert die Festlegung der notwendigen Schutzabstände auf den Immissionsrichtwerten, wie sie in der TA-Lärm entsprechend reinen Wohngebieten (WR) angegeben werden. Gemäß Abstandserlass darf der Abstand jedoch um eine Abstandsklasse verringert werden, wenn es sich bei dem zu schützenden Gebiet lediglich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) handelt. Dies ist hier der Fall: Das bestehende bzw. geplante Wohngebiet in der Umgebung des festgesetzten Gewerbegebietes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft bzw. festgesetzt. Da diese Abstandsregelung nur für Anlagen mit ausschließlich oder weit überwiegend lärmrelevanten Emissionen anwendbar ist und hiervon Gebrauch gemacht wird, müssen folglich diejenigen Betriebsarten innerhalb der "heranrückenden" Abstandsklasse, deren Emissionen wegen ihrer verfahrensbedingten Ableitung geruchsintensiver Stoffe überwiegend Luftverunreinigungen verursachen, ausgeschlossen werden - siehe textliche Festsetzungen 1.2 bis 1.4.

Da Änderungen des Standes der Technik bei einzelnen Betriebsarten zur Verringerung der erforderlichen Schutzabstände führen können, wird im Bebauungsplan eine entsprechende Ausnahmeregelung getroffen - siehe textliche Festsetzung 2.

Die gewerbliche Nutzung im Bebauungsplan kann zu Konflikten mit der Umgebung führen. Mit der neuen schalltechnischen Berechnung der Lärmemissionskontingente werden die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Vermeidung von künftigen Konflikten getroffen, um einerseits eine verträgliche Nutzung zu ermöglichen und andererseits den derzeitigen Bestand zu sichern. Gutachterlich ist die Festsetzung sogenannter Emissionskontingente (LEK) ermittelt worden. Diese Emissionskontingente sind dann eindeutig mit den anteiligen Beurteilungspegeln verknüpft und im Bebauungsplan abzulesen. Die Berechnung der maximal zulässigen Emissionskontingente erfolgte über verschiedene Software- und Berechnungsprogramme für Optimierungsprobleme (hier die Softwarepakete für Schallausbreitungsberechnungen CadnaA, Version 3.72.132). Die Berechnung der Kontingente wurde dann im Rahmen einer iterativ durchgeführten Optimierung für den Tag- und Nachtzeitraum erreicht, das heißt es wurden mehrere Rechenläufe gestartet mit dem Ziel, die flächenhafte Emission im Bereich der vom Bebauungsplan erfassten Flächen soweit zu unterteilen und gleichzeitig zu maximieren, dass im Tag- und Nachtzeitraum die zulässigen Immissionswerte an den betrachteten Immissionsorten nicht überschritten

werden. Betrachtet wurden 33 Immissionsorte an Fassaden vorhandener Wohn- und Gewerbegebäude entlang des gesamten Plangebietes. Die festgesetzten dB(A)-Werte beziehen sich auf die Fläche (1 m²) des Emissionsortes. Die Ermittlung der Lärmkontingente berücksichtigt in der Summe den jeweiligen Schutzcharakter des nächstgelegenen schützenswerten Baugebietes (Immissionsort).

Daraus resultierend sind für die Emissionskontingente 26 Teilflächen gewählt worden. Diese Teilflächen ergeben sich auch aus der bestehenden und vorgesehenen Nutzung.

Die Ergebnisse der Iterations- und Optimierungsprozesse sind im Gutachten in einer Karte dargestellt. Diese Darstellung wird für den Bebauungsplan übernommen, in dem die 26 Teilflächen mit den angegebenen Emissionskontingenten, zum Beispiel GE-Fläche 01 tags 61 dB(A), nachts 46 dB(A), einzeln mit einer deutlich trennenden Signatur wiederzufinden sind.

Mit der Bezeichnung tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) wird festgelegt, dass die angegebenen Emissionskontingente weder tags noch nachts überschritten werden dürfen.

Mit der neuen textlichen Festsetzung 3 werden die alten textlichen Festsetzungen auf dem Bebauungsplan unter Punkt 3 und 4 ersetzt.

Zum Schutz der benachbarten Nahbereichszentren von Porz-Wahn und Wahnheide werden - im Sinne der im Gesamtkonzept Stadtentwicklungsplanung festgelegten Zentrenstruktur - Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Gewerbegebietes weitestgehend ausgeschlossen. Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen, sollen jedoch zulässig sein, um diesen Betrieben eine wirtschaftliche Betriebsführung zu ermöglichen, ohne zusätzliche Verkaufsstellen außerhalb des Gebietes einrichten zu müssen - siehe textliche Festsetzung 6.1.

Um die zur Verfügung zu stellenden Bauflächen GE-typischen Nutzungen vorzubehalten, werden - neben dem Ausschluss von Einzelhandel - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften - sofern sie nicht der Versorgung des Gebietes dienen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen - siehe textliche Festsetzungen 6.2 und 7.

Lediglich in einem Teilbereich innerhalb des Gewerbegebietes, entlang der Heidestraße, sind auch Einzelhandelsbetriebe bzw. Beherbergungsbetriebe zulässig, da sich dieser in das Nahbereichszentrum integriert und er sich aufgrund der Flughafennähe als Standort für Beherbergungsbetriebe besonders eignet - siehe textliche Festsetzung 6.3.

Die Festsetzungen zur Überbaubarkeit der Grundstücke und der Bebauungsdichte (GRZ/GFZ) sichern beziehungsweise ermöglichen einerseits eine im Hinblick auf die günstige Lage des Standortes und den Flächenbedarf angemessene Ausnutzung des Baulandes, andererseits berücksichtigen sie die vorhandenen und künftigen städtebaulichen Strukturen außerhalb des GE-Gebietes in Form einer maßvollen baulichen Verdichtung mit einem hohen Grünflächenanteil.

Da die Stellung der baulichen Anlagen in Abhängigkeit vom Bedarf beziehungsweise der betrieblichen Nutzung innerhalb der Gewerbegrundstücke individuell recht unterschiedlich ist, sind die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend großzügig ausgewiesen.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das bestehende Ortsbild bleibt die Höhenentwicklung der Gebäude im Wesentlichen auf ein Maß von 12,00 m beschränkt. Um auch "nach oben hin" einen gewissen Spielraum zu eröffnen, ist ein Flächenanteil von maximal 20 % des jeweiligen Baugrundstücks auch bis zu einer Gebäudehöhe von 15,00 m überbaubar. Mit Rücksicht auf die benachbarte II-geschossige Wohnbebauung wird jedoch die Randbebauung des Gewerbegebietes entlang der Straße Winkelsmaar sowie an der Nibelungenstraße auf eine Gebäudehöhe von maximal 10,00 m reduziert festgesetzt - siehe textliche Festsetzung 11.

Ausnahmsweise zulässige Überschreitungen der als Obergrenze festgelegten Gebäudehöhen gelten nur für untergeordnete, betriebstechnisch erforderliche Dachaufbauten - siehe textliche Festsetzung 12.

Für die festgesetzten Gebäudehöhen der Gewerbebauten ist als unterer Bezugspunkt ein einheitliches Maß von 53,00 m ü. NN festgelegt - siehe textliche Festsetzung 13.

Um einer städtebaulich unerwünschten Verschachtelung von Hochbauten vorzubeugen, sind die Gebäude - unabhängig von ihrer Länge - zu den seitlichen Grundstücksgrenzen hin mit den nach § 6 BauO NW erforderlichen Abstandflächen zu errichten. Die Festsetzung einer dieser Zielvorstellung entsprechenden offenen Bauweise wäre wegen der damit verbundenen Längenbegrenzung der Gebäude auf maximal 50,00 m nicht sachgerecht. Um kleineren Betrieben gemeinsam mit einem Nachbarbetrieb die Grenzbebauung zu

ermöglichen, sind Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu einer Gesamtlänge von 100,00 m zulässig - siehe textliche Festsetzung 14.

Aufgrund der Lärmbelastung durch Straßenverkehr, insbesondere auf der A 59, ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - die Immissionsrichtwerte der DIN 18 005 von 65/55 dB(A) tags/nachts werden um bis zu 10 dB(A) überschritten - die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen für Büro- und Aufenthaltsräume innerhalb des Gewerbegebietes erforderlich. Es empfiehlt sich daher, die oben genannten Räumlichkeiten auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude anzuordnen. Da die Stellung der baulichen Anlagen nicht geregelt wird, trifft der Bebauungsplan für diesen Fall eine entsprechende Ausnahmeregelung, wonach das festgesetzte Bauschalldämmmaß unterschritten werden darf, sofern der maßgebliche Außenlärmpegel dies aufgrund der Gebäudestellung nachweislich zulässt - siehe textliche Festsetzung 15.1.

Die Möglichkeit einer Lärmschutzwand entlang der Autobahn als aktive Schallschutzmaßnahme scheidet aus, da hierdurch die geplante Verbreiterung des Autobahnkörpers maßgeblich behindert würde. Abgesehen davon ist auch zu bedenken, ob die relativ geringe Schutzwürdigkeit eines GE-Gebietes die Kosten für den Bau einer solchen Maßnahme rechtfertigen würde.

Neben der Lärmbelastung durch den Straßenverkehr existiert auch eine Belastung aus dem Flugverkehr des nahegelegenen Flughafens Köln/Bonn. Zusätzlicher Schallschutz wird hierdurch nicht erforderlich: Da das Gebiet während des normalen Flugbetriebes des Flughafens lediglich von circa 1 800 Flugbewegungen jährlich betroffen ist (circa 3 % des Gesamtaufkommens), fällt die hiermit verbundene Lärmbelastung innerhalb des Gewerbegebietes im Gegensatz zu Wohngebieten nicht ins Gewicht.

Gemessen an den Vorteilen, die der Gewerbestandort aufgrund seiner verkehrsgünstigen Anbindung an die Autobahn, aber auch wegen seiner Nähe zum Flughafen bietet, sind konsequenterweise auch gewisse Nachteile in Form erhöhter Lärmimmissionen und der hiermit verbundenen Mehraufwendungen an baulichen Schallschutzmaßnahmen in Kauf zu nehmen.

Die mit zunehmender Nähe zur Autobahn steigende, hohe Lärmbelastung auf den Freiflächen innerhalb des Gewerbegebietes ist aufgrund deren nur begrenzter Erholungsfunktion nur von untergeordneter Bedeutung. Insgesamt bleiben die Anforderungen an gesunde Arbeitsbedingungen und Wohnverhältnisse durch die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen gewahrt. Hierzu gehören neben den festgesetzten Bauschalldämmmaßen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm auch die seitens

der Gewerbebetriebe innerhalb der einzelnen GE-Zonen einzuhaltenden flächenbezogenen Schalleistungspegel.

Ein textlicher Hinweis auf die Belastung des Gebietes durch Verkehrslärm wurde in den Plan aufgenommen.

Der GE-Bereich südlich des ehemaligen Ruppert-Geländes liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf. Im Rahmen ordnungsbehördlicher Genehmigungsverfahren sind die Anwendung der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung sowie die Einhaltung des Maßnahmenkatalogs für Bauarbeiten seitens der Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde zu gewährleisten.

Das gesamte Gewerbegebiet lässt sich in zwei Teilbereiche untergliedern:

1.1 GE 1 - bestehendes Gewerbegebiet Wilhelm-Ruppert-Straße

Dieses bereits existierende Gewerbegebiet südlich der Heidestraße besitzt eine Größe von circa 6,7 ha und befindet sich Eigentümersmäßig in einer Hand. Die ausnahmslos gewerblich genutzten Aufbauten bilden eine ausgesprochen vielfältige bauliche Struktur in Bezug auf Gebäudetyp, Verdichtung, Bauweise und Höhenentwicklung. Auffällig ist auch die dortige Nutzungsstruktur mit ihrem breiten Angebot gewerblicher Einrichtungen.

Art und Maß der festgesetzten baulichen Nutzung orientieren sich wesentlich an dem planungsrechtlich zu sichernden Bestand und eröffnen darüber hinaus gewisse Entwicklungsmöglichkeiten. In einem Teilbereich des Gebietes - entlang der Heidestraße/Ecke Wilhelm-Ruppert-Straße - sollen auch Einzelhandels- beziehungsweise Beherbergungsbetriebe zulässig sein, da dieser Sektor dem Nahbereichszentrum Porz-Wahn zuzuordnen ist und diese Nutzungen dort bereits existieren. Die außerhalb dieses Sektors in untergeordnetem Umfang noch bestehenden Einzelhandelsbetriebe werden überplant; sie genießen künftig lediglich Bestandsschutz. Die das Gebiet mitprägenden Anlagen für sportliche Zwecke sollen ebenfalls planungsrechtlich zulässig bleiben.

Den einzigen Fremdkörper innerhalb der Zone 3 des Gewerbegebietes GE 1 bildet der inmitten des Geländes ansässige Apparate- und Behälterbaubetrieb. Hierbei handelt es sich um eine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Anlage mit Lärmemissionen, die der laufenden Nummer 99 in Klasse V (Abstand: 300 m) der Abstandsliste zuzuordnen ist. Da der Betrieb den zu erhaltenden städtebaulichen Charakter des Gewerbegebietes GE 1 mitbestimmt und er durch eine geschlossene Umbauung zum Wohngebiet abgeschirmt ist, bestehen gegen die Standortsicherung des Betriebes gemäß § 1 Absatz 10 BauNVO keine Bedenken; diesbezügliche Beschwerden seitens der

benachbarten Anwohner liegen nicht vor. Bei Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der Anlage ist im Rahmen des durchzuführenden immissionsschutzrechtlichen Verfahrens die Einhaltung der erforderlichen Richtwerte nachzuweisen; nähere Bestimmungen über die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind daher im Bebauungsplan nicht zu treffen.

Nutzungsänderungen des Betriebes sind nur dann zulässig, sofern die Festsetzungen der GE-Zone 3 sowie die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen stehen - siehe textliche Festsetzung 5.

Bei dem bestehenden Gewerbegebiet GE 1 handelt es sich um das Gelände eines ehemaligen Elektroisolierbetriebes. Im Rahmen eines Hallenneubaus wurden Bodenverunreinigungen (Phenol) bis in den Grundwasserbereich sowie alte Auffangwannen entdeckt. Im Zuge der Baumaßnahmen wurden Teile des kontaminierten Bodens ausgekoffert und entsorgt.

Da bei einer derart durch industrielle Prozesse geprägten Fläche mit weiteren Verunreinigungen zu rechnen ist, die jedoch aufgrund der bereits vorliegenden Ergebnisse als nicht so gefährdend einzustufen sind, dass dies zu Beschränkungen gegenüber den geplanten Nutzungen führen könnte, wird das ehemalige Betriebsgelände vorsorglich gemäß § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Außerdem wurde ein textlicher Hinweis in den Plan aufgenommen, wonach im Rahmen von Baumaßnahmen mit Ausschachtungsarbeiten die Überprüfung des Untergrundes und gegebenenfalls die Entsorgung des Bodenmaterials gemäß Abfallbeseitigungsgesetz erforderlich ist.

Der für den Bereich des Altstandortes ebenfalls existierende Grundwasserschaden wird zurzeit saniert; der Abschluss der Sanierungsmaßnahmen steht in absehbarer Zeit bevor.

1.2 GE 2 - geplantes Gewerbegebiet nördlich/südlich Heidestraße

Das bestehende GE 1 mit seiner breitgefächerten Nutzungsstruktur an mittelständigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben ist im Wesentlichen Ausgangspunkt für den Charakter der geplanten Gewerbeansiedlung GE 2. Insgesamt wird eine Fläche in einer Größenordnung von circa 19,7 ha - die heute noch in weiten Teilen landwirtschaftlich genutzt wird - der gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt.

Im Gegensatz zum Gewerbegebiet 1 sollen im Gewerbegebiet 2 - neben den bereits erwähnten Nutzungsbeschränkungen - Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen bleiben, da hier vorzugsweise Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sowie des Dienstleistungssektors angesiedelt werden sollen - siehe textliche Festsetzung 8. Zur Berücksichtigung sportlicher Belange ist im nördlichen Planbereich an der

Nachtigallenstraße die Ausweisung einer separaten Fläche für den Bau einer Mehrzwecksporthalle und für die Anlage von Kleinfeldsportplätzen vorgesehen.

Die vorhandene Wohnbebauung Winkelsmaar 110 und 112 auf GEW-Gelände wird mit GE überplant, da deren planungsrechtliche Verfestigung aufgrund der kritischen Immissionssituation städtebaulich nicht zu vertreten ist. Für beide Wohnhäuser gilt künftig lediglich der Bestandsschutz, sofern es sich nicht um privilegierte Wohnungen im Sinne des § 8 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO handelt.

Die Lage der Planstraßen und die sich hieraus ergebenden Bauflächen wurde weitestgehend auf die Zonierung der geplanten Gewerbeflächen abgestimmt. In den dem Wohnen zugewandten Bereichen wurden mit Grundstückstiefen von circa 50 bis 70 m die Erfordernisse kleiner und mittlerer Gewerbebetriebe berücksichtigt. Auf den zur A 59 hin gelegenen Bauflächen ist die Möglichkeit großzügiger Grundstückszuschnitte gegeben. Diese Flächen, deren rückwärtige Bereiche durch die parallel zur A 59 geführten Hochspannungsleitungen Bauungs- beziehungsweise Nutzungsrestriktionen unterliegen, bieten sich insbesondere für Branchen an, die bedarfsabhängig über ein entsprechendes Flächenkontingent für einen Betriebshof, die Lagerhaltung oder die Unterbringung von Stellplätzen verfügen müssen.

Zwischen den mit einer Gebäudehöhe von maximal 12,00 m beziehungsweise 15,00 m zu verdichtenden Grundstücksflächen und den rückwärtigen, von einer Bebauung grundsätzlich freizuhaltenden Schutzzonen der RWE-Hochspannungsleitungen stehen die Flächen im Schutzbereich der Bahnstromfernleitung in begrenztem Umfang einer Unterbauung und Freiflächennutzung zur Verfügung. Das im Bebauungsplan ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung kann nur im Falle günstiger Grundstückslagen voll ausgeschöpft werden; dies gilt insbesondere für die zulässige Gebäudehöhe. Eine weiterreichende Ausnutzung der Bauflächen lässt sich erst durch die Erhöhung der Leitermasten erzielen. Diese Möglichkeit ist jedoch - wie auch die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des Schutzstreifens selbst - abhängig von der Zustimmung der Deutschen Bahn AG als Leitungsträgerin und bedarf im Einzelfall der Abstimmung mit der DB AG; hierzu gehören auch Bepflanzungsmaßnahmen.

Der südöstliche Sektor des Gewerbegebietes wird von der im Landesentwicklungsplan (LEP) IV ausgewiesenen Fluglärmschutzzone C, das heißt äquivalenter Dauerschallpegel bis 62 dB(A), erfasst. Die Gebote des LEP IV für diese Lärmschutzzone sind insbesondere bei der Errichtung von Wohnungen oder von sonstigen lärmempfindlichen Einrichtungen von Bedeutung, die jedoch der Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes widersprechen. Wohnungen sind lediglich in Form von Betriebswohnungen in untergeordnetem Umfang und als Ausnahme zugelassen. Da berechnete Lärmschutzzonen nicht statisch und als

unabänderlich zu verstehen sind, wurde die zu prüfende Lärmbelastung durch Flugverkehr auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt - siehe Kapitel III.1 und III.2.

2. Allgemeines Wohngebiet -WA-

Neben der Erschließung eines neuen Gewerbegebietes wird auf der Grundlage des Bebauungsplanes auch eine Fläche für den Wohnungsbau zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs im Kölner Stadtgebiet bereitgestellt. Die Fläche südlich der Nachtigallenstraße ist Teil des Wohnungsbauprogramms 2000 und wird zurzeit noch für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Für die kurzfristige Verfügbarkeit des Standortes spricht, dass neben der verkehrlichen Erschließung über die Nachtigallenstraße, die St.-Ägidius-Straße und über die Straße Im Bodesfeld auch die sonstigen infrastrukturellen Einrichtungen im Nahbereich vorhanden sind.

Ferner wird dafür Sorge getragen, dass der durch die neue Gewerbeansiedlung bedingte Wohnraumbedarf unmittelbar gedeckt werden kann.

Die Ausweisung als reines Wohngebiet für das zu erschließende Gelände ist aufgrund der Vorbelastung durch den Straßenverkehrslärm auf der nahegelegenen Autobahn städtebaulich nicht zu vertreten, da der Schutzanspruch eines WR nicht erreichbar ist. Hinzu kommt die Lärmbelastung durch den Flugverkehr des Flughafens Köln/Bonn. Getroffen wird deshalb die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA).

Um die Wohnruhe innerhalb des WA-Gebietes nicht noch zusätzlich durch Verkehrslärm zu belasten und die zur Verfügung zu stellende Fläche weitestgehend Wohnzwecken vorzubehalten, werden die im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - ausgeschlossen - siehe textliche Festsetzung 9.

Das Neubaugebiet Nachtigallenstraße gliedert sich in zwei Wohnbereiche:

- Bereich Geschosswohnungsbau für circa 390 Wohneinheiten in III- bis IV-geschossigen Miethäusern,
- Bereich Einfamilienhäuser für circa 55 Wohneinheiten in II-geschossigen Reihenhäusern.

Hierdurch soll ein ausgewogenes Mischungsverhältnis unterschiedlicher Wohn- und Bevölkerungsstrukturen erzielt werden.

Die Festsetzungen zur Überbaubarkeit der Grundstücke und zur Bebauungsdichte (GRZ/GFZ) sollen eine im Hinblick auf den dringenden Wohnbedarf angemessene Ausnutzung des Baulandes, unter Berücksichtigung bestehender städtebaulicher Strukturen in der Nachbarschaft, ermöglichen.

Um sicherzustellen, dass sich die künftige Bebauung auch in ihrer Höhenentwicklung in das bestehende Ortsbild einfügt und eine harmonische Ordnung innerhalb des neuen Wohngebietes entsteht, werden neben der Zahl der Vollgeschosse entsprechende Festsetzungen in Form maximaler Traufhöhen getroffen. Als unterer Bezugspunkt für die jeweiligen Traufhöhen wurde ein einheitliches Maß von 52,30 m ü. NN gewählt - siehe textliche Festsetzung 13.

Aus gleichem Anlass wurden die erforderlichen Gestaltungsfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen: So sind für die Wohnhäuser Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° vorgeschrieben, da sich diese Dachform an den in der Umgebung vorhandenen Satteldächern orientiert - siehe gestalterische Festsetzung 1. Auch hierdurch kann einer unerwünschten Überhöhung der Wohngebäude vorgebeugt werden. Außerdem kommt diese Form der Dachgestaltung einer Nutzung als Wohnraum entgegen. Lediglich im östlichen Wohnbereich sind aus gestalterischen und konstruktiven Erwägungen auch vereinzelt Flachdachformen möglich.

Neben der festgesetzten Dachform ist auch im oben genannten Sinne eine Regelung über die Gestaltung der Gebäudefassaden vorgesehen: Die Außenwände sollen entweder in Pastelltönen verputzt oder als Sichtmauerwerk in den Farbtönen grau beziehungsweise gelb bis ocker ausgeführt werden - siehe gestalterische Festsetzung 2.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Gestalt geschlossener Bauzeilen mit einer Tiefe von bis zu 14,00 m durch Baugrenzen festgesetzt. Um im Rahmen der späteren Hochbauplanung einen gewissen Spielraum zu eröffnen, können die dortigen Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden - siehe textliche Festsetzung 10.

Der langgestreckte Gebäuderiegel im östlichen WA-Gebiet übernimmt gemeinsam mit der geschlossenen Randbebauung entlang der Nachtigallenstraße die Funktion einer Schallschutzwand - insbesondere gegenüber der A 59 - und trennt das Gebiet in einen inneren und äußeren Wohnbereich. Um nicht nur durch die Anordnung der Gebäude, sondern auch durch deren Höhenentwicklung einen wirksamen Schallschutz für den Innenraum des Wohngebietes zu erzielen, werden hierfür zwingend III- bis IV-Vollgeschosse festgesetzt.

Die Immissionsrichtwerte der DIN 18 005 für allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) tags/nachts werden aufgrund der Vorbelastung aus dem Straßen- und Flugverkehr überschritten. Die Überschreitung beträgt an ihrem kritischsten Punkte, das heißt an den östlichsten Gebäudefassaden, circa 15 dB(A). Hieraus resultierend sind für das gesamte Wohngebiet - trotz der oben dargestellten Festsetzungen über die Gebäudeanordnung beziehungsweise die Gebäudehöhen - zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume erforderlich - siehe textliche Festsetzung 15.2. Es empfiehlt sich daher, Wohn- und Schlafräume abseits der oben genannten Straßen, zum Innenraum des Wohngebietes hin anzuordnen, obwohl auch hier noch keine optimalen Wohnbedingungen vorgefunden werden können, auch wenn die Überschreitung der Immissionsrichtwerte um circa 5 - 10 dB(A) geringer ausfällt.

Auf den Freiflächen im östlichen Außenrandbereich des Gebietes sowie entlang der Nachtigallenstraße liegt allerdings eine erhebliche Lärmbelastung vor. Da diese Flächen jedoch ausschließlich als Parkplatz genutzt werden sollen, ist die Lärmsituation letztlich auch hier als unkritisch zu bewerten.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Lärmbelastung des Wohngebietes einerseits zwar keine optimale Wohnqualität geboten werden kann, andererseits aber auch keine unzumutbaren Wohnverhältnisse ausgelöst werden. Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte auf den Freiflächen innerhalb des Wohngebietes und damit die Zurückstellung des Immissionsschutzes gegenüber dem Interesse der Bevölkerung an einer ausreichenden Wohnraumversorgung ist gerechtfertigt, insbesondere im Hinblick auf den akuten Wohnungsbedarf und den Mangel an verfügbaren Bauflächen. Der Belang der Wohnraumversorgung wiegt hier um so schwerer, da der vorgesehene Standort wegen der bereits vorhandenen Wohnbebauung und der äußeren Erschließung sowohl für den Individual- als auch für den öffentlichen Personennahverkehr sowie durch die bestehenden sozialen Infrastruktureinrichtungen in Nahbereich ansonsten ausgesprochen günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung von Wohnungsbau bietet, die es weitestgehend auszuschöpfen gilt.

Mit fortschreitender Bebauung des benachbarten GE-Geländes wird sich auch die Lärmbelastung des Wohngebietes durch den Autobahnverkehr reduzieren.

Ein textlicher Hinweis auf die Belastung des Gebietes durch Verkehrslärm wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die zur Unterbringung des privaten Stellplatzbedarfs notwendigen Flächen wurden straßenseitig, innerhalb der Randzonen der Wohngrundstücke, angeordnet; für den Bereich

des Geschosswohnungsbaus sind zusätzliche Tiefgaragen erforderlich, mit Ein- und Ausfahrten über die Nachtigallenstraße beziehungsweise über die Straße Im Bodesfeld.

3. Fläche für Sport- und Spielanlagen

Im Rahmen allgemeiner gesellschaftlicher Trends gewinnt die Freizeit einen immer größeren Stellenwert als Sphäre der Selbstverwirklichung und der gesellschaftlichen Darstellung. Dementsprechend entfallen immer größere Teile des privaten Einkommens auf den Verwendungszweck Freizeit und führen zu einer sprunghaften Zunahme des freizeitspezifischen Nachfragevolumens.

Gerade zu Zeiten starker sozialer Differenzierung kommt der Erkenntnis der integrativen und präventiven Funktionen von Sport- und Freizeitanlagen ein besonders hoher Stellenwert zu. Angesichts schwindender Spielräume kommunaler Freizeit- beziehungsweise Sportpolitik nimmt auch die Finanzierungskraft der öffentlichen Hand ab. Diese Rahmenbedingungen begünstigen die Übertragung von Freizeitangeboten auf private Träger und ermöglichen damit ihre Kommerzialisierung.

Die Großstadt Köln unterliegt diesem Trend in besonderem Maße. Deshalb wird der Antrag eines Projektentwicklers begrüßt und aufgegriffen, neben dem Maximilian-Kolbe-Gymnasium auf der Nordseite der Nachtigallenstraße, eine multifunktionale Sportanlage zu errichten.

Abgedeckt werden sollen zum Beispiel folgende Sportarten:

Sporthalle:

- Tennis, Badminton (funktionabel für Schulsport), Squash (auch für Sportarten wie Basketball oder Fußball nutzbar); Fitness und Gymnastik mit den Nebenbereichen Rezeption, Sauna, Umkleiden, Gastronomie, Kinderhort, Betriebswohnungen sowie eine Mehrzweckhalle für größere und kleinere Veranstaltungen (circa 300 Personen),

Außenbereich:

- Tennis, Beach- und Volleyball, Curling, Minigolf, Streetball, Boule und so weiter.

Mit dem Bau dieser stadtteilübergreifenden Sportanlage in Porz-Wahn ist es möglich, den oben genannten Zielen zu entsprechen und bedarfsentlastend in das Sportgeschehen des Stadtbezirkes Porz beziehungsweise des rechtsrheinischen Stadtgebietes einzugreifen.

Der Standort östlich des Gymnasiums, peripher zum Stadtteil Wahn gelegen, ist durch die Ortsverbindungsstraße Nachtigallenstraße einerseits, durch die Planstraße zwischen Nachtigallenstraße und Heidestraße zur Abfahrt Wahn A 59 andererseits, für den Kfz-Verkehr optimal angebunden.

Die Festsetzung des Baufeldes für die Sporthalle bietet genügend Spielräume, um Entwicklungen auf dem Sportfreizeitsektor betriebsgerecht nachzukommen und entsprechende Erweiterungen vorzunehmen. Hierdurch wird die wirtschaftliche Führung der Anlage gewährleistet und dem Risiko einer nur kurzfristigen Nutzungsbindung entgegengewirkt.

Zum Schutz der benachbarten schulischen Einrichtung und des geplanten WA-Gebietes gegenüber werden die lärmintensiven Freiflächennutzungen - Kleinfeldsportplätze und Kfz-Stellplätze - im Osten zur A 59 hin, die Sporthalle als Lärmriegel im Westen neben dem Gymnasium angeordnet.

Um auszuschließen, dass im Rahmen von Freiluftveranstaltungen durch ein zu öffnendes Hallendach (sogenannte "Open-Air-Halle") Lärmbelastungen innerhalb der Nachbarschaft auftreten, werden mobile Dachkonstruktionen beziehungsweise Dächer mit großflächig zu öffnenden Dachsegmenten ausgeschlossen. Dachöffnungen der Sporthalle im vorgenannten Sinne auf der der A 59 zugewandten Ostseite der Anlage sowie zur Nordseite sollen zulässig sein

- siehe textliche Festsetzung 16.

Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe der Sporthalle auf maximal 10,00 m wird die Maßstäblichkeit der Sporthalle an die Höhenentwicklung der geplanten beziehungsweise vorhandenen baulichen Umgebung angepasst. Als untere Bezugshöhe gilt ein Maß - wie auch schon für das WA-Gebiet festgelegt - von 52,30 m ü. NN - siehe textliche Festsetzung 13.

Die hohe Lärmbelastung innerhalb der ungedeckten Sport- und Spielanlage durch den Autobahnverkehr ist im Vergleich mit dem Lärmpegel aus dem Sportbetrieb als relativ unkritisch zu beurteilen, zumal sich die Nutzer dieser Anlage nur kurzzeitig den Lärmimmissionen aussetzen.

Laut Lärmgutachten werden die Beurteilungspegel aus dem Sport- und Freizeitlärm die Orientierungswerte der DIN 18 005 sowie die Grenzwerte der 18. BImSchV innerhalb der geplanten und vorhandenen Nachbarbebauung einhalten beziehungsweise unterschreiten.

4. Verkehrsflächen

Die zur Erschließung für den öffentlichen Verkehr erforderlichen vorhandenen und geplanten Flächen werden als Verkehrsfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

Das Plangebiet ist unmittelbar an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden: Die Anschlussstelle Köln-Porz-Wahn der A 59 in ihrem heutigen Ausbauzustand bietet genügend Aufnahmekapazität für den zusätzlichen, vor allem gewerblichen Verkehr.

Der Verkehr aus dem nördlich der Heidestraße geplanten Gewerbegebiet GE 2 soll über die Planstraße 1, die die Heidestraße mit der Nachtigallenstraße verbindet, abgewickelt werden. Dadurch wird außerdem eine Verkehrsentslastung der Ortsmitte von Wahn von überörtlichem Durchgangsverkehr zur Autobahn ermöglicht. Der festgesetzte Ausbauquerschnitt der Planstraße ist mit insgesamt 13,00 m - 6,50 m Fahrbahn, 2,50 m Parkstreifen mit Baumscheiben, 2 x 2,00 m Gehweg - ausreichend dimensioniert.

Die Planstraße 2 - Profil wie Planstraße 1 - dient der Erschließung des südlich der Heidestraße geplanten Gewerbegebietes GE 2. Sie soll gegenüber der Einmündung der Planstraße 1 an die Heidestraße angebunden werden und als Sackgasse in einer Wendeanlage enden. Aufgrund der relativ schmalen Baulandfläche zwischen dem Umspannwerk und der Bauverbotszone der A 59 ist es erforderlich, die Planstraße 2 teilweise über GEW-eigenes Gelände zu führen, zumal die Straße Winkelsmaar zur südlichen Erschließung des neuen Gewerbegebietes nicht geeignet ist.

Die Heidestraße muss im Bereich des Knotenpunktes mit den Planstraßen 1 und 2 - zwischen Autobahnanschluss und Kornblumenweg - zur Aufnahme des künftigen Verkehrsaufkommens auf vier Fahrspuren plus drei Abbiegespuren bis zu einer Breite von insgesamt 35,35 m ausgebaut werden. Um die Leistungsfähigkeit der Verkehrssituation im Verknüpfungspunkt A 59/Heidestraße zu verbessern, ist unmittelbar von der westlichen Autobahnabfahrt aus eine freilaufende Rechtsabbiegespur in die Heidestraße und in das GE-Gebiet geplant. Von der Verbreiterung der Heidestraße ist auch das Wohngrundstück Kornblumenweg 2 - 6/Ecke Heidestraße betroffen. Die Heidestraße soll auch in ihrem zu verbreiternden Abschnitt künftig in städtische Trägerschaft übernommen werden.

Um den fließenden Verkehr nicht zu behindern, werden entlang der Nachtigallen- und Heidestraße private Aus- und Einfahrten von und zu den Gewerbegrundstücken ausgeschlossen. Entlang der Straße Winkelsmaar, zu dem geplanten Gewerbegebiet GE 2 hin, werden ebenfalls Aus- und Einfahrtsverbote festgesetzt, da diese Straße aufgrund ihres geringen Ausbauquerschnitts beziehungsweise wegen der westlich anliegenden Wohnbebauung für die Aufnahme zusätzlichen Gewerbeverkehrs nicht geeignet ist. Die

vorhandene Grundstückszufahrt zu der Wohnbebauung Winkelsmaar 110 - 112 auf GEW-Gelände kann erhalten bleiben, solange sie unter Bestandsschutz fällt.

Für die Straße Winkelsmaar ist eine künftige Breite von 9,00 m vorgesehen, da die Straße derzeit nicht über ausreichend breite Gehwege verfügt. Sie endet in einer Wendeanlage und wird als Fuß- und Radweg in südlicher Richtung fortgeführt. Der Rehweg zwischen der Straße Winkelsmaar und der Planstraße 2 wird ebenfalls als Fuß- und Radweg festgesetzt; der Rest kann eingezogen werden.

Das ehemalige Ruppertgelände -GE 1- soll nach wie vor über eine Privatstraße mit Anbindung an die Straße Winkelsmaar beziehungsweise an die Wilhelm-Ruppert-Straße erschlossen werden. Im Einmündungsbereich der Wilhelm-Ruppert-Straße in die Heidestraße ist eine zusätzliche Abbiegespur zur besseren Verkehrsabwicklung erforderlich.

Die Heidestraße muss in ihrem Teilabschnitt zwischen Wilhelm-Ruppert-Straße und Kornblumenweg zur Einrichtung einer zusätzlichen Fahrspur umgebaut werden. Da die Einmündung Kornblumenweg in die Heidestraße angesichts des zusätzlichen Verkehrsaufkommens und deren flüssiger Bewältigung eine Ampelregelung benötigen würde, die ihrerseits zu erheblichen Stauzeiten insbesondere während des Berufsverkehrs führen würde, ist es sinnvoll, den Kornblumenweg von der Heidestraße abzubinden. Der Kornblumenweg soll in Zukunft nur noch aus nördlicher Richtung einfahrbar sein und im Süden vor der Heidestraße in einer Wendeanlage enden.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebietes soll sich auf die Nachtigallenstraße konzentrieren. Der südliche Gehweg im Zuge der Nachtigallenstraße, der auch als Radweg genutzt wird, soll auf eine Breite von 3,50 m zum geplanten Wohngebiet hin ausgebaut werden. Die St.-Ägidius-Straße sowie die Straße Im Bodesfeld werden auf einen Ausbauquerschnitt von 12,50 m beziehungsweise 10,50 m verbreitert und erhalten zusätzliche Gehwege sowie Parkstreifen. Zur geradlinigen, sicheren Verkehrsführung muss die vorhandene Südgrenze der Straße Im Bodesfeld - zwischen der St.-Ägidius-Straße und der Jahnstraße - in östlicher Richtung verlängert und in die Vorgartenfläche des Grundstücks Im Bodesfeld 36 - 46 zum Ausbau eines Gehweges eingegriffen werden.

Die im Innenraum des WA-Gebietes liegende Baufläche soll über eine 10,00 m breite Stichstraße - Planstraße 3 - mit Anbindung an die St.-Ägidius-Straße erschlossen werden; öffentliche Parkplätze sollen einseitig eingerichtet werden. Der Ausbauquerschnitt der Straße Im Bodesfeld östlich der Einmündung Kornblumenweg kann in seiner heutigen Breite beibehalten werden, da dieses Teilstück lediglich als Zufahrt zu dem südöstlichen Bereich des geplanten WA-Gebietes sowie als Fuß- und Radweg bis zur Planstraße 1 dienen soll.

Am Ende der Zufahrt ist eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Das überplante östliche Reststück der Straße Im Bodesfeld kann eingezogen werden.

Im Interesse des nichtmotorisierten Verkehrs sind innerhalb des neuen Wohngebietes Fuß- und Radwegverbindungen zwischen den beiden Straßen Im Bodesfeld und der Nachtigallenstraße eingeplant, die jedoch auch für Müllfahrzeuge, Feuerwehr oder Möbeltransporter ausnahmsweise befahrbar sein sollen. Die Privatwege im Bereich der Einfamilienhausgrundstücke werden als mit Gehrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche festgesetzt und sollen den Anwohnern als hintere Zugangsmöglichkeit zu ihren Hausgärten dienen.

Der zwischen Schulgelände und geplanter Sportanlage vorgesehene Fuß- und Radweg verknüpft das Wohngebiet südlich der Nachtigallenstraße mit den Freiflächen im Norden des Planbereichs. Gemeinsam mit dem durch das Neubaugebiet führenden Fuß- und Radweg bildet dieser den Ersatz für die östlich überplanten Verbindungswege. Die beiden geplanten separaten Fuß- und Radwege sollen vor allem als Schulweg dienen. Die Nachtigallenstraße in ihrem heutigen Ausbauquerschnitt bietet genügend Platz, um innerhalb ihrer Fahrbahnfläche eine zusätzliche Querungshilfe zur Schulwegsicherung aufzunehmen. In südlicher Richtung setzt sich der Radweg im Zuge der Straße Im Bodesfeld sowie innerhalb des Kornblumenweges fort.

Das Plangebiet ist über die Haltestellen Nachtigallenstraße/St.-Ägidius-Straße sowie Heidestraße/Kornblumenweg der KVB-Buslinien 160 und 162 an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

5. Maßnahmen beziehungsweise Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes werden bauliche Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz weitestgehend ausgeglichen werden sollen. Soweit diese ökologischen Ausgleichsmaßnahmen aufgrund ihres Umfangs nicht innerhalb des jeweiligen Eingriffsgrundstücks geleistet werden können, soll dies auf separaten Flächen außerhalb des Baulandes geschehen. Die hierfür vorgesehenen Flächen werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und sollen durch standortgerechte Bepflanzungen aufgewertet werden.

Insgesamt lassen sich fünf verschiedenartige Maßnahmenflächen (M 1 - M 5) unterscheiden, die in einer ihrer Lage und Funktion entsprechenden Qualität bepflanzt werden sollen:

- M 1: Die Fläche liegt im Schutzbereich der Hochspannungsleitungen beziehungsweise innerhalb der 40,00 m-Bauverbotszone entlang der Autobahn. Sie soll mit Rücksicht auf die erforderlichen Schutzabstände sowie im Interesse einer späteren Verbreiterungsmöglichkeit der Autobahntrasse als Sukzessionsfläche mit eingestreuten Gehölzpflanzungen angelegt werden; die Bepflanzungsmaßnahmen sind mit den Leitungsträgern beziehungsweise mit dem Rheinischen Autobahnamt abzustimmen. Die Inanspruchnahme für Ausgleichsmaßnahmen bietet sich an, da diese Fläche ohnehin über keine Baulandqualität verfügt und wertvolle Bauflächen somit nicht geopfert werden müssen. Außerdem befinden sich die einzelnen Teilflächen bereits im Eigentum der künftigen Eingreifer, was einer kurzfristigen Realisierung der Planung sehr entgegenkommt. Neben Ihrer Bedeutung als Ausgleichsfläche dient sie der Verknüpfung der Freiflächen im nördlichen und südlichen Planbereich (Naturschutzgebiet "Kiesgrube Wahn"/geschützter Landschaftsbestandteil "Feldgehölz Winkelsmaar") - siehe textliche Festsetzung 18.1.
- M 2: Die Fläche schließt sich östlich an den Standort für das geplante Sport- und Freizeitzentrum an. Sie soll über ihre Funktion als Ausgleichsfläche hinaus den städtebaulichen Abschluss der Sportanlagen gegenüber den Freiflächen entlang der Autobahn bilden und als Gehölzpflanzung bestehend aus Bäumen erster Ordnung angelegt werden. Pflanzqualität - siehe textliche Festsetzung 18.2.
- M 3: Die beiden Flächen begleiten den zwischen dem Schulgelände und geplanter Sporthalle vorgesehenen Fuß- und Radweg und sollen zur Gestaltung einer attraktiven Grünverbindung beitragen. Pflanzqualität - siehe textliche Festsetzung 18.3.
- M 4: Die Fläche liegt im Grenzbereich zwischen Wohnbebauung und Gewerbegebiet. Außer als Ausgleichsfläche soll sie als trennendes Element zwischen den gewerblichen Nutzungen einerseits und den benachbarten Wohnbereichen andererseits, sowohl zur optischen Abschirmung als auch aus Gründen des Emissionsschutzes, eingesetzt werden. Gedacht ist an eine Bepflanzung mit ausgeprägtem Waldcharakter. Pflanzqualität - siehe textliche Festsetzung 18.4.
- M 5: Die Fläche liegt im Randbereich des geschützten Landschaftsbestandteils LB 7.23 ("Feldgehölz Winkelsmaar") in der südlichen Planhälfte. Sie soll neben ihrer Ausgleichsfunktion zum Schutz und zur Integration des Biotops als Gehölzsaum gestaltet werden. Pflanzqualität siehe textliche Festsetzung 18.5.

Die zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen erforderlichen Zuordnungsfestsetzungen, wie und wo sich die Ausgleichsflächen auf die unterschiedlichen Eingriffe aus Bau- oder Straßenland verteilen, wurden in der Planzeichnung festgelegt.

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Dach- und Fassadenbegrünung sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb des Gewerbegebietes sowie der Sport- und Spielanlage werden zur Gliederung und Gestaltung des Baulandes bis zu 20,00 m breite private Pflanzstreifen als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Insgesamt lassen sich drei Formen von Pflanzstreifen (P 1 - P 3) unterscheiden, die abhängig von ihrer Anordnung innerhalb des Baulandes in unterschiedlicher Breite und in unterschiedlicher Qualität angelegt werden sollen:

P 1: Die in der Regel bis zu 10,00 m breiten Pflanzstreifen liegen entlang den Straßen und seitlichen Grenzen der einzelnen Bauflächen. Sie sollen in aufgelockerter Form bepflanzt und auf den einzelnen Gewerbegrundstücken einheitlich gestaltet werden. Pflanzqualität - siehe textliche Festsetzung 19.1.1.

P 2: Der 20,00 m breite Pflanzstreifen liegt an der nördlichen Grenze der Nachtigallenstraße und soll den relativ kompakten Hallenbau der dort geplanten Sportanlage gegenüber dem jenseits der Nachtigallenstraße geplanten Wohngebiet abschirmen. Pflanzqualität - siehe textliche Festsetzung 19.1.2.

P 3: Die beiden 15,00 m breiten Pflanzstreifen liegen am Rand des geschützten Landschaftsbestandteils LB 7.23 ("Feldgehölz Winkelsmaar") und sollen zum Schutz und zur Integration des Biotops als Gehölzsaum gestaltet werden. Pflanzqualität - siehe textliche Festsetzung 19.1.3.

Gemeinsam mit den außerhalb des Baulandes angeordneten Maßnahmenflächen M 1 - M 5 sollen die festgesetzten privaten Pflanzstreifen einen bedeutenden Beitrag zum ökologischen Ausgleich für bauliche Eingriffe in Natur und Landschaft leisten.

Im Gegensatz zu den flächenmäßigen Grünfestsetzungen innerhalb des Gewerbegebietes und der Sportanlage sind innerhalb des geplanten Wohngebietes zahlreiche Einzelstandorte für zu pflanzende Bäume vorgesehen, die insbesondere zur Gestaltung und Belebung des

Ortsbildes beitragen sollen. Pflanzqualität - siehe textliche Festsetzung 19.2.1. Die festgesetzten Baumstandorte betonen die Führung der Fuß- und Radwegverbindungen sowie die Platzfläche im Zentrum des östlichen WA-Gebietes. Die innerhalb der festgesetzten Stellplatzanlagen dargestellten Baumstandorte sind als Gestaltungsvorschlag zu verstehen; aus Rücksicht auf den künftigen Ausbau dieser Flächen wurde auf eine planerische Festsetzung einzelner Standorte verzichtet.

Auch die beiden Baumreihen innerhalb der öffentlichen Grünanlage sowie der nördlichen Ausgleichsfläche M 3 sollen die dortige Wegeführung gestalterisch betonen. Pflanzqualität - siehe textliche Festsetzung 19.2.2.

Die Straßenbäume innerhalb der geplanten und zu verbreiternden Straßen wurden nur zur Information dargestellt, da der detaillierte Straßenausbau sowie der künftige Verlauf der unterirdischen Versorgungsleitungen und die Lage der einzelnen Grundstückszufahrten zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt sind.

Der laut Kölner Baumschutzsatzung erhaltenswerte Baumbestand wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes weitgehend berücksichtigt. Der nach § 23 Landschaftsgesetz NW geschützte Landschaftsbestandteil LB 7.23 "Feldgehölz Winkelsmaar" wird entsprechend seiner Bodennutzung als "Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt. Für überplante Bäume - wie zum Beispiel im Bereich der auszubauenden Planstraße 2 auf heutigem GEW-Gelände - wird im Rahmen der umfangreichen Bepflanzungsmaßnahmen für entsprechenden Ersatz gesorgt.

Für zu errichtende Gebäude werden Regelungen zur Dachbegrünung (GE) sowie zur Fassadenbegrünung (GE und WA) getroffen - siehe textliche Festsetzungen 19.3 und 19.4.

Neben den oben genannten Festsetzungen über die Anpflanzung beziehungsweise die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung wurden weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft über

- die Breite von Grundstückszufahrten innerhalb der geplanten Pflanzstreifen
- siehe textliche Festsetzung 20.1,
- den Ausbau von Pkw-Stellplätzen sowie von Privatwegen in Form wasserdurchlässiger Materialien - siehe textliche Festsetzung 20.2,
- anzupflanzende Bäume im Bereich von Stellplatzanlagen innerhalb des WA-Gebietes, des Gewerbegebietes GE 2 sowie innerhalb der Sportanlage
- siehe textliche Festsetzung 20.3,
- die Mindestgröße von Baumscheiben - siehe textliche Festsetzung 20.4,

- die Bepflanzung der Stellplatzanlagen innerhalb des WA-Gebietes
- siehe textliche Festsetzung 20.5,
- die Begrenzung bzw. die Eingrünung der Wohngrundstücke innerhalb des WA-Gebietes
- siehe textliche Festsetzung 20.6,
- die Überdeckung und Bepflanzung von Tiefgaragen
- siehe textliche Festsetzung 20.7
- sowie über den prozentualen Anteil an Vegetationsfläche innerhalb der geplanten Sportanlage - siehe textliche Festsetzung 20.8

in den Bebauungsplan aufgenommen.

Insgesamt sollen die im Rahmen von Bepflanzungsmaßnahmen zu treffenden Festsetzungen neben ihrer gestalterischen Bedeutung die ökologischen Belange der Planung - wie die Rückgewinnung von Niederschlagswasser, den Ausgleich von Temperaturextremen in kleinklimatischen Bereichen oder die Staubbindung und die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit - berücksichtigen und damit zu deren Umweltverträglichkeit beitragen. Die mit ihrer Realisierung verbundenen Kosten sind im Vergleich mit dem zu erzielenden Nutzen zumutbar.

7. Öffentliche Grünfläche

Innerhalb des geplanten WA-Gebietes ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die das Wohngebiet in Nord-Süd-Richtung durchzieht und sich gestalterisch jenseits der Nachtigallenstraße zu beiden Seiten der dort geplanten Fuß- und Radwegverbindung in Richtung auf das Naturschutzgebiet im Norden fortsetzt. Sie soll als Grünanlage gestaltet werden und gemeinsam mit der Platzanlage innerhalb der östlichen WA-Bebauung den Mittelpunkt des neuen Siedlungsbereichs für bürgerschaftliche Aktivitäten bilden.

Als Ergebnis der Sozialverträglichkeitsprüfung ist außerdem ein Kinderspielplatz in einer Größe von circa 1 800 m² Bruttospielfläche für die Bewohner des Neubaugebietes ausgewiesen.

8. Versorgungsanlagen/Entsorgungsanlagen

Das südlich des ehemaligen Ruppertgeländes -GE 1- gelegene Umspannwerk der GEW AG wird in seinem Bestand als Fläche für Versorgungsanlagen mit der entsprechenden Zweckbestimmung planungsrechtlich gesichert; eine Erweiterung der Anlage ist nicht geplant.

Das Werksgelände, das zurzeit noch von der Straße Winkelsmaar her erreichbar ist, soll künftig nur noch über die Planstraße 2 anfahrbar sein.

Das Planungsgebiet ist bereits zum Teil mit Gas und Wasser erschlossen.

Die im Plangebiet existierenden, unter- oder oberirdischen Versorgungsleitungen und Abwasserkanäle werden einschließlich der erforderlichen Schutzstreifen - sofern sie nicht im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen liegen - als Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Trägers gesichert; ein Hinweis über die zu beachtenden Schutzanweisungen der Leitungsträger wurde in den Plan aufgenommen.

Die nördlich der Nachtigallenstraße liegende Ausgleichsfläche M 1 - unterhalb der Hochspannungsleitungen - wird durch eine geplante Leitungstrasse der RGW AG durchquert, die zur Wasserversorgung für das Gewerbegebiet und den Kölner Süden gesichert werden soll. Der 6,00 m breite Streifen soll als Fläche mit Leitungsrecht festgesetzt werden und ist von Baumpflanzungen freizuhalten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des GEW-Stromversorgungsgebietes. Zur Sicherstellung der Stromversorgung für die geplante Wohnbebauung "Am Nachtigallenweg" sind an zentraler Stelle zwei Trafostationen erforderlich. Diese sollen als Kompaktstationen - Flächenbedarf circa 3,00 m x 4,00 m - mit Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen oder innerhalb der öffentlichen Grünfläche untergebracht werden. Beide Trafostationen sollen gestalterisch in die Wohn- und Grünanlage integriert werden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über die Kanalisation innerhalb der vorhandenen und geplanten öffentlichen Verkehrsflächen.

Im Planbereich nördlich der Heidestraße soll - im Sinne des § 51 a Landeswassergesetz - das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern nach Möglichkeit, das heißt sofern die Bodenqualität dies erlaubt, örtlich zur Versickerung gebracht werden, um den Folgen der mit der Ausweitung der Bebauung verbundenen Flächenversiegelung durch eine möglichst gleichbleibende Grundwasserneubildungsrate entgegenzuwirken. Diese Zielsetzung entspricht dem Abwasserkonzept 2000 der Stadt Köln. Das Erfordernis der örtlichen Regenwasserversickerung gemäß Landeswassergesetz wird vor Realisierung des Bebauungsplanes seitens der Stadt als der abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft geprüft, damit die Untersuchungsergebnisse für die Planung der öffentlichen und privaten entwässerungstechnischen Anlagen zur Verfügung stehen. Die generellen Möglichkeiten der örtlichen Entwässerung sowie der Bau und die Bemessung von sickertechnischen

Einrichtungen sind auszurichten am "Versickerungspapier" der Bezirksregierung Köln vom 05.08.1994 und an der ATV-Richtlinie A 138.

Im Planbereich südlich der Heidestraße kommt eine Regenwasserversickerung aufgrund der dortigen Altlast sowie der Wasserschutzzone nicht in Betracht.

9. Ausschluss Luft verunreinigender Stoffe

Das Planungsgebiet ist bereits durch Kfz- und Hausbrandemissionen vorbelastet. Um zusätzliche Emissionen aus Hausbrand in Grenzen zu halten, wird die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen sowie von Abfallstoffen zu Heizzwecken vorsorglich ausgeschlossen - siehe textliche Festsetzung 17.

Diese Zielsetzung entspricht der gesamtstädtischen Energieversorgungskonzeption. Gasanschluss im Plangebiet ist vorhanden.

Da größere Gewerbebetriebe zu Zeiten erhöhten Energiebedarfs auch leichtes Heizöl einsetzen, wird hierfür eine entsprechende Ausnahmeregelung getroffen.

Im Bereich der Emissionsquelle Verkehr liegen die Einsparpotentiale weitgehend außerhalb der Möglichkeiten des Bebauungsplanes. Es bietet sich jedoch an, im Rahmen der Ausbauplanung für die Verkehrsanlagen auch die Möglichkeit von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen zu prüfen.

IV. Umweltverträglichkeit

Auf der Grundlage der durchgeführten Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) wurde eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung für die Umweltbereiche Flora und Fauna, Klima und Luft, Lärm, Grundwasser, Boden sowie Gefahrenschutz durchgeführt. Ergebnisse:

Flora und Fauna

Durch die Planung sind überwiegend Ackerflächen sowie eine Baumreihe direkt betroffen, andere Biotope wie ein Waldstreifen, Feldgehölze an der A 59 sowie eine renaturierte Kiesgrube werden indirekt beeinträchtigt.

Der hohe Ausgleich von circa 92 % durch die Umsetzung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen garantiert eine Umweltverträglichkeit zwischen Umweltmedium und Planung.

Klima und Luft

Kaltluft/Ventilation: Die für die Belüftung von Wahn und Wahnheide relevante Grünschneise zwischen den beiden Ortsteilen wird großflächig bebaut. Da somit von einer Ausdehnung der heute schon vorhandenen Wärmeinsel ausgegangen werden muss, ist die Planung hinsichtlich dieses Umweltmediums als umweltunverträglich zu bewerten.

Emission von Luftschadstoffen: Da durch die Planung in einem emissionsvorbelasteten Raum die Voraussetzungen für die weitere Zunahme dieser Emissionen geschaffen werden, ist die Planung in diesem Bereich als umweltunverträglich zu bewerten. Aufgrund der in der Planung festgesetzten Maßnahmen zur Emissionsminderung, kann von einer bedingten Umweltverträglichkeit für den Prüfbereich Emission von Luftschadstoffen ausgegangen werden.

Immission von Luftschadstoffen: Es liegt bereits eine erhebliche Immissionsvorbelastung vor. Durch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen (Filterwirkung) kann der Schadwirkung der zusätzlichen Immissionen entgegengewirkt werden. Die Planung kann daher für dieses Umweltmedium als bedingt umweltverträglich bewertet werden.

Lärm

Nach Ausschöpfung der Maßnahmen zum passiven Schallschutz und der Gebäudeorientierung werden im geplanten Wohngebiet und in den Büroräumen des geplanten Gewerbegebietes umweltverträgliche Innenschallpegel erreicht. Im Bereich der Freiflächen (Gewerbe, Sportanlage, schallzugewandte Fassaden des WA) liegt eine erhebliche Lärmbelastung vor. Daher ist die Planung für das Umweltmedium Lärm insgesamt als bedingt verträglich zu bewerten.

Grundwasser

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzung für die Versiegelung von maximal 50 % des Plangebietes und damit die Verringerung der Grundwasserneubildung. Diese kann in Teilbereichen des Plangebietes durch die mögliche Versickerung (Hinweis auf dem Bebauungsplan) kompensiert werden. Die Planung ist für dieses Umweltmedium als bedingt umweltverträglich zu bewerten, da eine Festsetzung aufgrund der vorhandenen Altlast nicht möglich ist.

Boden

Aufgrund der zu erwartenden Versiegelung ist eine hohe Belastung des hochwertigen Bodenpotentials abzusehen, die Planung ist daher für dieses Umweltmedium als umweltunverträglich zu bewerten. Die hohe Belastung kann auch durch die teilentsiegelte Gestaltung einiger kleinerer Flächen nicht kompensiert werden.

Gefahrenschutz

In einem Abstand bis zu 20 m zu den Hochspannungsleitungen sollten keine Dauerarbeitsplätze, insbesondere im Freien, vorgesehen werden. Da eine ganze Reihe von Betriebsarten gemäß Abstandserlass aufgrund des Abstandes zur Wohnbebauung in der GE-Zone 3 nicht zugelassen werden, ist die Planung für dieses Umweltmedium als umweltverträglich zu bewerten.

Zusammenfassung

Die bei Realisierung des Planvorhabens auftretenden Beeinträchtigungen einzelner Umweltbereiche sind zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum und Gewerbeflächen, insbesondere im Hinblick auf die günstigen infrastrukturellen Standortbedingungen, nicht zu vermeiden und hinnehmbar: Insgesamt werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege weitestgehend berücksichtigt.

V. Auswirkungen der Planung/Planverwirklichung

Bei der Durchführung der Planung werden umfangreiche, landwirtschaftlich genutzte Flächen ihrer bisherigen Nutzung entzogen. Im Rahmen der Planaufstellung wurden daher auch diesbezügliche Auswirkungen geprüft: Eine ernsthafte Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe liegt nicht vor. Dem durch die Planung dort am meisten betroffenen Landwirt wurden bereits im Vorfeld der Planung ausreichend große Betriebsflächen als Ersatzland zur Verfügung gestellt.

Zur Verwirklichung der Planung wird nach dem heutigen Kenntnisstand in Teilbereichen der neu ausgewiesenen Gewerbeflächen ein Bodenordnungsverfahren erforderlich, sofern ein privates Einvernehmen der Beteiligten untereinander nicht zustande kommt.

Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie die separaten Ausgleichs- beziehungsweise Maßnahmenflächen für bauliche Eingriffe im Sinne des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz sollen insgesamt in städtisches Eigentum übertragen werden.

VI. Kosten der Planung/Finanzierung

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt voraussichtlich folgende Kosten (circa):

1. Grunderwerb
 - 1.1 Verkehrsflächen
 - aus Privatbesitz 1.700.000 DM
 - aus Stadtbesitz 690.000 DM
 - 1.2 Öffentliche Grünfläche
 - aus Privatbesitz 615.000 DM
 - aus Stadtbesitz 30.000 DM
 - 1.3 Ausgleichsflächen
 - aus Privatbesitz 1.310.000 DM
 - aus Stadtbesitz 290.000 DM
2. Straßenbau 11.000.000 DM
3. Kanalbau 6.500.000 DM

Im Rahmen der Erhebung von Erschließungsbeiträgen entfallen gemäß § 129 BauGB mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes auf die Gemeinde; hierunter fallen auch die Kosten der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen für bauliche Eingriffe durch Straßenverkehrsflächen.

Die Kanalbaukosten werden zu 70 % über den städtischen Gebührenhaushalt, zu 30 % über Erschließungsbeiträge finanziert. Bei der Ermittlung blieben eventuelle Kostensenkungen durch eine örtliche Versickerung von Regenwasser unberücksichtigt.

Ausgleichskosten für Bepflanzungsmaßnahmen durch straßenbauliche Eingriffe sowie Kosten für die Gestaltung der öffentlichen Grünanlage, deren Rückerlöse ebenfalls aus Erschließungsbeiträgen finanziert werden, sind in der Kostenaufstellung nicht enthalten. Ebenso nicht enthalten sind die Baukosten für den öffentlichen Spielplatz. Da der

Kinderspielplatz nicht erschließungsbeitragsfähig ist, gehen diese Kosten, ebenso wie die hierfür aufzuwendenden Grunderwerbskosten, zu Lasten der Stadt.

Die Kosten für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen - Grunderwerb/Bepflanzung/Pflege - für bauliche Eingriffe innerhalb der Baulandflächen - WA/GE/Sportanlage - sind in ihrem vollen Umfang durch die einzelnen Eingriffsverursacher zu tragen, und sollen auf der Grundlage der städtischen Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz abgewickelt werden.

VII. Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Absatz 6 BauGB werden folgende Festsetzungen nachrichtlich übernommen:

1. Die gemäß § 19 Wasserhaushaltsgesetz festgesetzte Wasserschutzzone III B für das Wasserwerk Köln-Porz-Zündorf.
2. Die gemäß § 9 Absätze 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz festgesetzte Bauverbotsbeziehungweise Baubeschränkungszone entlang der Bundesautobahn A 59.
3. Das gemäß § 21 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) festgesetzte Landschaftsschutzgebiet L 21 sowie der gemäß § 23 LG NW geschützte Landschaftsbestandteil LB 7.23.
4. Die gemäß § 28 Absatz 4 Landesentwicklungsprogramm Nordrhein-Westfalen festgesetzte Fluglärmschutzzone C des Landesentwicklungsplanes IV.

VIII. Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

1. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes - geändert am 03.04.1995 - entwickelt. Dies gilt auch für die nördlich der Nachtigallenstraße ausgewiesene Fläche für Sport- und Spielanlagen (Sporthalle/Sportplätze), für die der FNP eine Nutzung als Gewerbegebiet -GE- vorsieht, da gemäß § 8 Absatz 2 Nummer 4 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke im Gewerbegebiet allgemein zulässig sind. Außerdem sieht der FNP dort den Standort für eine Sporthalle (Signet) vor.

Ebenfalls als entwickelt anzusehen sind

- die festgesetzten separaten Ausgleichsflächen für bauliche Eingriffe im Sinne des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz sowie
 - die für das Wohngrundstück Winkelsmaar 110 - 112 festgesetzte GE-Ausweisung (FNP: Wohnbaufläche -W-), da diese Fläche unterhalb der im FNP darzustellenden Größenordnung von circa 0,5 ha liegt.
2. Im Landschaftsplan ist als Generalklausel festgesetzt, dass bei Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft treten (Landschaftsplan Band I, Seite 6).

Aufgrund dessen bleiben mit Rechtskraft eines Bebauungsplanes alle nicht widersprechenden Festsetzungen bestehen. Der Bebauungsplan stellt damit dem Landschaftsplan den größtmöglichen Geltungsbereich über den Weg der nachrichtlichen Übernahme zur Verfügung; die Schutzgebietsgrenzen werden entsprechend der Ausdehnung von Siedlungsbereichen zurückgedrängt. Über die zukünftige Ausweisung von Entwicklungszielen, die Festsetzung von Schutzgebieten und Ausgestaltung mit weiteren fachlichen Inhalten wird ein eigenständiges Landschaftsplan-Änderungsverfahren entscheiden.

Im Widerspruch zum vorliegenden Bebauungsplan stehen insbesondere das nördlich der Nachtigallenstraße festgesetzte Entwicklungsziel 3 - Ausgestaltung und Entwicklung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden Elementen - des Landschaftsplanes sowie die dort festgesetzten Grenzen des Landschaftsschutzgebietes L 21.

Die textlich festgesetzten Maßnahmen Nummern 7.2 - 29, 7.2 - 30 und 7.2 - 35 des Landschaftsplanes liegen nur zum Teil innerhalb der im Bebauungsplan für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehenen Flächen.

Die Zurückstellung landschaftsplanerischer Belange gegenüber den dargelegten städtebaulichen Erwägungen ist unvermeidbar. Die hiermit verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes weitestgehend ausgeglichen.

Der geschützte Landschaftsbestandteil LB 7.23 wird nachrichtlich übernommen; gleiches gilt für die Begrenzung des Landschaftsschutzgebietes L 21.