

Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf 63465/02
Arbeitstitel: Neubau Campus Alte Wagenfabrik in Köln-Ehrenfeld
(beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB)

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Vorhabenträgerin, die „Fond of New Campus GmbH“, hat mit Schreiben vom 19.04.2017 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt mit dem Ziel, einen neuen Firmensitz für das Unternehmen Fond of Bags in Köln-Ehrenfeld zu realisieren.

Die Gesellschafter der „Fond of New Campus GmbH“ sind die gleichen wie die Gesellschafter der „Fond of Bags GmbH“. Seit 2010 ist das Unternehmen ständig gewachsen und beschäftigt aktuell circa 200 Mitarbeiter/-innen. Mit einem ergonomischen Schulrucksack (ergobag) hat die Firma begonnen und vereint mittlerweile sieben verschiedene Marken unter ihrem Dach. Taschen sind die Kernkompetenz, wobei die Produktpalette von „Baby bis Business“ reicht. Die Produkte werden in 35 Ländern vertrieben.

Durch das schnelle Wachstum des Unternehmens musste „Fond of Bags“ bereits mehrmals in neue Räumlichkeiten in Köln-Ehrenfeld umziehen. Der aktuelle Firmensitz in Köln-Ehrenfeld ist wiederum nicht mehr ausreichend.

Es soll ein Campus mit einer Bürofläche von 13.000 m² Bruttogeschossfläche entstehen, der der aktuellen Größe Rechnung trägt aber auch Raum für künftige Expansion bietet. Für dieses Vorhaben wurde das Grundstück an der Vitalisstraße erworben. Die Vorhabenträgerin ist zwischenzeitlich auch im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen.

Das Plangrundstück grenzt an das Gelände der denkmalgeschützten „Alte Wagenfabrik“, in der die „Fond of Bags GmbH“ bereits Büroflächen angemietet hat. Dieses Grundstück befindet sich im Besitz der „Alte Wagenfabrik Köln GmbH“, welche wiederum die gleichen Gesellschafter wie die „Fond of New Campus GmbH“ aufweist.

Bereits im Jahr 2008 hat die Stadt Köln eine Baugenehmigung für die Errichtung eines V-geschossigen Bürogebäudes auf dem Plangrundstück erteilt. Die Geltungsdauer dieser Baugenehmigung wurde zuletzt am 23.08.2017 für ein weiteres Jahr verlängert. Um das geplante Bürogebäude den aktuellen Anforderungen anzupassen, wurde in der Zwischenzeit ein Bauantrag für ein neues V-geschossiges Gebäude gestellt. Aufgrund der anhaltenden Expansion der Vorhabenträgerin reicht die mit der gültigen Baugenehmigung sowie mit der im Jahr 2017 beantragten Baugenehmigung zu realisierende Bürofläche nicht aus. Daher soll das Planungsrecht für eine größere Firmenzentrale für 500 Mitarbeiter am Standort Köln-Ehrenfeld geschaffen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

2. Verfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 09.11.2017 nach § 12 Absatz 2 BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.07.2017 bis einschließlich 31.08.2017.

Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen beim Stadtplanungsamt unterrichten und sich in der Zeit vom 02.01. bis 15.01.2017 zur Planung äußern.

2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO im Geltungsbereich bleibt bei einer Plangebietsgröße von circa 5.000 m² unter dem maßgeblichen Schwellenwert von 20.000 m² des § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB. Dabei werden keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wäre.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen (UVPG NW) unterliegen. Zudem ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgütern – Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – nicht zu erwarten. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da die Voraussetzungen des § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB vorliegen, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Neubau Campus Alte Wagenfabrik in Köln-Ehrenfeld“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dabei werden die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

3. Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Ehrenfeld und ist circa 0,5 ha groß. Es umfasst das Flurstück 2302, Flur 76, Gemarkung Müngersdorf. Das Plangebiet wird im Norden durch die Vogelsanger Straße, im Westen durch die Vitalisstraße, im Süden durch das Grundstück der Abfallwirtschaftsbetriebe Köln (AWB) und im Osten durch die „Alte Wagenfabrik“ begrenzt.

3.2 Vorhandene Struktur

Das Plangebiet selbst ist durch Parkplatzflächen geprägt. Das Plangebiet grenzt an das Grundstück, auf dem die denkmalgeschützte „Alte Wagenfabrik“ steht, die ebenfalls durch die Vorhabenträgerin genutzt wird.

Das Plangebiet grenzt westlich und südlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan 6246Sa/03 (62469/03), der ein Gewerbe- und Industriegebiet sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf (Fuhrpark) festsetzt. Diese Festsetzungen erfolgten aufgrund der örtlichen Gegebenheiten. Hier hat sich eine Vielfalt typischer Gewerbebetriebe niedergelassen –wie z.B. Handwerksbetriebe in Form von Malerwerkstätten, Tischlereien, Dachdecker, Betriebe für Möbel- und Ladeninnenausbau, Bau von Elektroanlagen, Werkzeugbau, Druckereien, Autohäuser mit Werkstätten sowie Karosseriebetriebe und Lackierereien, Schrotthandel und PKW-Entsorgung, eine Kartongefabrik, Fuhrpark der Abfallwirtschaftsbetriebe der Stadt Köln sowie Großhandelsbetriebe und diverse Büronutzungen.

Südlich grenzt die Fläche der Abfallwirtschaftsbetriebe der Stadt Köln (AWB) an das Plangebiet. Die AWB betreibt auf dem an das Plangebiet angrenzenden Grundstücksteil einen Fuhrpark, neben Verwaltungsgebäuden befindet sich hier eine Parkplatzfläche. Auf dem gegenüberliegenden ehemaligen Herbolgelände wird ein 24-h-Logistikbetrieb angesiedelt.

Nördlich der Vogelsanger Straße und östlich der Vitalisstraße ist Wohnbebauung vorhanden.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs Ehrenfeld. Diese soll zu einem gemischt genutzten Viertel mit urbaner Dichte und einem hohen Wohnanteil umgenutzt werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt hier ein Mischgebiet fest.

3.3 Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist über die Vogelsanger Straße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Die Zufahrt auf das Gelände der „Alten Wagenfabrik“ erfolgt derzeit über die Vogelsanger Straße. Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage des neuen Bürogebäudes soll über die Vitalisstraße erfolgen.

Fuß- und Radverkehr

Für den Fußgängerverkehr stehen derzeit im Umfeld des Plangebietes ausreichende Gehwegbreiten nur entlang der Vogelsanger Straße zur Verfügung, die auch von mobilitätseingeschränkten Personen oder Personen mit Kinderwagen genutzt werden können. Der Fahrradverkehr wird auf der Vitalisstraße sowie der Vogelsanger Straße im Mischverkehr zusammen mit dem MIV geführt. Entlang des östlich verlaufenden Maarweges steht plangebietsseitig ein separater Radweg zur Verfügung.

öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)

Insgesamt ist die Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV als sehr gut zu bewerten. Es stehen sowohl Busse, Stadtbahnen als auch S-Bahnen in fußläufiger Entfernung von weniger als 10 Minuten zur Verfügung, die ein großes Spektrum an Fahrzielen im regionalen sowie überregionalen Raum ermöglichen. Die Bushaltestellen Vitalisstraße Nord und Vogelsanger Straße/Maarweg (Linie 140) befinden sich in weniger als 200 m Entfernung. Die Haltestelle Äußere Kanalstraße (Buslinien 139, 141 und 143 sowie Stadtbahnlinien 3 und 4) befindet sich in circa 600 m Entfernung. Gleiches gilt für die S-Bahn-Haltestelle Köln-Müngersdorf, Technologiepark (S 12, S 13 und S 19).

Technische Erschließung

Der öffentliche Kanal DN 1300/1950 in der Vitalisstraße kann das anfallende Abwasser des Plangebietes aufnehmen.

3.4 Alternativstandorte

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Die Entscheidung für die gewerbliche Nutzung dieses Standorts wurde somit bereits auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes getroffen. Für eine gewerbliche Nutzung des Plangebietes gibt es keine Alternative. Bei Nichtaufstellung des Bebauungsplanes könnte das Vorhaben in reduzierter Gebäudehöhe nach § 34 BauGB genehmigt werden.

3.5 Planungsrechtliche Situation

Für den Planbereich liegt kein Bebauungsplan vor. Das Plangebiet liegt im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Eine Genehmigung nach § 34 BauGB wäre lediglich für ein Gebäude mit maximal fünf Geschossen möglich. Für die Umsetzung des geplanten Konzeptes ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3.6 Rahmenplan Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld

Im Rahmenplan Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld aus dem Jahr 2004 wird die Fläche des Plangebietes teilweise als Gewerbefläche dargestellt, mit Flächenanteilen für Büros und Dienstleistungsunternehmen entlang der Vitalstraße und der Vogelsanger Straße.

4. Planungsvorgaben

4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

4.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

4.3 Berücksichtigung von Fachplanungen –Denkmalschutz–

Das Grundstück Vogelsanger Straße 321 wurde am 01.07.1980 unter der laufenden Nummer 397 in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen und steht damit unter Denkmalschutz. Als Baudenkmäler sind auf dem Grundstück das ehemalige Verwaltungsgebäude (Villa) an der Vogelsanger Straße und das fünfschiffige Hallenbauwerk (Alte Wagenfabrik) angrenzend an das Plangebiet vorhanden.

Der denkmalpflegerische Bewertungstext lautet: „technisches Denkmal, Wesentliche charakteristische Merkmale des Denkmals: Um 1920-1922 erbaut. Fuhr- und Reinigungsamt (ehemalige Fabrik Scheeler). Zwei Geschosse, zweigeschossig ausgebautes Dachgeschoß, Walmdach. Turmartiges Treppenhaus. Große Fabrikhalle mit überhöhtem Mittelteil und pyramidenartigen Dächern. Fenster und Türen original.“

Das Vorhaben bildet eine architektonisch hochwertige, ruhige Rückwand zu dem fünfschiffigen Hallenbauwerk und bildet mit diesem ein Ensemble, welches die denkmalgeschützten Bauten in besonderem Maße zur Geltung bringt. Durch die Abstufung der Geschossigkeit von VII- auf VI-Geschosse wird auf die Kubatur der „Alten Wagenfabrik“ Rücksicht genommen.

Die Sichtbeziehungen auf die „Alte Wagenfabrik“ werden aus Richtung der Vogelsanger Straße und des Maarwegs nicht tangiert.

Lediglich von der Vitalisstraße wird die Sichtbarkeit eingeschränkt. Diese war aber bereits historisch nicht gegeben. Bis in die 2000er Jahre hinein gab es noch ein straßenbegleitendes Werkstattgebäude entlang der Vitalisstraße. Dieses schloss unmittelbar an das Verwaltungsgebäude an, so dass die Sicht auf das fünfschiffige Hallenbauwerk „Alte Wagenfabrik“ aus dieser Richtung eingeschränkt war.

Auch nach dem Abbruch des Werkstattgebäudes war der Blick auf das Hallenbauwerk durch eine Mauer und Baumbewuchs gestört.

Die geplante Bebauung ermöglicht erstmals eine geordnete Sichtbeziehung von der Ecke Vogelsanger Straße/Vitalisstraße auf das denkmalgeschützte Hallenbauwerk.

Die Fassadengestaltung des Bürogebäudes nimmt die Vertikalität der Fassadengliederung des Hallenbauwerks auf.

Ein negativer Einfluss des geplanten Baukörpers auf das Verwaltungsgebäude an der Vogelsanger Straße ist ebenfalls nicht ersichtlich. Das Verwaltungsgebäude prägt aufgrund seiner straßenbegleitenden Lage weiterhin den Stadtraum und wird durch das Neubauprojekt nicht tangiert.

Es besteht bereits Baurecht für ein V-geschossiges Bürogebäude. Die aktuelle Planung sieht eine siebengeschossige Winkelbebauung entlang der Vitalisstraße und eine sechsgeschossige Bebauung parallel zur „Alten Wagenfabrik“ vor. Die Ecke zur Vogelsanger Straße ist in halbrunder Form ausgebildet und macht den Blick frei auf die denkmalgeschützte „Alte Wagenfabrik“.

Die geplante höhere Geschossigkeit hat keine negativen Auswirkungen auf den Denkmalschutz gegenüber dem bestehenden Baurecht.

5 Städtebauliches Planungs- und Freiraumkonzept

Auf der circa 5.000 m² großen Grundstücksfläche soll die neue Unternehmenszentrale der Vorhabenträgerin entstehen. Gemäß dem Entwurfskonzept des Büros Klaus Müller GmbH Architektur soll eine siebengeschossige Winkelbebauung entlang der Vitalisstraße und eine sechsgeschossige Bebauung parallel zur „Alten Wagenfabrik“ errichtet werden. Das so entstehende Dreieck bildet einen begrünten Innenhof aus. Auf dem Dach des sechsgeschossigen Gebäudes ist eine Dachterrasse geplant. Die Dachflächen sollen teilweise intensiv ansonsten extensiv begrünt werden.

Die Ecke zur Vogelsanger Straße ist in halbrunder Form ausgebildet und macht den Blick frei auf die denkmalgeschützte „Alte Wagenfabrik“. Das Erdgeschoss ist als überhohes, von den Fassaden der oberen Geschosse zurückspringendes Geschoss geplant. Die nicht überbauten Grundstücksflächen werden begrünt und gestaltet.

Die Unternehmenszentrale beinhaltet nicht nur Büros, sondern auch eine Betriebskinder-tagesstätte sowie Räumlichkeiten für Fitness und eine Mensa.

Geplant ist die Realisierung von insgesamt circa 13.800 m² Bruttogeschossfläche (BGF), was einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,6 entspricht.

6 Begründung der Planinhalte (Festsetzungen nach § 9 BauGB)

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 8 Absatz 2 zulässigen Tankstellen sind gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO nicht zulässig.

Die gemäß § 8 Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen -Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Vergnügungsstätten- sind gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen erfolgt aufgrund der Lärmbelastung insbesondere im Nachtzeitraum.

Im Gewerbegebiet sind darüber hinaus Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig, da sie sich aufgrund der bestehenden Struktur der Gewerbebetriebe, nicht in das vorhandene Gewerbegebiet einfügen. Zudem widersprechen diese Nutzungen dem Ziel, die Flächen für eine Büronutzung vorzuhalten.

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes kann das geplante Bürogebäude entsprechend dem Nutzungskonzept der Vorhabenträgerin und der zu Grunde liegenden Planung realisiert werden.

Um trotz der Festsetzung von allgemein zulässigen Nutzungen den Vorhabenbezug herzustellen, wird gemäß § 12 Absatz 3 a in Verbindung mit § 9 Absatz 2 BauGB festgesetzt, dass im Gewerbegebiet im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie durch maximale Gebäudehöhen bestimmt.

Um das geplante Vorhaben umsetzen zu können wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Die Obergrenzen für Gewerbegebiete gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO mit einer GRZ von 0,8 werden eingehalten.

Im Plangebiet erfolgt die Festsetzung, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch unterirdische Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden darf. Durch die geplante Bebauung mit Tiefgarage und ihren Zufahrten und sonstige versiegelte Bereiche (Plätze, Wege) wird das Grundstück zu 92 % versiegelt. Es verbleiben insgesamt nur sehr wenige unversiegelte Flächen.

Auf der Grundlage des Architekturentwurfes wird eine siebengeschossige Winkelbebauung entlang der Vitalisstraße und eine sechsgeschossige Bebauung in Richtung des Baudenkmals „Alte Wagenfabrik“ festgesetzt. Mit dieser Abstufung der Geschossigkeit wird auf die Kubatur des angrenzenden Baudenkmals „Alte Wagenfabrik“ Rücksicht genommen.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen über Normalhöhen null (NHN) orientieren sich an dem Architekturentwurf und entsprechen der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.

Gebäudedächer dienen auch der Unterbringung einer Vielzahl von technischen Anlagen wie beispielsweise Antennen, Fahrstuhlüberfahrten Lüftungsanlagen oder Sichtschutzwände. Diese Anlagen sollen im Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig sein, ohne das städtebauliche Erscheinungsbild nachhaltig zu stören. Daher wird festgesetzt, dass die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Anlagen und Gebäudeteile bis maximal 3,20 m überschritten werden dürfen. Der Flächenanteil der Überschreitung je Dachfläche darf insgesamt 20 % der jeweiligen Dachfläche nicht übersteigen. Die Dachaufbauten müssen dabei folgende Mindestabstände zur Gebäudefassade einhalten. Mindestens 3,0 m von der nordwestlichen Gebäudefassade zur Vitalisstraße, mindestens 2,0 m von der südwestlichen Gebäudefassade zur AWB und mindestens 1,0 m von den übrigen Gebäudefassaden.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. In der Gestalt der Baugrenzen spiegelt sich der Architekturentwurf mit geringen Spielräumen wieder.

Von der nördlichen Platzfläche ist ein Zugang zur Tiefgarage geplant. Für das spiralförmige Treppenbauwerk wird eine zusätzliche Baugrenze festgesetzt, um die Genehmigungsfähigkeit des Zugangs sicher zu stellen.

6.4 Erschließung

Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Vitalisstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Tiefgaragenzufahrt ist im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze angeordnet. Im Bebauungsplan ist hierfür ein Zufahrtsbereich festgesetzt.

Der Lieferverkehr findet an der Vitalisstraße statt. Hierzu soll eine Haltebucht im Vorfahrtsbereich des Haupteingangs Vitalisstraße angeordnet sowie eine Zufahrtsmöglichkeit auf das Grundstück im Bereich der Gebäudefuge sichergestellt werden, um den Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen.

Ruhender Verkehr

Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind.

Mit den Festsetzungen zu den Stellplätzen in Tiefgaragen werden die oberirdischen Bereiche möglichst frei vom motorisierten Verkehr gehalten. Mit Ausnahme der Anlieferungs- und Rettungsverkehre wird der motorisierte Verkehr unterirdisch abgewickelt, um die Arbeitsverhältnisse im Quartier aufzuwerten.

Für die Tiefgarage erfolgt darüber hinaus die Festsetzung, dass auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Lagerflächen, Abstellräume, Technik- und Nebenräume sowie Abstellplätze für Fahrräder gemäß § 51 BauO NW bis zu einer maximalen Fläche von 25 % der Tiefgaragenfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, um im Rahmen der Baugenehmigungsplanung noch Spielräume für die Tiefgaragenplanung sicherzustellen.

Stellplatzreduzierung

Für das Plangebiet besteht die Möglichkeit, eine Stellplatzreduzierung von 20 % entsprechend § 51 BauO NRW aufgrund der vorhandenen ÖPNV-Erschließungsqualität im Baugenehmigungsverfahren bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze anzunehmen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Mobilitätskonzept (brenner BERNHARD ingenieure GmbH, 18. Januar 2018) erarbeitet. Bei konsequenter Umsetzung der im Rahmen des Mobilitätskonzeptes ausgearbeiteten nahmobilitätsfördernden Handlungsmaßnahmen ist ein zusätzlicher Abschlag zur Reduktion der Stellplatzherstellung von 15 % als realistisch einzuschätzen. Diese Annahme wird zusätzlich durch die Ergebnisse der durchgeführten, unternehmensinternen Umfrage, die sich auf die zukünftigen Nutzer übertragen lässt, gestützt.

Auflistung der Handlungsmaßnahmen:

Fußverkehr

- Ansprechende Gestaltung der Außenanlagen (Campus) z.B. durch Bänke, Bepflanzung, Wegebeleuchtung
- Barrierefreie Fortbewegung ermöglichen
- Hinweis auf die nächstgelegenen Haltestellen

Radverkehr

- Installation von insgesamt 71 Fahrradabstellanlagen in der TG und oberirdisch (diebstahlsicher, wettergeschützt, barrierefrei und gut zugänglich)
- Installation einer Stromversorgung zum Aufladen von Akkus für E-Bikes/Pedelecs
- Möglichkeiten zum Abstellen von Sonderfahrrädern (E-Bikes, Lastenfahrräder, Fahrradanhänger)
- Zur Verfügung stellen von Werkzeugen und Fahrradpumpen (z.B mithilfe eines Automaten für Reparatur- und Ersatzteile)
- Erweiterung des Angebotes der unternehmensinternen Fond of Bags Fahrräder (mindestens 6, darunter auch E-Bikes sowie ein Lastenfahrrad)
- Ermöglichen eines Fahrradleasings sowie entsprechendes Angebot an Information und Kommunikation des Angebotes
- Durchführung von Maßnahmen zur Bewerbung nachhaltiger Mobilität, z.B. mit einem Wettbewerb umweltfreundlichste/r Mitarbeiter/in

ÖPNV

- Angebot von Jobtickets
- Auslegen/Aushängen von Fahrplänen

Carsharing

- Angebot von 5 unternehmensinternen Pool-Fahrzeugen
- Information und Kommunikation des Angebotes sowie weiterer Carsharing-Angebote
- Gesonderte Tarife für Beschäftigte und Registrierungsaktionen vor Ort

Die Vorhabenträgerin wird diese Maßnahmen konsequent umsetzen. Im Durchführungsvertrag werden hierzu Regelungen zur Sicherung der Maßnahmen aufgenommen.

Demzufolge wird eine Stellplatzreduktion von insgesamt 35 % als statthaft angesehen, so dass sich ein Bedarf von 103 Stellplätzen ergibt. Die geplante Tiefgarage bietet Platz für 89 Stellplätze, die restlichen 14 Stellplätze werden auf dem angrenzenden Grundstück „Alte Wagenfabrik“ nachgewiesen.

Verkehrsgutachten

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens (brenner BERNHARD ingenieure GmbH, 18. Januar 2018) wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung untersucht. Die Berechnungen ergaben, dass im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben insgesamt circa 287 Kfz-Fahrten je Werktag (als Summe aus Quell- und Zielverkehr) zu erwarten sind. Dies entspricht 42 Kfz in der Spitzenstunde morgens und 35 Kfz in der Spitzenstunde abends.

Des Weiteren wurde eine Leistungsfähigkeitsanalyse für den Bestand und den Planfall durchgeführt.

Die Leistungsfähigkeitsanalyse für den Bestand erfolgte für die Bestandsknoten Vogelsanger Straße/Vitalisstraße, Vogelsanger Straße/Äußere Kanalstraße/Maarweg, Zufahrt Vogelsanger Straße. Die Leistungsfähigkeitsanalyse für den Planfall erfolgte zusätzlich für die Knotenpunkte Zufahrt Vitalisstraße und Zufahrt Maarweg.

Die Leistungsanalyse hat ergeben, dass alle untersuchten Zufahrten bzw. Knotenpunkte im Planfall sowohl in der Morgenspitze als auch in der Abendspitze als mindestens ausreichend (mindestens Qualitätsstufe D) zu werten sind. Lediglich die Zufahrt Vogelsanger Straße erhält die Qualitätsstufe E, was mit den aus der Zufahrt ausfahrenden Linkseinbiegern zu begründen ist und nur sehr wenige Verkehrsteilnehmer betrifft. Diese durch Mikrosimulation ermittelte Qualitätsstufe ist in der Realität jedoch als unproblematisch zu werten, da aufgrund der direkt angrenzenden signalisierten Knotenpunkte und bei rücksichtsvoller Fahrweise der Verkehrsteilnehmer genügend Zeitlücken zum Ausfahren bleiben. Außerdem ist die Fahrzeugmenge so gering, dass die Qualitätsstufe hier tolerierbar ist, weil sie nur sehr wenige Verkehrsteilnehmer (maximal vier Fahrzeuge) betrifft.

Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch vorhandene Leitungen und Kanäle in der Vitalisstraße gesichert. Für die erforderlichen Müllcontainer ist ein Müllsammelraum in der Tiefgarage geplant. Mit Hilfe eines Lastenaufzugs sollen die jeweiligen Container am Abfuhrtag temporär auf den Gehweg an die Straße gestellt und nach ihrer Entleerung wieder eingesammelt werden.

Starkregenereignis/Überflutungsnachweis

Im Rahmen einer Überflutungsprüfung (Helmert & Bongartz, Siegburg, Oktober 2017) wurde nachgewiesen, dass es unter Berücksichtigung der im Gutachten genannten Hinweise zur Modellierung des Geländes und zur Ausführung des Hochbaus bei einem Starkregenereignis nicht zu einer oberflächlichen Überflutung des Plangebietes kommt bzw. dass die anfallenden Wassermengen überwiegend schadlos auf den Flächen des Plangebietes zurückgehalten werden können.

6.5 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Auf der Grundlage des Begrünungsplanes werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Die Festsetzungen dienen der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.

Als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Plangebiet sollen die Dachflächen begrünt werden. Mindestens 10% der Dachflächen werden intensiv begrünt. Die Vegetationstragschicht ist dafür in einer Stärke von mindestens 60 cm einschließlich einer Filter- und Drainschicht auszubilden. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist die Vegetationstragschicht mit einer Stärke von mindestens 120 cm auf einer Fläche von 25 m² je Baum zu modellieren.

Auf den restlichen Dachflächen erfolgt eine extensive Dachbegrünung mit Magerrasen oder Sedumgesellschaften. Die Vegetationstragschicht ist dafür in einer Stärke von mindestens 8 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht auszubilden. Ausgenommen von der extensiven Dachbegrünung sind technischen Anlagen wie beispielsweise Antennen, Fahrstuhlüberfahrten Lüftungsanlagen oder Sichtschutzwände.

Des Weiteren sind die Decken von Tiefgaragen soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen Spielplätzen oder sonstigen Nebenanlagen überbaut werden dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 60 cm einschließlich einer Filter- und Drainschicht auszubilden. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist die Vegetationstragschicht mit einer Stärke von mindestens 120 cm auf einer Fläche von mindestens 25 m² je Baum zu modellieren.

6.6 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

In einer Schalltechnischen Untersuchung (Peutz Consult, 15.01.2018) wurden die auf das Plangebiet einwirkenden bzw. von diesem ausgehenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen rechnerisch ermittelt und bewertet. Da in den geplanten Bürogebäuden im Nachtzeitraum nicht gearbeitet wird, ist keine Bewertung des Nachtzeitraums erfolgt.

Emissionen öffentlicher Straßenverkehr

Die Lärmsituation im Untersuchungsgebiet wird durch die Vitalisstraße, die Vogelsanger Straße, die Äußere Kanalstraße sowie den Maarweg bestimmt.

Die Daten für den Straßenverkehr auf den umliegenden Straßen basieren auf Angaben der emig-vs, Ingenieurgesellschaft sowie der brenner BERNHARD ingenieure GmbH.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Verkehrslärberechnungen ergeben sich entlang der äußeren Fassaden in Abhängigkeit der Orientierung und Lage Beurteilungspegel von 58 bis 74 dB(A) tags.

Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 von 65 dB(A) tags (06:00 bis 22:00 Uhr) für Gewerbegebiete wird hier im Bereich der zur Vitalisstraße orientierten Fassade um bis zu 9 dB(A) überschritten.

Durch die geschlossene Bebauung wird ein ruhiger Innenhof geschaffen. In dem Innenhof liegt durchweg ein Beurteilungspegel von weniger als 50 dB(A) im Tageszeitraum und damit eine Einhaltung des Orientierungswertes vor.

Veränderung der Emission des Straßenverkehrs durch das Vorhaben

Für verschiedene Immissionsorte (Vitalisstraße 63, Vogelsanger Straße 330 und 332, Äußere Kanalstraße 1, 3 und 6, Vogelsanger Straße 292, 295, 296-298 und 326) sind die Veränderungen der Straßenverkehrsgeräusche durch die Planung untersucht worden.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Immissionsorte aufgelistet, bei denen bereits im Bestand eine Belastung gegeben ist (Beurteilungspegel > 70 dB(A) am Tag und > 60 dB(A) in der Nacht), die im Bereich gesundheitsbeeinträchtigender Belastung einzustufen ist.

Immissionspunkt	Geschoss	Beurteilungspegel Prognose-Null-Fall		Beurteilungspegel Prognose-Mit-Fall		Pegeldifferenz	
		Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
Vogelsanger Str. 332 Südfassade	EG	73	63	73	63	0,1	0,1
	1. OG	74	63	74	63	0,1	0,0
	2. OG	74	63	74	64	0,1	0,1
	3. OG	74	63	74	64	0,1	0,1
Vogelsanger Str. 330 Südfassade	EG	72	62	72	62	0,1	0,0
	1. OG	73	62	73	62	0,1	0,0
	2. OG	73	63	73	63	0,1	0,0
	3. OG	72	62	72	62	0,0	0,0
Äußere Kanalstr. 1 Südwestfassade	EG	73	63	73	63	0,0	0,0
	1. OG	73	63	73	63	0,1	0,1
	2. OG	73	63	73	63	0,1	0,0
	3. OG	72	62	72	62	0,1	0,0
Äußere Kanalstr. 3 Südostfassade	EG	73	62	73	62	0,0	0,0
	1. OG	72	62	72	62	0,1	0,0
	2. OG	72	62	72	62	0,0	0,0
	3. OG	71	61	71	61	0,1	0,0
	4. OG	71	61	71	61	0,0	0,0
Äußere Kanalstr. 6 Nordwestfassade	EG	71	61	71	61	0,0	0,0
	1. OG	71	61	71	61	0,0	0,0
	2. OG	71	61	71	61	0,0	0,0

Die Ergebnisse zeigen, dass an der Bestandsbebauung eine Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen um maximal 0,1 dB zu erwarten ist.

Emissionen Schienenverkehr

Südlich des Plangebietes in etwa 230 m Entfernung befindet sich die sechsgleisige DB-Hauptstrecke Köln-Aachen, wobei auf den nächstgelegenen beiden Gleisen der Güterverkehr abgewickelt wird. Für die Zugstrecke wurden die Belastungsannahmen (Prognosefall 2025) zu Grunde gelegt. Aufgrund des perspektivisch steigenden Verkehrsaufkommens stellt die Betrachtung des zukünftig zu erwartenden Verkehrs im Vergleich zur derzeitigen Streckenbelegung den ungünstigeren Fall dar. Es liegen Beurteilungspegel von < 50 dB(A) bis zu 53 dB(A) im Tageszeitraum und damit eine Einhaltung des Orientierungswertes vor.

Gewerbelärm -Einwirkungen auf das Plangebiet-

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich eine Vielzahl von Gewerbebetrieben. Die Schallimmissionen werden maßgeblich durch den Gewerbelärm aus den Abfallwirtschaftsbetrieben der Stadt Köln (AWB) und dem SEGRO CityPark bestimmt. Die Ergebnisse der Immissionsberechnungen zeigen, dass an den Fassaden der geplanten Bebauung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Gewerbegebiete von 65 dB(A) im Tageszeitraum an allen Immissionsorten eingehalten werden.

Der zulässige Maximalpegel von 95 dB(A) wird ebenfalls an keinem der betrachteten Immissionsorte überschritten.

Gewerbelärm -Auswirkungen durch das Planvorhaben-

Durch den Verkehr auf der geplanten Tiefgaragenrampe werden keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Gewerbegebiete in der unmittelbaren Nachbarschaft verursacht.

Die durch die haustechnischen Anlagen des geplanten Bürogebäudes zu erwartenden Geräuschimmissionen müssen so angelegt werden, dass sie den um 15 dB(A) reduzierten anteiligen Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet einhalten. Dieser Richtwert beträgt 60 dB(A) am Tag und ist am nächstgelegenen Gebäude (Wohngebäude Ecke Vogelsanger Straße/Vitalisstraße) einzuhalten. Die Voraussetzungen dazu sind durch den Hersteller der Anlagen zu bescheinigen und der Nachweis dazu ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

aktive Schallschutzmaßnahmen

Im südlichen Teil des Plangebietes ist im Erdgeschoss eine Betriebs-Kindertagesstätte mit einer Außenspielfläche für etwa 20 Kinder geplant. Auf der Außenspielfläche liegen Beurteilungspegel zwischen 60 und 67 dB(A) in Summe von Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen vor. Um hier eine höhere Qualität des Spielbereiches zu erzielen wird eine 2 m hohe Lärmschutzwand zum Betriebsgelände der AWB und zur Vitalisstraße festgesetzt. Bei Errichtung dieser Lärmschutzwand kann davon ausgegangen werden, dass in 1,2 m Höhe über Gelände Beurteilungspegel von 59 bis 62 dB(A) vorliegen.

Um auf dem gesamten Außengelände eine Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) zu erreichen, wäre die Errichtung einer 4 m hohen Wand zur Vitalisstraße, einer 3 m hohen Wand zum Betriebsgelände der AWB und einer 2 m hohen Wand nach Osten erforderlich.

Eine Lärmschutzwand nach Süden birgt Nachteile bezüglich Besonnung, und eine Umfassung der Kita-Außenfläche mit hohen Lärmschutzwänden kann eine erdrückende Wirkung entfalten.

Da bei 62 dB(A) im Allgemeinen eine angemessene Nutzung der Kita-Außenfläche möglich ist, stellt die 2 m hohe Lärmschutzwand zum Betriebsgelände der AWB und zur Vitalisstraße eine Art Kompromiss zwischen Lärmschutz und Entfaltung einer erdrückenden Wirkung dar.

Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeichnerisch als Lärmpegelbereiche III bis VI dargestellt. Textlich festgesetzt wird, dass entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu treffen sind. Anhand dieser im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche können im konkreten Einzelfall (Baugenehmigungsverfahren) gemäß DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämmmaß von verschiedenen Wand-/ Fensterkombinationen ermittelt werden. Ergänzend wird textlich festgesetzt, dass die Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse im Einzelfall unterschritten werden können, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich nachgewiesen wird.

Abwägung

Bis auf die Lärmschutzwand im Bereich der geplanten Betriebs-Kita sind keine weiteren aktiven Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen von der Vitalisstraße käme als aktive Schallschutzmaßnahme nur die Errichtung einer Lärmschutzwand in ähnlicher Höhe wie die zu schützende Bebauung in Betracht. Eine Wand von 15-20 m entlang der Vitalisstraße erscheint aus städtebaulichen Gründen auch angesichts der rein gewerblichen Nutzung nicht vertretbar. Durch die Anordnung des Gebäudes wird eine effektive Abschirmung des Innenhofes bzgl. des Verkehrslärms auf der Vitalisstraße erreicht.

Daher werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB festgesetzt. Entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereiche III-VI sind Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (Ausgabe November 1989, Beuth Verlag GmbH, Berlin) zu treffen.

Die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen stellt sicher, dass den schallimmissionschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Gewerbenutzung zur Erzielung gesunder Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen werden kann.

Mit der Umsetzung der geplanten Bebauung ergeben sich auch Auswirkungen auf die schalltechnische Situation im Umfeld.

Bereits im Bestand ist eine Belastung gegeben, die im Bereich gesundheitsbeeinträchtigender Belastung einzustufen ist. An der Vogelsanger Straße ist mit Beurteilungspegel von 62-74 dB(A) am Tag und 53-64 dB(A) in der Nacht zu rechnen. Aufgrund der hohen Vorbelastung ist die Erhöhung um 0,1 dB(A) am Tag und in der Nacht als erheblich einzustufen, auch wenn die Merkmalschwelle für Erhöhungen erst bei 2 dB(A) liegt. Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 außerhalb des Plangebietes soll im vorliegenden Fall zugunsten der Ansiedlung der neuen Unternehmenszentrale hingenommen werden, da die Konflikte nicht durch die Planung ausgelöst sondern nur in geringem Maße verschlechtert werden. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die minimale Erhöhung keine Änderung in der Lärmschutzklasse gemäß DIN 4109 ergibt und im Rahmen der täglichen Verkehrsschwankungen liegt. Mit planerischen Mitteln im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung kann der Lärmkonflikt nicht vermindert werden.

6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften (gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW) getroffen.

Es werden Regelungen zu der Dachform und zu Werbeanlagen getroffen.

Die Festsetzung, dass nur Flachdächer zulässig sind, erfolgt aus gestalterischen Gründen und um die festgesetzte Dachbegrünung zu realisieren.

Neben dem Erscheinungsbild von Gebäuden beeinflussen Werbeanlagen das Ortsbild, weil sie im Hinblick auf eine starke Auffälligkeit gestaltet werden. Mit den Festsetzungen wird den Erfordernissen des Vorhabens zur Außendarstellung Rechnung getragen und gleichzeitig ein Rahmen zur Vermeidung negativer stadtgestalterischer Einflüsse vorgegeben.

So sind lediglich Logos an der Gebäudefassade sowie eine freistehende Werbestehle zulässig. Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Sichtflächen sind nicht zulässig.

7 Sonstige Umweltbelange

7.1 Luftschadstoffe

Es wurde eine Luftschadstoffprognose zu den verkehrsbedingten Immissionen (iMA cologne GmbH, 16. Februar 2018) erstellt. In Anlehnung an die 39. BImSchV wurde untersucht, wie hoch die Konzentrationen der Luftschadstoffe NO₂ und Feinstaub auf dem Plangebiet und im Bereich der gewerblichen Bebauung sowie Bestandsbebauung im Saum des Plangebietes sind.

Als Bezugsjahr für die Emissionsberechnung wurde für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall das Prognosejahr 2020 gewählt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der seit dem 01.04.2012 erweiterten Umweltzone Köln, die im Luftreinhalteplan der Bezirksregierung Köln (Bezirksregierung Köln, 2012) für das Stadtgebiet Köln ausgewiesen wird.

Die Immissionsverhältnisse wurden unter Berücksichtigung der Baukörper, der standortrepräsentativen meteorologischen Verhältnisse, der Emissionen der Kraftfahrzeuge sowie der aus Messdaten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW) abgeschätzten Hintergrundbelastungen sowie einer konservativ angesetzten Zusatz-Hintergrundbelastung für Feinstaub PM₁₀ bzw. PM_{2,5} durch umgebende Gewerbebetriebe mit einem mikroskaligen, dreidimensionalen Strömungs- und Ausbreitungsmodell ermittelt. Außerdem wurde die Zusatzbelastung durch die DB-Bahnstrecken circa 220 m südlich des Plangebietes explizit in der Ausbreitungsrechnung berücksichtigt.

Der Grenzwert der 39. BImSchV des Jahresmittelwertes für NO₂ von 40 µ/m³ und den Feinstaub-Fractionen PM₁₀ von 40 µ/m³ und PM_{2,5} von 25 µ/m³ wird an allen beurteilungsrelevanten Fassaden innerhalb des Untersuchungsgebietes Sowohl im Prognose-Nullfall 2020 als auch im Prognose-Planfall 2020 eingehalten. Dies gilt ebenso für die Grenzwerte der Überschreitungshäufigkeiten der 200 µg/m³-Schwelle durch die Stundenmittelwerte von NO₂ (Kurzzeitwert für NO₂) sowie der Überschreitungshäufigkeiten der 50 µg/m³-Schwelle durch die Tagesmittelwerte von PM₁₀ (Kurzzeitwert für PM₁₀).

7.2 Staub und Gerüche

Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme (iMA cologne GmbH, 20. Februar 2018) wurde eine Einschätzung abgegeben, inwiefern durch umgebende Gewerbebetriebe mit einer maßgeblichen Beaufschlagung der Gesamt-Immissionssituation des Plangebietes durch Staub- und Geruchs-Zusatzimmissionen zu rechnen ist.

Folgende Firmen sind emissionsseitig berücksichtigt worden:

Fa. Bollig & Kemper GmbH & Co.KG, Vitalisstraße 114, 50827 Köln, Lackherstellung, circa 55 m nördlich der Planbebauung

Berding Beton, Vitalisstraße 112, 50827 Köln circa 130 m nördlich der Planbebauung

AWB Abfallwirtschaftsbetriebe Köln Verwaltung GmbH, Maarweg 271, 50825 Köln; Betriebsgelände südlich des Plangebietes

Max Becker GmbH & Co.KG, Widdersdorfer Straße 194, 50825 Köln; circa 270 m südlich bis südöstlich des Plangebietes

Im Ergebnis geht der Gutachter davon aus, dass der Immissionswert von insgesamt 15 % der Jahrestunden gemäß GIRL für Gewerbe-/Industriegebiete im Bereich des Plangebietes unter Einbeziehung aller potentiell Geruchsstoffe emittierenden Gewerbebetriebe der Umgebung des Plangebietes sicher eingehalten wird.

Um in Bezug auf die zu erwartenden Gesamt-Feinstaub-Immissionen auf der sicheren Seite zu sein, wird in der Untersuchung (iMA cologne GmbH, 16. Februar 2018 siehe Punkt 7.1) zur verkehrsbedingten Luftschadstoffsituation im Bereich des Plangebietes ein pauschaler Immissi-

onszuschlag zur urbanen Feinstaub-Hintergrund-Immission (sowohl für PM10 als auch PM2,5) von $2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Jahresmittel angesetzt, der auch speziell die potentiellen Feinstaub-Immissionen durch die umgebenden Betriebe bei der Ermittlung der Gesamt-Feinstaub-Immissionen gemäß 39. BImSchV im Bereich des Plangebietes konservativ umfasst.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der mikroskaligen Strömungs- und Ausbreitungsrechnungen der Untersuchung (iMA cologne GmbH, 16. Februar 2018) und des obigen konservativen Ansatzes für die potentiell zu erwartenden Feinstaub-Zusatz-Immissionen durch die Emissionen der betrachteten Gewerbebetriebe ist davon auszugehen, dass die Immissionswerte der 39. BImSchV für die Feinstaub-Fraktionen PM10 und PM2,5 an den Immissionsorten im Bereich des Bebauungsplangebietes eingehalten werden.

7.3 Pflanzen

Das Plangebiet besteht zum Teil aus versiegelten, zum Teil aus Grünflächen, wobei der versiegelte Teil als Parkplatz genutzt wird. Die im Bereich der Grünfläche befindlichen Bäume und Sträucher wurden bereits entfernt. Momentan befinden sich auf der Grünfläche Baumstümpfe und Reste einer Strauchvegetation, die sich vorwiegend aus Brombeeren, Robinien und Efeu zusammensetzt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde ein Antrag auf Erlaubnis zum Entfernen von Bäumen nach der Baumschutzsatzung der Stadt Köln gestellt. Mit Schreiben vom 04.04.2017 wurde die Erlaubnis zum Entfernen von 30 geschützten Bäumen auf dem Grundstück Vogelsanger Straße 321 erteilt.

Als Ersatz für die Entfernung ist eine Ausgleichszahlung zu leisten sowie 16 Bäumen mit einem Stammumfang von 20 cm neu zu pflanzen.

Mindestens fünf Bäume sollen im Plangebiet, die übrigen Bäume auf dem angrenzenden Grundstück „Alte Wagenfabrik“ gepflanzt werden. Regelungen hierzu werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die noch vorhandenen Biotope weisen eine mittlere ökologische Qualität auf. Die örtliche Bedeutung ist aufgrund der geringen Flächengröße und der Störwirkungen durch Lärm und Nutzungen eher mäßig zu bewerten. Die Vegetation stellt ein Trittsteinbiotop in einer ansonsten stark versiegelten Ortslage dar.

Die geplanten 16 Ersatzbäume und sonstigen Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet stellen keinen funktionalen Ersatz für die wegfallenden Bäume und Gehölze dar.

Eingriff/Ausgleich

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB.

Gemäß § 13 a Absatz 2 Nummer 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7.4 Artenschutz

Es wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 1 (Kölner Büro für Faunistik, Stand 11.12.2017) erstellt. Das Plangebiet besteht zum Teil aus versiegelten, zum Teil aus Grünflächen, wobei der versiegelte Teil als Parkplatz genutzt wird. Die im Bereich der Grünfläche befindlichen Bäume und Sträucher wurden bereits entfernt. Momentan befinden sich auf der Grünfläche Baumstümpfe und Reste einer Strauchvegetation, die sich vorwiegend aus Brombeeren, Robinien und Efeu zusammensetzt.

Am 16.11.2017 wurden das Plangebiet sowie die direkte Umgebung im Hinblick auf potenzielle Lebensräume artenschutzrechtlich relevanter Tierarten kontrolliert. Es fanden sich keine Hinweise auf eine Nutzung der Fläche durch artenschutzrechtlich relevante Arten. Es wurden weder Hinweise auf frühere Brutplätze planungsrelevanter Vogelarten noch auf Vorkommen von Anhang IV - Arten der FFH-Richtlinie gefunden. Mit den im Gebiet vorhandenen Vorwirkungen durch Störungen infolge der benachbarten Gewerbegebietsnutzung, der regelmäßigen Anwesenheit des Menschen im Planwirkungsbereich ist dies auch nicht anzunehmen. Für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie fehlen im Gebiet geeignete Strukturen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen zu treffen:

Die Beseitigung von Vegetation muss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten stattfinden, d.h. außerhalb des Zeitraums 1. März bis 30. September.

Falls die Beseitigung von Vegetation innerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. November stattfinden soll, ist vorab eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Individuen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten von wildlebenden Vogelarten rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden bei Umsetzung der Planung nicht verletzt, sofern die genannten Vermeidungsmaßnahmen Berücksichtigung finden.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

7.5 Klimaschutz

Im Plangebiet herrscht ein stark anthropogen beeinflusstes städtisches Klima.

Der klimatische Ist-Zustand wird mit der Umsetzung der vorhabenbezogenen Planung grundsätzlich verschlechtert. Die Planungshinweiskarte „zukünftige Wärmebelastung“ (aufgrund des Klimawandels) ordnet das Plangebiet und seine Umgebung der Klasse 5 –sehr hoch (wärme-)belastete Siedlungsflächen– zu.

Die einrahmende Stellung neuer Gebäude sowie die Zunahme der Versiegelung schränken den Luftaustausch mit der Umgebung ein. Als Maßnahmen, um dem Klimawandel entgegenzuwirken oder um der Anpassung an den Klimawandel zu dienen, werden die Dachbegrünung und die Begrünung der Tiefgarage festgesetzt. Aufgrund der Nutzung als Bürogebäude ist die Lage des Plangebäudes in einem zukünftig hoch belasteten thermischen Lastraum weniger erheblich zu bewerten als eine Wohnnutzung.

7.6 Bodenschutz

Das Plangebiet ist bereits im Bestand teilweise versiegelt (Parkplatzflächen). Bereits mit der Umsetzung des aktuellen Baurechts (fünfgeschossiger Neubau mit Tiefgarage) ist ein Eingriff in den Boden zulässig. Durch den Bebauungsplan werden darüber hinaus keine weiteren Eingriffe in den Boden vorbereitet. Natürlich Bodenverhältnisse liegen im Untergrund, nicht jedoch an der Geländeoberfläche vor.

Der Umnutzung eines gut erschlossenen Standortes ist unter dem Aspekt des Bodenschutzes der Vorrang vor einer Neunutzung nicht beeinträchtigter Böden im Außenbereich zu geben.

7.7 Altstandort

Das Plangebiet ist als Altstandort mit den Nummern 401431 und 401132 im Altlastenkataster der Stadt Köln eingetragen.

Belastete Altablagerungen oder Hinweise auf eine Verunreinigung des Untergrunds wurden im Zuge der durchgeführten Untersuchungen (Gutachten zur Baugrundsituation inkl. Abfalltechnischer Deklaration, Althoff und Kang GbR, April 2017) nicht festgestellt.

Zur Untersuchung des Bodens bzw. Baugrundes wurden insgesamt 10 Sondierungen niedergebracht. Im Plangebiet liegen Auffüllungen, teilweise mit Fremdstoffen, in einer Mächtigkeit zwischen circa 1 m bis 1,5 m vor. Ausgewählte Einzelproben aus den Sondierungen wurden hinsichtlich einer Verwertbarkeit im Sinne der LAGA (Werte gemäß der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser und Abfall) und der Deponieverordnung untersucht. Eine Verwertung des Bodens gemäß den Anforderungen der LAGA ist möglich.

Für den Fall, dass im Rahmen der Aushubmaßnahmen optisch oder geruchlich verunreinigtes Aushubmaterial und/oder andere gefährliche Abfälle angetroffen werden bzw. durch die vorangegangene Nutzung entstandene, umweltrelevante Verunreinigungen festgestellt werden sollten, ist die Abteilung Immissionsschutz, Wasser- und Abfallwirtschaft (IWA) des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

8 Planverwirklichung

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Öffentliche Flächen sind von der Planung nicht betroffen. Zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser sichert die Realisierung des geplanten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist.

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Der Stadt Köln entstehen durch die Planung keine Kosten. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist eine kurzfristige Umsetzung der Planung vorgesehen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan-Entwurf 63465/02 wird gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit dieser Begründung öffentlich ausgelegt.

Köln, den

Beigeordnete