

**Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)
zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 63458/02;
Arbeitstitel: Oskar-Jäger-Straße/Ölstraße in Köln-Ehrenfeld**

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Häfen und Güterverkehr Köln AG, vertreten durch die moderne stadt - Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH hat mit Schreiben vom 01.02.2007 bei der Stadt Köln die Einleitung eines Verfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des § 13 a BauGB beantragt. Der entsprechende Einleitungsbeschluss wurde vom Stadtentwicklungsausschuss am 03.04.2007 gefasst.

Zwischenzeitlich hat ein Vorhabenträgerwechsel stattgefunden. Der neue Vorhabenträger ist die AVI GmbH -Allgemeine Verwaltung von Immobilien GmbH-.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Überplanung des bestehenden Bebauungsplanes 63459/05, der auf dieser Fläche ein Kerngebiet ausweist.

Aufgrund der mangelnden Nachfrage an Büroflächen ist eine Umsetzung des Bebauungsplanes nicht absehbar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht eine Wohnbebauung mit einer Tiefgarage vor. Die Neuplanung ist im Sinne der wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung der Stadt zu begrüßen, da sie eine Chance darstellt, die gegebene städtebauliche Situation aufzuwerten und zugleich dem fehlende Bedarf an Wohnflächen im Stadtteil Ehrenfeld Abhilfe zu schaffen.

Mit der Planung wird ein Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs im Kölner Stadtgebiet geleistet. Der Wohnungsgesamtplan der Stadt Köln prognostiziert bis 2015 einen Bedarf von 24.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 33.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Mit der Planung wird zugleich dem städtebaulichen Grundsatz einer freiraum-schonenden Innenentwicklung Rechnung getragen.

Insgesamt sollen ca. 180 Wohneinheiten als Mietwohnungen entstehen.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst ca. 1 ha und liegt im Kölner Stadtteil Ehrenfeld, Gemarkung Müngersdorf, Flur 68, Flurstücke 1636 - 1638, 3069/194 und 4269/194.

Das Planungsgebiet wird durch die Oskar-Jäger-Straße im Westen, die Ölstraße im Norden, die Kohlenstraße im Osten und die südliche Grenze des Flurstücks 4269/194, Flur 68, Gemarkung Müngersdorf (Grenze zum Grundstück des Deutschen roten Kreuzes) im Süden begrenzt. Die Topographie ist als weitgehend eben zu bezeichnen.

2.2 Heutige Nutzung, Bestand

Als Teil des Bebauungskonzeptes "Melatendreieck" handelt es sich bei dem Plangebiet um eine ehemals gewerblich genutzte Fläche der Häfen und Güterverkehr Köln AG. Das Plangebiet wurde im Zuge der Bebauung des benachbarten Wohnquartiers freigemacht und ist bis zum heutigen Zeitpunkt ungenutzt. Es ist zum öffentlichen Straßenraum teils durch Mauern, teils durch Zäune eingefasst.

Im Osten grenzt das Wohnbaugebiet "Melaten" an, das mit einer zentralen "grünen Mitte" über großzügig angelegte Grünflächen verfügt. Im Kreuzungsbereich Ölstraße/Kohlenstraße befindet sich eine Kindertagesstätteneinrichtung. Die übrigen angrenzenden Gebiete sind überwiegend gewerblich genutzt.

Das Plangebiet ist eine Brachfläche ohne nennenswerte Vegetation. Der vorhandene Bewuchs fällt nicht unter die Baumschutzsatzung der Stadt Köln.

2.3 Erschließung

Die Äußere und innere Erschließung sind über Oskar-Jäger-Straße, Ölstraße und Kohlenstraße gesichert. Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen, die im rückwärtigen Bereich der Kreuzung Oskar-Jäger-Straße/Ölstraße von der Ölstraße aus erschlossen wird.

Das Plangebiet wird vom öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) durch die Stadtbahn-Haltestelle "Oskar-Jäger-Straße/Gürtel" der Linie 13 in 200 m sowie durch die Bushaltestellen "Stolberger Straße" und "Oskar-Jäger-Straße" der Linien 140, 141 und 142 in 100 m bis 200 m Entfernung erschlossen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wärme, Wasser und Strom kann aus den vorhandenen Leitungen erfolgen.

Soziale Infrastruktur

Die notwendigen Kindergartenplätze sind in der Kita an der Ölstraße vorhanden. Die im Einzugsbereich liegenden Grundschulen (insbesondere die KGS/GGS Lindenbornstraße) verfügen über ausreichende Kapazitäten.

Es besteht jedoch ein Fehlbedarf an öffentlichen Spielplätzen, der sich durch die Neubebauung noch deutlich erhöht. Im Plangebiet wird ein öffentlicher Spielplatz hergerichtet.

2.4 Alternativstandorte

Bei der Planung handelt es sich um die Nutzbarmachung einer städtischen Brache im Rahmen der nachhaltigen Innenentwicklung. Aufgrund der zentralen Lage ist diese Fläche für eine Bebauung mit angemessen verdichtetem Wohnungsbau ideal geeignet. Auf eine Untersuchung eventueller Alternativstandorte konnte daher verzichtet werden.

2.5 Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan 63459/05 von 2000 vor, in dem eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 und eine VIII-Geschossigkeit entlang der Oskar-Jäger-Straße und V-Geschossigkeit im rückwärtigen Bereich festgesetzt sind.

Unmittelbar an der südlichen Grenze ist auf einem 5,5 m breiten Streifen ein Leitungsrecht eingetragen.

Zusätzlich ist eine punktuelle Bodenverunreinigung im südöstlichen Bereich des Plangebietes eingetragen.

Die Beurteilung einer Bebauung richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

3. Planungsvorgaben

3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als Kerngebiet, die unmittelbar östlich angrenzende Fläche als Wohngebiet dargestellt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes

3.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Das ca. 1 ha große ehemals gewerblich genutzte Grundstück liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Köln-Ehrenfeld und soll einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden. Auf dem zwischenzeitlich freigeräumten Grundstück soll nunmehr eine Wohnbebauung mit weniger als 20 000 m² Grundfläche verwirklicht werden. Zudem wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB gegeben.

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

4.1 Städtebauliche Konzeption

Die geplante Wohnbebauung greift die ursprüngliche Idee der Mantelbebauung im Schnittpunkt von Melatengürtel, Oskar-Jäger-Straße und Weinsbergstraße auf. Sie tritt an die Stelle der bisher geplanten gewerblichen Bebauung und übernimmt deren städtebaulichen Ziele:

- Die städtebauliche Struktur der Blockrandbebauung östlich angrenzender Gebiete wird in die westlich des Melatengürtels liegenden heterogenen Bereiche ehemals gewerblich genutzter Flächen fortgeführt,
- der Straßenraum der Oskar-Jäger-Straße im Plangebiet wird durch eine prägnante Bebauung gefasst und klar definiert,
- die bestehende Wohnbebauung im Innenbereich wird in Richtung Südwesten arrondiert und vor den Emissionen der Oskar-Jäger-Straße geschützt.

Entlang der Oskar-Jäger-Straße entsteht ein V-geschossiger langer Gebäuderiegel, der durch zwei kürzere Riegel entlang der Ölstraße und der südlichen Grundstücksgrenze zu einer C-förmigen Blockrandbebauung vervollständigt wird.

Im Inneren dieser Blockrandbebauung sind entlang der Kohlenstraße vier freistehende III- bis IV-geschossige Solitärebauten geplant. Sie greifen das Thema der offenen Bauweise der bestehenden benachbarten Wohnbebauung auf.

Um für die Erdgeschosswohnungen entlang der Oskar-Jäger-Straße und der Ölstraße die erforderliche Distanz zum Straßenraum zu schaffen, wird hier eine Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt, die 1,50 m über Straßenniveau liegt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer dem Wohnen dienenden Bebauung geschaffen werden. Das gesamte Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung

(BauNVO) festgesetzt werden. Es sind die im WA ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig, da sie nicht der städtebaulichen Zielsetzung und der Konzeption des Vorhabens entsprechen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Im WA soll eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,4 festgesetzt werden.

Mit diesen Werten werden die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (GFZ 1,2) überschritten.

Des Weiteren ist für die Errichtung von Tiefgaragen die Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ = 0,8 festgesetzt.

Zulässige Überschreitung der GRZ

Die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ 0,8 ist festgesetzt, um die notwendigen Stellplätze vollständig in einer Tiefgarage unterzubringen.

Durch die Begrünung des Neubaugebietes (Baumpflanzungen, Tiefgaragen- und Dachbegrünung) wird ein attraktives Wohnumfeld geschaffen, dessen kleinklimatisch wirksamer Vegetationsanteil gleichzeitig die mit der Verdichtung einhergehenden Auswirkungen auf das Kleinklima vermindert. Das Oberflächenwasser wird durch die deutliche Überdeckung der Tiefgaragen mit Bodensubstrat zeitlich begrenzt zurückgehalten.

Zulässige Überschreitung der GFZ

Die Überschreitung resultiert daraus, dass die obersten Geschosse eines jeden Gebäudes nicht als reine Staffelgeschosse ausgebildet werden und somit bei der Ermittlung der GFZ anzurechnen sind. Durch die Beschränkung der Grundfläche der obersten Geschosse auf 2/3 der Grundfläche der darunterliegenden Geschosse wird das Bauvolumen auf das Maß eines Staffelgeschosses begrenzt.

Für die geplante Nutzung ist eine entsprechende Verdichtung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da insbesondere die verkehrlichen Belange geregelt werden können.

Folgende Umstände sind geeignet, die Dichte auszugleichen:

- Der in 150 m Entfernung liegende Melatenfriedhof steht als Freifläche auch mit seiner kleinklimatischen Bedeutung als Ausgleich zur Verfügung.
- Die gute ÖPNV-Anbindung ist geeignet, den Individualverkehr zu verringern und somit wesentliche Emissionen einzudämmen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden hierdurch nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bestehen nicht. Sonstige öffentliche Belange stehen dieser Überschreitung nicht entgegen.

Zusätzlich werden folgende Maßnahmen getroffen, um die Dichte auszugleichen:

- Die Stellplätze sind unterirdisch vorgesehen, um oberirdisch Bepflanzungen und Aufenthaltsflächen für die Nutzer schaffen zu können.
- Festsetzungen von Baumpflanzungen und zur Tiefgaragen- und Dachbegrünung.

Anrechnung der zulässigen Tiefgaragenfläche auf die zulässige Geschossfläche

Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden, um die oberirdischen Freiflächen auf den Baugrundstücken als Grün- und Erholungsbereiche zu erhalten (Wohnumfeldqualität). Dadurch wird die Luftschadstoff- und Lärmbelastung im Blockinnen-

raum vermindert. Durch die Festsetzung nach § 21 a BauNVO wird ein wirtschaftlicher Anreiz für diese umweltschonende und gestalterisch vorteilhafte Unterbringung der Stellplätze geschaffen. Schutzwürdige Nachbarinteressen werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Vollgeschosse/Gebäudehöhe

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt. Für die Solitärbauten an der Kohlenstraße werden III - IV Vollgeschosse, für die Blockrandbebauung V Vollgeschosse festgesetzt. Im obersten Vollgeschoss eines jeden Gebäudes ist eine Grundfläche von nicht mehr als 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zulässig.

Des Weiteren sind maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Hierdurch wird eine einheitliche und maßstäbliche sowie angepasste Bebauung ermöglicht, die Überhöhung einzelner Gebäude vermieden und eine städtebauliche Ordnung garantiert. Durch die festgesetzten Gebäudehöhen sind zusätzliche Staffel- und Dachgeschosse nicht möglich.

Überschreitung der Gebäudehöhen durch untergeordnete Aufbauten

Die Festsetzung, wonach untergeordnete Dachaufbauten die festgesetzten Obergrenzen um bis zu 3 m überschreiten dürfen, ermöglicht einen notwendigen Gestaltungsspielraum bei der Hochbauplanung, ohne städtebauliche Entwicklungsziele oder nachbarliche Belange zu beeinträchtigen.

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden, müssen die Dachaufbauten um mindestens das gleiche Maß von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurücktreten, um das sie die festgesetzte Höhe überschreiten.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Entlang der Ölstraße, der Oskar-Jäger-Straße und der südlichen Grundstücksgrenze ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um eine Blockrandbebauung mit einem durchgängigen Baukörper realisieren zu können. Entlang der Kohlenstraße sind vier Solitärbauten geplant. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen in der Lage konkretisiert, um einen größeren Spielraum bei der baukörperlichen Durchformung der Gebäude zuzulassen, ohne stadträumliche Ziele in Frage zu stellen.

Darüber hinaus werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO einzelne Ausnahmetatbestände aufgeführt, die einen weiteren Gestaltungsspielraum bei der Fassadengliederung eröffnen.

Erdgeschossfußbodenhöhe

Um für die Erdgeschosswohnungen entlang der Oskar-Jäger-Straße und der Ölstraße die erforderliche Distanz zum Straßenraum zu schaffen, wird hier eine Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt, die 1,50 m über Straßenniveau liegt.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen dienen in gleichem Maße der Weiterentwicklung des bioklimatisch wirksamen Vegetationsbestandes, der Regenwasserrückhaltung und der Wohnumfeldverbesserung. Durch sie werden die nachteiligen ökologischen Auswirkungen, die mit der fast vollständigen Unterbauung durch eine Tiefgarage einhergehen, weitestgehend ausgeglichen (verzögerter Abfluss des Oberflächenwassers, Förderung der Verdunstung, Verringerung des Staubgehaltes in der Luft etc.).

Des Weiteren sind die Flachdächer zu 50 % zu begrünen.

4.5 Erschließung

Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzenden Straßen. Eine Anbindung der Ölstraße mittels eines Kreisverkehrs an die Oskar-Jäger-Straße ist mangels ausreichender Flächen zwischen den bestehenden Baukörpern nicht möglich, so dass weiterhin eine Signalisierung der Einmündung Ölstraße/Oskar-Jäger-Straße vorgesehen wird. Der Blockin-

nenbereich soll -mit Ausnahme von Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen- komplett von parkenden und fahrenden Fahrzeugen freigehalten werden.

Um die schon im rechtskräftigen Bebauungsplan 63459/05 vorgesehene fußläufige Verbindung entlang der südlichen Grundstücksgrenze zwischen der Oskar-Jäger-Straße und der Kohlenstraße sicherzustellen, wird hier ein 1,50 m breites Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

Flächen für Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen

Im Interesse einer intensiven Begrünung des Wohnumfelds im Blockinnenraum sollen notwendige Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden. Auf diese Weise wird die Lärm- und Abgasbelastung im Blockinnenraum begrenzt. Die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Tiefgarage“ (TGa) ermöglicht die Errichtung unterirdischer baulicher Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Für die geplante Nutzung werden ca. 155 Stellplätze benötigt. Die Zufahrt zur Tiefgarage liegt im rückwärtigen Bereich der Kreuzung Oskar-Jäger-Straße/Ölstraße an der Ölstraße.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wärme, Wasser und Strom kann aus den vorhandenen Leitungen erfolgen. Das Niederschlagswasser soll vor Ort versickert werden.

Die notwendigen Versorgungs- und Rettungswege (Müllabfuhr, Feuerwehr, Rettungsdienst etc.) sind über die unmittelbar angrenzenden Straßen gesichert. Entlang der südlichen Grenze ist auf 5,5 m Breite ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingetragen.

4.7 Öffentliche Grünfläche -Spielplatz-

In der Umgebung besteht ein großer Fehlbedarf an öffentlichen Spielplätzen, der sich durch die neu entstehenden ca. 180 Wohnungen noch deutlich erhöht. Daher wird an der Kohlenstraße eine ca. 400 m² große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Für Kleinkinder werden ausreichende Spielmöglichkeiten auf dem Baugrundstück geschaffen, so dass hier vorrangig Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche in Abstimmung mit dem Amt für Kinderinteressen realisiert werden sollen. Die angrenzende mit einem Leitungsrecht belastete Fläche wird in den Spielplatz mit einbezogen, um eine möglichst große zusammenhängende Fläche mit Aufenthaltsqualität zu erreichen. Die Sicherung des Ausbaus sowie die Übertragung des Spielplatzes an die Stadt werden im Durchführungsvertrag geregelt.

4.8 Gestalterische Festsetzungen

Damit nachhaltig die Identität und der Charakter des Quartiers gestützt werden kann, ist die Festlegung von örtlichen Bauvorschriften, die sich auf § 86 der Landesbauordnung stützen, notwendig. Die gestalterischen Festsetzungen beziehen sich prinzipiell auf die Grundelemente des Baukörpers. Die architektonische Ausprägung des Gebäudes und der einzelnen Details bleiben dem Architekten bzw. dem Bauherrn überlassen.

Dachform

Die Festsetzungen zur Dachform (Flachdach) dienen der Sicherung des zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurfes und sind Ausdruck architektonischen Gestaltungswillens.

Einfriedungen

Die Art der Einfriedung ist für die Gestaltqualität des Wohnquartiers von großer Bedeutung. Die Einfriedungen sind nur in Form von Stabgitterzäunen mit hinterpflanzten Hecken aus einheimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von bis zu 1m zulässig. Dadurch sollen ein

harmonisches Bild im Quartier und eine einheitliche Gestaltung der Grundstücksabgrenzungen geschaffen werden. Zur Oskar-Jäger-Straße sind nur 1 m hohe Hecken zulässig.

5. Umweltbelange

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

5.1 Lärm

Das Plangebiet ist durch Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie Gewerbelärm vorbelastet. Zur Einschätzung der Belastung ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden. Es wurden die derzeit auf das Untersuchungsgebiet einwirkenden Lärmimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr, dem öffentlichen Schienenverkehr und dem Gewerbe berechnet. Des Weiteren sind die Lärmimmissionen, die künftig aus dem Plangebiet auf die Umgebung einwirken werden, untersucht worden. Darüber hinaus sind Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ermittelt worden. An den am stärksten belasteten Fassaden wurden für ausgewählte Aufpunkte zusätzliche punktuelle Berechnungen durchgeführt.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht (Straßen- und Schienenverkehr) bzw. die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht (Gewerbelärm) heranzuziehen.

Die Ergebnisse im Einzelnen:

Öffentlicher Straßenverkehr:

Die Lärmsituation im Plangebiet wird durch den Verkehr auf folgenden Straßen bestimmt:

- Oskar-Jäger-Straße,
- Stolberger Straße,
- Melatengürtel.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an den straßenzugewandten Fassaden überschritten werden. Die höchsten Überschreitungen finden sich entlang der Oskar-Jäger-Straße, hier ist ein Beurteilungswert am Tag von 67 dB(A) bis max. 71 dB(A) und in der Nacht von 57 dB(A) bis max. 60 dB(A) zu erwarten. Um keine unzumutbaren Wohnverhältnisse zu schaffen, sind neben der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen noch weitere Festsetzungen im Hinblick auf den Ausschluss von Schlaf- und Kinderzimmern bei einem Beurteilungspegel ≥ 70 dB(A) und die Festsetzung zu kalten Wintergärten –siehe textliche Festsetzungen- getroffen worden.

Die geplante straßenbegleitende Bebauung ist geeignet, den Blockinnenbereich gegen den Verkehrslärm abzuschirmen und somit die Lärmsituation an der straßenabgewandten Seite des Gebäudes und für die Wohnnutzung im Innenbereich zu verbessern. Weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen sind in der vorhandenen Situation nicht möglich.

Es ist anzumerken, dass diese Orientierungswerte keine Grenzwerte sind und in vorbelasteten Gebieten, insbesondere wie hier bei bestehenden Verkehrswegen, sich diese Werte häufig nicht einhalten lassen. Mit den im Plan getroffenen Festsetzungen sind gesunde Wohnverhältnisse in den Gebäuden gewährleistet. Positiv ist zu bewerten, dass selbst in dem am höchsten belasteten Bereich (Oskar-Jäger-Straße) an den rückwärtigen Fassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 Tag/Nacht eingehalten bzw. unterschritten werden, so dass eine uneingeschränkte Nutzung der Außenwohnbereiche möglich ist.

Öffentlicher Schienenverkehr:

Die Lärmsituation im Plangebiet wird durch Stadtbahnfahrten der KVB -Linie 13- und durch Fernlärm von weiter entfernt liegenden DB-Durchgangsgleisen bestimmt.

Die Beurteilungswerte am Tag liegen bei max. ≤ 40 dB(A) und in der Nacht bei max. ≤ 35 dB(A) (Immissionshöhe 10,6 m). Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden somit sowohl am Tag als auch in der Nacht unterschritten.

Gewerbelärm:

In der Umgebung des Plangebietes sind folgende Gewerbebetriebe angesiedelt:

- JC-Decaux-Stadtmöblierung
- TOP Büromöbel, Trösser Service-Center
- Febena Pharma, Karl Flach Verw. Ges., MHS and more; ACB Markengetränke, Buchbinder Rent-a-car, PCP-marketing+communication resulting
- Verlagsgesellschaft Rudolf Müller (LKW-Anlieferung), Verlag Siegfried Rohn, SSB Spezial Seminare Bau
- STERN-Automobile
- Deutsches Rote Kreuz (DRK)
- Autohaus Adam Opel AG
- Mr. Wash

Die Berechnungen haben ergeben, dass an der Planbebauung die Beurteilungspegel aus dem Gewerbe überwiegend unter den Immissionsrichtwerten für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts gemäß TA Lärm liegen werden. Im Bereich des unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzenden DRK Grundstücks, Oskar-Jäger-Straße 40, ist jedoch nicht auszuschließen, dass es durch Aktivitäten innerhalb der lautesten vollen Nachtstunde zu Überschreitungen um bis zu 3 dB des zulässigen Richtwerts gemäß TA Lärm an der nächstgelegenen Fassade der geplanten Wohnbebauung ab dem 2. OG kommen kann. Auch seltene, kurzzeitig auftretende Geräuschereignisse können dort den zulässigen Wert von 60 dB(A) nachts um bis zu 3 dB überschreiten. Mit den getroffenen Lärm-schutzmaßnahmen sind gesunde Wohnverhältnisse in den Gebäuden gewährleistet.

Auswirkungen der Planungen:

Veränderung der Immissionen durch den Straßenverkehr

Für verschiedene Immissionsorte (IO) im Bereich der bestehenden Bebauung außerhalb des Plangebietes sind die Veränderungen des Straßenverkehrslärms untersucht worden. Es ergeben sich folgende Beurteilungspegel:

Berechnungspunkt Bezeichnung	Immissionspegel Nullfall	Immissionspegel Planfall	Veränderung
IO 01 Oskar-Jäger-Straße 46	54,1 dB(A) Tag 43,9 dB(A) Nacht	54,4 dB(A) Tag 44,2 dB(A) Nacht	0,3 dB Tag 0,3 dB Nacht
IO 02 Oskar-Jäger-Straße	65,54 dB(A) Tag 55,3 dB(A) Nacht	65,8 dB(A) Tag 55,5 dB(A) Nacht	0,3 dB Tag 0,2 dB Nacht
IO 03 Bezirksverwaltung	72,9 dB(A) Tag 62,7 dB(A) Nacht	73,3 dB(A) Tag 63,0 dB(A) Nacht	0,4 dB Tag 0,3 dB Nacht

Die Ergebnisse zeigen, dass im Bereich der Bestandsbebauung eine Erhöhung der Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr am Tag um bis zu 0,4 dB und in der Nacht um bis zu 0,3 dB durch den zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet zu erwarten ist.

Am IO 03 -Bezirksverwaltung- liegen die Beurteilungspegel über 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Bereits im Bestand ist eine Belastung gegeben, die im Bereich gesundheitsbeeinträchtigender Belastung einzustufen ist. Aufgrund der hohen Vorbelastung ist die Erhöhung um 0,4 dB am Tag bzw. 0,3 dB in der Nacht als erheblich einzustufen, auch wenn die Merkbarekeitsschwelle für Erhöhungen erst bei 2 dB(A) liegt. Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 außerhalb des Plangebietes soll im vorliegenden Fall hingenommen werden, da die Konflikte nicht durch die Planung ausgelöst sondern nur in geringem Maße verschlechtert werden. Mit planerischen Mitteln im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung kann der Lärmkonflikt nicht vermindert werden.

Geplante Tiefgaragen (Auswirkung auf die Umgebung)

Im Norden des Plangebietes an der Ölstraße ist eine Tiefgarageneinfahrt und -ausfahrt geplant. In die Lärmberechnung sind 162 Stellplätze eingeflossen.

Die Beurteilungspegel aus der Tiefgarage sind an zwei Immissionsorten (IO 1 Oskar-Jäger-Straße 46 und IO 4 Ölstraße) untersucht worden. Die Berechnungen haben ergeben, dass an der Nachbarschaftsbebauung die Beurteilungspegel aus der künftigen Nutzung der Tiefgarage am IO 1 die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm für Mischgebiete tags deutlich unterschreiten und nachts einhalten und am IO 4 die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete sowohl tags als auch nachts deutlich unterschreiten.

5.2 Luft / Immission von Luftschadstoffen

Es wurde eine Luftschadstoffprognose zu den Kfz-bedingten Immissionen durchgeführt. In Anlehnung an die 39. BImSchV wurde untersucht, wie hoch die Konzentrationen der Luftschadstoffe NO₂, Feinstaubfraktionen PM10 und PM2,5 sowie Benzol auf dem Plangebiet und im Bereich der Bestandsbebauung im Saum des Plangebietes sind.

Bezugsjahr für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall ist das Jahr 2013.

Prognose-Nullfall 2013: derzeitiger Bauzustand unter Ansatz des für den Prognose-Nullfall prognostizierten Verkehrsaufkommens und Zugrundelegung der Kfz-bedingten Luftschadstoffemissionen in der Prognose für das Bezugsjahr 2013.

Prognose-Planfall 2013: unter Berücksichtigung des geplanten Bauzustandes und unter Ansatz des für den Planfall prognostizierten Verkehrsaufkommens und Zugrundelegung der Kfz-bedingten Luftschadstoffemissionen in der Prognose für das Bezugsjahr 2013.

Grenzwerte gemäß 39. BImSchV:	Jahresmittelwert NO ₂	40 µg/m ³
	Jahresmittelwert PM10	40 µg/m ³
	Jahresmittelwert PM2,5	25 µg/m ³
	Jahresmittelwert Benzol	5 µg/m ³

Die Grenzwerte der 39. BImSchV werden sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Planfall an allen beurteilungsrelevanten Fassaden eingehalten, aber punktuell im Bereich der Oskar-Jäger-Straße für NO₂ fast erreicht. Die höchste Schadstoffkonzentration wird im Prognose-Planfall an dem Bestandsgebäude Oskar-Jäger-Straße 111 (37,3 µg/m³) und an dem Plangebäude Oskar-Jäger-Straße Nord und Mitte (36,8 µg/m³ bzw. 36,5 µg/m³) prognostiziert.

Die Auswirkungen des Quell- und Zielverkehrs des Plangebietes sind im Prognose-Planfall 2013 im Vergleich zum Prognose-Nullfall 2013 innerhalb des Untersuchungsgebietes kaum nachweisbar.

Das Plangebiet liegt innerhalb der erweiterten Umweltzone Köln. Insofern ist davon auszugehen, dass Maßnahmen zur Luftreinhaltung im Verkehrsbereich, die im Rahmen der ersten

Fortschreibung des Luftreinhalteplans Köln umgesetzt werden, in Zukunft im Mittel, zu eher geringeren Kfz-bedingten Luftschadstoff-Immissionen im Bereich des Plangebietes führen werden.

5.3 Boden / Altlasten

Im Plangebiet haben in der Vergangenheit altlastrelevante Nutzungen stattgefunden. Im Bebauungsplan 63459/05 sind verschiedene Bereiche mit verunreinigtem Boden entsprechend der vorangegangenen Altlastuntersuchungen gekennzeichnet. Im Zuge der benachbarten Baumaßnahmen in der Kohlen-/Ölstraße wurde die Sanierung aller dort vorhandenen Bodenverunreinigungen durchgeführt. Die im Plangebiet vorhandene Bodenverunreinigung wurde bislang nicht vollständig saniert.

In den aktuellen Bebauungsplan wird die Kennzeichnung der noch vorhandenen Bodenverunreinigung übernommen. Für diese Fläche wird ein Entsorgungskonzept auf der Basis des vorliegenden Sanierungsberichts erstellt und mit Einreichung des Bauantrages vorgelegt. Die geplante Nutzung ist dann aus bodenschutzrechtlicher Sicht im gesamten Plangebiet problemlos umsetzbar.

5.4 Belichtung und Besonnung

Die geplante III- bis V-geschossige Bebauung führt aufgrund Höhe und Dichte zur gegenseitigen Verschattung ihrer einzelnen Fassaden und zur Verschattung der östlich gelegenen vorhandenen Wohnbebauung an der Kohlenstraße. Überprüft wurde daher durch eine Verschattungsuntersuchung, an welchen Fassadenteilen im Bestand und im Plangebiet die Voraussetzungen der DIN 5034-1 eingehalten bzw. nicht eingehalten werden.

Gemäß DIN 5034-1 gilt ein Wohnraum als ausreichend besonnt, wenn das Fenster am 17. Januar eine Stunde besonnt ist. Eine Wohnung gilt als ausreichend besonnt, wenn ein Wohnraum ausreichend besonnt ist.

Bestandsbebauung an der Kohlenstraße/Ölstraße:

Die Untersuchung zeigt, dass es an der Bestandsbebauung östlich der Kohlenstraße im Erdgeschoss an den südorientierten Fassaden Bereiche gibt, die ausgelöst durch die Verschattung der Planbebauung nicht ausreichend besonnt sind. Die Besonnung wird in der Regel hier um ein halbe Stunde verringert. Weiterhin kommt es punktuell an der sich östlich daran anschließenden Bebauung im 1. OG zur Verringerung der Besonnung um ein halbe Stunde. Höhere Geschosse sind in beiden Bereichen nicht betroffen.

Planbebauung:

Die Fassade entlang der Oskar-Jäger-Straße ist von kleinen Teilbereichen abgesehen ausreichend besonnt und weist in den oberen Geschossen gute Qualitäten auf. Entsprechend weist die straßenabgewandte Fassade durchgängig zu wenig Besonnung auf. Optimal besonnt ist die Südfassade. Problematisch stellen sich die Erdgeschossfassaden der vier Solitärgebäude dar, die fast komplett nicht ausreichend besonnt sind. Ab dem 1. OG verbessert sich die Situation, so dass ausreichend besonnte Wohnungen erstellt werden können.

Insgesamt ist die Verschattung vorhandener Gebäudeteile als eher gering zu bewerten. Die Planbebauung weist im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss einige Fassadenbereiche auf, die ungünstig orientiert sind. Für die Mehrzahl der geplanten Wohnungen ist eine Einhaltung der DIN 5034-1 anzunehmen.

Durch die Einhaltung der Abstandflächen ist eine ausreichende Belichtung der Wohnungen sowohl im Bestand als auch in der Planung in jedem Fall gewährleistet.

5.5 Naturschutz

Aufgrund des geringen Anteils an Grünstrukturen weist das Plangebiet keine nennenswerten Lebensraumfunktionen für Tiere auf. Luft und Klima werden sich durch die Planung nicht spürbar verändern. Für zusätzliche Bodeneingriffe besteht keine gesetzliche Ausgleichspflicht. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5.6 Klimaschutz

Bei der Planung handelt es sich um die Nutzbarmachung einer innerstädtischen Brache im Rahmen der nachhaltigen Innenentwicklung, hierdurch wird die Effektivität von Infrastruktureinrichtungen (z.B. Energie- und Verkehrsnetze) gesteigert.

Des Weiteren enthält der Bebauungsplan-Entwurf detaillierte Grünfestsetzungen wie die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern, die Begrünung von Tiefgaragen und Dachbegrünungen der Hochbauten. Diese Festsetzungen haben günstige Auswirkungen auf das Klima und schützen die Gebäude zusätzlich vor Überhitzung.

6. Planverwirklichung

Die Fristen zur Bauantragseinreichung und zur Fertigstellung nach Genehmigung sowie notwendige Erschließungsregelungen werden im einzelnen im Durchführungsvertrag geregelt.

Der Stadt Köln entstehen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes über die Begleitung des Aufstellungsverfahrens hinaus keine Kosten.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.03.2013 beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nummer 63458/02 gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB mit dieser Begründung öffentlich auszulegen.

Köln, den

Vorsitzender