A N L A G E 3

613schb3015-2010masb

Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77349/04;
Arbeitstitel: GE westlich Linder Kreuz in Köln-Porz-Lind, 1. Änderung

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 77349/04 soll durch ein Änderungsverfahren ergänzt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 77349/04 liegt im Ortsteil Porz-Lind und ist seit dem 04.07.2007 rechtsverbindlich.

Er gilt für das Gewerbegebiet zwischen der Frankfurter Straße (B 8) und der Bundesbahnstrecke Köln/Troisdorf, südlich vom Ortsteil Wahn bis zur Stadtgrenze von Köln/Troisdorf in Köln-Porz-Lind.

Wesentlicher Inhalt des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist es, einen Gewerbestandort, insbesondere für kleinere und mittlere Unternehmen mit hoher Arbeitsplatzdichte, zu entwickeln. Der Bebauungsplan setzt ca. 8 ha neue Gewerbe- und ca. 4 ha neue Industrieflächen mit insgesamt ca. 290 000 m² Bruttogeschossfläche fest. Außerdem sollen städtebauliche Fehlentwicklungen verhindert werden, die sich aus einer intensiven Einzelhandelsnutzung ergeben könnten. Insbesondere Einzelhandel, der nicht im Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Betrieben steht, soll an diesem nicht integrierten Standort ausgeschlossen werden. Nur in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist es möglich, hier Gewerbebetriebe zu sichern. Deshalb ist Einzelhandel nicht zulässig. Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan, der Baufelder und Ausnutzungsziffern festsetzt.

Nunmehr hat sich gezeigt, dass die Nutzung des vorhandenen Gewerbebetriebes Am Linder Kreuz 10 aufgegeben wird. Es besteht die Absicht ihn in Einzelhandel (Discounter) umzunutzen. Dieser Bereich, zwischen Am Linder Kreuz, Autobahn A 59 und Frankfurter Straße (B 8) in Köln-Porz-Lind ist seinerzeit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht in den Geltungsbereich mit einbezogen worden. Die Fläche wird derzeit größten Teils gewerblich genutzt und soll auch weiterhin durch die Festsetzung als Gewerbegebiet so genutzt werden.

Der Standort hat eine exponierte Lage für ein Gewerbegebiet mit unmittelbarer Anbindung zur Autobahn und damit auch zum Flughafen. Darum ist es Ziel der Stadt Köln das Gewerbegebiet nach hier zu erweitern, um diesen Standort insbesondere für ortsansässige kleinere und mittlere Unternehmen ohne Einzelhandel weiter zu entwickeln. Insbesondere soll die Funktionsfähigkeit des Gewerbegebietes für produzierende Betriebe gesichert und gestärkt werden. Deshalb wird die Einzelhandelsnutzung ebenso in diesem Teil des Gewerbegebietes ausgeschlossen. Das Nahversorgungskonzept der Stadt Köln sieht für diesen Bereich keine Entwicklung vor. Die Flächen liegen deutlich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.

Ansonsten sollen im erweiterten Plangebiet nur Einzelhandelsbetriebe, wie oben genannt, in Form von Verkaufsstellen von Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben mit einer Verkaufsfläche, die im unmittelbaren Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Betrieben steht, ermöglicht werden. Diese Nutzungen sind zulässig, weil sie in der Regel keine zentrenrelevanten Auswirkungen, wie sie im Nahversorgungskonzept der Stadt Köln beschrieben sind, haben und die Flächen der gewerblichen Nutzung vorbehalten sind. Damit bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets in seinen überwiegenden Teilen gewahrt, unterstützt aber gleichzeitig Betriebe mit Verkaufsaktivitäten.

Der Bebauungsplan Nr. 77349/04 dient der Sicherung innerstädtischer Gewerbeflächen zur Erhaltung und Fortentwicklung für kleinere und mittlere Unternehmen des vorhandenen Ortsteils. Die Bebauungsplan-Änderung trägt dazu bei, dass die bereits geplante gewerbliche Nutzung ohne Einzelhandel auf der westlichen Seite der Frankfurter Straße sich nach hier fortsetzt. Somit wird dem Bedarf an Investitionen zur Schaffung von Gewerbeflächen und damit auch für Arbeitsplätze der Bevölkerung Rechnung getragen, da im rechtsrheinischen Köln ein Mangel an verfügbaren Flächen für Gewerbe besteht.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird abgesehen, weil die Änderung bzw. Ergänzung sich auf das Plangebiet und seine Nachbargebiete nicht auswirkt. Auch werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, weil durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von ca. 1,31 ha neuer Gewerbefläche geschaffen werden.

Die Schutzzonen der Autobahn (A 59) und der Bundesstraße (B 8) überdecken das Plangebiet in großen Teilen, sodass nur ein kleiner begrenzter Bereich für die Errichtung von baulichen Anlagen zur Verfügung steht. Die Erschließung erfolgt über die Straße Am Linder

Kreuz, die im Westen an die Frankfurter Straße knüpft und das Gebiet mit dem überörtlichen Straßennetz verbindet.

Um ein besseres Erscheinungsbild der Gewerbe- und Industrieflächen zu erhalten, sollen entlang aller Straßen und Wege Pflanzstreifen angelegt werden.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 77349/04 ist in etwa eine dreieckige Fläche und befindet sich im Stadtteil Köln-Porz-Lind. Sie wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Frankfurter Straße (B 8)
- im Norden durch die Straße Am Linder Kreuz
- im Osten durch die Autobahn (A 59)

2.2 Vorhandene Struktur

Der räumliche Geltungsbereich liegt nordwestlich der Schleife des Autobahnanschlusses (Köln-Porz-Lind) der Autobahn A 59 und ist durch die Straße Am Linder Kreuz erschlossen. Die Straße Am Linder Kreuz kommt aus dem Ortsteil Lind und führt über die Frankfurter Straße in einen Geländeeinschnitt unter der Bahntrasse Köln - Troisdorf hindurch.

Das Areal wird derzeit überwiegend durch einen Gewerbebetrieb mit Betriebswohnung, ein Wohnhaus und ein Gartenhaus genutzt. Nordöstlich und südlich befinden sich Grünbereiche (Brachfläche mit Hühnerhaltung und Pferdekoppel).

Westlich der Frankfurter Straße, außerhalb des Geltungsbereiches, befinden sich landwirtschaftliche Flächen sowie eine alte Gärtnerei, die ihre Nutzung bereits aufgegeben hat. Die Fläche wird derzeit gemäß des Bebauungsplanes Nr. 77349/04 als Gewerbegebiet im Rahmen eines Umlegungsverfahrens umgesetzt, mit der Erschließung wurde vor kurzem begonnen. Nördlich der Straße Am Linder Kreuz grenzt ein Möbelhaus. Östlich, auf der anderen Seite der Autobahn schließt sich die Ortslage von Lind an.

3. Planungsvorgaben

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem FNP entwickelt worden. Der FNP der Stadt Köln stellt den nördlich Bereich als Gewerbegebiet und den südlichen Bereich als Grünfläche dar. Die dargestellte Grünfläche soll nicht als Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt werden, sondern die Gewerbeflächen sollen in ausreichender Form eingegrünt werden. Der FNP muss deshalb nicht geändert werden, weil die Größe der Fläche unterhalb seiner Darstellungsgröße liegt.

3.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

3.3 Bisheriges Planungsrecht

Die Flächen liegen im Innenbereich, eine Bebauung ist ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB möglich.

3.4 Berücksichtigung von Fachplanungen

Wasserschutzzone

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf. Die Bestimmungen der Wasserschutzzone sind zu beachten.

Niederschlagswasser

Da das Plangebiet größtenteils nicht erstmals bebaut wird, besteht nicht die Versickerungspflicht nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG), sodass das anfallende Niederschlagswasser nicht zwingend vor Ort zu versickern ist. Eine Versickerung oder Teilversickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit grundsätzlich möglich, ist aber nur über belebte Bodenschichten zugelassen. Die Versickerung des Niederschlagwassers ist im Einzelfall zu prüfen; denn das von den öffentlichen Verkehrsflächen oder von Flächen mit Lkw-/Ladeverkehr stammende Niederschlagswasser kann grundsätzlich als stark verunreinigt eingestuft werden und muss dem Kanal zugeführt werden. Näheres ist mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Köln abzustimmen.

Sofern eine Versickerung gegen das Wohl der Allgemeinheit verstößt oder aus technischen Gründen nicht möglich ist, kann die Ableitung des Niederschlagswassers nur gedrosselt

(Rückhaltung erforderlich) über den Abwasserkanal erfolgen, weil die Kanalanlage aufgrund ihrer Größe nur einen Teil des Niederschlagswassers des Plangebiets aufnehmen kann.

Bauverbots-Baubeschränkungszonen

Bauliche Nutzungen innerhalb der Anbauverbots- und Baubeschränkungszonen gemäß Bundesfernstraßengesetz entlang der Bundesstraße (B 8) und der Autobahn (A 59) bedürfen der Zustimmung des Landesbetrieb Straßenbau, Niederlassung Köln.

Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen die Archäologische Bodendenkmalpflege bei der Stadt Köln einzuschalten. Die Verdachtsflächen für archäologische Bodenfunde sind im Plan nachrichtlich dargestellt.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung des Änderungsbereiches als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Gewerbegebiet (GE)

Der Abstand zur benachbarten Wohnbebauung –die als Gewerbegebiet überplant ist- alleine reicht nicht aus, um die Funktion der Abschirmung gegenüber möglichen negativen Auswirkungen durch eine Gewerbenutzung zu gewährleisten. Aus diesem Grund wird aus Immissionsschutzgründen das Gewerbegebiet nach den Betriebsarten der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NW vom 02.04.1998 gegliedert. Damit wird sichergestellt, dass in den der Wohnnutzung nahe gelegenen Gewerbegebieten keine wohnunverträglichen Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zulässig sind. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Emissionen der Anlagen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die benachbarten Wohnnutzungen vermieden werden. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass die Wohnnutzung zukünftig nicht über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt wird. Nur in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist es möglich, einerseits dem städtebaulichen Ziel, hier kleinere und mittlere Unternehmen anzusiedeln, und andererseits den Bedürfnissen der Wohnnutzung gerecht zu werden.

Die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Es ist Ziel der Stadt Köln, dass sich im Plangebiet insbesondere Gewerbe- und Handwerksbetriebe ansiedeln. Die Ansiedlung der vorgenannten Anlagen und auch die Vergnügungsstätten, z. B. einer Diskothek, widersprechen dieser Zielsetzung.

Die ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen sind in diesem Gewerbegebiet nicht zulässig, weil es aus Lärmschutzgründen (s. Lärmschutz 4.9 und Umweltbericht 5.2.4.1) zum Wohnen ungeeignet ist. Für Betriebswohnungen ist der Schutzanspruch zwar deutlich geringer als bei einer Wohnsiedlung, aber die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Bewohner muss auch im GE-Gebiet gewährleistet sein.

Innerhalb des Stadtgebietes gibt es genügend Standorte, auf denen die v. g. Anlagen angesiedelt werden können, darum ist der Ausschluss an dieser Stelle städtebaulich vertretbar.

Ausschluss von Einzelhandel

Der Standort der geplanten Gewerbefläche an der Frankfurter Straße liegt einerseits weit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche des Stadtteils Köln-Porz-Wahn und der Stadt Troisdorf und andererseits ist es eine exponierte Lage, mit unmittelbarer Anbindung zur Autobahn und damit auch zum Flughafen. Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern, die die Gewerbenutzungen beeinträchtigen, wird insbesondere Einzelhandel und großflächiger Einzelhandel hier ausgeschlossen. Ziel der Stadt Köln ist es, hier einen Gewerbestandort für kleinere und mittlere Unternehmen (KMU) mit hoher Arbeitsplatzdichte zu entwickeln.

Ansonsten sollen im Plangebiet nur Einzelhandelsbetriebe in Form von Verkaufsstellen von Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben mit einer Verkaufsfläche, die im unmittelbaren Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Betrieben steht und sich räumlich deutlich unterordnet, ermöglicht werden. Autohäuser mit angeschlossener Werkstatt sollen ausnahmsweise zulässig sein. Diese Nutzungen sind zulässig, weil sie in der Regel keine zentrenrelevanten Auswirkungen, wie sie im Nahversorgungskonzept der Stadt Köln beschrieben sind, haben. Alle anderen Einzelhandelsnutzungen sind nicht zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 77349/04 dient der Sicherung innerstädtischer Gewerbeflächen und Fortentwicklung der vorhandenen Flächen. Mit seinen Festsetzungen trägt der Bebauungsplan dazu bei, dass die Gewerbefläche in ihrer gewünschten Nutzung einerseits wohnverträglich entsteht und andererseits dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung und Schaffung von Gewerbeflächen und somit auch für Arbeitsplätze der Bevölkerung Rechnung trägt. Trotz des Ausschlusses einiger Nutzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets gewahrt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die festgesetzte GRZ orientiert sich an der Obergrenze des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete (GE). Aufgrund seiner vorhandenen gewerblichen Nachbarschaft, ist eine angepasste städtebauliche Dichte sinnvoll und rechtfertigt die Ausschöpfung der maximal zulässigen GRZ. Dies ist auch unter dem Aspekt der geplanten Pflanzstreifen, die trotz der hohen baulichen Dichte einen großen Freiraum innerhalb des Gebietes erhalten, vertretbar. In Verbindung mit den Festsetzungen über die Höhe der baulichen Anlagen ist gewährleistet, dass die Baumassen ein städtebaulich vertretbares Maß erhalten, das sich in seine Umgebung einfügt und die entsprechende Flexibilität in der Grundstücksausnutzung trotzdem gewährleistet bleibt.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der Anbauverbotszonen, die durch die Autobahn und die Frankfurter Straße bestehen, gibt es nur eingeschränkte Möglichkeiten für die überbaubaren Grundstücksflächen. Damit eine hohe Flexibilität bei der Bebauung der jeweiligen Baugrundstücke bzw. bei den Gewerbebauten erreicht wird, sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt. Entlang der Frankfurter Straße ist wegen der bestehenden Anbauverbotszone lediglich ein Abstand der Baugrenze vom Fahrbahnrand von fünfzehn Metern mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt worden. Bauliche Maßnahmen innerhalb der Anbauverbotszone und der anschließenden Baubeschränkungszone sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abzustimmen.

4.4 Erschließung

Die Erschließung erfolgt nur über die Straße Am Linder Kreuz, die bereits ausreichend dimensioniert ausgebaut ist. Zufahrten von der Frankfurter Straße aus sind nicht zulässig.

Über die vorhandene Kreuzung mit der Bundesstraße 8 (Frankfurter Straße) hat die Fläche eine unmittelbare Anbindung über den Autobahnanschluss Köln-Porz-Lind mit der Autobahn A 59. Das bestehende Verkehrsnetz ist in der Lage, die zusätzlichen Verkehrsbelastungen aufzunehmen.

4.5 Ver-/Entsorgung

Die Erschließung des Plangebiets zur Wasser- und Energieversorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungsnetze im Bereich der Frankfurter Straße und Am Linder Kreuz.

Die Wasserversorgung ist allerdings aufgrund der Randlage des Plangebietes im Stadtgebiet in ihrer Kapazität begrenzt. Dies hat insbesondere Auswirkungen auf die Deckung des Löschwasserbedarfs. Für den Grundschutz kann die notwendige Wassermenge aus den Hydranten innerhalb der öffentlichen Straßen bereitgestellt werden. Der über den Grundschutz hinausgehende Objektschutz kann nicht immer aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Hierfür sind seitens der Bauherren andere Lösungen (z. B. Zwischentanks) vorzusehen.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über den vorhandenen Kanal in der Frankfurter Straße und der Straße Am Linder Kreuz. Die vorhandene Kanalanlage kann das Schmutzwasser und einen Teil des Niederschlagswassers des Plangebiets aufnehmen (s. a. 3.4 Niederschlagswasser).

Gas- und Wasserversorgung des Plangebietes sind durch vorhandene Leitungen in der Frankfurter Straße gewährleistet.

Weil oberirdische Versorgungsleitungen ein erheblich negatives Erscheinungsbild – insbesondere die stromführenden – verursachen würden, sind alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

4.6 Anbindung an das ÖPNV-Netz

Über die Bushaltestelle der Linie 162 in der Frankfurter Straße/Am Linder Kreuz ist das Plangebiet unmittelbar an das Stadtbahnnetz der KVB angebunden. Der Bahnhof Wahn mit S-Bahn-Haltepunkt und Anschluss an den regionalen Schienenverkehr liegt in ca. 1 bis 2 km Entfernung.

4.7 Maßnahmenflächen

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen auf dem Areal, werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt Maßnahmen zum Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Dementsprechend sind keine zusätzlichen externen Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Im Zusammenhang mit dieser Planung wurden auch die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan verursacht werden, überprüft. Dabei fiel auf, dass die Festsetzung zum externen Ausgleich in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht korrekt wiedergegeben wurde. Für die externe Ausgleichsfläche im westlichen Winkel zwischen Autobahn A 59 und der Bahntrasse, westlich des

Autobahnanschlusses Köln-Porz-Lind (betreffend das Flurstück 761, der Flur 2 in der Gemarkung Lind (M8)) wurde entgegen dem damaligen Umweltbericht (Punkt 5.2.1.5 Eingriff/Ausgleich) die gesamte Parzelle für den Ausgleich im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt, obwohl nur 5 459 m² von den 37 749 m² für den externen Ausgleich benötigt werden. Darum wird eine entsprechende Korrektur bei der externen Ausgleichsmaßnahme M8 in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgenommen.

4.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur optischen Gliederung und der damit verbundenen Einbindung in das Ortsbild sowie der positiven ökologischen Wirkung, die von Pflanzstreifen ausgehen, wird das Plangebiet durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eingegrünt.

4.9 Lärmschutz

Das Plangebiet wird im Wesentlichen mit Kfz-Verkehrslärm belastet (s. Umweltbericht Pkt. 5.2.4.1). Hauptemittenten sind die Verkehre auf der Frankfurter Straße (B 8) im Westen und der Autobahn (A 59) im Osten des Plangebietes. Die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung, die zum Ursprungsplan gemacht wurde, ermittelt und entsprechend den Beurteilungsvorgaben der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, beurteilt. Anschließend wurden für alle Fassaden Lärmpegelbereiche (VI) errechnet, die im Bebauungsplan dargestellt werden. Bei der Realisierung der Gebäude sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen am Gebäude gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vorzusehen. Dieser passive Schallschutz gewährleistet, dass trotz der Überschreitung der Orientierungswerte innerhalb der Gebäude die gesunden Arbeitsverhältnisse in den schützenswerten Räumen gewährleistet sind. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder -wall) sind im Plangebiet aus gestalterischen Gründen wegen der erforderlichen Höhe bzw. aus Platzmangel nicht realisierbar.

Während des Tageszeitraums liegen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte im Bereich der Fassaden an der Frankfurter Straße um bis zu 10 dB(A), entlang der A 59 um bis zu 15 dB (A) vor. Nachts wird der Orientierungswert von 55 dB (A) für Gewerbegebiete an den vorhandenen Gebäuden und im übrigen Änderungsbereich überall überschritten. Diese Überschreitungen sind in Gewerbegebieten weniger relevant, da hier keine 24 Stunden-Betriebe zulässig sind.

Das Gewerbegebiet wird so gegliedert, dass die störenden Betriebe und Anlagen entsprechend der Abstandsliste entweder ganz oder teilweise ausgeschlossen sind. Das

Gebiet wird sich daher größtenteils zu einem Gewerbegebiet mit ausschließlich nicht wesentlich störenden Betrieben entwickeln. Auch von außerhalb des Plangebietes sind keine gewerblichen Immissionen erkennbar, die auf das Plangebiet einwirken könnten.

Mit der Realisierung des Gewerbegebietes wird lediglich ein geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen ausgelöst, da die gewerbliche Nutzung bereits heute überwiegend vorhanden ist. Die Verkehre werden sich insbesondere auf die Frankfurter Straße und auf die Autobahn verteilen und liegen deutlich unterhalb der lärmtechnischen Merkbarkeitsschwelle von 3 dB (A). Aufgrund der geplanten Nutzungen wird die Erhöhung im Wesentlichen den Beurteilungspegel am Tag betreffen. Für das Plangebiet ergibt sich kein zusätzlicher Handlungsbedarf, da aufgrund der Gewerbegebietsfestsetzung keine spürbare relevante Verschlechterung der Belästigung durch Verkehrslärm gegeben ist.

Anders beurteilen sich allerdings die Lärmimmissionen an den Fassaden der Gebäude. Hier liegt die zu erwartende Lärmbelästigung durch den Verkehrslärm in einer Größenordnung, die die Schwelle für gesunde Wohnverhältnisse überschreitet, sodass die ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen ausgeschlossen werden. Darum sind im Lärmpegelbereich VI gemäß DIN 4109 – maßgeblicher Außenbereichspegel 76 bis 80 dB (A) – Wohnungen nicht zulässig.

4.10 Verbrennungsanlagen

Die Festsetzung des Ausschlusses fester und flüssiger fossiler Brennstoffe erstreckt sich über das gesamte Plangebiet. Bei dieser Festsetzung handelt es sich nicht um eine konkrete Gefährdung, sondern um den Umstand, dass in Anlagen und Einrichtungen Stoffe verbrannt werden, die erfahrungsgemäß die Luft erheblich verunreinigen. Die Festsetzung dient dem Immissionsschutz und damit der Verbesserung der Luftqualität. Der Einsatz von Biogas und Brennstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen ist zulässig, weil sich deren Einsatz neutral oder relativ günstig auf die CO_2-Bilanz auswirken.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Für das Änderungsverfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt.

5.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

- Ausweisung von ca. 1,31 ha Gewerbegebiet;
- Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern;

5.1.2 Bedarf an Grund und Boden

Das insgesamt 1,31 ha große Plangebiet gliedert sich in:

- Gewerbeflächen 1,00 ha
- Grünflächen (Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt) 0,31 ha

5.1.3 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und technischen Anleitungen zu Grunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplan-Verfahren anzuwenden sind. Darüber hinaus wird die Biotoptypenkartierung der Stadt Köln berücksichtigt.

Die Ziele des Umweltschutzes werden zu den einzelnen Schutzgütern näher beschrieben.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen (Prognose und Nullvariante) der Planung auf die Belange als unerheblich bewertet:

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/europäische Vogelschutzgebiete: Das nächstgelegene Schutzgebiet, die Wahner Heide, ist ca. 2 km entfernt und damit nicht betroffen.

Landschaftsplan: Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

Biologische Vielfalt: ist aufgrund der geringen Gebietsgröße, der vorhandenen Versiegelungen und der Lärmvorbelastung als nur mäßig einzustufen und wird nicht erheblich verringert.

Eingriff / Ausgleich: Der Bereich der Änderung beurteilt sich nach § 34 BauGB und fällt damit nicht unter die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB.

Orts- und Landschaftsbild: Aufgrund des vorhandenen Gewerbes sowie der Bundesautobahn A 59 in Hochlage ist eine Vorbelastung des Orts- und Landschaftsbildes vorhanden. Durch straßenbegleitende Pflanzflächen werden die geplanten Gebäude kaschiert.

Oberflächenwasser: Weder liegen Oberflächengewässer vor noch sind solche geplant.

Erneuerbare Energien/Energieeffizienz: Im Zuge einer reinen Angebotsplanung sind hierzu im Bebauungsplan keine Regelungen geplant.

Klima, Kaltluft/Ventilation: Die kleinräumige Versiegelung von Freiflächen im Änderungsbereich wird nicht zu einer erheblichen Veränderung des Stadtklimas im Bereich von Lind führen.

Emission und Immission von Luftschadstoffen: Die geringe Vergrößerung der Gewerbefläche wird weder zu einer erheblichen Erhöhung gewerblicher Emissionen noch verkehrlicher Emissionen von Luftschadstoffen führen. Entsprechend wird auch die zusätzliche Immission von Luftschadstoffen im Plangebiet und seinem Nahbereich gering ausfallen.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden: Im Rahmen der Luftreinhalteplanung ist das Plangebiet nicht als "hot-spot" identifiziert worden, von daher erübrigt sich eine weitere Betrachtung.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern: Die vorhandenen Kanalkapazitäten reichen für eine ordnungsgemäße Entsorgung des Schmutzwassers aus. Die Entsorgung betrieblicher Abfälle regelt sich gemäß den entsprechenden Vorschriften.

Darstellungen von sonstigen Fachplänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrechtes: Solche Fachplanungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

Licht: Die Abstandsflächen gemäß BauNVO werden eingehalten; besondere Lichtemissionen sind nicht zu erwarten.

Gerüche: Erhebliche Geruchsemissionen liegen weder im heutigen Zustand vor, noch sind solche nach Umsetzung der Planung zu erwarten. Untergeordnet können Geruchsimmissionen der Biogasanlage westlich der Bahntrasse unterhalb des Richtwertes der Geruchsrichtlinie NW auftreten.

Erschütterungen: liegen nicht vor.

Altlasten: Erkenntnisse über Altlastverdachtsflächen liegen nicht vor.

Gefahrenschutz: Die Belange des Gefahrenschutzes - Hochwasserschutz, ein besonderes Brand- und Explosionsrisiko und Magnetfeldbelastung durch Hochspannungsfreileitungen - sind durch die Planung nicht betroffen.

Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen: In bestehende Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen wird nur geringfügig eingegriffen, Minderung und Ausgleich erfolgen bei den erheblich betroffenen Umweltbereichen.

Erhebliche Auswirkungen wurden für die folgenden Umweltbelange festgestellt.

5.2.1 Natur und Landschaft

5.2.1.2 Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, Baumschutzsatzung Stadt Köln

Bestand: Im Plangebiet liegen gewerblich genutzte Grundstücke, eine Pferdekoppel und eine Brachfläche mit Hühnerhaltung vor. Weitere Biotoptypen sind ein Hausgarten, eine Gartenbrache, eine kleine Brache am Böschungsfuß des Autobahndamms und eine teilversiegelte Pkw-Stellfläche.

Prognose Nullvariante: Die vorhandenen Biotoptypen bleiben im Wesentlichen erhalten, die bereits gewerblich genutzten Flächen können auch nach § 34 BauGB bebaut werden.

Prognose Planung: Die vorhandene Pferdekoppel, die Brache mit Hühnerhaltung und die Hausgärten werden komplett überplant. An ihre Stelle treten gewerbliche Erschließungsfläche sowie untergeordnet Pflanzflächen.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahme: Es sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern parallel der A 59 von 10 m Breite sowie entlang der "Frankfurter Straße" und der Straße "Am Linder Kreuz" von 5 m Breite geplant.

Bewertung: Die Bedeutung der Flächen manifestiert sich weniger im ökologischen Wert der vorhandenen Biotoptypen als in der Funktion für die Biotopvernetzung in Ost-West-Richtung.

Unter Berücksichtigung der internen Pflanzmaßnahmen sind die Auswirkungen der Planung auf den Belang Pflanzen hinnehmbar.

5.2.1.3 Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, FFH-RL, VRL, Landschaftsgesetz NRW

Bestand: Eine Kartierung der Fauna im Plangebiet liegt nicht vor. Es wird daher davon ausgegangen, dass das übliche Spektrum wiesen- und gehölzbewohnender Tierarten wie Kleinsäuger und ubiquitäre Vertreter der Avifauna vertreten sind. Aufgrund der starken Zerschneidung und Verlärmung stellt das Plangebiet für streng geschützte Vogelarten kein Bruthabitat dar. Die Fläche dient vielmehr als "Trittstein" im Zuge der ost-west-verlaufenden Biotopvernetzung für hochmobile Arten wie Vögel und Fledermäuse.

Prognose Nullvariante: Der Lebensraum für die vorgenannten Tierarten und die "Trittsteinfunktion" bleiben erhalten.

Prognose Planung: Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um einen Lebensraum, der im Zusammenhang mit den westlich liegenden Freiflächen im Freiraum südlich von Porz gesehen werden muss. Der Lebensraum westlich der Frankfurter Straße wird mit der Umsetzung der Gewerbe- und Industriegebietsplanung des Bebauungsplanes "GE westlich Linder Kreuz" deutlich reduziert. Der Eingriff im Bereich der Änderung fällt dagegen geringfügiger aus. Die Funktion als Trittstein wird durch die zulässige gewerbliche Bebauung zusätzlich eingeschränkt, da zukünftig nur noch die Pflanz- und Gehölzstreifen für die Tierarten zur Verfügung stehen.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen: Die geplanten Pflanzstreifen entlang der "Frankfurter Straße" und der Straße "Am Linder Kreuz" mindern die Einschränkung der "Trittsteinfunktion" etwas.

Bewertung: Der heute vorhandene Lebensraum für Allerweltsarten wird reduziert, ebenso die "Trittsteinfunktion" für hochmobile Arten. Die Pflanzmaßnahmen im Plangebiet tragen dazu bei, das die Auswirkungen der Planung auf den Belang Tiere gering sind.

5.2.2 Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: § 1a BauGB, BBodSchG, BBodSchV, LBodSchG NRW

Bestand: Im Plangebiet kommt der Bodentyp L4 Parabraunerde, stellenweise Braunerde, vor.

Dieser ist vom Geologischen Dienst NW aufgrund seiner Ertragsfähigkeit als schutzwürdig eingestuft, wird aber in Köln wegen des großflächigen Vorliegens vom Umwelt- und Verbraucherschutzamt nicht als besonders schutzwürdig eingestuft. Entsprechend seiner Ertragsfähigkeit wird der Boden heute im unversiegelten Bereich des Plangebietes ackerbaulich und als Gartenfläche genutzt. Dies entspricht der optimalen Nutzung des Bodens. Der heutige Versiegelungsgrad im Plangebiet beträgt ca. 60 % (vorhandene Gewerbefläche, Wohnhäuser).

Prognose Nullvariante: Der vorgenannte Zustand verändert sich nicht.

Prognose Plan: Durch die Umsetzung der Planung wird der Boden der landwirtschaftlichen Produktion und der Gartennutzung entzogen. Im Bereich der geplanten Pflanzflächen bleiben die Bodenstrukturen (abgesehen durch temporäre Beeinträchtigungen während der Bauphase) vorhanden, was positiv zu bewerten ist. Im Bereich der geplanten gewerblichen Bebauung werden die Bodenstrukturen nachhaltig zerstört. Damit fällt der Boden als wichtiger Bestandteil des Naturhaushalts in diesem Bereich langfristig weg. Der Versiegelungsgrad steigt auf ca. 80 % an.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen: Sind nicht vorgesehen.

Bewertung: Die zukünftig mögliche Versiegelung durch gewerbliche Bebauung lässt den Versiegelungsgrad auf über 70 % ansteigen. Damit gehen Bodenstrukturen langfristig verloren, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind weder im Plangebiet noch seiner näheren Umgebung möglich. Die Auswirkungen der Planung auf den Umweltbelang "Boden" sind aufgrund der relativ geringen Flächeninanspruchnahme als hinnehmbar zu bewerten.

5.2.3 Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Grundwasser
Ziele des Umweltschutzes: WHG, LWG NRW, ggf. Wasserschutzzonen-Verordnung (WSZ-VO).

Bestand: Im Plangebiet findet heute in den unbebauten Bereichen Grundwasserneubildung statt; das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone (WSZ) IIIB des Wasserwerkes Zündorf.

Schutz der Grundwasserqualität: Da das Plangebiet in der WSZ III B des Wasserwerks Zündorf liegt, ist davon auszugehen, dass die Grundwasserfließrichtung auf das Wasserwerk ausgerichtet ist. Entsprechend der Verordnung zum Wasserschutzgebiet sind

Verunreinigungen des Grundwassers verboten. Um die Grundwasserqualität zu sichern, sind verschiedene Ge- und Verbote einzuhalten.

Zu beachten sind bei der Ausweisung von Gewerbegebieten sowie bei der Genehmigung von Betrieben im Plangebiet die Paragraphen der WSZ-VO:

- § 2 Abs. 1 Begriffsbestimmung wassergefährdender Stoffe
- § 2 Abs. 4 Begriffsbestimmung wassergefährlicher Anlagen
- § 3 Abs. 2 Verbote, insbesondere nicht zulässige Anlagen

Grundwasserneubildung: Erkenntnisse über die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet liegen nicht vor. In den bereits bebauten Bereichen findet keine Grundwasserneubildung mehr statt.

Prognose Nullvariante: Der vorgenannte Zustand bleibt erhalten.

Prognose Plan: Die zukünftig zulässige Überbauung und Versiegelung wird zu einer Einschränkung der Grundwasserneubildung im Plangebiet führen.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen: Minderungsmaßnahme ist die Versickerung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers.

Bewertung: Im Plangebiet findet heute Grundwasserneubildung statt, die durch die Umsetzung der Planung eingeschränkt wird. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone IIIB sind bei der Genehmigung von Betrieben und der Genehmigung von Versickerungsanlagen Auflagen zu beachten. Bei der Umsetzung der Versickerung auf den heute noch unversiegelten Flächen sind die Auswirkungen der Planung auf den Umweltbelang Grundwasser als vertretbar zu bewerten.

5.2.4 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)

5.2.4.1 Lärm

Ziele des Umweltschutzes: DIN 4109, DIN 18005, BImSchG, 16. BImSchV, TA-Lärm, Freizeitlärmerlass, 18. BImSchV, BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse).

Bestand:

1. Der Kfz-Verkehr auf der Frankfurter Straße und der BAB A 59 führt in 4,50 m Höhe zu Beurteilungspegeln von > 55 dB(A) bis 75 dB(A) tags und von > 45 dB(A) bis 70 dB(A) nachts. Die höchsten Pegel treten entlang der BAB A 59 auf (abgeleitet aus der vorliegenden Untersuchung zum Bebauungsplan GE westlich Linder Kreuz).

2. Der Schienenverkehr auf der Strecke Köln - St. Augustin führt in 4,50 m Höhe zu Beurteilungspegeln von > 55 dB(A) bis 60 dB(A) tags und von > 55 dB(A) bis 60 dB(A) nachts (abgeleitet aus der vorliegenden Untersuchung zum Bebauungsplan GE westlich Linder Kreuz).

3. Lärmbelastungen aus dem Flugbetrieb des Flughafens Köln/Bonn können angenommen werden, werden jedoch aufgrund der geplanten Nutzung Gewerbe nicht weiter untersucht.

4. Über Immissionen von Gewerbe- und Industrielärm aus den benachbarten Flächen liegen im Plangebiet keine Daten vor, aufgrund der vorhandenen Betriebe (Zonierung des vorhandenen Bebauungsplanes) ist nicht von einer erheblichen Vorbelastung im Plangebiet auszugehen.

Prognose Nullvariante: Der beschriebene Zustand wird sich längerfristig nicht wesentlich verändern.

Prognose Planung: Zur Bewertung der Verkehrslärmbelastung im zukünftigen Gewerbe- und Industriegebiet sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet bezüglich Verkehrslärm von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts heranzuziehen. Weder am Tag noch in der Nacht werden die Orientierungswerte eingehalten, es kommt zu einer deutlichen Überschreitung von mindestens 10 bis 15 dB(A). Allerdings ist der Nachtwert in Gewerbegebieten weniger relevant, da hier keine 24 h-Betriebe zulässig sind.

5. Gewerbelärm wird aufgrund der Zonierung des Plangebietes im Bereich schützenswerter Nutzungen (Wohngebiete) nicht zu Immissionskonflikten führen. Daher wurde auf eine Ermittlung von flächenbezogenen immissionswirksamen Schallleistungspegeln verzichtet.

Westlich des Plangebietes liegen Ackerflächen (Planung GE-Gebiet), östlich des Plangebiets schließt sich, abgetrennt durch die BAB A 59, die Wohnbebauung des Ortsteiles Lind an. Aufgrund der Zonierung der Planung ist auch dort von der Einhaltung der gebietsspezifischen Richtwerte der TA-Lärm auszugehen.

6. Zusätzlicher Kfz- und Lkw-Verkehr aus dem Plangebiet wird einerseits das Plangebiet selbst belasten, andererseits auf der Frankfurter Straße zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen. Ein Vergleich der vorhandenen DTV-Werte auf der Frankfurter Straße mit den prognostizierten DTV-Werten aus/in das neue Gewerbegebiet zeigt, dass sich die Erhöhung nicht in einem lärmtechnisch wahrnehmbaren Bereich, d. h. deutlich unter 3 dB(A), bewegen wird.

Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen: Zur Beschränkung der zukünftigen gewerblichen Nutzung wird das Plangebiet gegliedert, so dass nur nicht wesentlich störende Betriebe gem. BauNVO zulässig sind.

Passiver Schallsschutz: Erforderlich ist der Lärmpegelbereich VI für die zu schützenden Sozial- und Büroräume. Im Bebauungsplan wird der erforderliche Lärmpegelbereich dargestellt. Damit wird der im Bebauungsplan-Verfahren mögliche Beitrag zur Schaffung gesunder Arbeitsverhältnisse im zukünftigen Gewerbegebiet geleistet.

Bewertung: Der Bebauungsplan reagiert mit der Festsetzung von Maßnahmen zum passiven Schallschutz auf die Lärmvorbelastung durch den Verkehr. Zukünftig werden durch die Zonierung nur Lärmemissionen in verträglichem Maß zulässig sein. Damit sind die Auswirkungen der Planung hinsichtlich des Umweltbelangs "Lärm" als vertretbar zu bewerten.

5.2.5 Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, Denkmalschutzgesetz

Bestand:

1. Baudenkmäler und oberirdische Kulturgüter: Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden. Gemäß kulturhistorischem Fachbeitrag liegt der historische Kern von Lind östlich der BAB A 59 am Rande eines ehemaligen Bruchgebietes (verlandeter Rheinarm) und damit außerhalb des Plangebietes. Im Plangebiet an der Kreuzung "Frankfurter Straße/Am Linder Kreuz" steht auf der Ostseite der "Frankfurter Straße" das namensgebende Wegekreuz, das hier die westliche Grenze des Linder Kulturraumes andeutet. Die ehemals vorhandene Raumwirkung des Wegekreuzes wurde bereits durch die Errichtung eines Möbelcenters und der gewerblichen Bebauung südlich der Straße Am Linder Kreuz deutlich eingeschränkt.

2. Bodendenkmalpflege: Nördlich der Straße „Am Linder Kreuz“ wurden im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Bodenfunde angetroffen. Das Vorliegen von Bodenfunden kann auch für den Änderungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Das zuständige Fachamt wurde in die Bebauungsplan-Aufstellung eingebunden.

3. Sachgüter: An Sachgütern sind ein Wohnhaus mit Anbauten und ein Gewerbebau vorhanden.

Prognose Nullvariante: Die Reste einer ehemaligen historischen Kulturlandschaft bleiben wahrnehmbar.

Prognose Planung:

1. Baudenkmäler und oberirdische Kulturgüter: Die ehemals vorhandene Raumwirkung des Wegekreuzes wurde bereits durch die Errichtung eines Möbelcenters und der gewerblichen Bebauung südlich der Straße Am Linder Kreuz deutlich eingeschränkt. Durch die geplante Bebauung wird die Raumwirkung zusätzlich eingeschränkt. Der westliche Teil des Linder Kulturraumes wird damit weiter umgestaltet. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass dieser Teilraum bereits durch den Bau der BAB A 59 vom restlichen Siedlungsgebiet von Lind isoliert wurde.

   Über die Straßen Am Linder Kreuz und Viehtrift fand die traditionelle Viehtrift zu den unterschiedlichen Weidegründen im Linder Raum statt. Der Bereich der Straße Am Linder Kreuz am Plangebiet bleibt erhalten und ist damit als historische Wegeverbindung nachvollziehbar.

2. Bodendenkmalpflege: Innerhalb des Plangebietes ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine bekannte archäologische Fundstelle, die die Voraussetzungen im Sinne von § 2 Abs. 1 und 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) zur Eintragung als Bodendenkmal erfüllt, für die zurzeit genaue Erkenntnisse zur Gesamtausdehnung fehlen. Eine Prognose ist derzeit nicht möglich. Gemäß §§ 15 und 16 DSchG NRW ist vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen die Archäologische Bodendenkmalpflege bei der Stadt Köln einzuschalten.

3. Sachgüter: Die vorhandenen Gebäude genießen Bestandsschutz.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen: Die Bäume um das Wegekreuz sichern auch weiterhin sein Erscheinungsbild. Es wird ein Hinweis über archäologische Bodenfunde im Bebauungsplan aufgenommen.

Bewertung: Westlich des Plangebietes verläuft die westliche Grenze des Linder Kulturraumes, heute erlebbar durch drei alte Wohnhäuser mit Anbauten zu ehemals landwirtschaftlichen Zwecken und das namensgebende Wegekreuz an der Kreuzung Frankfurter Straße/Am Linder Kreuz. Letzteres wird durch die geplante Bebauung zusätzlich eingeschränkt. Die Raumwirkung des Wegekreuzes soll auch weiterhin durch die umgebenden Bäume erhalten bleiben. Die Umgestaltung des Linder Kulturraumes wird deutlich sichtbar. Zum Schutz möglicher archäologischer Bodenfunde erfolgte eine Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt.

5.2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Im Rahmen der integrierten Raumanalyse Köln-Porz-Süd wurden Flächenbedarfe und mögliche Standorte im Raum Porz geprüft. Alternativen für die Planung " GE westlich Linder Kreuz, 1. Änderung " wurden nicht festgestellt.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung bzw. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken, fehlende Kenntnisse)

Hess, A.: Kulturhistorischer Fachbeitrag zur Integrierten Raumanalyse Porz-Süd, im Auftrag des Stadtplanungsamtes Köln, Köln 02/1998;

Stadtplanungsamt Köln: Schalltechnische Stellungnahme zu der Planungsmaßnahme Bebauungsplan-Entwurf "Westlich Linder Kreuz" in Köln-Porz-Lind, Stand 30.07.2004;

5.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "GE westlich Linder Kreuz" wurden Monitoringmaßnahmen für die Belange Lärm und Luftschadstoffe aufgezeigt. Diese gelten auch für den Bereich der 1. Änderung.

5.3.3 Zusammenfassung

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen der Planung auf die Belange als unerheblich bewertet:

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/europäische Vogelschutzgebiete
- Landschaftsplan
- Biologische Vielfalt
- Eingriff / Ausgleich
- Orts- und Landschaftsbild
- Oberflächenwasser
- Erneuerbare Energien/Energieeffizienz
- Emission und Immission von Luftschadstoffen, Luftreinhaltung
- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Darstellungen von sonstige Fachplänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrechtes
- Licht
- Gerüche
- Erschütterungen
- Altlasten
- Gefahrenschutz
- Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen

Erhebliche Auswirkungen wurden für die folgenden Umweltbelange festgestellt:

Pflanzen: Die Bedeutung der Flächen manifestiert sich weniger im ökologischen Wert der vorhandenen Biotoptypen als in der Funktion für die Biotopvernetzung in Ost-West-Richtung. Unter Berücksichtigung der internen und externen Pflanzmaßnahmen sind die Auswirkungen der Planung auf den Belang Pflanzen hinnehmbar.

Tiere: Der heute vorhandene Lebensraum für Allerweltsarten wird reduziert, ebenso die "Trittsteinfunktion" für hochmobile Arten. Aufgrund der Pflanzmaßnahmen im Plangebiet und außerhalb sind die Auswirkungen der Planung auf den Belang Tiere als bedingt vertretbar zu bewerten.

Boden: Die zukünftig mögliche Versiegelung durch gewerbliche Bebauung lässt den Versiegelungsgrad von ca. 60 % auf über 80 % ansteigen. Damit gehen Bodenstrukturen langfristig verloren, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind weder im Plangebiet noch in seiner näheren Umgebung möglich. Die Auswirkungen der Planung auf den Umweltbelang "Boden" sind aufgrund der geringen Flächengröße als hinnehmbar zu bewerten.

Grundwasser: Im Plangebiet findet heute Grundwasserneubildung statt, die durch die Umsetzung der Planung erheblich eingeschränkt wird. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone IIIB sind bei der Genehmigung von Betrieben und der Genehmigung von Versickerungsanlagen Auflagen zu beachten. Bei Umsetzung der Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen sind die Auswirkungen der Planung auf den Umweltbelang Grundwasser als vertretbar zu bewerten.

Lärm: Der Bebauungsplan reagiert mit der Festsetzung von Maßnahmen zum passiven Schallschutz auf die sehr hohe Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr. Weiterhin werden zukünftig zulässige Lärmemissionen durch die Zonierung nur in verträglichem Maß zulässig sein. Damit sind die Auswirkungen Planung hinsichtlich des Umweltbelangs "Lärm" als vertretbar zu bewerten.

Kulturgüter-/Sachgüterschutz: Westlich des Plangebietes verläuft die westliche Grenze des Linder Kulturraumes, heute erlebbar durch drei alte Wohnhäuser mit Anbauten zu ehemals landwirtschaftlichen Zwecken und das namensgebende Wegekreuz an der Kreuzung Frankfurter Straße/Am Linder Kreuz. Letzteres wird durch die geplante Bebauung zusätzlich stark eingeschränkt. Die Raumwirkung des Wegekreuzes soll auch weiterhin durch die umgebenden Bäume erhalten bleiben. Die Umgestaltung des Linder Kulturraumes wird deutlich sichtbar. Zum Schutz möglicher archäologischer Bodenfunde erfolgte eine Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt.

6. Planverwirklichung / Überplanungen / Bestandsschutz

Pachtfläche

Im Plangeltungsbereich ist eine ca. 3100 m² große städtische Fläche an den unmittelbaren Nachbareigentümer vermietet. Eine rd. 1000 m² große Teilfläche aus der gemieteten Fläche kann als Ausstellungs- bzw. Abstellfläche für Neu- und Gebrauchtwagen genutzt werden. Die Restfläche darf nicht genutzt werden, ist aber vom Mieter in ordnungsgemäßem Zustand zu halten. Die Fläche wird derzeit als Pferdekoppel genutzt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden ca. 2100 m² Pferdekoppel überplant. Die Fläche gehört der Stadt Köln. Die Stadt Köln ist bestrebt, im Rahmen der gültigen Pachtverträge, eine sozialverträgliche Umsetzung der Planung zu erreichen.

Wohnnutzung

Das ältere Wohngebäude Am Linder Kreuz 22 wird ebenfalls durch die Festsetzung des Gewerbegebietes überplant. Sowohl die heutige Nutzung wie auch dessen vordere Flucht entlang der Frankfurter Straße entsprechen nicht den Zielen des Bebauungsplanes. Die Nutzung kann im Rahmen des Bestandsschutzes so lange bestehen bleiben, bis eine Neubebauung auf diesen Grundstücken beabsichtigt ist. Dann soll auch die neue Bauflucht aufgenommen werden, die mit einem Mindestabstand von 5 Metern einen städtebaulich angemessenen Abstand zur Straße einhält.

Eine planerische Absicherung der verbleibenden Wohnnutzungen –Wohngebäude Am Linder Kreuz 22 und die Betriebswohnung im Gewerbeobjekt ist im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet, nach Abwägung aller Belange, nicht möglich. Das Gewerbegebiet ist städtebaulich an dieser Stelle gewollt und kann nur bedingt auf die Konfliktsituation mit der Wohnnutzung Rücksicht nehmen. Darum wird es so gegliedert, dass hier keine wohnunverträglichen Immissionsbelastungen entstehen.

Erschließungsbeiträge

Die Erschließungsanlagen sind vorhanden. Erschließungsbeiträge sind abgerechnet.

Kosten

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen voraussichtlich keine Kosten.

Bodenordnungsverfahren

Zur Realisierung der Planung wird voraussichtlich kein Bodenordnungsverfahren erforderlich sein.