

Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan 68360/04

Arbeitstitel: Otto-Hahn-Straße in Köln-Godorf

Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes ist der Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 21.06.2001, für das Plangebiet –Arbeitstitel: Otto-Hahn-Straße in Köln-Godorf– einen Bebauungsplan aufzustellen mit dem Ziel, die bestehenden Betriebe zu sichern und diesen Betrieben geringfügige Erweiterungen zu ermöglichen. Dies bedeutet, Einzelhandelsnutzungen nicht weiterhin uneingeschränkt zuzulassen, sondern die vorhandenen Nutzungen weitgehend auf ihren Bestand festzuschreiben und zugleich untergeordnete bauliche Erweiterungen zuzulassen.

Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den Bereich zwischen Godorfer Hauptstraße, Amselweg, Bundesautobahn (BAB) 555 und der gedachten Linie bis zur Parkplatzzufahrt des Einrichtungshauses.

Vorhandene Struktur

Nutzung

Das Plangebiet "Otto-Hahn-Straße" ist zurzeit bereits überwiegend bebaut. Es wird von gewerblichen Nutzungen sowie von Handelseinrichtungen - Einzelhandel und Großhandel - geprägt, wobei die Handelseinrichtungen zum Teil großflächig sind und teilweise Zentrenrelevanz entfalten. Es ist in mehreren Fällen erkennbar, dass innerhalb eines Gebäudes unterschiedliche Nutzungen vorhanden sind, so zum Beispiel in dem Discounter-Gebäude (im Erdgeschoss [EG] Einzelhandel; im Obergeschoss [OG] genehmigte Büronutzung, OG steht zur Zeit leer), im alten Gebäude des Einrichtungshauses (im EG Kart-Bahn und Großdiskothek) oder im Gebäude eines ehemaligen Schuhgeschäftes (im EG Einzelhandel und Dienstleistungen; im OG Dienstleistungen). Im Planbereich befinden sich keine noch nicht bebaute Baugrundstücke.

Baustruktur

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude sind überwiegend ein- bis viergeschossig. Somit ergibt sich eine für ein Gewerbegebiet typische Struktur von Gebäuden unterschiedlicher Höhe und Kubatur.

Verkehr

Mit Ausnahme des Supermarktes, der über den Amselweg erschlossen ist, ist das Gelände ausschließlich über die Godorfer Hauptstraße und die Otto-Hahn-Straße an das örtliche und an das überörtliche Straßenverkehrsnetz (den Kiesgrubenweg und die BAB 555) angebunden.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist kanalisiert. Somit ist die zurzeit erforderliche Entsorgung ausreichend gesichert.

Grünflächen

Im Planbereich gibt es im südlichen Bereich eine von Westen nach Osten verlaufende Grünfläche. Diese befindet sich nördlich des Amselweges. In ihr liegt auch ein Spielplatz. Die Grünfläche ist durch einen Wendehammer der Otto-Hahn-Straße und eine Zufahrt zu einem Supermarkt vom Amselweg unterbrochen.

Alternativstandorte

Da die vorhandenen gewerblichen Nutzungen und Handelsnutzungen heute bereits im Planbereich ihren Sitz haben, gibt es keine Möglichkeiten eines anderen Standortes für diese Nutzungen, ohne zusätzliche Fläche in Anspruch zu nehmen.

Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP stellt für das Plangebiet gewerbliche Baufläche dar. Der FNP wird entsprechend geändert.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt für den nördlichen Bereich des Plangebietes den geschützten Landschaftsbestandteil LB 2.19 dar.

Bebauungsplan

Für die Fläche beidseitig der Otto-Hahn-Straße besteht der Bebauungsplan 68364/02 aus dem Jahre 1968, der ein viergeschossiges uneingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahre 1962, die in Gewerbegebieten auch Einzelhandel zulässt. Des Weiteren ist der südliche Teilbereich (nördlich des Amselweges) als Grünfläche festgesetzt. Nördlich des Planbereiches besteht der rechtsgültige Bebauungsplan 68369/03, der unter anderem ein zoniertes Gewerbegebiet bei weitestgehendem Ausschluss von Einzelhandel sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festsetzt.

Art der baulichen Nutzung

Sondergebiete (SO)

Aus Gründen der Existenz- und Investitionssicherheit werden die bislang bestehenden Handelsnutzungen unter anderem durch entsprechende Gebietsfestsetzungen gesichert. Hierbei wird zwischen Einzelhandel und Großhandel unterschieden. Die im Planbereich anzutreffende Großhandelsnutzung wird mittels einer Gewerbegebietsfestsetzung gesichert (siehe Gewerbegebiete), die Einzelhandelsnutzungen werden durch entsprechende Sondergebietsfestsetzungen gesichert. Für die im Planbereich vorhandenen Einzelhandelsnutzungen ist eine Unterscheidung zwischen großflächigem zentrenrelevantem und großflächigem nicht-zentrenrelevantem Sortiment vorgesehen.

Somit gliedert sich der Bereich des Bebauungsplanes in zwei SO-Kategorien:

1. SO-Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente auf 700 m² Verkaufsfläche je Betrieb, mit Ausnahme des Möbelmarktes, der eine Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche höchstens aber 3 500 m² (entspricht einer Verkaufsflächenzahl [VFZ]: 0,040) erhält.

2. SO-Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zur Nahversorgung von Godorf.

Der Firma IKEA wurde mit dem Neubau ein zentrenrelevantes Nebensortiment von 4 320 m² Verkaufsfläche genehmigt. Auf der Grundlage der Kölner Liste und der Aussagen im Einzelhandelserlass handelt es sich nach Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln tatsächlich jedoch um zentrenrelevante Sortimente, die einer Verkaufsfläche von ca. 3 500 m² entsprechen. Mit der Festsetzung der Verkaufsflächenzahl (VFZ) für das zentrenrelevante Sortiment auf 0,040 soll nun auf den vorhandenen Bestand und die tatsächliche Nutzung eingegangen und die Begrenzung der Nebensortimente angepasst werden.

Grundlage für die Begrenzung der zentrenrelevanten Warensortimente am Einzelhandelsstandort Godorf ist die Analyse und Bewertung der derzeit realisierten Verkaufsfläche aller Betriebe im Planungsgebiet. Durch diese Untersuchung wurde festgestellt, dass gerade von nicht zentrenrelevanten Fachmärkten zum Teil in erheblichem Umfang zentrenrelevante Sortimente geführt werden.

Das Bauvorhaben des Gebäudes mit Karnevalsartikeln umfasst circa 2 300 m² Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevantes Sortiment. Zwar sind im engeren Sinne Karnevalsartikel unter Bekleidung/Textilien und damit als zentrenrelevant zu subsumieren, da diese Karnevalsartikel aber ein sehr enges Sortimentsspektrum darstellen und diese Artikel des Weiteren lediglich saisonal verkauft werden, ist davon auszugehen, dass dieses Sortiment als nicht zentrenrelevant zu klassifizieren ist.

Für die SO-Gebiete werden des Weiteren Büro- und Dienstleistungsnutzung sowie gewerbliche Nutzung festgesetzt, da diese Kombination (Einzelhandel mit sonstiger gewerblich-betrieblicher Nutzung) auf zahlreichen Grundstücken beziehungsweise in zahlreichen Gebäuden bereits besteht. Somit wird der Intention des Planungskonzeptes nach einer Begrenzung der Verkaufsfläche bei gleichzeitiger wirtschaftlicher Nutzung Rechnung getragen, da somit ermöglicht wird, auf einem entsprechenden Grundstück die bislang genehmigte Verkaufsfläche auch weiterhin auszunutzen und darüber hinaus eine gewerblich-betriebliche Nutzung bis zur Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) zu realisieren.

Hierbei werden die Sondergebietsflächen, da sie auch gewerblich-betriebliche Nutzungen aufnehmen können und sollen, unter Berücksichtigung der angrenzenden und weiter entfernten Wohnnutzung zonierte. In den südlich der in Ost-West-Richtung verlaufenden Otto-Hahn-Straße befindlichen Sondergebietsflächen sollen Betriebe der Abstandsklasse I bis VI einschließlich nicht zulässig sein. In allen anderen Sondergebietsgrundstücken sollen Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V einschließlich nicht zulässig sein.

Gewerbegebiete

Die Fläche des Großhandelshauses wird als Gewerbegebiet festgesetzt, wobei auf dieser Fläche Großhandelsnutzung zulässig sein soll. Hierdurch wird die vorhandene Großhandelsnutzung planungsrechtlich gesichert und andererseits ermöglicht, dass gegebenenfalls eine gewerblich-betriebliche Nutzung auf dieser Fläche realisiert werden kann.

Weitere Baugrundstücke werden als Gewerbegebiete festgesetzt, wobei hier Großhandelsnutzung sowie Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten, ausgeschlossen werden sollen. Ausschließlich Verkaufsstellen, die in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben, produzierenden Betrieben oder Dienstleistungsunternehmen stehen und baulich untergeordnet sind, werden zugelassen.

Hierbei werden die Gewerbegebietsflächen unter Berücksichtigung der angrenzenden und weiter entfernten Wohnnutzung zonierte. In den südlich der in Ost-West-Richtung verlaufenden Otto-Hahn-Straße sowie auf dem Gelände des Großhandelsunternehmens sind Betriebe der Abstandsklasse I bis VI einschließlich nicht zulässig. In allen anderen Gewerbegebietsgrundstücken sind Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V einschließlich nicht zulässig.

Aus städtebaulichen Gründen werden die nach § 8 Absatz 3 Nummer 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Vergnügungsstätten sind nach BauNVO ausschließlich allgemein nur in Kerngebieten zulässig; eine städtebauliche Notwendigkeit für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten besteht nicht, da der planungsverbindliche Flächennutzungsplan für weite Teile der Innenstadt bereits Kerngebiet darstellt und somit auch deren grundsätzliche planungsrechtliche Zulässigkeit.

Maß der baulichen Nutzung

Für die Baugrundstücke sowohl der Gewerbegebiete als auch der Sondergebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt, wodurch dem nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden, einer ausreichenden wirtschaftlichen Verwertbarkeit sowie einer nicht übermäßigen Verdichtung entsprochen werden soll. Die zurzeit genehmigten Verkaufsflächen der einzelnen erteilten Baugenehmigungen werden, zum Teil mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten, festgesetzt, um schädlichen Auswirkungen zentrenrelevanter und verkehrlicher Art entgegenzuwirken. Auch die genehmigte Erweiterung des bestehenden Möbelhauses wird hierbei berücksichtigt.

Im Hinblick auf das Zentrenkonzept der Stadt Köln wird auf dem Areal des Discounters zukünftig eine Verkaufsflächenzahl (VFZ) für zentrenrelevante Sortimente von 0,058 (entspricht 700 m²) festgesetzt (heute: 1 900 m²). Damit soll erreicht werden, die Wirksamkeit der zentralen Funktionen in den umliegenden Stadtteilen zu stabilisieren und die weitere Dezentralisierung aufzuhalten. Durch die periphere Lage, durch eine gute autoorientierte Anbindung, durch eine hohe Anzahl von Stellplätzen und die Magnetfunktion, die unbestritten ein Discounter ausübt, werden gerade hier Standortvorteile genutzt, die im Zentrum nicht zu erreichen sind. Die überregionale Wirkung und Anziehungskraft, bedingt durch die als Haupterschließungsstraße mit Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz fungierende Godorfer Hauptstraße, wirkt auch auf andere Stadtteile und andere kleine Zentren zusätzlich.

Bei dem bestehenden Lebensmittelmarkt handelt es sich heute schon um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung hat. Selbst wenn der zugrunde liegende Maßstab von 700 m² nicht als starres Instrument benutzt werden kann, ist der Schwellenwert zur Großflächigkeit deutlich überschritten. Einzelhandelsbetriebe sind großflächig im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten.

Die Entwicklung zu größeren Verkaufsflächen bei Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben, die unbedenklich der ortsnahen Versorgung der Wohnbevölkerung dienen, wird zugleich durch eine andere Tatsache begleitet: Den Vollsortimentern mit 7 500 bis 11 500 Artikeln stehen Discounter gegenüber, die ihr Angebot auf 1 000 bis 1 400 Artikel beschränken und damit leichter mit Verkaufsflächen zurechtkommen und unter der Schwelle von 700 m² bis 800 m² bleiben können. Dieser Typus des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes, der auf die Versorgung eines Gebietes zielt, ist nicht mehr allein mit Hilfe des Kriteriums der Großflächigkeit vom Typus des Betriebes zu unterscheiden, der auf einen größeren Einzugsbereich abzielt.

Im Sinne der Verbesserung der Grundversorgung hat sich im nördlich angrenzenden Bereich des Stadtteils Godorf ein Lebensmittelvollsortimenter niedergelassen, der die Grundversorgung an diesem Standort nicht zentral, so jedoch unmittelbar angrenzend gewährleistet. Dieser Standort soll als Nahversorger in vollem Umfang bei der Darstellung als Sonderbaufläche gesichert werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit maximal 18 m festgesetzt werden. Die maximale Geschossigkeit soll mit IV festgesetzt werden. Hierdurch kann das Plangebiet ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild erhalten. Ausnahmsweise sollen Werbetürme in einer Höhe von maximal 40 m zulässig sein. Die Oberkante des Werbeträgers darf eine Höhe von 35 m nicht überschreiten.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird abweichende Bauweise festgesetzt, damit sich die Branchen entsprechend ihrer funktionalen Erfordernisse entwickeln können. Hierdurch werden Baukörper von mehr als 50 m Breite ermöglicht sowie zugleich die Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes gefordert. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen vorgegeben.

Gestalterische Festsetzung

Zur Gliederung und Gestaltung der Stellplatzflächen werden großkronige Laubbäume als Anpflanzung textlich festgesetzt. Neben der optischen Aufwertung des Gesamterscheinungsbildes der oft großen und öden Flächen kommt jedem anzupflanzenden Baum im Stadtgebiet eine stadtklimatische Bedeutung und Funktion zu.

Erschließung

Verkehr

Die Kfz-Erschließung des größten Teils des Plangebietes soll auch künftig ausschließlich über die Otto-Hahn-Straße an das überörtliche Straßennetz der Godorfer Hauptstraße erfolgen. Das neue Einrichtungshaus ist direkt an die Godorfer Hauptstraße angebunden. Der Lebensmittelmarkt ist über den Amselweg an die Godorfer Hauptstraße angebunden. Die verkehrliche Situation ist in zwei Verkehrsgutachten und -untersuchungen dargestellt worden, dass der Verkehr abwickelbar ist, und dass zur Optimierung des Verkehrsflusses drei Maßnahmen durchgeführt werden sollen:

Es ist vorgesehen, den bestehenden freilaufenden Rechtsabbieger des Kiesgrubenweges in die Godorfer Hauptstraße als freilaufenden Rechtsabbieger auf das Grundstück des Einrichtungshauses zu verlängern, so dass sich ein durchgehender, freilaufender Rechtsabbieger vom Kiesgrubenweg bis auf das Gelände ergibt. Des Weiteren ist in der Godorfer Hauptstraße eine zweite Geradeausspur in Richtung Norden erforderlich. Diese Maßnahmen befinden sich außerhalb des Planbereiches. Zweitens soll im Bereich der Kreuzung Godorfer Straße/Otto-Hahn-Straße ein freilaufender Rechtsabbieger von der Godorfer Hauptstraße (von Norden kommend) in die Otto-Hahn-Straße geplant werden. Drittens soll im Bereich der Otto-Hahn-Straße (T-Kreuzung im Bereich des Großhandelshauses) ein Kreisverkehr eingerichtet werden.

Der heute unbefriedigende Zustand der Zufahrten auf die Grundstücke beziehungsweise der abbiegenden Verkehre wird durch den Kreisverkehr an dieser Stelle deutlich verbessert und entzerrt die heute unübersichtliche Situation der Verkehrsbeziehungen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Buslinie 135 hat innerhalb des Planbereiches zwei Bushaltestellen an der Westseite der Godorfer Hauptstraße sowie außerhalb des Planbereiches zwei Bushaltestellen an der Ostseite der Godorfer Hauptstraße. Des Weiteren hat außerhalb des Planbereiches die Stadtbahnlinie 16 eine Haltestelle im Bereich der Godorfer Mühle.

Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken zulässig. Pro acht Stellplätze soll ein Baum gepflanzt werden.

Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet sind endgültige Kanäle für die Entwässerung vorhanden. Die 110 kV-Leitung sowie insgesamt drei Ölleitungen werden im südlichen Bereich des Plangebietes über ein Leitungsrecht gesichert.

Grünflächen

Entlang der Bundesautobahn (BAB) 555 werden die bestehenden Grünstrukturen festgesetzt. Einzelne Grünflächen auf den Baugrundstücken werden ebenso als Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Im südlichen Teil des Planbereiches ist eine vorhandene private Grünfläche zur Abschirmung des bestehenden Wohngebietes vor dem Gewerbegebiet/Sondergebiet festgesetzt. Innerhalb dieser Grünfläche ist der vorhandene Spielplatz entsprechend seiner Größe festgesetzt.

Umwelterheblichkeit

Für das Bauleitplanverfahren "Otto-Hahn-Straße" ist eine Umwelterheblichkeitsprüfung durchgeführt worden, deren Ergebnisse wie folgt zusammengefasst werden:

1. Mensch

1.1 Lärm

Auf das Gewerbegebiet wirken Straßenverkehrslärm von der BAB A 555 und den umliegenden Straßen ein. In den GE- und SO-Bereichen müssen diese Einwirkungen nicht weiter untersucht werden. Bei baulichen Änderungen im GE und SO ist im Baugenehmigungsverfahren ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 für die schutzbedürftigen Nutzungen (Büros u. Ä.) zu erbringen.

Die Zunahme des Straßenverkehrslärms ist gegenüber dem Ist-Zustand aus lärmtechnischer Sicht zu vernachlässigen und muss nicht weiter geprüft werden.

Das Gewerbegebiet selbst erzeugt Lärmemissionen durch Gewerbelärm. Der Gewerbelärm soll in den SO- und GE-Bereichen durch die Zonierung nach Abstandserlass beschränkt werden, was einen ausreichenden Schutz der Wohngebiete (Buchfinkenweg, Hahnwald) bewirkt. Es sollen im Süden zur Wohnbebauung hin die Betriebe der Abstandsklassen I bis VI ausgeschlossen werden (zulässig nur VII). Ab einem Abstand von 100 m zum Wohngebiet sollen die Betriebe der Abstandsklassen I bis V ausgeschlossen werden (zulässig VI und VII).

Seitens des staatlichen Umweltamtes bestehen keine Bedenken gegenüber der Erweiterung des Einrichtungshauses. Es ist im Einzelfall bei baulichen Änderungen oder Nutzungsänderungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Schallschutznachweis nach TA Lärm im Hinblick auf die umliegende Wohnbebauung zu erbringen.

1.2 Altlasten

Eine Altlastuntersuchung ist wegen der vorliegenden umfangreichen Erkenntnisse nicht erforderlich. Auf die o. g. Besonderheiten bei Baumaßnahmen ist hinzuweisen. Unter dieser Voraussetzung muss der Belang Altlasten in der UVU nicht weiter untersucht werden.

1.3 Gefahrenschutz

Gefahren von Hochspannungsleitungen oder Hochwasser sind im Plangebiet nicht zu befürchten. Auch die Raffinerie einschließlich ihrer Zulieferung ist bei genehmigungskonformem Betrieb in Bezug auf den Gefahrenschutz als umweltunerheblich zu bewerten.

2. Natur und Landschaft

Da die Festsetzungen die bestehenden Grünflächen sichern und noch auf heute bebaute beziehungsweise für Stellplätze genutzte Flächen ausdehnen, ist die Planung in Bezug auf Natur und Landschaft als positiv zu bewerten.

2.1 Eingriff/Ausgleich

Es ist kein Eingriff im Sinne des § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gegeben. Ein Ausgleich muss nicht erfolgen.

3. Boden

Die Planung ist wegen der beabsichtigten Entsiegelungen bezüglich des Bodens als positiv zu bewerten.

4. Wasser

4.1 Oberflächenwasser

Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden beziehungsweise geplant.

4.2 Grundwasser

Auf das Grundwasser wirkt sich die Planung positiv aus und ist vom Umfang und Realisierungszeitraum als umweltunerheblich einzustufen.

5. Klima

5.1 Kaltluft/Ventilation

Durch die Planung wird sich die klimatische Situation im Plangebiet nicht verändern. Da das Plangebiet besonders bei austauscharmen Wetterlagen klimatisch stark belastet ist (Innenstadtklima, hoher Belastungsgrad), sind möglichst umfangreiche Begrünungsmaßnahmen festzusetzen.

5.2 CO₂- Minimierung

Der Belang CO₂-Minimierung ist wegen der Bestandsicherungsplanung ohne Änderungen an den Gebäuden nicht weiter zu untersuchen.

6. Luft

6.1 Luftschadstoff-Emissionen

Aus dem Plangebiet ist nach Umsetzung der Planung keine Veränderung der Luftbelastung zu erwarten.

Für das Gewerbegebiet beidseitig der Otto-Hahn-Straße ist nicht mit der Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, da die Grundstücke weitgehend bebaut sind. Die Verkehrszunahme auf der Godorfer Hauptstraße und der Bonner Landstraße ist geringer als 7 %, so dass von dem zusätzlichen Verkehr keine relevante Verschlechterung der Luftschadstoffsituation zu erwarten ist.

6.2 Luftschadstoff-Immissionen

Das Plangebiet ist durch eine im stadtweiten Vergleich erhöhte Benzolkonzentration vorbelastet. Bezüglich der geplanten Nutzung (Sonder- und Gewerbegebiet) ist bei Aufnahme eines Hinweises auf die hohe Vorbelastung durch Benzol auf den Bebauungsplan erforderlich.

7. Landschaft/Ortsbild

Das Ortsbild von Godorf wird durch die geplanten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" in positiver Weise gegliedert. Die übrigen Festsetzungen werden sich auf das Ortsbild nicht auswirken. Der Belang Ortsbild ist für die Planung Otto-Hahn-Straße nicht weiter zu untersuchen.

8. Kulturgüter und sonstige Sachgüter

In der Parzelle Gemarkung Rondorf-Land, Flur 36, Flurstück 351, wurde 1959 die Trümmerstelle eines römischen Gutshofs (villa rustica) mit zwei Brunnen, einer unterirdischen Grabkammer und Gräbern des zugehörigen Privatfriedhofs ausgegraben.

Zum Schutz der archäologischen Fundstelle müssen alle über den Bestand hinausgehenden Bodeneingriffe vom Römisch-Germanischen Museum/Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln als zuständigem Fachamt für Bodendenkmalpflege überwacht werden.

9. Wechselwirkungen

Da die Schutzgüter durch die Bestandsplanung kaum betroffen sind, ergeben sich für diese Planung keine Wechselwirkungen zwischen den zu schützenden Belangen.

Fazit:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Ziel verfolgt werden, im bestehenden Gewerbegebiet Otto-Hahn-Straße in Köln-Godorf, Einzelhandelsnutzungen nicht uneingeschränkt zuzulassen und die vorhandenen Nutzungen im Bestand festzuschreiben.

Die verkehrliche Situation im Bereich des Plangebietes Otto-Hahn-Straße ist zurzeit als ungünstig einzustufen. Ohne verkehrstechnische Maßnahmen wird die Planung diese bestehende ungünstige Situation manifestieren beziehungsweise sie zumindest geringfügig verschärfen.

Unabhängig hiervon ist die Planung jedoch hinsichtlich des Aspekts der planbedingten Veränderungen gegenüber dem Bestand in allen geprüften Belangen als umweltunerheblich zu bewerten.

Weitergehende Untersuchungen oder Gutachten sind, bezogen auf die Änderung der Planung im Vergleich zum Bestand nicht erforderlich.