

# Anlage 5

## **Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf 70465/01**

**Arbeitstitel: Kalk-Mülheimer Straße in Köln-Buchforst**

---

### **1. Anlass der Planung**

Westlich der Kalk-Mülheimer Straße in Köln-Buchforst beziehungsweise -Kalk befinden sich die Halden der ehemaligen Chemischen Fabrik Kalk (CFK), die sogenannten Kalkberge I und II. Die Halden wurden für die Deponierung von Aufschüttungen von Kalkschlamm, Kalkgranulat, Schlacken und Bauschutt genutzt. Seit 1973 erfolgte keine weitere Auffüllung mit Produktionsrückständen. In dem Kreuzungsbereich Kalk-Mülheimer Straße/Karlsruher Straße befand sich bis vor circa einem Jahr eine ehemalige Tankstelle, die zuletzt von einem Gebrauchtwagenhändler genutzt wurde. Diese Nutzung wurde inzwischen aufgegeben.

Das Plangebiet an der Ecke der Karlsruher Straße und Kalk-Mülheimer Straße wurde nach Aufgabe der Nutzung durch den Gebrauchtwagenhändler neu hergestellt, indem die oberen Ablageungsschichten des Kalkberges im westlichen Bereich des Geltungsbereiches abgetragen und auf den verbleibenden Kalkberg im Westen aufgetragen wurden. Der neu erstellte Kalkberg wurde anschließend mit Dichtungsmaterial (Bentonitmatte) abgedeckt, um die Beeinträchtigung von Grundwasser bei einer Durchsickerung von Regenwasser zu unterbinden. Die Deckschicht wurde im Anschluss begrünt. Die ehemalige Zufahrt des Kalkberges ausgehend von der Kalk-Mülheimer Straße wurde im Rahmen der Neuherstellung entfernt und eine neue Zufahrt von der Karlsruher Straße angelegt. Diese Maßnahme war aufgrund der größeren Höhe der Halde notwendig. Die Kanten des Kalkberges II wurden mit neuen, angepassten Böschungskanten versehen. Das Betreten des Kalkberges ist in Gänze nicht zulässig. Östlich des neu hergestellten Kalkberges ist nach Fertigstellung der Sanierungsmaßnahme eine circa 5 850 m<sup>2</sup> große ebene Fläche entstanden, auf der die Vorhabenträgerin, die LIDL Dienstleistung GmbH & Co. KG, vertreten durch die LIDL Immobilienbüro West GmbH & Co. KG, Köln, einen Lebensmitteldiscountmarkt plant.

Die Firma Lidl hat bis zum 22.02.2014 einen Markt an der Kalk-Mülheimer Straße Nummer 241, circa 200 m südlich des geplanten Standortes, betrieben. Dieser Standort wurde aufgegeben, um an dem jetzt vorliegenden Standort einen neuen Lebensmittelmarkt zu errichten. Entsprechend der Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Köln<sup>1</sup> plant die Vorhabenträgerin einen Markt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup>. Die Anzahl der Stellplätze darf 50 nicht überschreiten.

Aufgrund der Lage des Standortes an der westlichen Stadteingangssituation des Stadtteils Buchforst und aufgrund der Nähe zu mehreren denkmalgeschützten Siedlungsbauten, von denen eine Siedlungsstruktur unmittelbar nördlich angrenzt, hat die Vorhabenträgerin in enger Abstimmung mit der Stadt Köln im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens eine Mehrfachbeauftragung von fünf Architekturbüros durchgeführt.

Aufgabe der Mehrfachbeauftragung war die Findung einer ansprechenden Außengestaltung des Marktes, die Rücksicht nimmt auf das angrenzende Denkmal. Gleichzeitig sollten die Freiflächen des Grundstückes mit betrachtet werden.

Aus den fünf eingereichten Entwürfen hat das Beurteilungsgremium (Vorhabenträger, Politik, Verwaltung, Gestaltungsbeirat) den Beitrag des Büros Meyer, Schmitz-Morkramer Rhein GmbH (MSM), Köln, zur Grundlage für die weitere Planung empfohlen.

---

<sup>1</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln, Ratsbeschluss vom 17.12.2013

## **2. Ziel der Planung**

### **2.1 Allgemeine Ziele**

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des in der Mehrfachbeauftragung konzipierten Lebensmitteldiscountmarktes zu schaffen. Insgesamt sollen hierdurch die Nahversorgungsmöglichkeiten in der Umgebung nach der Aufgabe des bisherigen Discountmarktes verbessert und der Ortseingang durch die Verwertung der brach liegenden Fläche aufgewertet werden.

Darüber hinaus soll der Zugangsbereich zum Markt als attraktiv gestalteter öffentlicher Raum hergestellt werden.

### **2.2 Städtebauliches Konzept**

Entsprechend dem aus der Mehrfachbeauftragung hervorgegangenem Entwurf und den Vorgaben der Firma Lidl wird der Discountmarkt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze konzipiert. Die Stellplatzfläche und der Anlieferungsbereich werden dementsprechend auf der Südseite des Gebäudes zur Kreuzung hin orientiert, um einerseits eine gute Sichtbarkeit des Marktes und andererseits eine von der Wohnbebauung abgewandte Stellplatz- und Anlieferungslösung zu erhalten.

Der Eingangsbereich des Lebensmitteldiscountmarktes ist an der südöstlichen Gebäudeecke geplant, so dass der Markt für Kunden fußläufig von der Kalk-Mülheimer Straße aus gut zu erreichen ist und sich zur Siedlung hin orientiert. Hier soll eine einladende Eingangs- und Vorplatzsituation nach den Vorgaben des Wettbewerbsentwurfes entstehen. Hierbei wurden auch ausreichend überdachte Abstellplätze für Fahrräder und Einkaufswagen in unmittelbarer Nähe des Eingangs berücksichtigt.

Die Anlieferung des Marktes erfolgt an der Westseite des Gebäudes, so dass diese von der Eingangssituation und den nördlich und östlich gelegenen Wohnnutzungen abgewandt ist.

Das Gebäude wird von einem circa 4 m breiten Grünstreifen umgeben. Im Osten setzt dieser Grünstreifen die Vorgartenzone der nördlich angrenzenden Wohnbebauung fort und löst sich im südlichen Bereich des Geltungsbereiches in der hier geplanten Platzfläche auf. Die Platzfläche soll zu einer besonderen Eingangssituation mit Aufenthaltsqualität beitragen und ist bewusst zur Siedlungsstruktur hin orientiert.

## **3. Verfahren**

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Der Einleitungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch den Stadtentwicklungsausschuss am 03.09.2015 gefasst. Anschließend fand in der Zeit vom 06. bis 29.10.2015 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB statt. Die folgenden Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurden berücksichtigt und in die Planung eingearbeitet:

- Im Vergleich zum Einleitungsbeschluss wurde der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Bereich der Karlsruher Straße vergrößert, um die für die Erschließung erforderliche Ampelanlage innerhalb des Geltungsbereiches verwirklichen zu können.
- Es wurden ein Lärm- und ein zusätzliches Bodengutachten erarbeitet und deren Aussagen in der Planung berücksichtigt.

In der Zeit vom 10.02. bis 10.03.2016 wurde die Beteiligung der Dienststellen und Behörden nach § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt. Hieraus ergaben sich folgenden Änderungen:

- Erstellung eines Umweltberichtes und Durchführung eines Vollverfahrens,
- Ergänzung der Hinweise,
- Ergänzung der gestalterischen Festsetzungen,
- Einfügen einer Legende für den Vorhaben- und Erschließungsplan,
- Überarbeitung des Artenschutzgutachtens.

In der Zeit vom 21.04. bis 06.05.2016 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB statt. Von der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme vorgetragen. In der Stellungnahme wurden Bedenken hinsichtlich der Bebauung mit einem eingeschossigen Markt vorgetragen, da der Standort für Wohnungsbau genutzt werden könne. Da umfangreiche Voruntersuchungen bereits im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses ergeben haben, dass der Standort sich aus Immissionsschutz-, Bodenschutz-, Erschließungs- und Denkmalschutzgründen nicht für eine mehrgeschossige Wohnbebauung mit einem Markt im Erdgeschoss eignet, wurden aufgrund der Stellungnahme keine Änderungen vorgenommen.

Die Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 BauGB fand in der Zeit vom 09.06. – 08.07.2016 statt. Es wurde eine Stellungnahme eingereicht. Aufgrund der Stellungnahme wurden keine Änderungen vorgenommen.

## **4. Erläuterungen zum Plangebiet**

### **4.1 Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt auf der nordwestlichen Seite der Kreuzung Karlsruher Straße/Kalk-Mülheimer Straße in der Gemarkung Mülheim, Flur 2, und umfasst die Flurstücke 2051 und 2909 sowie einen Teil des Flurstückes 2631 (Karlsruher Straße). Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst eine Gesamtfläche von circa 6 970 m<sup>2</sup> und wird durch die Kalk-Mülheimer Straße im Osten und die Karlsruher Straße im Süden begrenzt. Der für die Erschließung maßgebliche Teilbereich der Karlsruher Straße wurde aufgrund der hier notwendigen verkehrlichen Anpassungen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen (circa 1 120 m<sup>2</sup>).

Westlich schließt die Haldenfläche des Kalkberges II unmittelbar an den Geltungsbereich an. Nördlich befinden sich Wohnbauflächen sowie ein im Zuge der Haldensanierung neu angelegtes Regenrückhaltebecken. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst das eigentliche Vorhaben und ist kleiner als der des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, welcher auch die notwendigen Anpassungsflächen in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Karlsruher Straße umfasst.

### **4.2 Vorhandene Struktur**

Die Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebietes wird durch mehrgeschossige Blockstrukturen (drei- bis viergeschossig) und Gebäudezeilen geprägt. Vorherrschende Nutzung ist das Wohnen.

Direkt nördlich des Plangebietes befindet sich anschließend entlang der Kalk-Mülheimer Straße (Kalk-Mülheimer-Straße 339 bis 359) eine Siedlungsstruktur, die zwischen 1928 und 1933 errichtet wurde. Die Siedlung steht unter Denkmalschutz. Die Bebauung ist drei- bis viergeschossig und mit einheitlichen Ziegelfassaden, einem Sattel- beziehungsweise Walmdach und mit Vorgärten versehen.

Im weiteren Umfeld befindet sich die unter Denkmalschutz stehende Siedlung "Blauer Hof" (Dortmunder Straße, Hertzstraße, Heidelberger Straße, Waldecker Straße, Kasseler Straße). Der "Blaue Hof" ist eine viergeschossige Blockbebauung mit einer Öffnung nach Süden, in dem großen Innenbereich befindet sich eine Spielplatzanlage. Die Siedlung wurde zwischen 2006 und 2010 umfassend saniert.

Die dem Plangebiet gegenüberliegende Bebauung wurde erst vor kurzem energetisch saniert.

Weitere Einzelhandelseinrichtungen sind, mit Ausnahme von Kiosken, im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Diese befinden sich im östlichen Teil der Heidelberger Straße im Kreuzungsbereich mit der Waldecker Straße in etwa 200 m Entfernung. Das Plangebiet stellt räumlich zusammen mit der Wohnbebauung "Im Bischofsacker" (südlich der Karlsruher Straße) den westlichen Ortseingang des Stadtteils Buchforst dar.

### **4.3 Erschließung**

#### Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Kalk-Mülheimer Straße und die Karlsruher Straße erschlossen. Derzeit befindet sich die Ein- und Ausfahrt zu dem Plangebiet an der Kalk-Mülheimer Straße.

Im Straßenraum der Karlsruher Straße/Heidelberger Straße verläuft die Trasse der Stadtbahnlinie 3. Die nächstgelegene Haltestelle (Buchforst "Waldecker Straße") befindet sich an der Heidelberger Straße in circa 250 m Entfernung östlich des Plangebietes.

#### Wasser- und Energieversorgung

Die Versorgung des vorgesehenen Discountmarktes mit Strom und Wasser erfolgt durch die Rhein Energie AG/Rheinische NetzGesellschaft mbH über die bereits bestehenden Versorgungsnetze.

#### Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die bestehenden Leitungsnetze. Eine Versickerung von Regenwasser ist innerhalb des Plangebietes nicht möglich, da die Flächen durch Altlasten belastet sind. Um zu verhindern, dass Schadstoffe durch einsickernde Niederschläge gelöst und dem Grundwasser zugetragen werden können, empfiehlt das erstellte Bodengutachten eine wasserundurchlässige Versiegelung der gesamten Oberflächen einschließlich der Randbereiche. Aus diesem Grund ist vorgesehen, das Regenwasser in den vorhandenen Abwasserkanal zu leiten. Die Stadtentwässerungsbetriebe der Stadt Köln haben in ihrer Stellungnahme vom 16.10.2015 und ergänzend vom 07.12.2016 der Einleitung in den Kanal zugestimmt.

### **4.4 Bodensituation**

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Deponie sind die Böden des Kalkberges II und des Plangebietes belastet. Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich der Altlast 80207. Eine nachrichtliche Übernahme erfolgt in der Planzeichnung.

Inzwischen hat eine Sanierung entsprechend der in einem Gutachten aus dem Jahre 2009<sup>2</sup> empfohlenen Maßnahmen stattgefunden. Dabei wurden die im Bereich des Plangebietes vorhandenen belasteten Böden bis auf das jetzige Niveau abgetragen und auf den Kalkberg aufgetragen, so dass der heutige Zuschnitt des Plangebietes entstand. Der so umgestaltete Kalkberg wurde anschließend mit Dichtungsmaterial (Bentonitmatte) abgedichtet, um dauerhaft den Sickerwasserpfad zu unterbinden. Eine entsprechende Abdichtung erfolgte bisher innerhalb des Geltungsbereiches nicht. Aus diesem Grund wurde aktuell ein weiteres Gutachten<sup>3</sup> zur Situation der Böden im Bereich des Geltungsbereiches erstellt.

Im Rahmen des Gutachtens wurden sieben Aufschlussbohrungen durchgeführt. Davon liegen vier Bohrpunkte in den Randbereichen des Grundstückes und drei im inneren Bereich des Grundstückes. Ziel der Bohrungen war es, die gesamte Auffüllung zu durchhörern und die Oberkante gewachsener Böden aufzuschließen. Dabei wurde festgestellt, dass der gewachsene Boden in der

---

<sup>2</sup> Umwelt und Geotechnische Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung Kalkberg II, Köln vom 22.12.2009, Umwelt & Baugrund Consult (UBC), Overath

<sup>3</sup> Bericht zu umwelthygienischen Untersuchungen auf dem Gelände in Buchforst, Teilfläche des ehemaligen Kalkberges II der Chemischen Kalkfabrik vom 08.12.2015, Büro Umwelt & Baugrund Consult (UBC), Overath

Regel mindestens 6,20 m unter der Oberkante liegt. Lediglich im Kreuzungsbereich zur Straße hin beträgt die Auffüllung nur 2 m. Bei einem Bohrpunkt konnte der gewachsene Boden nicht erreicht werden.

Für jede Bohrung wurde eine Mischprobe aus den kalkschlammführenden Bereichen entsprechend der Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) untersucht. Es wurde sowohl die Originalsubstanz als auch das Eluat analysiert. Dabei wurden zum Teil Werte, die deutlich oberhalb des Zuordnungswertes Z 2 der TR Boden 2004 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regel für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial, Stand 05.11.2004 [TR Boden]) liegen, festgestellt.

Das Gutachten kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass der überwiegende Teil des Plangebietes einschließlich der Randbereiche im Bereich der ehemaligen Tankstelle mit Altlasten belastet ist. Um zu verhindern, dass Schadstoffkompartimente durch einsickernde Niederschläge gelöst und dem Grundwasser zugetragen werden, empfiehlt das Gutachten, den gesamten Bereich des Plangebietes zu versiegeln. Diese Versiegelung ist einer Sanierungsmaßnahme gleichzusetzen.

Als konkrete Maßnahme wird empfohlen, die Stellplatzflächen vollständig in Asphalt auszuführen und die Grünflächen so auszuführen, dass es bei Starkregenereignissen zu einem Oberflächenablauf kommt, so dass Niederschlagswasser über die Randsteine auf die befestigten Flächen laufen kann und somit über die Entwässerung der Verkehrsfläche gefasst wird.

#### **4.5 Alternativstandort**

Ein Alternativstandort mit der gleichen Funktion (Verbesserung der Nahversorgungssituation in Buchforst) liegt nicht vor. Der jetzt vorliegende Standort wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln festgelegt.

#### **4.6 Planungsrechtliche Situation**

Für das Plangebiet gibt es derzeit keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Es handelt sich um Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB.

### **5. Planungsvorgaben**

#### **5.1 Regionalplan**

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln stellt für den gesamten Geltungsbereich einen "Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) dar.

#### **5.2 Landschaftsplan**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Köln.

#### **5.3 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der vorhandene FNP stellt für den Bereich des Plangebietes eine Grünfläche dar; für die weitere Umgebungsbebauung stellt der FNP Wohnbaufläche dar. Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfes beläuft sich auf 6 975 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen, den FNP-Darstellungen entsprechend, 1 120 m<sup>2</sup> auf die Verkehrsfläche Karlsruher Straße, 4 850 m<sup>2</sup> auf den Lebensmittelmarkt (einschließlich Eingangsbereich, Erschließung/Stellplätze) und 1 005 m<sup>2</sup> auf Pflanzflächen. Da durch das Vorhaben lediglich Randflächen der dargestellten Grünfläche in Anspruch genommen werden und die Flächeninanspruchnahme in unmittelbarem Anschluss an die Wohnbebauung erfolgt, kann noch von einem "Entwickeln" aus dem FNP ausgegangen werden.

## **5.4 Rechtsrheinisches Entwicklungskonzept – Teilraum Nord (REK)**

Im Nutzungskonzept des REK vom 05.05.2009 wird in dem textlichen Teil<sup>4</sup> für Köln-Buchforst als Handlungs- und Planungsempfehlung "Kurz- bis mittelfristig Prüfung einer Einzelhandelsnutzung auf dem ehemaligen, jetzt mindergenutzten Tankstellengrundstück Karlsruher Straße Ecke Kalk-Mülheimer-Straße für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)" am Standort des Plangebietes gegeben.

### **Nutzungskonzept**

Die Handlungsempfehlung des textlichen Teiles wird auch räumlich umgesetzt in Form einer Darstellung des Standortes für Einzelhandel/Fachmarkt am aktuellen Standort. Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes besteht weiterhin ein schmaler Streifen öffentliches Grün im Bereich der ehemaligen Zufahrt des Kalkberges.

### **Grünvernetzungs-konzept**

Im Grünvernetzungs-konzept des "Rechtsrheinischen Entwicklungskonzeptes" wird der Standort des Kalkberges II in seinem ursprünglichen Zustand (früherer Zuschnitt des Kalkberges) dargestellt. Die Fläche des ehemaligen Kalkberges inklusive seiner ehemaligen Zufahrt ist vollständig überlagert mit einer Darstellung als Grünfläche mit dem Ziel der Sicherung und Verbesserung der Grünflächen. Eine Fußwegeverbindung ist in diesem Bereich nicht vorgesehen.

## **5.5 Nahversorgungskonzept der Stadt Köln**

Das Plangebiet liegt circa 200 m westlich des im Nahversorgungskonzept der Stadt Köln (2003) ausgewiesenen Nahversorgungszentrums Buchforst. Mit seinem Ratsbeschluss vom 17.12.2013 hat der Rat der Stadt Köln das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) mit der Ergänzung beschlossen, dass an dem Standort Karlsruher Straße/Kalk-Mülheimer Straße ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 799 m<sup>2</sup> angesiedelt wird. Voraussetzung für diese Ansiedlung sollte die Aufgabe des bisherigen Standortes südlich der Autobahn sein. Dieser wurde inzwischen bereits aufgegeben.

## **5.6 Sonstige Planungsvorgaben**

Das Plangebiet liegt im Bereich der "Sozialen Stadt Mülheim", hieraus sind jedoch keine Vorgaben abzuleiten, die die Planung berühren.

Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Köln/Bonn. Ein Hinweis hierzu wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **6. Begründung der Planungsinhalte**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Flächen des Plangebietes werden gemäß der städtebaulichen Zielvorstellung als "Lebensmitteldiscountmarkt" festgesetzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nicht an die Vorgaben der §§ 2 bis 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und § 9 BauGB gebunden; entsprechend wird im vorliegenden Fall das geplante Vorhaben konkret festgesetzt.

Das Kernsortiment eines Lebensmitteldiscountmarktes wird insbesondere durch Lebensmittel sowie Nahrungs- und Genussmittel bestimmt. Lebensmitteldiscountmärkte kennzeichnen sich ferner durch ein ständig wechselndes Randsortiment aus. Durch die Art der baulichen Nutzung "Lebensmitteldiscountmarkt" wird das Vorhaben eindeutig und hinreichend definiert.

---

<sup>4</sup> Rechtsrheinisches Entwicklungskonzept Teilraum Nord, beschlossen vom Rat der Stadt Köln am 05.05.2009, Seite 20

Das Gebiet dient der Unterbringung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsfläche entspricht den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Köln<sup>5</sup>.

Aufgrund der Größenbegrenzung der Verkaufsfläche von maximal 799 m<sup>2</sup> handelt es sich nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

Der Standort liegt außerhalb des Nahversorgungszentrums Buchforst jedoch innerhalb dessen 700 m-Radius. Der Standort ersetzt einen ehemaligen Standort, der außerhalb dieses Bereiches lag, somit ist die Kongruenz zu den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Köln gemäß der Verträglichkeitsanalyse vollumfänglich gegeben. Negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.

Die Art der baulichen Nutzung wird für das Vorhaben in den textlichen Festsetzungen weiter konkretisiert. Neben dem Lebensmitteldiscountmarkt ist eine Stellplatzanlage mit maximal 50 Stellplätzen zulässig. Diese Festsetzungen entsprechen den von der Stadt Köln in ihrem Zentrenkonzept sowie in ihrem "Rechtsrheinischen Entwicklungskonzept" festgelegten städtebaulichen Zielen.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen und sonstigen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan durch die Grundflächenzahl von 0,8 bestimmt. Das Maß von 0,8 entspricht dem Höchstmaß von vergleichbaren Baugebieten (Gewerbe-, Sondergebiete) gemäß § 17 BauNVO. Es soll die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters einschließlich seiner Erschließungs- und Stellplatzflächen an dem vorgesehenen Standort ermöglichen.

Obwohl das Plangebiet aus Gründen des Grundwasserschutzes vollständig versiegelt werden muss, ergibt sich keine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ). Die nicht überbauten oder befestigten Flächen werden als Grünflächen entsprechend der Vorgaben des Bodengutachtens gestaltet, um einen Anschluss an den Kalkberg und die nördlich gelegene Wohnbebauung zu gewährleisten.

Es wird eine maximale Gebäudehöhe (Wandhöhe) ausgehend vom konkreten Vorhaben festgesetzt. Diese Festsetzung dient in erster Linie der Ermöglichung und der Begrenzung der geplanten Bebauung. Eine höhere Bebauung wird an diesem Standort insbesondere aus Gründen des Denkmalschutzes nicht gewünscht. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe wird das Vorhaben ausreichend bestimmt.

Eine Überschreitung der in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen (Wandhöhen) durch technische Anlagen oder untergeordnete Bauteile ist nicht zulässig. Diese Festsetzung entspricht den oben genannten Belangen des Denkmalschutzes. Die festgesetzte maximale Höhe bedeutet zudem ausreichend Spielraum für die Planung des Gebäudekorpers und der erforderlichen technischen Anlagen.

## **6.3 Erschließung**

Verkehr

Die fußläufige Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl über die Karlsruher Straße als auch über die Kalk-Mülheimer Straße.

---

<sup>5</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ratsbeschluss vom 17.12.2013

Die verkehrliche Erschließung soll entsprechend der Ergebnisse eines Verkehrsgutachtens<sup>6</sup> von der Karlsruher Straße aus auf der westlichen Grundstücksseite erfolgen. Für das Ein- und Ausfahren von und nach links ist aufgrund der Straßenbahnschienen in der Mitte der Fahrbahn Karlsruher Straße eine Ampelanlage mit einer ÖPNV-Bevorrechtigung der Straßenbahnlinie erforderlich. Der Geltungsbereich schließt die erforderlichen Verkehrsflächen im Bereich der Karlsruher Straße mit ein. Weiterhin ist eine leichte Angleichung des Höhenunterschiedes im Straßenprofil aufgrund der erhöhten Lage der Straßenbahn notwendig. Im Durchführungsvertrag werden Regelungen zur Umsetzung der Ampelanlage und der Fahrbahnanpassung getroffen in Abstimmung mit der Kölner Verkehrs-Betriebe AG (KVB) getroffen.

Die Kundenparkplätze werden auf der Südseite des Marktes zur Karlsruher Straße hin und parallel zur Karlsruher Straße orientiert, so dass sie leicht einsehbar und komfortabel anfahrbar sind. Die Stellplätze wurden so konzeptioniert, dass der Wendebereich für das Anlieferungsfahrzeug integriert wird. Aufgrund der Anordnung der Eingangssituation an der südöstlichen Gebäudeecke wird dieser Bereich von Stellplätzen freigehalten und stattdessen an dieser Stelle eine Vorplatzsituation geschaffen.

Stellplätze für Fahrräder werden in unmittelbarer Nähe des Eingangs unter dem Vordach angeordnet.

Es sind maximal 50 Stellplätze inklusive der Stellplätze für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen geplant. Stellplätze sowie Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig, um eine geordnete Zu- und Abfahrt zum Plangebiet sicherzustellen und um bestimmte Flächen, wie zum Beispiel die Vorplatzsituation von ruhendem Verkehr und Fahrrädern freizuhalten.

#### **6.4 Grünanlagen, Pflanzfestsetzungen**

Die Grünanlagen auf dem Grundstück des Lebensmitteldiscountmarktes, wie im Vorhabenplan dargestellt, müssen entsprechend dem vorliegenden Bodengutachten versiegelt werden, so dass kein Sickerwasser in das Grundwasser gelangen kann. Das Gutachten enthält genaue Angaben, wie die Grünanlagen herzustellen sind. Entsprechend einer landschaftspflegerischen Stellungnahme<sup>7</sup> können aufgrund der vorgeschriebenen Herstellung der Grünanlagen nur wenige Pflanzenarten überhaupt angepflanzt werden. Die grundsätzliche Herstellung von Grünanlagen wird durch die einzuhaltende Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gewährleistet. Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Frei- und Grünflächen in einer Größe von circa 1 005 m<sup>2</sup> anteilig mit Scherrasen, Ziersträuchern und Bodendeckern auszuführen sind, um eine ansprechende Gestaltung der Grünanlagen zu gewährleisten.

Im Randbereich zur Kalk-Mülheimer Straße hin ist die Belastung durch aufgefülltes Material geringer als in den westlicher gelegenen Bereichen. Aus diesem Grund werden, in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde im Randbereich in Verlängerung der Vorgärten der angrenzenden Wohnbebauung, in dem Randbereich in Verlängerung der Vorgärten der angrenzenden Wohnbebauung zwei standortgerechte Bäume zur Anpflanzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB als Pflanzmaßnahme festgesetzt. Die Bäume werden so festgesetzt, dass sie außerhalb der eigentlichen Altlastenfläche liegen. Um einen gewissen Spielraum bei der Anpflanzung zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die Bäume aus technischen Gründen um 1 m verschoben werden dürfen.

Das Festsetzen der Bäume dient der Gewährleistung eines "Grünen Bildes", das sich an die Vorgartenbereiche der Kalk-Mülheimer Straße anlehnt und dem Umgebungsschutz des Denkmals gerecht wird. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung der Bäume ein Beitrag zur Verbesserung des örtlichen Klimas gewährleistet. Eine Liste zur Festsetzung der möglichen Baumarten ist nicht vorgesehen, da die Anzahl der Baumarten aufgrund der einschränkenden Rahmenbedingungen von vorne herein bereits eingeschränkt ist.

---

<sup>6</sup> Verkehrsuntersuchung Lidl-Markt Karlsruher Straße in Köln, Schlussbericht April 2015, Büro Brilon Bondzio, Weiser, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen, Bochum

<sup>7</sup> Stellungnahme zu Bepflanzungsvorgaben Büro ISR Stadt und Raum GmbH, Haan, 03.02.2016



## 6.5 Gestalterische Festsetzungen

Nach § 86 Absatz 1 Nummern 1 bis 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen, unter anderem über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen [...] sowie die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der [...] unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] sowie über die Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen. Nach § 86 Absatz 4 BauO NRW können örtliche Bauvorschriften auch als Festsetzungen in einen Bebauungsplan im Sinne von § 8 oder § 12 des Baugesetzbuches aufgenommen werden. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 70465/01 wird von dieser Regelungsmöglichkeit in Teilen Gebrauch gemacht:

### Fassade

Als Hauptmaterial der Fassade ist eine Verklinkerung zu verwenden. Die Verklinkerung soll einen rotbraunen, rotgrauen oder dunkelroten Farbton erhalten. Weiterhin sind Glasflächen zulässig. Die Vorgabe von drei auf das nördlich gelegene Denkmal abgestimmten Farbtönen entspricht dem Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens und dem Anspruch an den Umgebungsschutz des Denkmals. Durch die Festsetzung soll die Ausführung entsprechend dem Wettbewerbsergebnis sichergestellt werden.

### Werbeanlagen

Werbeanlagen am Gebäude sind zulässig. Diese dürfen jedoch nicht die Gebäudeoberkante überragen. Durch diese Festsetzung soll gewährleistet werden, dass das Gebäude trotz der ungewöhnlichen Architektur eindeutig als Lebensmitteldiscountmarkt erkennbar ist. Gleichzeitig sollen die Werbeanlagen das Bild nicht dominieren, sondern sich an die Höhe des Gebäudes anpassen.

Es ist ein Werbepylon zulässig, das eine Höhe 47,5 m über NHN nicht überschreiten darf. Diese Festsetzung dient dazu, entsprechend des VEP ein Werbepylon an der Zufahrt des Marktes zu ermöglichen, um auf die Lage der Zufahrt aufmerksam zu machen. Gleichzeitig soll gewährleistet werden, dass die Höhe des Pylons ausschließlich eine örtliche Wirkung entfaltet. Weitere Werbepylone sind nicht zulässig, da die Werbewirkung des Gebäudes als ausreichend empfunden wird und um eine optische Dominierung des Raumes durch Werbeanlagen zu verhindern.

Reflexoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklamen und Laserlichtwerbung sowie rotierende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Für die Regelungen von Werbeanlagen im Plangebiet liegen städtebauliche Gründe vor. Die Lage unmittelbar am Ortseingang von Buchforst im Nahbereich einer denkmalgeschützten Bebauung und in einem von Wohnen geprägten Umfeld stellt besondere Anforderungen an die Gestaltung des Außenraumes, die mit den oben genannten Werbeanlagen nicht vereinbar sind.

### Einfriedungen

Als Einfriedung des Grundstückes sind auf der Nord- und auf der Westseite Stabgitterzäune und Gabionenwände zulässig. Entlang der Kalk-Mülheimer Straße und der Karlsruher Straße sind Einfriedungen unzulässig. Diese Festsetzung gewährleistet einerseits die Einfriedung des Kalkberges und der angrenzenden Wohnbebauung, da hier verhindert werden soll, dass Unbefugte auf den Berg klettern oder in das Regenrückhaltebecken gelangen. Andererseits soll aus städtebaulichen Gründen eine Offenheit zum Straßenraum der Kalk-Mülheimer Straße und Karlsruher Straße gewährleistet werden. Das Anpflanzen von Hecken als Einfriedung kommt aus Gründen des Grundwasserschutzes in Zusammenhang mit der Altlastenproblematik nicht in Frage. Vorrichtungen zur Begrenzung der Zufahrt (Tor- oder Schrankenanlage) außerhalb der Öffnungszeiten sind zulässig. Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass der Betreiber sein Grundstück gegen eine unbefugte Stellplatznutzung während der Schließzeit schützen kann.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Der vorhandene Abwasserkanal in der Kalk-Mülheimer Straße kann das Schmutz- und Niederschlagswasser aufnehmen.

Die Versorgung kann über die bestehenden Leitungsnetze der Stadt Köln erfolgen.

Da der gesamte Vorhabenbereich entsprechend der Empfehlungen des Bodengutachtens versiegelt werden muss, werden die Grünflächen so angelegt, dass das Regenwasser auf die angrenzenden Asphaltflächen geführt wird und von dort in die Kanalisation. Die Entwässerung der Randbereiche (nördlich und östlich des geplanten Gebäudes) soll in einer detaillierten Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Amt für Boden- und Grundwasserschutz geklärt und dargestellt werden.

## **8. Immissionsschutz**

### **8.1 Gewerbelärm**

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung<sup>8</sup> wurden die gewerblichen Geräuschemissionen des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes auf die Nachbarschaft begutachtet. Die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte sind gemäß TA Lärm abhängig von der Nutzungsart eines Gebietes. Die Gebietseinstufung nach der jeweiligen Nutzungsart ergibt sich wiederum aus den jeweiligen Flächennutzungs- und Bebauungsplänen beziehungsweise der tatsächlichen Nutzung.

Als Immissionsorte wurden gemäß TA Lärm die Wohngebäude berücksichtigt, bei denen am ehesten mit Beeinträchtigungen und einer Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm zu rechnen ist. Demnach liegen die betroffenen Immissionsorte in einem "Allgemeinen Wohngebiet". Hier sind gemäß TA Lärm Richtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts einzuhalten.

Der Gutachter kommt im Rahmen seiner Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für "Allgemeine Wohngebiete" nachts (22 bis 6 Uhr) bei einer Anlieferung nach 22 Uhr und Öffnungszeiten über 21 Uhr hinaus, an vier der maßgeblichen Immissionsorte (IO 3 bis IO 6), ohne Maßnahmen zu ergreifen, um bis zu knapp 5 dB(A) überschritten werden. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags werden an allen Immissionsorten eingehalten.

Das Lärmgutachten empfiehlt als Minderungsmaßnahme die Anlieferung außerhalb der Nachtzeit (nur von 6 bis 22 Uhr) und bei einer Erweiterung der bislang vorgesehenen Öffnungszeiten über 21 Uhr hinaus die Verwendung lärmgeminderter Einkaufswagen und die Verwendung einer Asphaltoberfläche für die Stellplatzanlage. Unter Berücksichtigung dieser Minderungsmaßnahmen können die Immissionsrichtwerte auch zum Nachtzeitraum eingehalten werden. Es ist vorgesehen, diese drei Maßnahmen im Durchführungsvertrag zu regeln.

### **8.2 Verkehrslärm**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gilt es, neben den gewerblichen Geräuschen auch die Wirkung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im öffentlichen Straßennetz zu ermitteln und zu bewerten. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschemissionen infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens in der Karlsruher Straße und der Kalk-Mülheimer Straße, welche auf das Plangebiet einwirken, gemäß der DIN 18005 untersucht. Hierbei ist festzustellen, dass die Belastung durch Verkehrslärm bereits im Bestand sehr hoch ist. Bei Planung in bestehenden Situationen lassen sich die Werte der DIN 18005 häufig nicht einhalten. In jedem Fall ist zu vermeiden, dass die Planung zu einem städtebaulichen Missstand führt beziehungsweise einen bestehenden Missstand verschärft. Von einem städtebaulichen Missstand wird ausgegan-

---

<sup>8</sup> Schalltechnische Untersuchung Lidl-Markt Karlsruher Straße in Köln-Buchforst, Büro Brilon, Bondzio, Weiser, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen, Bochum, 16.12.2015

gen, wenn die von Straßen ausgehende Geräuschbelastung in Gebieten, die nur dem Wohnen dienen (Wohngebiete) 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschreitet. Insgesamt wird in dem Gutachten festgestellt, dass die Veränderung der Verkehrsbelastung an den allermeisten Häusern nicht wahrnehmbar sein wird. Eine spürbare Verschlechterung der Lärmbelastung durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten (siehe auch 9.2.3.3.1 Lärm).

### **8.3 Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109**

Zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse sollen im Bebauungsplan 70465/01 für den Lebensmitteldiscountmarkt passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen (zum Beispiel Fenstern) von Aufenthaltsräumen entsprechend den Vorgaben der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau (November 1989), festgesetzt werden. Die jeweiligen Anforderungen an die Außenbauteile bemessen sich anhand der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche III bis V in Verbindung mit den Vorgaben der DIN 4109, Tabelle 8 und 9. Die DIN 4109 bestimmt insofern für jeden Lärmpegelbereich das notwendige Schalldämmmaß der Außenbauteile. Da im Sinne einer worst-case-Betrachtung eine freie Schallausbreitung im Geltungsbereich für die Festsetzung der Lärmpegelbereiche zugrunde zu legen ist, sind abhängig von der tatsächlichen baulichen Umsetzung in einigen Bereichen (zum Beispiel an lärmabgewandten Gebäudeseiten) keine schalldämmten oder nur Außenbauteile mit geringerem Schalldämmmaß notwendig. Diesem Umstand trägt die Festsetzung einer Ausnahme Rechnung, nach welcher die mit dem jeweiligen Lärmpegelbereich festgesetzten Anforderungen der DIN 4109 nicht erfüllt werden müssen, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass auch ein geringeres Schalldämmmaß ausreicht oder aber Schallschutzmaßnahmen gar nicht ergriffen werden müssen.

### **8.4 Resümee**

Bei Vollzug des Bebauungsplanes ist von keiner grundlegend veränderten Lärmcharakteristik im Plangebiet auszugehen, da die Lärmbelastung bereits im Bestand sehr hoch ist. Die durch die Planung einhergehende Lärmbelastung kann tagsüber (zwischen 6 und 22 Uhr) als verträglich angesehen werden. Erst bei einer Öffnung des Marktes bis 22 Uhr sind lärmmindernde Maßnahmen zu treffen, die im Durchführungsvertrag festgelegt werden sollen. Des Weiteren wird die Anlieferung zum Nachtzeitraum in dem Durchführungsvertrag ausgeschlossen. Vor dem Hintergrund der vorgenommenen Untersuchung und der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in hinreichendem Maß Rechnung getragen wird.

## **9. Umweltbericht**

### **9.1 Einleitung**

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Für das Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt.

#### **9.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes**

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des in der Mehrfachbeauftragung konzipierten Lebensmitteldiscountmarktes zu schaffen. Insgesamt sollen hierdurch die Nahversorgungsmöglichkeiten in der Umgebung, nach der Aufgabe des bisherigen Discountmarktes, verbessert werden. Zudem soll der Ortseingang durch die Verwertung der brach liegenden Fläche aufgewertet werden. Darüber hinaus soll der Zugangsbereich zum Markt als attraktiv gestalteter öffentlicher Raum realisiert werden (siehe auch Punkt 2. und 3. im städtebaulichen Teil der Begründung).

### 9.1.1.1 Beschreibung Bestand

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6.970 m<sup>2</sup> und wird im Osten durch die Kalk-Mülheimer Straße und im Süden durch die Karlsruher Straße begrenzt.

Der für die Erschließung maßgebliche Teilbereich der Karlsruher Straße (ca. 1.120 m<sup>2</sup>) wurde aufgrund der hier notwendigen verkehrlichen Anpassungen mit in den Geltungsbereich genommen.

Westlich schließt unmittelbar an den Geltungsbereich die Haldenfläche des Kalkberges II an. Nördlich befinden sich Wohnbauflächen sowie ein neu angelegtes Regenrückhaltebecken.

Das Plangebiet liegt angrenzend zu einem dicht bebauten Stadtquartier, das primär durch mehrgeschossige Blockstrukturen und Gebäudezeilen geprägt wird. Südlich zum Plangebiet verläuft die Karlsruher Straße / Heidelberger Straße.

Westlich der Kalk-Mülheimer Straße befinden sich die Halden der ehemaligen Chemischen Fabrik Kalk (CFK), die sogenannten Kalkberge I und II. Die Halden wurden für die Deponierung von Aufschüttungen von Kalkschlamm, Kalkgranulat, Schlacken und Bauschutt genutzt. Bereits seit 1973 erfolgt keine weitere Auffüllung mit Produktionsrückständen. In dem Kreuzungsbereich der Kalk-Mülheimer Straße / Karlsruher Straße befand sich bis vor ca. einem Jahr zusätzlich eine ehemalige Tankstelle, die zuletzt von einem Gebrauchtwagenhändler genutzt wurde. Diese Nutzung wurde inzwischen aufgegeben und die Tankstelle im Zuge der Deponiesanierung abgebrochen.

### 9.1.1.2 Beschreibung Nullvariante

In der Nullvariante würde es für die Flächen des Plangebietes weiterhin keinen rechtskräftigen Bebauungsplan geben. Auf den leer geräumten, bodensanierten Flächen (Deponiesanierung) würde sich aller Voraussicht nach, durch natürliche Sukzessionsprozesse bestimmt, zunächst eine standorttypische Ruderalvegetation entwickeln. Diese würden sich ohne anthropogene Eingriffe und Maßnahmen sich mittel- bis langfristig zu einer kompakten Gehölzfläche weiterentwickeln.

### 9.1.1.3 Beschreibung Planung

Entsprechend dem aus der Mehrfachbeauftragung hervorgegangenem Entwurf und den Vorgaben der Fa. Lidl wird der Discountmarkt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze konzipiert. Die Stellplatzfläche und der Anlieferungsbereich werden dementsprechend auf der Südseite des Gebäudes zur Kreuzung hin orientiert. Dieses um einerseits um eine gute Sichtbarkeit des Marktes und andererseits eine von der Wohnbebauung abgewandte Stellplatz- und Anlieferungslösung zu erhalten.

Die Anlieferung des Marktes erfolgt an der Westseite des Gebäudes, so dass diese von der Eingangssituation und den nördlich und östlich gelegenen Wohnnutzungen abgewandt ist.

Das Gebäude wird von einem ca. 4 m breiten Grünstreifen umgeben. Im Osten setzt dieser Grünstreifen die Vorgartenzone der nördlich angrenzenden Wohnbebauung fort und löst sich im südlichen Bereich des Geltungsbereiches in der hier geplanten Platzfläche auf. Die Platzfläche soll zu einer besonderen Eingangssituation mit Aufenthaltsqualität beitragen und ist bewusst zur Siedlungsstruktur hin orientiert.

### 9.1.2 Bedarf an Grund und Boden

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf einer Fläche von ca. 6.975 m<sup>2</sup> ein Vorhaben geplant, welches eine unterschiedliche Intensität am Bedarf an Grund und Boden besitzt. Entsprechend wird in der folgenden Tabelle der Anteil Flächen für den Realbestand 2015 und das städtebauliche Planungskonzept (Umsetzung der Planung) aufgeschlüsselt.

<b>Bestand</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Planung</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>
Deponiekörper	5.855 m <sup>2</sup>	Lebensmittelmarkt	2.105 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche Karlsruher Str.	1.120 m <sup>2</sup>	Stellplätze und Erschließung	2.280 m <sup>2</sup>
		Verkehrsfläche Karlsruher Str.	1.120 m <sup>2</sup>
		Gestalteter Eingangsbereich	465 m <sup>2</sup>
		Pflanzflächen	1.005 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>6.975 m<sup>2</sup></b>	<b>Summe</b>	<b>6.975 m<sup>2</sup></b>

### 9.1.3 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und "Technischen Anleitungen" zugrunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplan-Verfahren anzuwenden sind. Darüber hinaus wird die Baumschutzsatzung der Stadt Köln berücksichtigt. Die Ziele des Umweltschutzes werden zu den einzelnen Schutzgütern näher beschrieben.

## 9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 9.2.1 Nicht durch die Planung betroffene Umweltbelange

#### 9.2.1.1 Natur und Landschaft

##### 9.2.1.1.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB)

Das Plangebiet befindet sich in keinem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. eines EU-Vogelschutzgebietes sowie einer Wirkzonen solch eines Gebietes.

##### 9.2.1.1.2 Landschaftsplan

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe g BauGB)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Köln.

##### 9.2.1.1.3 Erschütterungen

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe c BauGB)

Das Plangebiet unterliegt im Bestand keinen schweren Erschütterungen, die ggf. schadhafte Auswirkungen auf Mensch, Technik oder die Bausubstanz haben können. Auch nach Umsetzung der Planung sind keine Beeinträchtigungen oder Umweltauswirkungen durch Erschütterungen zu erwarten.

##### 9.2.1.1.4 Oberflächengewässer

(§ 1 Absatz 6 Nr.7 Buchstabe a BauGB)

Im Plangebiet existieren weder heute noch nach Umsetzung der Planung Oberflächengewässer. Nördlich des Plangebietes wurde im Zuge der Deponiesanierung ein Regenrückhaltebecken angelegt, welches Bestandteil der Deponieentwässerung ist.

### 9.2.2. Nicht erheblich durch die Planung betroffene Umweltbelange

#### 9.2.2.1 Natur und Landschaft

##### 9.2.2.1.1 Pflanzen

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB)

*Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, Baumschutzsatzung Stadt Köln*

Bedingt durch den Rückbau der ehem. Tankstelle sowie der Deponiesanierung befindet sich im Plangebiet lediglich an den südlichen- und östlichen Flanken spärliche durch Sukzession entstandene Ruderalvegetation (Brombeeren, Brennnesseln).

Mit Durchführung der Planung werden gärtnerisch gestaltete Außenanlagen im Plangebiet initiiert, mit denen eine teilweise Eingrünung der Stellplatzanlage sowie des Lebensmitteldiscountmarktes, entsprechend den Vorgaben des Siegerentwurf des Gutachterverfahrens, erfolgen soll. Weiterhin werden zwei Baumstandorte festgesetzt.

Bei Nichtdurchführung verbleibt eine nahezu leer geräumte Brachfläche. Es ist zu erwarten, dass bei ausbleibender baulicher Nutzung der Fläche, die Brachfläche über Sukzessionsprozesse zu zunehmend verbuscht oder sich sogar langfristig kompakte Baum- und Strauchstrukturen etablieren können.

### 9.2.2.1.2 Tiere

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB)

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

Im April 2015 wurde im Rahmen der Artenschutzprüfung eine faunistische Erhebung gem. der VV-Artenschutz im Plangebiet durchgeführt. Im Ergebnis konnten lediglich typische siedlungsbewohnende Arten der Avifauna im Zuge der Nahrungssuche nachgewiesen werden, welche den ubiquitären Arten (sog. Allerweltsarten) zugeordnet werden können. Die vorgefundenen Arten sind zwar keine planungsrelevante Arten, gleichwohl sind sie als europäische Vogelarten besonders geschützt. Auf das Plangebiet wirken durch die unmittelbare Lage an der stark befahrenen Karlsruher Straße / Kalk-Mülheimer Straße eine Vielzahl von audio-visuellen Störimpulsen, wodurch ein reduziertes Arteninventar vor Ort dokumentiert werden konnte.

Die Bewertung der Tierarten erfolgt gemäß Fachinformationssystem Geschützte Arten in NRW des Landesamtes für Natur, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW)

#### Vogelarten

Art	Status	planungsrelevant	FFH	RL
Amsel ( <i>Turdus merula</i> )	Nahrungsgast	-		
Blaumeise ( <i>Cyanistes caeruleus</i> )	Nahrungsgast	-		
Kohlmeise ( <i>Parus major</i> )	Nahrungsgast	-		
Heckenbraunelle ( <i>Prunella modularis</i> )	Nahrungsgast	-		
Ringeltaube ( <i>Columba palumbus</i> )	Nahrungsgast	-		
Rotkehlchen ( <i>Erithacus rubecula</i> )	Nahrungsgast	-		
Zilpzalp ( <i>Phylloscopus collybita</i> )	Nahrungsgast	-		

Mit Durchführung der Planung wird eine Brachfläche im städtischen Gefüge überplant, auf der ggw. nur eine spärliche Ruderalvegetation sowie ein reduziertes Arteninventar vorzufinden ist. Bei einer Realisierung des Vorhabens werden die derzeit an den Flanken bestehenden Grünstrukturen überplant. Die Planung sieht eine erneute Eingrünung von Teilen der Stellplatzanlage sowie des Lebensmitteldiscountmarktes im Sinne von gärtnerisch gestalten Außenanlagen vor. Mit Durchführung der Planung werden neue Grünstrukturen geschaffen, welche analog dem Bestand, eine Funktion als erweiterter Lebensraum bzw. Nahrungshabitat für die an den Siedlungsraum angepassten Vogelarten aufweisen können.

Empfohlen wird der Einsatz von LED-Leuchtkörpern zur Beleuchtung der Stellplatzflächen und, soweit möglich, der Fassaden und der Werbemittel des Lebensmitteldiscountmarktes. Der Einsatz von sog. CEF-Maßnahmen (vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen) wird nicht erforderlich. Für das Schutzgut Tiere sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

### 9.2.2.1.3 Biologische Vielfalt

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB)

*Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG*

Das Plangebiet weist bzgl. seiner biologischen Vielfalt (lokales Artenspektrum, lokale Biotopaustattung) durch den geringen Vegetationsbestand im Kontext zur offenen Brachfläche eine sehr geringe ökologische Wertigkeit auf.

Mit Durchführung der Planung werden neue, gärtnerisch gestaltete Grünstrukturen im Plangebiet geschaffen. Diese befinden sich jedoch analog dem Bestand primär in den Randlagen des Plangebietes, und werden aller Voraussicht nach, eher eine untergeordnete Funktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen besitzen. Die Entwicklung von höherwertigen Grünstrukturen oder Lebensräumen ist eher unwahrscheinlich. Für das Schutzgut biologische Vielfalt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### 9.2.2.1.4 Abwasser

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe e BauGB)

*Ziele des Umweltschutzes: LWG NRW, WHG, WasserschutzzonenVO*

Im Plangebiet fällt derzeit kein Schmutzwasser an.

Die Abwasserentsorgung erfolgt zusammen mit dem Regenwasser über die bestehenden Leitungsnetze. Aus diesem Grund ist vorgesehen, das Regenwasser in den vorhandenen Abwasserkanal zu leiten. Eine Versickerung von Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen ist aufgrund der vorhandenen Bodenverunreinigung aus der vormaligen Deponienutzung nicht möglich.

#### 9.2.2.1.5 Eingriff / Ausgleich

(§ 1a Satz 3 BauGB)

*Ziele des Umweltschutzes: BNatSchG, Landschaftsgesetz NRW, § 1a BauGB*

Das Plangebiet stellt sich nach dem Rückbau der Tankstelle (Autohandel) und der bis 2015 durchgeführten Deponiesanierung als vollständig leer geräumte Brachfläche, ohne größere Vegetationsstrukturen dar. Das Plangebiet stellt sich als anthropogen vollständig überformte Fläche dar, welche keine nennenswerten ökologischen Wertigkeiten aufweist.

Die Realisierung des Vorhabens stellt formell einen Eingriff in Natur und Landschaft da, da mit der baulichen Umsetzung des Vorhabens u.a. Eingriffe in die lokalen (sanierten) Bodenbereiche, großflächige Versiegelungen oder die Überplanung von kleinen Vegetationsbeständen einhergehen.

Für das Plangebiet kann auf Basis der vorliegenden Gutachtenlage eine über 100-jährige gewerbliche Nutzung dokumentiert werden. Anfänglich als Sand/Kiesgrube genutzt, erfolgten ab den 1930er Jahren erste Haldenaufschüttungen mit z.T. kontaminierten Materialien im Plangebiet, welche bis in die 1970er Jahre andauerten.

Die Rückbaumaßnahmen der ehem. Tankstelle sowie die Beseitigung des bis dahin im Plangebiet vorhandenen Bewuchses erfolgten nicht ausgelöst durch das Bauleitplanverfahren, sondern auf Grund der erforderlichen Deponiesanierung.

Von daher werden von dem geplanten Vorhaben keine Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst, die im Sinne des § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB ein Kompensationserfordernis auslösen.

Der Bebauungsplan setzt die Anpflanzung von zwei Hochstämmen im östlichen Plangebiet fest. Die Baumpflanzungen fungieren als grünordnerische Maßnahmen und gleichen einen Teil der überplanten Grünstrukturen wieder aus. Die geplante Eingrünung der Stellplatzanlage sowie des Baukörpers kann ebenfalls mindernde- und vermeidende Funktionen übernehmen. Durch das geplante Vorhaben werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst, die im Sinne des § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB ein Kompensationserfordernis auslösen.

#### 9.2.2.2 Klima und Luft

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB)

##### 9.2.2.2.1 Klima, Kaltluft / Ventilation

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB)

*Ziele des Umweltschutzes: BauGB, Vermeidung der Ausdehnung bioklimatisch belasteter Gebiete, klimaverträgliche Gestaltung neuer Baugebiete*

Das Plangebiet verfügt gemäß der "Synthetischen Klimafunktionskarte der Stadt Köln" über klein-klimatische Eigenschaften des Klimatop "Stadtklima II". Das Klimatop ist geprägt durch einen mittleren Belastungsgrad, mehrgeschossige geschlossene Bebauung mit wenig Grünflächenanteilen.

Im "Auszug aus dem UVP-Bewertungshandbuch der Stadt Köln" wird für das Stadtklima II beschrieben, dass es ein Klimatop ist, [...] in dem abends hohe, morgens allerdings mäßig niedrige Oberflächenstrahlungstemperaturen gemessen wurden.

Diese Rahmenbedingungen des Wärmehaushaltes an der Erdoberfläche lassen darauf schließen, dass tagsüber relativ hohe Lufttemperaturen zu erwarten sind. Die mäßige, teilweise dichte Be-

bauung bei gleichzeitig mäßig hoher bis starker Versiegelung in den Stadtkernen führt zu teilweise erheblichen Abweichungen vom Freilandklima. Allerdings kommt es nur in seltenen Fällen tagsüber zum Auftreten von Hitzestress. Solch hohe Temperaturen sind in der Regel mit Wetterlagen verbunden, die aufgrund ihrer Luftmasseneigenschaften (trockenheiß oder feuchtwarm) großflächig zu thermischen Belastungen führen.

Im Einzelnen bedeutet dies, dass die zusätzliche Aufheizung der Luft tagsüber wesentlich geringer ausfällt als in den Kernbereichen von Köln. Die Lufttemperaturen liegen in der Regel während der Nachmittagsstunden zwar nur wenig unter den Beträgen innerhalb der Kernstadtbereiche, aber schon am frühen Abend setzt hier deutlich schneller als in der Innenstadt ein Rückgang der Lufttemperatur ein. Stärker als in den Citybereichen macht sich hier der Einfluss angrenzender Freilandklimatope bemerkbar. Handelt es sich dabei um landwirtschaftlich genutzte Flächen, unterstützen diese bei ausreichender Geländeneigung die Abkühlung. Bei angrenzenden Waldgebieten ist der Temperaturrückgang etwas schwächer ausgeprägt. Daraus folgt, dass in diesem Klimatotyp Flächen zusammengefasst werden, die im Einzelfall aus thermischer Sicht erhebliche Unterschiede aufweisen können, die aber dennoch in ihrer Gesamteinschätzung ähnliche bioklimatische Verhältnisse aufweisen. In den Nächten dominieren hier mäßige bis gute nächtliche Abkühlungsraten.

Durch die bestehenden baulichen Strukturen der angrenzenden Wohnbereiche sowie den großflächig versiegelten Verkehrsstrukturen ist das Plangebiet aus klimatischer Sicht bereits vorbelastet. Mit der Durchführung der Planung (GRZ 0,8) geht für das Plangebiet eine großflächige Versiegelung einher. Mit den zusätzlichen Versiegelungen sind grundsätzlich nachteilige Auswirkungen verbunden, welche sich durch zunehmende Erwärmungs- bzw. Wärmespeicherprozesse (sog. Wärmeinseleffekte) abzeichnen werden. Das bedeutet, dass tagsüber eine starke Oberflächenerwärmung und nachts durch die Wärmespeicherung in den Gebäude- und befestigten Verkehrsflächen, eine verzögerte Wärmeabstrahlung (Abkühlung) stattfindet.

Der geplante Baukörper (Gebäudehöhe ca. 7,80 m über GOK) wird angesichts des offenen Stellplatzbereiches sowie den angrenzenden offenen Straßenräumen keine erheblichen Lenk-, Stör- und Barrierewirkungen bezüglich der Luftaustauschfunktionen des Plangebietes mit den angrenzenden Bereichen haben.

Die längliche Grundform des Baukörpers kann u. U. leicht kanalisierend wirken, stellt jedoch im Vergleich zur angrenzenden Blockrandbebauung ein eher untergeordnetes Windhindernis dar.

Von Beeinträchtigungen durch kleinräumige, unnatürliche Strömungsverhältnisse (Sog- und Winddruck) ist nicht auszugehen.

Ein längeres Verbleiben potenzieller Luftschadstoffe im Plangebiet, im Zuge schwacher Windergebnisse, minimierter Luftaustauschfunktion bzw. bei Windstille (sog. Immissionsfallen) ist aufgrund der verbleibenden Belüftungsfunktionen nicht zu erwarten.

Durch die zu erwartende Zunahme des Verkehrsaufkommens (Besucher- sowie Anlieferverkehr) ist mit einem Anstieg der verkehrsbedingten Schadstoffbelastungen im Plangebiet zu rechnen. Hierdurch können sich negative Auswirkungen für die Schutzgüter Luft (Lufthygiene), Klima und Mensch ergeben. Angesichts der Größe des Plangebietes, den vorhandenen sowie verbleibenden klimatischen Austauschfunktionen, sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes bzw. der vorherrschenden Altlastensituation ist das Plangebiet vollständig zu versiegeln und das Anpflanzen von Bäumen nur sehr stark eingeschränkt im Bereich vor der Ostfassade (außerhalb der Altlastenfläche) möglich. Dennoch werden in untergeordnetem Umfang Pflanzflächen integriert, welche u.a. durch ihre Retentions- und Verdunstungseigenschaften sich positiv auf die lokalen Klimafunktionen auswirken. Angesichts der geringen Größe des Plangebietes, den vorhandenen sowie verbleibenden klimatischen Austauschfunktionen, sind keine erheblichen klimatischen Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### 9.2.2.2 Luftschadstoffe – Emissionen (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB)

*Ziele des Umweltschutzes:* BImSchG, 39. BImSchV, TA Luft, Abstandserlass NW

Die Fläche stellt sich als Brachfläche dar. Emittenten von Luftschadstoffen sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden. Im Umfeld des Plangebietes liegen mehrere Straßen mit folgendem Verkehrsaufkommen in 24 Stunden (DTV):



Karlsruher Straße	3.650
Kalk-Mülheimer Straße	5.120
Heidelberger Straße	5.310

Bei Durchführung der Planung wird im Plangebiet ein Lebensmitteldiscountmarkt entsprechend dem neuen energieneutralen Konzept für Lidl Märkte umgesetzt. Das Gebäude kommt ohne die Nutzung fossiler Energieträger, wie Gas oder Öl, aus.

Der Ausstoß von Luftschadstoffen im Plangebiet erfolgt daher nur im Rahmen des Kunden- und Lieferverkehrs. Die Zunahme des DTV (Kfz / 24h) beträgt

Karlsruher Straße	1.118
Kalk-Mülheimer Straße	373
Heidelberger Straße	372

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Umweltzone der Stadt Köln, und darf daher nur von Fahrzeugen mit einer grünen Umweltplakette (geringer Feinstaubausstoß) angefahren werden. Das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen findet zeitlich entzerrt, während der Öffnungszeiten statt, weshalb eine konzentrierte Abgabe von Kfz-Abgasen über einen längeren Zeitraum unwahrscheinlich ist.

Weiterhin liegt eine KVB-Haltestelle in 200 bis 300 m Entfernung vom Plangebiet, so dass angenommen werden kann, dass ein Teil der Kunden den geplanten Markt mit der Stadtbahn ansteuern.

Als Minderungsmaßnahme zur Energieeinsparung ist ein CO<sub>2</sub> neutrales Energiekonzept durch den Vorhabenträger vorgesehen. Weitere Maßnahmen sind nicht geplant.

#### 9.2.2.2.3 Luftschadstoffe – Immissionen (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB)

*Ziele des Umweltschutzes:* BImSchG, 39. BImSchV, Zielwerte des LAI, TA Luft

Auf das Plangebiet wirken bereits im Bestand Immissionen durch Luftschadstoffe ein, die insbesondere aus dem Straßenverkehr der angrenzenden Karlsruher Straße/Heidelberger Straße und der Kalk-Mülheimer Straße resultieren. Weiterhin wirken Immissionen aus Hausbrand der angrenzenden Wohnbebauung auf das Plangebiet ein. Messwerte zu luftfremden Konzentrationen liegen für das Plangebiet nicht vor.

Bei Durchführung der Planung wird sich das Verkehrsaufkommen aufgrund des Kundenaufkommens des Marktes erhöhen. Hierdurch ist zu erwarten, dass auch die Immissionen von Luftschadstoffen im Plangebiet steigen. Das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen findet allerdings zeitlich entzerrt, während der Öffnungszeiten statt, weshalb eine konzentrierte Abgabe von Kfz-Abgasen über einen längeren Zeitraum unwahrscheinlich ist. Aufgrund der Beschränkung des Marktes auf eine Verkaufsfläche von maximal 799 m<sup>2</sup> und 50 Stellplätze wird das Verkehrsaufkommen außerdem geringer ausfallen als bei einem großflächigen Einkaufsmarkt. Die geplante Pflanzung von zwei Laubbäumen sowie die untergeordnete Begrünung der Stellplätze wird geringfügig zur Immissionsminderung beitragen.

#### 9.2.2.2.4 Erneuerbare Energien / Energieeffizienz (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe f BauGB)

*Ziele des Umweltschutzes:* Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (EEG, 21. 07. 2004); EnergieeinsparVO vom 24. 07. 2007, Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses Köln aus 6/2000 zur solarenergetischen Optimierung, bei Unterschreitungen der Abstandsflächen der BauO NRW ist die DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen) anzuwenden.

Das Plangebiet stellt sich als ungenutzte Brachfläche dar.

Bei Durchführung der Planung wird im Plangebiet ein Lebensmitteldiscountmarkt entsprechend dem neuen energieneutralen Konzept für Lidl Märkte umgesetzt. Dementsprechend werden alle Märkte mit einem zertifizierten Energierückgewinnungssystem ausgestattet bei dem mithilfe einer Integralanlage die Märkte zu 100% durch die Abwärme aus den Kühlanlagen beheizt werden. Die Gebäude kommen somit ohne die Nutzung fossiler Energieträger, wie Gas oder Öl, aus. Zudem

deckt die Integralanlage den Kältebedarf zur Klimatisierung der Filialräume sowie zur Kühlung der Waren. Aufgrund des Energiekonzeptes kommt es zu keiner Verschlechterung der Klimabilanz.

Es kommt jedoch zu einer großflächigen Versiegelung, wodurch Aufwärmungseffekte des städtischen Klimas entstehen können.

Insgesamt sind die Effekte auf das Klima aufgrund des vorgesehenen Klimakonzeptes und aufgrund der auch in der Nullvariante notwendigen Versiegelung des Grundstücks als geringfügig einzustufen. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### 9.2.2.2.5 Vermeidung von Emissionen (nicht Lärm/Luft, insbesondere Licht, Gerüche), sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe e BauGB)

*Ziele des Umweltschutzes:* BImSchG, Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL), TA Siedlungsabfall, KrW-/AbfG, LWG NRW, WHG,

Da das Grundstück derzeit unbebaut bzw. ungenutzt ist, gehen von dem Grundstück selber keine Licht und/oder Geruchsemissionen aus.

Der Markt soll voraussichtlich bis 21 Uhr geöffnet sein. Im Eingangsbereich sind große Glasfassaden vorgesehen, die von innen während der Öffnungszeiten beleuchtet werden. Werbung ist nur an dem Gebäude selber vorgesehen. Ein Pylon mit einer Höhe von 2 m ist an der Zufahrt vorgesehen. Sämtliche Lagerung findet innerhalb des Gebäudes statt, entsprechende Kühlraumkapazitäten sind vorhanden, so dass davon auszugehen ist, dass es zu keiner Geruchsbelästigung kommen wird. Das Schmutz- und Regenwasser wird in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Reflexoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklamen und Laserlichtwerbung sowie rotierende Werbeanlagen nicht zulässig sind. Weiterhin wurde der Werbepylon in seiner Größe auf nur 2 m beschränkt. Selbstleuchtende Werbepylone sind unzulässig. Die Anstrahlung des Werbepylons ist zulässig. Durch diese Maßnahmen soll gewährleistet werden, dass die Lichtemissionen ein verträgliches Maß einhalten.

Aufgrund der Minderungsmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass es zu keiner nennenswerten Beeinträchtigung aufgrund von Lichtimmissionen kommt. Geruchsemissionen sind nicht zu erwarten. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Emissionen (Licht, Gerüche), Abfällen oder Abwässern ist daher nicht zu erwarten.

#### 9.2.2.3 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

##### 9.2.2.3.1 Gefahrenschutz

zum Beispiel Hochwasser, Magnetfeldbelastung, Explosionsgefahr

*Ziele des Umweltschutzes:* gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Absatz 5 Nummer 1 BauGB) und je nach Belang: BImSchG, Ländererlasse, z. B. HochwasserschutzVO; Abstandserlass; Gefahrgüter, Explosionsgefahr: GefahrschutzVO

Das Plangebiet liegt gem. der Hochwassergefahrenkarte "Rhein HQ\_extrem" in einem hochwassergefährdeten Bereich. Die Hochwasserrisikokarte "Rhein HQ\_extrem" enthält Angaben für Extremereignisse, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten. Gemäß den Kartendarstellungen können für das Plangebiet für diesen Zeitraum Überschwemmungen von 1-2 m nicht in Gänze ausgeschlossen werden.

Weitere für das Plangebiet latente bzw. offensichtliche Gefahrenquellen sind nicht bekannt.

Bei Durchführung der Planung bestehen angesichts der längeren Vorwarnzeiten bei Hochwasserereignissen kein großes oder gar erhebliches Gefährdungspotenzial für Kunden und Mitarbeiter des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes. Die Aufnahme von Hinweisen oder Festsetzungen bezüglich des Gefahrenschutzes Hochwasser sind daher für den Bebauungsplan Nr. 770465/01 nicht erforderlich.

##### 9.2.2.4 Landschafts-/Ortsbild

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB)

*Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, DSchG*

Das Plangebiet liegt angrenzend zu einem dicht bebauten Stadtquartier, das von Mehrfamilienhäusern überwiegend in Blockstrukturen geprägt wird. Südlich zum Plangebiet verläuft die Karlsruher Straße/ Heidelberger Straße. Westlich grenzt an das Plangebiet die sanierte und neu modellierte Schütthalde des sog. Kalkberges II an. Das Plangebiet selbst ist durch den Rückbau der ehem. Tankstelle (Autohandel) sowie der Deponiesanierung als Brachfläche geprägt, vereinzelt tritt eine aufkommende Sukzessionsvegetation der Gräser und Stauden auf. Eine nennenswerte Ansiedlung von Pioniergehölzen ist auf den Flächen noch nicht eingetreten. Entlang der Karlsruher Straße stehen vereinzelte Straßenbäume. Im Straßenraum der Kalk-Mülheimer Straße stehen im Bereich des Plangebietes keine Straßenbäume.

Das Landschaftsbild ist durch die vorhandenen anthropogenen Strukturen wie Wohnbebauung, Verkehrsflächen und der Halde geprägt. Trotz der erfolgten Deponiesanierung und den damit einhergegangenen Rekultivierungsarbeiten wirkt die Halde wie ein Fremdkörper, besonders in dem ansonsten urban geprägten Raum.

Aufgrund der Lage des Standortes an der westlichen Stadteingangssituation des Stadtteils Buchforst sowie der Nähe zu mehreren denkmalgeschützten Siedlungsbauten, von denen eine Siedlungsstruktur unmittelbar nördlich angrenzt, wurde im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens eine Mehrfachbeauftragung von 5 Architekturbüros durchgeführt. Aufgabe der Mehrfachbeauftragung war die Findung einer ansprechenden Außengestaltung des Marktes, die Rücksicht nimmt auf das angrenzende Denkmal. Gleichzeitig sollten die Freiflächen des Grundstücks mit betrachtet werden.

Durch das vorgeschaltete qualitätssichernde Verfahren soll gewährleistet werden, dass der Ortszugang durch die Verwertung der brach liegenden Fläche nachhaltig aufgewertet wird. Mit Durchführung der Planung erfolgt daher eine Aufwertung des Ortsbildes bzw. der westlichen Stadteingangssituation.

#### 9.2.2.5 Boden

Aufgrund der Vornutzungen (Deponie, Tankstelle, Autohaus) liegen im Plangebiet keine natürlichen Bodenverhältnisse vor.

<b>Fläche im Realbestand 2015</b>		
Versiegelte Fläche	1.120 m <sup>2</sup>	16,05 %
Unversiegelte Fläche	5.855 m <sup>2</sup>	83,95 %

<b>Fläche auf Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes</b>		
Versiegelte Fläche	5.805 m <sup>2</sup>	83,22 %
Unversiegelte Fläche	1.170 m <sup>2</sup>	16,78 %

Der Boden im Bestand stellt sich heute lediglich im Bereich außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), im Bereich der bestehenden Verkehrsstrukturen der Karlsruher Straße (Fahrbahn, Fußweg) als versiegelt dar. Die Bestandsflächen innerhalb des VEP stellen sich nach der Deponiesanierung als bodensanierte Brachfläche dar. Mit der geplanten GRZ 0,8 sieht das städtebauliche Konzept eine 80%-Versiegelung innerhalb des VEP vor. Der Versiegelungsgrad der bestehenden Verkehrsstrukturen bleibt weiterhin bestehen, so dass das städtebauliche Planungskonzept eine Gesamtversiegelung von 83,22% vorsieht. Eine Beeinträchtigung natürlich gewachsener Bodenstrukturen/-eigenschaften geht mit der Umsetzung der Planung nicht einher.

#### 9.2.2.6 Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe d BauGB)

*Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, Denkmalschutzgesetz*

Die Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebietes wird durch mehrgeschossige Blockstrukturen (3- bis 4-geschossig) und Gebäudezeilen geprägt. Vorherrschende Nutzung ist das Wohnen. Direkt nördlich des Plangebietes befindet sich anschließend entlang der Kalk-Mülheimer Straße (Kalk-Mülheimer-Str. 339-359) eine Siedlungsstruktur, die zwischen 1928 und 1933 errichtet wurde. Die Siedlung steht unter Denkmalschutz. Die Bebauung ist drei bis viergeschossig und mit einheitlichen Ziegelfassaden, einem Sattel- bzw. Walmdach und mit Vorgärten versehen.

Weiterhin befindet sich die unter Denkmalschutz stehende Siedlung "Blauer Hof" in der Nähe des Standortes (Dortmunder Straße, Hertzstraße, Heidelberger Straße, Waldecker Straße, Kasseler Straße). Der "Blaue Hof" ist eine viergeschossige Blockbebauung mit einer Öffnung nach Süden, in dem großen Innenbereich befindet sich eine Spielplatzanlage. Die Siedlung wurde zwischen 2006 und 2010 umfassend saniert.

Die dem Plangebiet gegenüberliegende Bebauung wurde erst vor Kurzem energetisch saniert.

Unter anderem zur Würdigung der Denkmalbelange wurde im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens ein Mehrfachbeauftragungsverfahren von 5 Architekturbüros durchgeführt, um zu vermeiden, dass für den geplanten Lebensmitteldiscountmarkt keine bauliche Standardausführung umgesetzt wird, sondern eine individuelle Lösung mit möglichst ansprechender Architektur und Außengestaltung zum Tragen kommt. Aufgabe der Mehrfachbeauftragung war u.a. die Findung einer ansprechenden Außengestaltung des Marktes, die Rücksicht nimmt auf das angrenzende Denkmal. Gleichzeitig wurden die Freiflächen des Grundstücks mit betrachtet.

Ein Gremium aus Vertretern der Politik, der Verwaltung und Fachleuten hat aus den eingegangenen Entwürfen den Entwurf ausgesucht, welcher u.a. die Belange des Denkmalschutzes sowie der anderen Anforderungen am Besten erfüllt.

Mit Nichtdurchführung der Planung sind keine negativen Auswirkung auf angrenzende Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

### 9.2.3 Erheblich durch die Planung betroffene Umweltbelange

#### **Natur und Landschaft**

##### 9.2.3.1 Wasser

(§ 1 Absatz 6 Nr.7 Buchstabe a BauGB)

##### 9.2.3.2.1 Oberflächenwasser

*Ziele des Umweltschutzes:* WHG, LWG NRW, BNatSchG, Landschaftsgesetz NRW

*Bestand:* Nach dem Rückbau der ehemaligen Tankstelle (Autohandel) und der Deponiesanierung stellt sich das Plangebiet als offene Siedlungsbrache dar. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser versickert ggw. vor Ort.

Nördlich des Plangebietes wurde im Zuge der Deponiesanierung ein Regenrückhaltebecken angelegt, welches Bestandteil der Deponieentwässerung ist.

*Prognose (Plan/Nullvariante):* Eine Versickerung von Regenwasser ist innerhalb des Plangebietes nicht möglich, da die Flächen durch Altlasten belastet sind. Um zu verhindern, dass Schadstoffe durch einsickernde Niederschläge gelöst und dem Grundwasser zugetragen werden, empfiehlt das erstellte Bodengutachten eine wasserundurchlässige Versiegelung der gesamten Oberflächen des Plangebietes, einschließlich der Randbereiche. Aus diesem Grund ist vorgesehen, das Regenwasser in den vorhandenen Abwasserkanal zu leiten. Die Stadtentwässerungsbetriebe der Stadt Köln haben in ihrer Stellungnahme vom 16.10.2015 und ergänzend vom 07.12.2016 der Einleitung in den Kanal zugestimmt.

Da der gesamte Vorhabenbereich entsprechend der Empfehlungen des Bodengutachtens versiegelt werden muss, werden die Grünflächen so angelegt, dass das Regenwasser auf die angrenzenden Asphaltflächen geführt wird und von dort in die Kanalisation geleitet wird.

Die Entwässerung der Randbereiche (nördlich und östlich des geplanten Gebäudes) soll in einer detaillierten Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Amt für Boden- und Grundwasserschutz geklärt und dargestellt werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Plangebietsflächen weiterhin als Brachfläche unversiegelt verbleiben. Das anfallende Niederschlagswasser könnte auf den offenen Flächen weiterhin versickern, und in Bezug auf die Altlasten, so eine Gefährdung für das Schutzgut Wasser darstellen.

*Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:* Bedingt durch die bestehenden Altlasten können z.B. luft- und wasserdurchlässige Bodenbeläge als Minderungsmaßnahme nicht im Plangebiet realisiert werden. Angesichts der Bodenbelastungen sind Sanierungsmaßnahmen wie z.B. eine vollständige Oberflächenversiegelung vorrangig bei der Wiedernutzbarmachung der Plangebietsfläche zu betrachten.

Bewertung: Für das Schutzgut Oberflächenwasser sind tendenziell nachteiligere Umweltauswirkungen bei einer Nichtdurchführung der Planung zu erwarten. Die geplanten Versiegelungen würden wie eine Abdeckelung der belasteten Bodenareale wirken, und so das Gefährdungspotenzial für das Schutzgut Wasser deutlich senken.

#### 9.2.3.2.2 Grundwasser

*Ziele des Umweltschutzes:* WHG, LWG NRW, ggf. Wasserschutzzonen-Verordnung

Bestand: Gemäß Gutachten<sup>9</sup> wird das hydrogeologische Regime am Standort durch die Vorflut Rhein dominiert. Der Rhein wirkt über weite Teile des Jahres drainierend auf das örtliche Grundwasser, woraus sich eine vorherrschende Grundwasserfließrichtung in nordwestlicher Richtung ergibt.

Insbesondere bei anhaltenden Hochwasserständen im Rhein kann es zu einer Umkehr der Grundwasserfließrichtung kommen, so dass der Rhein in das örtliche Grundwasser infiltriert und damit eine Umkehr der Grundwasserfließrichtung in östlicher bis nord/nordöstlicher Richtung möglich ist. Diese Annahmen wurden in der Vergangenheit durch das durchgeführte Grundwasser-Monitoring bestätigt.

Grundwasser ist in einer Tiefenlage von 37 - 38 mNN ausgebildet; dies entspricht einem Grundwasserflurstand von 6 - 7 m.

Jahreszeitlich unterliegt die Höhenlage des Grundwasserspiegels Schwankungen, sodass die angegebenen Grundwasserstände um  $\pm 1$  m variieren können.

Am 02.12.2015 wurde die GW-Spiegelhöhe im GWM 1082 bei 9,26 m unter Sebakappe (46, 36 mNN) und damit bei 37,10 mNN eingemessen.

Das derzeit im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann auf der Brachfläche vor Ort versickern und ist so Bestandteil der lokalen Grundwasserneubildung. Durch die im Plangebiet vorhandenen Auffüllungsmächtigkeiten von 2 m (Randlagen) - 7 m (zentrales Plangebiet) besteht derzeit die latente Gefahr, dass durch versickerndes Niederschlagswasser Bodenschadstoffe aus den Auffüllungen geschwemmt werden und ins Grundwasser gelangen.

Das Plangebiet befindet sich gem. Internetportal "NRW Umweltdaten vor Ort" nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Prognose (Plan/Nullvariante): Die Planung sieht durch die festgesetzte GRZ 0,8 großflächige Versiegelungen innerhalb des Geltungsbereich vor. Grundsätzliche stellen Versiegelung zwar intensive Eingriffe in den Boden-Wasserhaushalt dar. Im Hinblick auf die vorliegenden, belasteten Auffüllungshorizonte wird sich jedoch die Realisierung der baulichen Maßnahme, bedingt durch die großflächigen Versiegelungen, positiv auf die örtliche Grundwasserqualität auswirken, da die Versiegelungen die Eluation von Bodenschadstoffen ins Grundwasser unterbinden.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das latente Gefährdungspotenzial für das Grundwasser weiterhin bestehen.

#### Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Bedingt durch die bestehenden Bodenbelastungen können z.B. luft- und wasserdurchlässige Bodenbeläge als Minderungsmaßnahme nicht im Plangebiet realisiert werden. Angesichts der Bodenbelastungen sind Sanierungsmaßnahmen wie z.B. eine vollständige Oberflächenversiegelung vorrangig bei der Wiedernutzbarmachung der Plangebietsfläche zu betrachten.

Bewertung: Mit Durchführung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Grundwasser zu erwarten.

#### 9.2.3.3 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe c BauGB)

##### 9.2.3.3.1 Lärm

---

<sup>9</sup> Bericht zu umwelthygienischen Untersuchungen auf dem Gelände in Buchforst, Teilfläche des ehemaligen Kalkberges II der Chemischen Kalkfabrik vom 08.12.2015, Büro Umwelt & Baugrund Consult (UBC)

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

Bestand: Auf das Plangebiet wirken bereits im Bestand hohe verkehrsgebundene Lärmimmissionen.

Zur genauen Bestimmung der bestehenden und der mit der Planung verbundenen Lärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>10</sup> durchgeführt. Da die geplante Nutzung Einzelhandel nicht im Nachtzeitraum betrieben wird und nicht als lärmsensible Nutzung zu bewerten ist, bleibt die Betrachtung des Bestandslärms auf den Tagzeitraum (06 – 22<sup>00</sup> Uhr) beschränkt.

Auf das Plangebiet wirken der Straßenverkehrslärm der Karlsruher und der Kalk-Mülheimer Straße ein. Weiterhin wirkt Schienenverkehrslärm der KVB-Trasse (Linien 3, 18) und der Bahn AG Trasse Köln–Deutz – Köln-Mülheim in Dammlage ein. Im Plangebiet nehmen die Lärmpegel von Nordwest nach Südost zu. Durch den Gesamtverkehr kommt es im Plangebiet in vier Metern Höhe zu Lärmimmissionen am Tag von 55 dB(A) bis zu >70dB(A).

Weitere Verkehrslärmquellen liegen nicht vor.

Prognose (Plan/Nullvariante):

### **Gewerbelärm**

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die gewerblichen Geräuschimmissionen des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes auf die Nachbarschaft begutachtet

Die nächstgelegenen Wohngebäude entlang der Karlsruher Straße und der Kalk-Mülheimer Straße sind als allgemeines Wohngebiet (WA) einzustufen. Entsprechend sind gemäß TA Lärm Richtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts einzuhalten.

Schalltechnisch berücksichtigt werden der Kunden- sowie Mitarbeiterverkehr auf der geplante Pkw-Stellplatzanlage, die Anlieferung mit dem Lkw, die Kühl- und Lüftungsaggregate sowie das Zusammenschieben der Einkaufswagen in den Einkaufswagenboxen.

Der Gutachter kommt im Rahmen seiner Untersuchung zu dem Ergebnis, dass der zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete nachts (22 bis 6 Uhr) an vier der sechs maßgeblichen Immissionsorte (IO 3 bis IO 6) (unter bestimmten Voraussetzungen, Anlieferung nach 22.00 Uhr, Öffnungszeiten nach 21.30 Uhr) um bis zu knapp 5 dB(A) überschritten werden könnte. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm tags wird an allen Immissionsorten eingehalten.

Das Lärmgutachten empfiehlt als Minderungsmaßnahme die Anlieferung außerhalb der Nachtzeit (nur von 6 bis 22 Uhr), die Verwendung lärmgeminderter Einkaufswagen, und die Verwendung einer Asphaltoberfläche für die Stellplatzanlage. Unter Berücksichtigung dieser Minderungsmaßnahmen können die Immissionsrichtwerte auch zum Nachtzeitraum eingehalten werden. Es ist vorgesehen, diese drei Maßnahmen in dem Durchführungsvertrag zum VEP zu regeln.

### **Planbedingter Verkehrslärm**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gilt es, neben den gewerblichen Geräuschen auch die Wirkung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im öffentlichen Straßennetz zu ermitteln und zu bewerten. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens in der Karlsruher Straße und der Kalk-Mülheimer Straße, welche auf das Plangebiet einwirken, gemäß der DIN 18005 untersucht. Hierbei ist festzustellen, dass die Belastung durch Verkehrslärm bereits im Bestand sehr hoch ist. Bei Planung in bestehenden Situationen lassen sich die Werte der DIN 18005 häufig nicht einhalten. In jedem Fall ist zu vermeiden, dass die Planung zu einem städtebaulichen Missstand führt, bzw. einen bestehenden Missstand verschärft. Von einem städtebaulichen Missstand wird ausgegangen, wenn die von Straßen ausgehende Geräuschbelastung in Gebieten, die nur dem Wohnen dienen (Wohngebiete) 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschreitet. Im Bestand wird am Haus Kalk-Mülheimer Straße 300 die höchste Belastung durch den Verkehrslärm von 70 dB(A) tags und 62, dB(A) nachts erreicht, wobei die Stadtbahnlinien 3 und 18 hier einen erheblichen Anteil aufweisen. Insgesamt wird in dem Gutachten festgestellt, dass die Veränderung der Verkehrsbelastung an den betrachteten Immissionsorten nicht wahrnehmbar sein wird, die Erhöhung beträgt im Mittel 0,4

---

<sup>10</sup> Schalltechnische Untersuchung Lidl-Markt Karlsruher Straße in Köln Buchforst, Büro Brilon, Bondzio, Weiser, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen, Bochum, 16.12.2015

bzw. 0,3 dB(A) tags / nachts, im Maximum 0,9 dB(A) Haus Bischofsacker Nr. 16). Am Immissionsort Kalk-Mülheimer Straße 300 kommt es nachts nicht zu einer Erhöhung, am Tag um 0,2 dB(A). Eine spürbare Verschlechterung der Lärmbelastung durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten.

### **Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109**

Zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse sollen im Bebauungsplan Nr. 70465/01 für den Lebensmitteldiscountmarkt passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen (z.B. Fenstern) von Aufenthaltsräumen entsprechend den Vorgaben der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau (November 1989), festgesetzt werden. Die jeweiligen Anforderungen an die Außenbauteile bemessen sich anhand der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche III bis V in Verbindung mit den Vorgaben der DIN 4109, Tabelle 8 und 9. Die DIN 4109 bestimmt insofern für jeden Lärmpegelbereich das notwendige Schalldämmmaß der Außenbauteile. Da im Sinne einer worst case Betrachtung eine freie Schallausbreitung im Geltungsbereich für die Festsetzung der Lärmpegelbereiche zugrunde zu legen ist, sind abhängig von der tatsächlichen baulichen Umsetzung in einigen Bereichen (zum Beispiel an lärmabgewandten Gebäudeseiten) keine schallgedämmten oder nur Außenbauteile mit geringerem Schalldämmmaß notwendig. Diesem Umstand trägt die Festsetzung einer Ausnahme Rechnung, nach welcher die mit dem jeweiligen Lärmpegelbereich festgesetzten Anforderungen der DIN 4109 nicht erfüllt werden müssen, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass auch ein geringeres Schalldämmmaß ausreicht oder aber Schallschutzmaßnahmen gar nicht ergriffen werden müssen.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen: Das Lärmgutachten empfiehlt als Minderungsmaßnahme die Verwendung lärmgeminderter Einkaufswagen, die Anlieferung außerhalb der Nachtzeit (nur von 6 bis 22 Uhr) und die Verwendung einer Asphaltoberfläche für die Stellplatzanlage. Zudem erfolgt die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109, auf dessen Basis erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen an Büro- und Sozialräumen des geplanten Lebensmittelmarktes sichergestellt werden.

Bewertung: Unter Beachtung der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind keine erheblichen Lärmauswirkungen zu erwarten.

#### 9.2.3.3.2 Altlasten

Ziele des Umweltschutzes: BBodSchG, BBodSchV, LAWA-Richtlinie, LAGA-Anforderungen, TA Siedlungsabfall, KrW-/AbfG

Bestand: Aufgrund der bisherigen Nutzung als Deponie sind die Böden des Kalkberges II und des Plangebietes mit Altlasten belastet. Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich der Altlast 80207. Eine nachrichtliche Darstellung erfolgt in der Planzeichnung des Bebauungsplans. Inzwischen hat eine Deponiesanierung entsprechend der im Gutachten<sup>11</sup> aus dem Jahre 2009 empfohlenen Maßnahmen stattgefunden. Dabei wurden die im Bereich des Plangebietes vorhandenen belasteten Böden bis auf das jetzige Niveau abgetragen und auf den Kalkberg aufgetragen, so dass der heutige Zuschnitt des Plangebietes entstand. Der so entstandene Kalkberg wurde anschließend mit Dichtungsmaterial (Bentonitmatte) abgedichtet, um dauerhaft den Sickerwasserpfad zu unterbinden. Eine entsprechende Abdichtung erfolgte bisher innerhalb des Geltungsbereichs nicht. Aus diesem Grund wurde aktuell ein weiteres Gutachten<sup>12</sup> zu der Situation der Böden im Bereich des Geltungsbereiches angefertigt.

Im Rahmen des Gutachtens wurden 7 Aufschlussbohrungen durchgeführt. Davon liegen 4 Bohrpunkte in den Randbereichen des Grundstückes und 3 im inneren Bereich des Grundstückes (siehe Anlage 3 des Bodengutachtens). Ziel der Bohrungen war es, die gesamte Auffüllung zu durchörtern und die Oberkante gewachsener Böden aufzuschließen. Dabei wurde festgestellt, dass der gewachsene Boden i.d.R. mindestens 6,20 m unter der Oberkante liegt. Lediglich im Kreuzungsbereich zur Straße hin beträgt die Auffüllung nur 2 m. Bei einem Bohrpunkt konnte der gewachsene Boden nicht erreicht werden.

<sup>11</sup> Umwelt- und geotechnische Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung Kalkberg II, Köln vom 22.12.2009, Umwelt & Baugrund consult

<sup>12</sup> Bericht zu umwelthygienischen Untersuchungen auf dem Gelände in Buchforst, Teilfläche des ehemaligen Kalkberges II der Chemischen Kalkfabrik vom 08.12.2015, Büro Umwelt & Baugrund Consult (UBC)

Für jede Bohrung wurde eine Mischprobe aus den kalkschlammführenden Bereichen entsprechend der Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) untersucht. Es wurde sowohl die Originalsubstanz als auch das Eluat analysiert. Dabei wurden zum Teil Werte, die deutlich oberhalb des Zuordnungswertes Z 2 der TR Boden 2004 liegen, festgestellt.

Das Gutachten kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass der überwiegende Teil des Plangebietes einschließlich der Randbereiche im Bereich der ehemaligen Tankstelle mit Altlasten belastet ist. Um zu verhindern, dass Schadstoffkompartimente durch einsickernde Niederschläge gelöst und dem Grundwasser zugetragen werden, empfiehlt das Gutachten den gesamten Bereich des Plangebietes zu versiegeln. Diese Versiegelung ist einer Sanierungsmaßnahme gleichzusetzen.

Prognose (Plan/Nullvariante): Bei einer baulichen Umsetzung des Vorhabens, mit vollständiger Beachtung der in den Bodengutachten aufgeführten Maßnahmen, wirken die geplanten Versiegelungen durch Gebäude, Stellplatzanlage, Grünflächen mit hochbindigen Böden wie eine Abdeckung der vorhandenen Altlastenbereiche. Hierdurch kann u.a. ein Ausschwemmen von Bodenschadstoffen ins Grundwasser (Eluation) vermieden werden. Zudem wirken die geplanten Versiegelungen im Sinne einer Prophylaxe für den Wirkpfad Boden-Mensch, da versiegelte Oberflächen einen direkten Kontakt mit belasteten Böden bzw. eine Gefährdung durch kontaminierte Staubverwehungen ausschließen.

Die Gefahr von Grundwasserbeeinträchtigungen durch ausgeschwemmte Bodenschadstoffe oder Gefährdungen durch direkten Bodenkontakt bzw. kontaminierte Staubverwehungen können im Zuge einer Nichtdurchführung der Planung nicht ausgeschlossen werden.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Als konkrete Maßnahme wird empfohlen, die Stellplatzflächen vollständig in Asphalt auszuführen und die Grünflächen so auszuführen, dass es bei Starkregenereignissen zu einem Oberflächenablauf kommt, so dass Niederschlagswasser über die Randsteine auf die befestigten Flächen laufen kann und somit über die Entwässerung der Verkehrsfläche gefasst wird.

Bewertung: Die Durchführung der Planung würde bestehende Belastungsmomente deutlich reduzieren und im Sinne der vorliegenden Bodengutachten einer Sanierungsmaßnahme gleich kommen. Angesichts dessen sind mit Durchführung der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### 9.2.3.4 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen

zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter) (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe i BauGB)

Bestand: Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Um die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ermitteln, wurden die Beziehungen der Umweltbelange in ihrer Ausprägung ermittelt und miteinander verknüpft. Erhebliche Wechselwirkungen herrschen im Bestand zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Da der Boden mit Altlasten kontaminiert ist, kommt es im Bestand zu einer Auslösung von Schadstoffen, durch Regenwasser, die in das Grundwasser gelangen können. Weiteren Wechselwirkungen im Plangebiet kommt aufgrund der vorhandenen Überformungen überwiegend eine geringe Bedeutung und ökologische Wertigkeit zu.

Prognose (Plan/Nullvariante): Eine bauliche Umsetzung des Vorhabens kommt, bei einer Ausführung entsprechend der Empfehlungen des Bodengutachtens einer Sanierung des Bodens gleich, da in diesem Fall die Flächen versiegelt werden und das Regenwasser der Kanalisation zugeleitet wird. Bei einer Nichtausführung des Bauvorhabens müssten die Böden so saniert werden, dass die Böden entsprechend versiegelt werden.

Weitere erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen: Die Umsetzung des Bauvorhabens sorgt für eine Unterbindung der Wechselwirkung zwischen Boden und Grundwasser und somit für eine Minderung der Schadstoffbelastung des Grundwassers. Weitere Minderungsmaßnahmen sind bei der Umsetzung des Vorhabens nicht erforderlich.



Bewertung: Eine bauliche Umsetzung des Vorhabens kommt, bei einer Ausführung entsprechend der Empfehlungen des Bodengutachtens einer Sanierung des Bodens gleich, somit kommt es zu einer Verbesserung der Situation hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen Boden und Wasser.

#### 9.2.3.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Ein Alternativstandort mit der gleichen Funktion (Verbesserung der Nahversorgungssituation in Buchforst) liegt nicht vor. Der jetzt vorliegende Standort wurde im Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Köln festgelegt.

#### 9.2.4 Zusätzliche Angaben

##### 9.2.4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung beziehungsweise Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Ermittlung der Umweltauswirkungen waren keine besonderen technischen Verfahren notwendig. Die zur Verfügung stehenden Fachgutachten / Unterlagen können die Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB ausreichend ermitteln, beschreiben und bewerten. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren.

##### Verwendete Fachgutachten:

Umwelt- und geotechnische Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung Kalkberg II, Köln vom 22.12.2009, Umwelt & Baugrund Consult (UBC), Overath, Bericht zu umwelthygienischen Untersuchungen auf dem Gelände in Buchforst, Teilfläche des ehemaligen Kalkberges II der Chemischen Kalkfabrik vom 08.12.2015, Büro Umwelt & Baugrund Consult (UBC), Overath

Verkehrsuntersuchung Lidl-Markt Karlsruher Straße in Köln, Schlussbericht April 2015, Büro Brilon, Bondzio, Weiser, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen, Bochum

Schalltechnische Untersuchung Lidl-Markt Karlsruher Straße in Köln Buchforst, Büro Brilon, Bondzio, Weiser, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen, Bochum, 16.12.2015

Artenschutzprüfung (ASP I) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70465/01, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Haan, Stand: 11.04.2016

Stellungnahme zu Bepflanzungsvorgaben LIDL, Kalk-Mülheimer Straße in Köln-Buchforst, ISR Stadt und Raum GmbH, 03.02.2016

##### 9.2.4.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Monitoringmaßnahmen sind aufgrund der nicht erheblichen Mehrbelastung von Natur, Umwelt und Landschaft und Mensch nicht vorzusehen.

### 9.2.4.3 Zusammenfassung

#### **A) Nicht durch die Planung betroffen sind die Umweltbelange**

**Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete:** Das Plangebiet befindet sich in keinem EU-Vogelschutzgebiet oder einer Wirkzonen solch eines Gebietes.

**Landschaftsplan:** Das Plangebiet liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Köln.

**Darstellungen von sonstigen Fachplänen, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechtes:** solche Pläne liegen für dieses Planvorhaben nicht vor.

**Mensch / Erschütterungen:** Das Plangebiet unterliegt im Bestand keinen schweren Erschütterungen, die ggf. schadhafte Auswirkungen auf Mensch, Technik oder die Bausubstanz haben können. Auch nach Umsetzung der Planung sind keine Beeinträchtigungen oder Umweltauswirkungen durch Erschütterungen zu erwarten.

**Oberflächengewässer:** Im Plangebiet existieren weder heute noch nach Umsetzung der Planung Oberflächengewässer. Nördlich des Plangebietes wurde im Zuge der Deponiesanierung ein Regenrückhaltebecken angelegt, welches Bestandteil der Deponieentwässerung ist.

#### **B) Nicht erheblich durch die Planung betroffen sind die Umweltbelange**

**Landschaft / Ortsbild:** Aufgrund der Lage des Standortes an der westlichen Ortseingangssituation des Stadtteils Buchforst sowie der Nähe zu mehreren denkmalgeschützten Siedlungsbauten wurde im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens eine Mehrfachbeauftragung von 5 Architekturbüros durchgeführt.

Aufgabe der Architekten war die Findung einer ansprechenden Außengestaltung, mit Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und die Betrachtung der Außenanlagen. Durch die Durchführung eines qualitätsichernden Verfahrens wird insgesamt eine Verbesserung gegenüber der heutigen Situation, in der sich das Plangebiet als Brachfläche darstellt, erwartet. Die Belange der Landschaft bzw. des Ortsbildes sind somit nicht erheblich betroffen.

**Klima, Kaltluft / Ventilation:** Durch die bestehenden baulichen Strukturen der angrenzenden Wohnbereiche sowie den großflächig versiegelten Verkehrsstrukturen ist das Plangebiet aus klimatischer Sicht bereits vorbelastet. Mit der Durchführung der Planung (GRZ 0,8) geht für das Plangebiet eine großflächige Versiegelung einher.

Weiterhin kann es durch die erwartete Zunahme des Verkehrsaufkommens zu einer Steigerung der Schadstoffbelastung kommen. Aus Gründen des Grundwasserschutzes und der vorherrschenden Altlastensituation ist das Plangebiet vollständig zu versiegeln und können Bäume nur sehr eingeschränkt gepflanzt werden. Dennoch sollen Pflanzflächen integriert werden, deren Verdunstungs- bzw. Retentionseigenschaften sich positiv auf das Klima auswirken. Angesichts der Größe des Plangebietes und der vorhandenen klimatischen Austauschfunktionen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

**Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt:** Im Plangebiet befindet sich derzeit nur südlichen und östlichen Flanken spärliche Ruderalvegetation und aufgrund dessen nur ein reduziertes Arteninventar. Durch die Durchführung des Vorhabens sollen gärtnerisch gestaltete Außenanlagen im Plangebiet initiiert werden. Insgesamt sind weder auf das Schutzgut Pflanzen noch auf das Schutzgut Tiere erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Ebenso sind durch den struktur- und artenarmen Bestand keine erheblichen Beeinträchtigungen bzgl. der biologischen Vielfalt zu erwarten.

**Eingriff / Ausgleich:** Die Realisierung des Vorhabens stellt formell einen Eingriff in Natur und Landschaft da, da mit der baulichen Umsetzung des Vorhabens u.a. Eingriffe in die lokalen (sanierten) Bodenbereiche, großflächige Versiegelungen oder die Überplanung von kleinen Vegetationsbeständen einhergehen.

Für das Plangebiet kann auf Basis der vorliegenden Gutachtenlage eine über 100-jährige gewerbliche Nutzung dokumentiert werden. Anfänglich als Sand/Kiesgrube genutzt, erfolgten ab den 1930 Jahre erste Haldenaufschüttungen mit z.T. kontaminierten Materialien im Plangebiet, welche bis in die 1970er Jahre andauerten.

Die Rückbaumaßnahmen der ehem. Tankstelle sowie die Beseitigung des bis dahin im Plangebiet vorhandenen Bewuchses erfolgten nicht ausgelöst durch das Bauleitplanverfahren, sondern auf

Grund der erforderlichen Deponiesanierung.

Die grünordnerische Maßnahmen gleichen einen Teil der überplanten Grünstrukturen wieder aus. Die geplante Eingrünung der Stellplatzanlage sowie des Baukörpers kann ebenfalls mindernde- und vermeidende Funktionen übernehmen.

Von dem geplanten Vorhaben werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst, die im Sinne des § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB ein Kompensationserfordernis auslösen.

**Abwasser, Abfälle, Emissionen, hier: Licht:** Da das Grundstück derzeit unbebaut bzw. ungenutzt ist, gehen von dem Grundstück selber keine Licht und/oder Geruchsemissionen aus.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Reflexoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklamen und Laserlichtwerbung sowie rotierende Werbeanlagen nicht zulässig sind. Selbstleuchtende Werbepylone sind unzulässig. Die Anstrahlung des Werbepylons ist zulässig. Durch diese Maßnahmen soll gewährleistet werden, dass die Lichtemissionen ein verträgliches Maß einhalten.

Aufgrund der Minderungsmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass es zu keiner nennenswerten Beeinträchtigung aufgrund von Lichtimmissionen kommt.

**Erneuerbare Energien / Energieeffizienz:** Die Effekte auf das Klima sind aufgrund des vorgesehenen Klimakonzeptes für den Discountmarkt und aufgrund der auch in der Nullvariante notwendigen Versiegelung des Grundstücks als geringfügig einzustufen. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

**Kultur- und sonstige Sachgüter:** Direkt nördlich des Plangebietes befindet sich anschließend entlang der Kalk-Mülheimer Straße (Kalk-Mülheimer Straße 339 - 359) eine Siedlungsstruktur, die zwischen 1928 und 1933 errichtet wurde. Die Siedlung steht unter Denkmalschutz. Um auf die Belange des Denkmalschutzes Rücksicht zu nehmen wurde im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens eine Mehrfachbeauftragung von 5 Architekturbüros durchgeführt. Vertreter der Politik, der Verwaltung und des Vorhabenträgers haben im Rahmen dieses Verfahrens einen Entwurf ausgewählt, der die Belange des Denkmalschutzes würdigt und bei der Planung berücksichtigt. Es sind daher keine Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern zu erwarten.

## **C) Erheblich durch die Planung betroffen sind die Umweltbelange**

### **Natur und Landschaft / Mensch**

**Boden / Altlasten:** Aufgrund der bisherigen Nutzung als Deponie sind die Böden des Kalkberges II und des Plangebietes mit Altlasten belastet. Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich der eingetragenen Altlastenfläche Nr. 80207.

Die Durchführung der Planung würde bestehende Belastungsmomente deutlich reduzieren und im Sinne der vorliegenden Bodengutachten einer Sanierungsmaßnahme gleich kommen. Angesichts dessen sind mit Durchführung der Planung keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes sind schutzwürdige Böden aufgrund der Überformung in der Vergangenheit bzw. der Nutzung als Halde und teilweise als Tankstelle nicht mehr vorzufinden. Die Böden innerhalb des Plangebietes sind überwiegend mit Schadstoffen belastet.

Planungsbedingt sind keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden zu erwarten. Die vorhandenen Bodenschadstoffbelastungen machen jedoch umfangreiche Versiegelungen, im Sinne einer Sanierungsmaßnahme erforderlich, die Durchführung der Baumaßnahme kommt einer Sanierung des Bodens gleich.

**Grundwasser:** Eine Versickerung des Regenwassers ist innerhalb des Plangebietes aufgrund der vorhandenen Altlastenbelastung nicht möglich. Bedingt durch die bestehenden Bodenbelastungen können z.B. luft- und wasserdurchlässige Bodenbeläge als Minderungsmaßnahme nicht im Plangebiet realisiert werden. Angesichts der Bodenbelastungen sind Sanierungsmaßnahmen wie z.B. eine vollständige Oberflächenversiegelung vorrangig bei der Wiedernutzbarmachung der Plangebietsfläche zu betrachten.

Mit der Durchführung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten, da die Maßnahme einer Sanierung des Bodens gleich kommt.

## **Mensch, Gesundheit und Bevölkerung:**

**Lärm:** Auf das Plangebiet wirken bereits im Bestand erhebliche Lärmbelastungen aufgrund von Straßenverkehrs- und Schienenlärm ein. Durch die Umsetzung der Planung kann es zu einer Mehrbelastung aufgrund von steigendem Verkehrsaufkommen sowie durch Gewerbelärm kommen. Aus diesem Grund wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt, das die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung und die auf das Vorhaben einwirkenden Lärmimmissionen untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine spürbare Verschlechterung der Lärmbelastung aufgrund von Straßenverkehr durch das Vorhaben zu erwarten ist. Weiterhin kommt es zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Gewerbelärm nur bei einer Öffnung des Marktes bis 22 Uhr überschritten werden und empfiehlt für diesen Fall Lärminderungsmaßnahmen. Bei Umsetzung der empfohlenen Minderungsmaßnahmen sind keine erheblichen Lärmauswirkungen zu erwarten. Die Minderungsmaßnahmen sollen daher im Durchführungsvertrag gesichert werden.

Zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse werden des Weiteren passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 festgesetzt. Somit ist insgesamt festzustellen, dass keine erheblichen Lärmauswirkungen zu erwarten sind.

**Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen:** Erhebliche Wechselwirkungen herrschen im Bestand zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Da der Boden mit Altlasten kontaminiert ist, kommt es im Bestand zu einer Auslösung von Schadstoffen, durch Regenwasser, die in das Grundwasser gelangen können. Die Umsetzung des Bauvorhabens sorgt für eine Unterbindung der Wechselwirkung und somit zu einer Minderung der Schadstoffbelastung des Grundwassers. Weitere Minderungsmaßnahmen sind bei der Umsetzung des Vorhabens nicht erforderlich.

## **9. Nachrichtliche Übernahmen**

Gemäß § 9 Absatz 6 Baugesetzbuch (BauGB) wird darauf nachrichtlich hingewiesen, dass sich das Plangebiet

- im Bauschutzbereich des Flughafens Köln/Bonn befindet sowie
  - in der Altlaststandort-Recherchefläche an der Heidelberger Straße und
  - in der Altablagerung 80207
- befindet.

## **10. Planverwirklichung**

### **10.1 Durchführungsvertrag**

Nach § 12 Absatz 1 BauGB wird der Vorhabenträger im Rahmen eines Durchführungsvertrages verbindlich regeln, dass er auf der Grundlage des abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben- und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung dieser innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungskosten vor dem Satzungsbeschluss verpflichtet. Durch den Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zu der Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes inklusive der dazu gehörenden Anlagen.

### **10.2 Kosten**

Die Planungskosten (Bauleitplanung, Vermessung, zusätzliche erforderliche Gutachten u. a.) sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen (z. B. Entwässerung) werden durch den privaten Vorhabenträger übernommen. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag und gegebenenfalls in einen zusätzlichen Erschließungsvertrag aufgenommen. Der Stadt Köln entstehen insofern durch den Vorhaben- und Erschließungsplan keine unmittelbaren Kosten.

## **11. Weitere Hinweise**

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 70465/01 wurden Hinweise zu den folgenden Themenbereichen aufgenommen:

- Nachrichtliche Übernahmen
- Artenschutz
- Boden
- Bodenfunde
- Kampfmittelbeseitigung
- Durchführungsvertrag

Technische Regelwerke:

Soweit in den textlichen Festsetzungen auf DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke verwiesen wird, können diese bei der Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Plankammer, Zimmer 06.E 05, Stadthaus, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.