

Erläuterungsbericht

zum städtebaulichen Konzept

Arbeitstitel: "Wohnbebauung Hohenlind" in Köln-Lindenthal

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Köln-Lindenthal, und zwar im Ortsteil Hohenlind, westlich des Krankenhauskomplexes "St. Elisabeth - Hohenlind". Es wird im Westen durch die Militärringstraße, im Norden durch die Werthmannstraße und im Süden durch die Bachemer Straße begrenzt. Im Osten reicht das Plangebiet bis an die Garten- und Parkanlagen des Krankenhauses heran. Die Grundstücksgröße des Plangebiets beträgt circa 8,5 ha.

2. Bestandssituation

Das Plangebiet wird geprägt durch das Krankenhaus und seine benachbarten Einrichtungen sowie durch die umliegende Wohnbebauung. Der Großteil der Plangebietsfläche besteht aus bewirtschafteten Ackerflächen und Wiesen.

Im östlichen Teil des Plangebietes liegt, über eine Zufahrt vom Ende der Werthmannstraße erreichbar, der Besucherparkplatz des Krankenhauses. Entlang des Militärrings zieht sich ein dichter Grünstreifen. Eine ausgebaute interne Erschließung gibt es in diesem Bereich bisher nicht. Von der Zufahrtsstraße des Parkplatzes führt je ein Weg nach Westen an den Militärring und nach Süden an die Bachemer Straße.

An diesen Hauptteil des Plangebiets schließt sich im östlichen Plangebiet eine Fläche an, die nicht bis an die Werthmannstraße und die Bachemer Straße heranreicht, sondern im Innenbereich "in zweiter Reihe" liegt. Diese Fläche wurde durch die Caritas-Gärtnerei genutzt. Sie wird erschlossen von einer privaten Erschließungsstraße im Norden, die das Ende der Zufahrtsstraße des Parkplatzes mit dem Krankenhauskomplex im Osten verbindet. Nördlich dieser Erschließung liegen verschiedene Gebäude und Einrichtungen der Caritas und des Krankenhauses. Auch der "medcampus Hohenlind", ein Gesundheitszentrum mit Facharzt-Praxen und weiteren medizinischen Einrichtungen, ist hier angesiedelt und soll durch den geplanten "medcampus II" noch erweitert werden. Hierzu liegt ein positiver Bauvorbescheid vor.

Zwischen dem eigentlichen Plangebiet und dem denkmalgeschützten Park des Krankenhauses liegt der alte Rosengarten, der heute allerdings kaum noch erkennbar ist.

3. Erschließung/Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist sowohl von Süden über die Bachemer Straße als auch von Norden über die Werthmannstraße erschlossen. Im Weiteren ist das Plangebiet über die Militärringstraße mittelbar an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Eine Anbindung an das Autobahnnetz besteht über die Dürener Straße und die Autobahnauffahrt Frechen zur A 4, die sich in circa drei Kilometer Entfernung in westlicher Richtung befindet. In Richtung Nordosten besteht eine innerstädtische Anbindung über die Dürener Straße an die Innere Kanalstraße. Diese übernimmt eine Verteilerfunktion zur Anbindung an die nördlich und östlich gelegenen Autobahnen sowie an die Innenstadt.

4. Planungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan ist der Großteil des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Krankenhaus, dargestellt. Der westliche Teil des Plangebietes ragt in eine Grünflächendarstellung entlang des Militärrings.

Der Landschaftsplan der Stadt Köln sieht für den westlichen Teil des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet (LSG) 17 "Äußerer Grüngürtel Müngersdorf bis Marienburg und verbindende Grünzüge" vor. Insbesondere zielt die Schutzfestsetzung auf die Sicherung eines stadtklimatisch und ökologisch wichtigen Ausgleichsraumes, des historischen Landschaftsparks und auf die besondere Bedeutung eines großen Erholungsraumes ab. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird die Schutzfestsetzung für einen Teilbereich reduziert.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der "Geschützte Landschaftsbestandteil" (GLB) 3.07. Dieser Bereich "Obstwiese und Obstbaumallee westlich des Krankenhauses Hohenlind in Lindenthal" dient insbesondere der Belebung des Landschaftsbildes beziehungsweise des Übergangsbereiches zur Bebauung durch Erhaltung von Resten der bäuerlichen Kulturlandschaft. Dieser Bereich soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gesichert werden. Für den östlichen Teil des Plangebietes stellt der Landschaftsplan das Entwicklungsziel 8 (zeitlich begrenzte Erhaltung bis zur Realisierung der Bauleitplanung) dar.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist zur Schaffung von Planungsrecht ein Bebauungsplanverfahren erforderlich. Für die Festsetzung von Wohngebieten im Bebauungsplan ist die Änderung des Flächennutzungsplanes in Wohnbaufläche erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll in einem Parallelverfahren erfolgen.

5. Planungsanlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet soll einer Wohnnutzung zugänglich gemacht werden. Zu diesem Zwecke wurde ein städtebaulicher Wettbewerb (Gutachterverfahren mit sechs Teilnehmenden) durchgeführt. Die Ergebnisse des Wettbewerbs wurden in einer Bürgerinformation am 18.10.2011 der Öffentlichkeit vorgestellt und in einer Broschüre dokumentiert. Der Siegerentwurf wurde nach den Empfehlungen des Preisgerichts überarbeitet und soll im weiteren Verfahren in einen Bebauungsplanentwurf überführt werden.

6. Städtebauliches Konzept

Idee des städtebaulichen Konzeptes ist es, entsprechend den Festlegungen im geltenden Wohnungsgesamtplan 2015 der Stadt Köln ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet in attraktiver Lage zwischen Hohenlind und dem äußeren Grüngürtel zu entwickeln. Ziele der Planung sind dabei kurze Wege zwischen ärztlicher Versorgung und Wohnen, ein verkehrsberuhigtes Wohnumfeld, möglichst geringe Anzahl von Straßen, hierbei möglichst viele Wohnwege und Anliegerstiche als Spielstraßen und Orientierung zum Quartiersplatz.

Die Gliederung in vier Baufelder mit jeweils eigener Ausformung von Typologie, Nutzungsprogramm und Struktur bildet das Grundgerüst der Planung. Die im Plan dargestellte Bebauung bildet das in der Auslobung zum Wettbewerb gewünschte Programm aus Mehrfamilienhäusern, teilweise in gefördertem Wohnungsbau, und Einfamilienhäusern ab. Gleichwohl lässt der vorgeschlagene städtebauliche Rahmen gewisse Flexibilitäten zu und bildet ein nachhaltiges, auf sich ändernde Marktsituationen reagierendes Grundgerüst. Die intensive Freiraumvernetzung und die Schaffung differenzierter öffentlicher Räume mit hoher Aufenthaltsqualität tragen dem Merkmal dieses Ortes Rechnung, der eine lange Tradition aufweist vom ehemaligen Rittergut Hohenlind bis heute zum ganzheitlichen Zentrum für Gesundheit und Rehabilitation.

1. Baufeld (BA 1) – "Bürgerhäuser"

Das städtebauliche Konzept für den 1. Bauabschnitt sieht zwölf Baukörper vor, die in Form von Wohnhöfen um zwei Stichstraßen gruppiert sind. Die Wohnhöfe sind zwar befahrbar, sollen aber weitestgehend verkehrsberuhigt gestaltet werden. Die privaten Stellplätze sind in einer Tiefgarage mit rund 200 Stellplätzen vorgesehen, die direkt über das außerhalb des Plangebietes liegende "medcampus-Gelände" angefahren werden soll, so dass ein grünes und verkehrsberuhigtes Wohnumfeld gestaltet werden kann. Fußläufige Verbindungen sind in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung vorgesehen. Der südliche Grünzug soll den Charakter einer öffentlichen Grünfläche erhalten. Insgesamt entstehen so bis zu 130 Wohneinheiten für altersgemischtes Wohnen einschließlich ärztlicher Versorgung. Die Baukörper haben bis zu vier Vollgeschosse zuzüglich eines zurückgesetzten Dachgeschosses (mit 75 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses).

2. Baufeld (BA 2) – Einfamilien- und Doppelhäuser

Im 2. Bauabschnitt können bis zu 50 Einfamilienhäuser als freistehende oder Doppelhäuser entstehen. Die Grundstücksgrößen liegen bei 350 m² bis 650 m² je nach Belegung, so dass relativ große Gärten zu einem grünen Gesamtbild dieses Bauabschnittes beitragen.

3. Baufeld (BA 3) - Familienwohnen und Kindertagesstätte

Hier können bis zu 15 Einfamilienhäuser, die von der Werthmannstraße erschlossen werden, realisiert werden. Als Bauform sind hier Ketten- oder Reihenhäuser vorgesehen, jedoch auf großzügigen Grundstücken von 300 m² bis 400 m². Zusätzlich sind eine Kindertagesstätte mit 2 300 m² Grundstücksfläche und eine Förderschule mit 7 000 m² Grundstücksfläche geplant. Wird die Förderschule nicht realisiert, können hier nochmals bis zu 15 Wohneinheiten entstehen.

Variante 1)

Die Förderschule liegt im Westen des Plangebietes zum Grünzug entlang des Militärrings hin. Schule, Kindertagesstätte und Wohngebiet werden über die Werthmannstraße erschlossen.

Variante 2)

Die Großstrukturen Kindertagesstätte und Förderschule werden nach Osten neben das Krankenhaus verschoben, die Wohnnutzung in Richtung Grünzug. Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt in dieser Variante über den 2. Bauabschnitt von Süden über die Bachemer Straße.

7. Verkehrsbelastung

Die Bebauung des Plangebietes führt sowohl auf der Bachemer Straße als auch auf der Werthmannstraße und Dürener Straße zu einer Mehrbelastung der Straßenverkehre. Aufbauend auf die verkehrliche Ersteinschätzung, die im Zusammenhang mit der Entwicklung des "medcampus II" durchgeführt wurde, wurden die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung in Höhenlind gutachterlich untersucht.

Zur Vervollständigung der Verkehrszählungen wurden an übergeordneten Knotenpunkten Verkehrserhebungen durchgeführt. Ergänzend wurden für den Lärmgutachter Querschnittsmessungen an vier Querschnitten auf den das Plangebiet umgebenden Straßen durchgeführt und die Tag-/Nachtverteilung sowie der Schwerverkehrsanteil ermittelt.

Zusätzlich erfolgten Ortsbegehungen im Bereich der Dürener Straße. Es wurden Rückstaus von den benachbarten Knotenpunkten der Dürener Straße mit der Militärringstraße im Westen und dem Stadtwald-/Lindenthalgürtel im Osten beobachtet, die die gezählten Knotenpunkte überstauen.

8. Erschließung

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt sowohl von Süden über die Bachemer Straße als auch von Norden über die Werthmannstraße. Um Durchgangsverkehr zu vermeiden, ist eine Verbindung der beiden Erschließungen innerhalb des Wohngebietes nicht vorgesehen. Die nördliche Straße knickt vor dem geplanten nördlichen Alleenweg nach Westen hin ab zu dem Vorplatz der Schule und des Kindergartens. Dessen Platzrand weist mehrere Haltebuchten auf, ein Wendepunkt ermöglicht die Rückfahrt für die Busse. Die Kinder, die zu Fuß oder mit dem Rad kommen, werden vom Gehweg aus direkt und gefahrenfrei auf den Platz geleitet.

Die südliche Zufahrt von der Bachemer Straße führt ebenfalls mit einem klassischen Profil in das Wohngebiet, im weiteren Verlauf (im Abschnitt zwischen den beiden Grünzügen) wird eine großzügige Mischerschließung vorgeschlagen. Grundsätzlich werden die straßenbegleitenden Häuser von der Straße aus erschlossen, die in zweiter Reihe liegenden Häuser sind über Privatwege erreichbar. Diese Privatwege weisen nicht ausschließlich funktionale Qualitäten auf, sie sind vielmehr Räume mit eigenen Qualitäten und damit wohnungsnaher Spiel- und Freiflächen. Innerhalb des Wohngebietes ist eine intensive, teilweise auch informelle Wegevernetzung vorgesehen. Kleine Wege oder Wiesenpfade sollen Sozialkontakte der Bewohner soweit wie möglich fördern und Kindern zusätzlichen Spielraum geben.

Eine Öffnung der Bachemer Straße zur Militärringstraße oder eine Verbreiterung des Straßenquerschnittes sind nicht vorgesehen und für die Erschließung des Plangebietes auch nicht erforderlich.

9. Ruhender Verkehr

Als Ersatz für den Wegfall des bestehenden Parkplatzes ist die Errichtung einer zweigeschossigen Tiefgarage auf dem Gelände des "medcampus II" und seiner Nebenflächen geplant. Diese Tiefgarage ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, aber für den Stellplatznachweis des "medcampus II" und der Klinik erforderlich.

Die "Bürgerhäuser" im 1. Bauabschnitt erhalten ihre Stellplätze in einer unter ihnen liegenden Tiefgarage. Für die Bauabschnitte 2 und 3 sind zwei Stellplätze je Haus auf dem eigenen Grundstück vorgesehen, im Straßenraum werden öffentliche Stellplätze angeboten.

Der ruhende Verkehr wird komplett innerhalb des Plangebietes untergebracht. Die umliegenden Straßen werden somit nicht zusätzlich durch ruhenden Verkehr aus dem Plangebiet belastet.

10. Freiraum

Besonders bedeutsam für das neue Wohngebiet sind die internen Grünverbindungen "von Park zu Park". Sie sind als private Zonen mit öffentlicher Nutzung vorgesehen. Zusammen mit den auch in die Straßenräume eingefügten "grünen Trittsteinen" bilden diese ein attraktives wohnungsnahes Freiflächenangebot. Die den Militärring begleitende Wiesenfläche mit dem rahmenden Baumbestand und der darin eingebettete geschützte Landschaftsbestandteil (Obstwiesenbrache) bilden weitere Angebote in naher Umgebung. Kleine Plätze bei den Bürgerhäusern oder der Platz, der der Schule vorgelagert ist, sind als Aufenthalts- oder kleine Veranstaltungsbereiche bestens geeignet.

Die umliegenden Parks, insbesondere der historische Hohenlind-Park, die weiten Wiesen entlang des Militärringes, informelle Spielangebote am Wegesrand, aber auch die Obstwiesenbrache sind spannende Refugien für ein Kinderspiel. Zusätzlich sind in unmittelbarer Nähe der Bürgerhäuser einige heckengefasste Spielräume mit jeweils unterschiedlichen Angeboten vorgesehen.

Der geplante circa 3 m hohe Lärmschutzwall wird nicht nur zum Wohngebiet hin, sondern auch zum Militärring hin modelliert werden, so dass kein starres Bauwerk, sondern eine belebte Land-

schaft entsteht. Einen ebenerdigen Überweg über den Militärring wird es voraussichtlich nicht geben, der Abstand zum bestehenden Überweg in Verlängerung der Bachemer Straße ist zu gering. Außerdem würde ein Öffnen des Lärmschutzwalls Immissionen ins Gebiet tragen. Eine Fußgängerbrücke an dieser Stelle kann das Plangebiet aufwerten, da sie für die künftigen Bewohner eine direkte Verbindung in den äußeren Grüngürtel darstellt. Daher wird die durchs Plangebiet führende Ost-West-Allee rampenartig bis zu einem Punkt auf dem Scheitel des Walls geführt, der als Auflagepunkt für eine Brücke geeignet ist. Die Fußgängerbrücke kann so auch nachträglich errichtet werden.

11. Auswirkungen der Planung

Zum Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird.

Boden

Durch den hohen Anteil an unversiegelten Böden und wegen der hohen Vegetationsdichte sind sämtliche Landschaftsfunktionen des Naturhaushaltes (Speicher-/Regler- und Pufferfunktionen des Bodens) weitgehend uneingeschränkt vorhanden. Mit der Realisierung des Planvorhabens ist in den Baugebieten von einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (für Tiefgarage und Stellplätze bis zu 0,6 beziehungsweise 0,8 im 1. BA) auszugehen. Mit dem geplanten Versiegelungsgrad sind im Plangebiet Beeinträchtigungen des Bodens hinsichtlich seiner vorgenannten Funktionen für den Naturhaushalt verbunden.

Der Boden im Plangebiet besitzt aufgrund seiner hohen Fruchtbarkeit die höchste Schutzwürdigkeitsstufe 3. Für eine dezentrale Versickerung ist der Boden nach Informationen des geologischen Dienstes im Süden ungeeignet beziehungsweise im Norden bedingt geeignet. Dieser Sachverhalt wurde auch durch ein Versickerungsgutachten im Plangebiet bestätigt. Die Erhöhung des Geländes für die Anlage eines circa 3 m hohen Lärmschutzwalles im westlichen Plangebiet stellt eine weitere Beeinträchtigung des Bodens dar.

Wasser/Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutzzonen. Sämtliche Niederschlagswasser versickern zum größten Teil im Plangebiet und werden dem natürlichen Grundwasserregime zugeführt. Ein durchgeführtes Versickerungsgutachten kommt zu dem Schluss, dass eine oberflächennahe Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist und so eine dezentrale Versickerung eher ungeeignet ist. Um der Realisierung einer örtlichen Versickerung von Niederschlagswasser nachzukommen, ist im Verlauf des weiteren Verfahrens zu prüfen, ob Rigolen innerhalb der Grünfläche im westlichen Plangebiet oder innerhalb der Bauabschnitte eingesetzt werden können. Oberflächenwasser sind im Plangebiet und angrenzend nicht vorhanden.

Luft/Klima

Innerhalb des Gebietes herrscht überwiegend ein Freilandklima, das zum Teil durch den Verkehr der angrenzenden Straßen beeinträchtigt wird. Aufgrund der geringen Versiegelung besitzt das Gebiet, auch aufgrund der Größe und des Vegetationsbestandes, eine bedeutende klimatische Bedeutung hinsichtlich der Kalt- und Frischluftproduktion. Mit der Realisierung des Bauvorhabens wird der Versiegelungsgrad gesteigert, was zu einer lokalen Erwärmung im Plangebiet führt und sich gegebenenfalls auch innerhalb der westlich beziehungsweise nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung von Lindenthal bemerkbar machen wird. Die nächtliche Wärmeausstrahlung und die Entstehung von Kaltluft werden im Bereich der überbauten Offenlandbereiche eingeschränkt. Eine Leitungsbahn für Frischluft in Richtung des Wohngebietes Lindenthal wird gegebenenfalls durch die neuen Wohngebäude im Plangebiet eingeschränkt.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im Plangebiet durch die angrenzenden Landschaftsbestandteile des Grüngürtels und des Hohenlind-Parks gekennzeichnet. Die Strukturen haben eine enorme kulturlandschaftliche Bedeutung und dienen darüber hinaus der Naherholung für die Bevölkerung aus Köln. Trotz der weitgehend lockeren Bebauung und der Entwicklung einer parkähnlichen Situation im Westen des Gebietes verändert die neue Bebauung den grundlegenden Charakter des Plangebietes und schränkt vorhandene Sichtbeziehungen des Plangebietes mit der Umgebung ein.

Flora

Im weiteren Verfahren wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Im Plangebiet befinden sich verschiedene hochwertige Biotoptypen. Zum Teil wechseln sich Baumhecken, sukzessive Vorwaldflächen mit weiteren Gehölzvorkommen und brachgefallenen Wiesen- und Hochstaudensäumen ab. Vor allem der GLB weist einen dichten hochwertigen Vegetationsbestand auf, der in einer Verbundstruktur zu den angrenzenden Gehölzbeständen steht. Ferner ist der Gehölzbestand des Hohenlind-Parks als wertvoller Gehölzbestand anzusehen. Sowohl in diesem Bereich als auch innerhalb des Grüngürtels befinden sich etliche Gehölze mit mittlerem und zum Teil auch starkem Baumholz. Im Rahmen des Bauvorhabens bleiben die Gehölzbestände entlang des Grüngürtels und des Hohenlind-Parks bestehen. Darüber hinaus sollen die östlich angrenzenden Ackerflächen entlang des Grüngürtels in eine parkähnliche Situation mit zusätzlichen Baumpflanzungen überführt werden. Für die Flora sind daher voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Fauna

Für das Plangebiet liegt momentan kein Artenschutzgutachten beziehungsweise keine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich aufgrund der vielfältigen, hochwertigen beziehungsweise strukturreichen und zusammenhängenden Biotope ein breiter Artenbestand im randlichen Plangebiet befindet. Für die Beachtung artenschutzrechtlicher Belange ist eine Artenschutzprüfung mit einer faunistischen Untersuchung durchzuführen. Der Untersuchungsrahmen dieser Untersuchung wird im Verlauf des weiteren Verfahrens festgelegt.

Biologische Vielfalt/Biologische Entwicklungspotential

Bedingt durch die hohe Strukturvielfalt, den hohen Anteil an hochwertigen Vegetationsbeständen sowie die allgemeine Ungestörtheit im Plangebiet besitzt das Plangebiet ein hohes Maß bezüglich eines biologischen Entwicklungspotentials. Der Standort steht in direkter Verbindung zu zwei wertvollen Naturräumen (Grüngürtel und Hohenlind-Park) und bietet darüber hinaus gefährdeten Arten ein Rückzugshabitat. Mit der Realisierung des Planvorhabens wird sich der Artenbestand innerhalb der Bebauung zugunsten standortfremder Arten beziehungsweise "Allerweltsarten" (Ubiquisten) entwickeln. Die Nichtinanspruchnahme des Grüngürtels, des GLB und des Hohenlind-Parks wirkt sich neben der Entwicklung einer parkähnlichen Situation entlang des Grüngürtels positiv auf die biologische Vielfalt aus. Eine Biotopvernetzung des Grüngürtels mit dem Vegetationsbestand des Hohenlind-Parks würde den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Bebauung weiter mindern.

Kultur- und Sachgüter

Der Bestand des Grüngürtels, des Hohenlind-Parks sowie der GLB bleibt im Rahmen der Baurealisierung unberührt beziehungsweise wird durch den Bebauungsplan erhalten und gesichert. Der östlich gelegene Rosengarten ist nach bisheriger Information als denkmalgeschützter Bestand ausgewiesen. Auch dieser Bestand bleibt von der Planung unberührt und wird durch den Bebauungsplan gesichert. Für weitere Bestände erhaltenswerter Kultur- und Sachgüter liegen keine Hinweise vor.

Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Altlasten vor.

Lärm

Insbesondere der westliche Bereich des Plangebietes ist durch den Kfz-Verkehr der Militärringstraße belastet. Um die Immissionen insbesondere in den Außenwohnbereichen zu senken, soll ein aktiver Lärmschutz vorgesehen werden. Dieser kann durch eine Lärmschutzwand oder durch einen Lärmschutzwall (zum Beispiel aus Bodenaushub der Erschließung beziehungsweise der Baugrundstücke) zwischen Militärringstraße und neuer Wohnbebauung geschaffen werden.

Durch die Verkehrsbelastung auf der Militärringstraße ergeben sich für das Plangebiet an der westlichsten Bebauung Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) tags und bis zu 53 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 liegen für ein allgemeines Wohngebiet bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und werden somit überschritten. Der Gutachter empfiehlt einen Lärmschutz möglichst nahe der Emissionsquelle, also nahe am Militärring. Mit einem 3 m hohen Wall können die Beurteilungspegel auch an den oberen Stockwerken auf maximal 59 dB(A) an der dem Militärring am nächsten gelegenen Fassade reduziert werden, nachts werden dann noch maximal 51 dB(A) erreicht.

Luftschadstoffe

Aktuell werden aus dem Plangebiet keine Luftschadstoffe emittiert. Lediglich der geringe Kfz-Verkehr und die Düngung der ackerbaulichen Flächen bewirken eine geringe Belastung der Luftqualität. Auf das Plangebiet wirkt die Luftschadstoffbelastung der hoch frequentierten Militärringstraße ein. Für das Planvorhaben wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Es ist davon auszugehen, dass sich die verkehrsbedingte Belastung im Plangebiet und angrenzend erhöhen wird. Im Verlauf des weiteren Verfahrens werden Prognosen und Hauptaussagen zum zukünftigen Verkehr in die gutachterlichen Stellungnahmen zu den Umweltauswirkungen des Vorhabens integriert.

Licht

Aktuell werden keine nennenswerten Lichtemissionen im Plangebiet freigesetzt. Mit der Realisierung des Bauvorhabens werden zusätzliche Lichtemissionen entstehen, deren Blend- und Störwirkung sich gegebenenfalls erheblich beeinträchtigend auf die Nachbarschaft und den Bestand der Fauna im Plangebiet und angrenzend auswirken könnte. Um weiterführende Aussagen über die Auswirkungen der zusätzlichen Lichtemissionen zu treffen, ist neben konkreteren Aussagen über die zusätzlichen Lichtquellen eine Bestandserfassung des Arteninventars im Plangebiet erforderlich.