

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle  
VI/61/1  
612 Funk Sa

Vorlagen-Nummer

**1802/2019**

Freigabedatum 07.06.2019

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan)**

**Arbeitstitel: Scheidtweilerstraße 44-48 in Köln-Braunsfeld**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld	25.06.2019
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	01.07.2019
Stadtentwicklungsausschuss	04.07.2019

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet des Flurstückes 467 der Flur 68 der Gemarkung Müngersdorf – Arbeitstitel: Scheidtweilerstraße 44-48 in Köln-Braunsfeld – einzuleiten mit dem planungsrechtlichen Ziel, ein Wohn- und Geschäftsgebäude zu ermöglichen;
2. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung 3 (Lindenthal) ohne Einschränkung zustimmt.

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

## Begründung

### Erläuterung zum städtebaulichen Planungskonzept (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

#### Scheidtweilerstraße 44 – 48 in Köln-Braunsfeld

---

#### 1. Anlass und Ziel der Planung

Die in den 1950er Jahren erbaute Gruppe von drei Wohnhäusern mit insgesamt 48 Wohneinheiten an der Scheidtweilerstraße 44-48 in Köln-Braunsfeld ist eine Wohnanlage der gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft eG "DIE EHRENFELDER". Die Genossenschaft hat in den vergangenen Jahren einen Großteil ihrer Wohnungsstandorte, unter Berücksichtigung weiterhin tragbarer Mieten und eines sensiblen, rücksichtsvollen Umgangs mit den Mietern und Mieterinnen, modernisiert und energetisch ertüchtigt.

Dieses für andere Siedlungen gewählte Vorgehen der Sanierung kommt für die Gebäude an der Scheidtweilerstraße nicht in Frage. Voruntersuchungen haben erhebliche altersbedingte bauliche Mängel an den tragenden Bauteilen sowie wirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Risiken offengelegt, die einen Abriss und komplette Neubebauung nötig werden lassen. Insgesamt sollen an dem Standort ca. 80 bis 90 Wohneinheiten sowie zusätzlich gewerbliche sowie gemeinschaftliche Nutzungen im Erdgeschoss neu errichtet werden.

Das sind circa 40 Wohneinheiten mehr als im aktuellen Bestand (48 WE).

Mit diesem Planverfahren sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung dieser Nutzungen entlang der Scheidtweilerstraße geschaffen werden. Dazu soll die Bestandsbebauung abgetragen und durch eine neue ersetzt werden. Für das Plangebiet regelt ein rechtskräftiger Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben. Da die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes dem aktuellen Vorhaben aber entgegenstehen und die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit auch unter Befreiungsmöglichkeiten seitens der Stadt Köln ergeben hat, dass das geplante Vorhaben auf Basis des derzeit gültigen Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig ist, soll mit diesem Verfahren neues Planungsrecht geschaffen werden, auf dessen Grundlage dann die Bebauung erfolgen kann. Aus diesem Grund hat die Vorhabenträgerin im Mai 2018 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bei der Stadt Köln gestellt.

Die Stadt Köln ist eine wachsende Stadt. In dem vom Rat der Stadt Köln am 11.02.2014 beschlossenen Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) strebt die Stadt Köln darum für den Betrachtungszeitraum 2010 bis 2029 eine Neubautätigkeit von insgesamt rund 42.550 Wohneinheiten (WE) in Mehrfamilienhäusern an. Hierzu wird das Vorhaben mit ca. 40 zusätzlichen Wohneinheiten einen Beitrag leisten.

#### 2. Bebauungsplanverfahren

Die Schaffung des Planungsrechtes soll gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Vorhaben- und Erschließungsplan. Im Durchführungsvertrag wird sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung der Planung verpflichten. Da es sich um einen Bebauungsplan zur Nachverdichtung einer bebauten innerstädtischen Fläche, d. h. um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt, soll der vorhabenbezogene Be-

bauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird bei einer Plangebietsgröße von ca. 3.300 qm weniger als 20.000 qm betragen und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dabei werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wäre.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Planungskonzept 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 des Landes Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen. Zudem ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter – Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – nicht zu erwarten. Des Weiteren gibt es 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 § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegen, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Scheidtweilerstraße 44-48 in Köln-Braunsfeld" im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dabei können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Von den frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen, ebenso von der formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB; § 4 c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden untersucht und in die Abwägung eingestellt.

## **2.1 Qualifizierungsverfahren**

Um für das circa 3.300 qm große Baugrundstück städtebaulich und architektonisch angemessene Entwurfsvorschläge zu erhalten, wurde im Jahr 2015 ein Qualifizierungsverfahren als zweiphasiges Verfahren mit fünf Planungsbüros durchgeführt. Die Jury erkannte dem vom Architekturbüro Damrau Kusserow eingereichten Entwurf den 1. Rang zu. Auf der Grundlage dieses städtebaulichen Siegerentwurfs soll der Bebauungsplan geändert werden.

## **2.2 Kooperatives Baulandmodell**

Die aktuelle Bevölkerungsprognose geht davon aus, dass die Bevölkerungszahl Kölns bis 2029 auf rund 1.161.000 Menschen in rund 600.000 Haushalten steigen soll. Dies setzt den Wohnungsmarkt mit steigenden Preisen unter enormen Druck. Gleichzeitig sinkt das Angebot an preiswerten Wohnraum deutlich, da die Belegungsbindung für öffentlich geförderten Wohnungsbau sukzessive ausläuft. Ein Ziel der Kölner Wohnungspolitik ist es deshalb, das Angebot an preiswerten Wohnraum zu steigern.

Zur Sicherung der wohnungspolitischen Ziele hat der Rat der Stadt Köln bereits im Jahr 2014 das Stadtentwicklungskonzept Wohnen sowie das sogenannte Kooperative Baulandmodell beschlossen. Ergänzend dazu wurde im April 2017 die Fortschreibung des Kooperativen Baulandmodells als ein wichtiges Instrument zur Umsetzung dieser Ziele vom Rat beschlossen.

Das Kooperative Baulandmodell verpflichtet Bauherrinnen und Bauherren, Investorinnen und Investoren sowie Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträger bei Planvorhaben, die eine Bebauungsplanung benötigen, mindestens 30 Prozent der neu geschaffenen Geschossfläche für Wohnzwecke im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten, vorausgesetzt es entstehen mehr als 20 Wohneinheiten, sowie zur Errichtung von sozialer Infrastruktur, Spiel- und Grünflächen, je nach Bedarfsermittlung. Die grundsätzliche Anwendungszustimmung zur Anwendung des Kooperativen Baulandmodells ist von der Vorhabenträgerin unterzeichnet worden. Die konkrete Bedarfsermittlung und die Fragestellung,

ob alle Verpflichtungen auf dem Grundstück selbst umgesetzt werden können, werden im weiteren Verfahren geprüft.

### **3. Erläuterungen zum Plangebiet**

#### **3.1 Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet, das Flurstück 467 der Flur 68 der Gemarkung Müngersdorf, liegt im Stadtbezirk Köln-Lindenthal, Stadtteil Braunsfeld, und wird von der Scheidtweilerstraße erschlossen und umfasst eine Fläche von circa 3.300 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich wird im Norden und Osten von dem Sondergebiet des KVB-Betriebshof der Kölner Verkehrsbetriebe, im Westen durch einen Getränkemarkt und im Süden durch die Scheidtweilerstraße begrenzt.

#### **3.2 Vorhandene Struktur**

Das Plangebiet liegt in einem heterogenen Umfeld an der Grenze zwischen einem sich nach Norden ziehenden Band von gewerblich genutzten Flächen und dem nach Süden und Westen reichenden Wohnquartier in Braunsfeld. Im Norden wird das Gebiet durch das Werksgelände der Kölner Verkehrs-Betriebe (KVB) begrenzt. Östlich schließen vier- bis fünfgeschossige Verwaltungsgebäude der KVB an. Im Westen befindet sich ein Getränkehändler mit vorgelagerten Stellplätzen in einem zweigeschossigen Verkaufsgebäude, an dessen West- und Nordseite sich mit den sogenannten "Pauli-Höfen" eine neue Wohnanlage mit Eigentumswohnungen anschließt. Die dem Plangebiet gegenüberliegende Bebauung an der Scheidtweilerstraße ist durch eine vier- bis sechsgeschossige geschlossene Blockrandbebauung mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe geprägt, die zumeist gewerbliche Nutzungen in den dahinterliegenden Innenhöfen aufweist. In fußläufiger Entfernung liegen der Stadtwald sowie der Melatenfriedhof.

Das langgestreckte Grundstück ist mit drei viergeschossigen, freistehenden Mehrfamilienhäusern bebaut, die jeweils 16 Wohneinheiten aufweisen. Die Freifläche ist als Rasenfläche mit vereinzelt Bäumen gestaltet. Eine bewachsene Mauer grenzt das Grundstück nach Norden zum KVB-Gelände hin ab.

#### **3.3 Erschließung**

##### Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Scheidtweilerstraße erschlossen, die vom Maarweg bis zum Melatengürtel verläuft. Der Standort ist gut über das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die A 57 ist über den Gürtel in weniger als zehn Minuten mit einem Kraftfahrzeug zu erreichen.

##### Öffentlicher Personennahverkehr ÖPNV

Das Plangebiet ist sehr gut an den ÖPNV angebunden. Die Haltestelle Aachener Straße / Gürtel der Stadtbahnlinien (Linien 1, Bensberg <> Köln-Weiden, Linie 7, Frechen<> Köln-Zündorf, Linie 13, Köln-Holweide <> Köln-Sülzgürtel, jeweils im 10-Minuten-Takt in der Hauptverkehrszeit) dienen als nächstgelegene ÖPNV-Anbindung. Sie befindet sich ca. 7 Gehminuten entfernt.

##### Technische Erschließung

Das Plangebiet liegt im Gas-, Wasser- und Stromnetzgebiet der RheinEnergie AG. Die Versorgung der geplanten Bebauung mit Gas, Wasser, Strom und ggf. Fernwärme kann aus den vorhandenen Leitungen der Umgebung sichergestellt werden.

#### **3.4 Alternativstandorte**

Bei der Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche im Rahmen der nachhaltigen Innenentwicklung. Auf eine Untersuchung eventueller Alternativ-Standorte wird daher verzichtet.

## **4. Planungsvorgaben**

### **4.1 Regionalplan**

Der Regionalplan stellt das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)" dar. Die Planziele des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplanänderung entsprechen somit den Darstellungen des Regionalplans.

### **4.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan stellt das Areal als "Gemischte Baufläche" (M) dar. Die Bebauungsplanaufstellung kann somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Falls erforderlich, wird der FNP im Zuge der Berichtigung angepasst.

### **4.3 Bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63450/03. Dieser setzt für den entsprechenden Teil des Grundstückes eine Sonderfläche des KVB-Betriebshofs fest, innerhalb derer nur Werkwohnungen zugelassen sind.

Da die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes dem aktuellen Vorhaben entgegenstehen soll der bestehende Bebauungsplan für das Plangebiet überplant und durch den neuen ersetzt werden. Mit der Rechtskraft des künftigen Bebauungsplanes (vorhabenbezogener Bebauungsplan) wird das ursprüngliche Planungsrecht im fraglichen Teilbereich überplant.

### **4.4 Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan (LP) ist das Plangebiet als "Innenbereich gemäß § 34 BauGB" dargestellt. Westlich des Planungsgebiets grenzt ein Landschaftsschutzgebiet (L17) mit einer Pflegemaßnahme (Pf. 2.4-02) an. Die Planung steht den Darstellungen nicht entgegen.

### **4.5 Rahmenplan Braunsfeld / Ehrenfeld / Müngersdorf**

Im Rahmenplan Braunsfeld / Ehrenfeld / Müngersdorf ist das Plangebiet mit der Nutzungsart "Wohnen" und einer baulichen Dichte von 1,0 als mittlerer Geschossflächenzahl enthalten.

## **5. Städtebauliches Planungskonzept**

Die Bestandsbebauung der freistehenden Häuser 44 - 48 im Plangebiet soll rückgebaut und durch einen Neubau ersetzt werden, der als langgestreckter Baukörper in einen der Umgebung angemessenen geschlossenen Gebäudeflucht errichtet werden soll.

Der sechs- bis siebengeschossige Baukörper gliedert sich in fünf Gebäudeabschnitte mit unterschiedlichen Gebäudehöhen, Wohnungsangeboten, Adressen und individueller Gestaltung. Dadurch soll der relativ lange Baukörper eine angemessene Körnigkeit und Rhythmik erhalten. Um eine einladende und gut nutzbare Vorzone zu ermöglichen, springt das Gebäude von der Straßenbegrenzungslinie um circa zwei Meter zurück. Dadurch soll zudem eine neue Baumreihe entlang der Straße ermöglicht werden. Die Erdgeschosszone soll durch kleinteilige Gewerbeeinheiten sowie gemeinschaftliche Einrichtungen belebt werden. An den Stirnseiten des Baukörpers laden kleine Grünflächen zum Verweilen ein. Die östliche Fläche soll als öffentlich zugängliche Kinderspielfläche ausgebildet werden.

Das Städtebauliche Konzept wurde im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung des Projektes "Zukunft Wohnen" im Jahre 2015 entwickelt und ging als Siegerentwurf aus dem Verfahren hervor. Im Protokoll wird das Konzept wie folgt gewürdigt: *"Der Entwurf des Büros Damrau Kusserow Architekten überzeugt einerseits wegen der Vielschichtigkeit des Wohnungsangebotes und der Erschließung, und andererseits durch die klare Struktur der fünf ablesbaren Häuser. Dadurch wird die Massivität des langen Baukörpers wohltuend rhythmisiert. Das urban gemischte Erdgeschoss mit seinen einladen-*

*den Eingangsbereichen bringt einen deutlichen Mehrwert für den öffentlichen Raum der Straße. Das Wohnen im Erdgeschoss mit seinen privaten Freiflächen zur Straße wird jedoch kritisch gesehen. Die Anordnung der unterschiedlichen Erschließungsräume auf der Nordseite des Grundstücks löst die Schallschutzproblematik sinnvoll und überzeugend. Die differenzierte Außenraumgestaltung wird positiv aufgenommen."*

Die Planung der Gebäude reagiert auf den Lärmkonflikt, der sich durch das nördlich anschließende Gewerbegebiet der KVB ergibt, indem sogenannte Lärmgrundrisse vorgeschlagen werden, die sich mit ihren Aufenthaltsräumen nach Süden orientieren. Eine detaillierte schalltechnische Prüfung dieser Grundrisse und eine gegebenenfalls notwendige Anpassung sollen im weiteren Verfahren sicherstellen, dass der Betrieb der KVB durch den heranrückenden Wohnungsbau nicht beeinträchtigt und langfristig nicht gefährdet wird. Eine erste schalltechnische Machbarkeitsstudie bestätigt, dass die vorgeschlagenen Grundrisse eine sinnvolle Lösung für den Lärmkonflikt darstellen.

Die geplante Bebauung fügt sich in die umgebende heterogene Bestandsbebauung ein. Durch die Nachverdichtung wird zusätzliches Wohnraumpotenzial erschlossen. Die zentrale Lage rechtfertigt eine Nachverdichtung im Sinne einer sparsamen Flächeninanspruchnahme. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird somit dem Vorrang der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung getragen.

## **6. Planungsinhalte**

Das Vorhaben sieht vor, ca. 80 bis 90 neue Wohnungen zu errichten. Von den zusätzlich zum bestehenden Wohnungsbestand (48 Wohnungseinheiten) neu zu errichtenden Wohnungen sollen ca. 30% als öffentlich geförderte und ca. 70% als frei finanzierte Wohnungen erstellt werden. Es soll insgesamt ein breiter Wohnungsmix für unterschiedliche Wohnformen vorgesehen werden. Die Wohnungen sollen im Eigentum der Genossenschaft verbleiben und als Mietwohnungen errichtet werden. Der Mix umfasst 1- und 2-Zimmer-Wohnungen, darunter barrierefreie, teilweise rollstuhlgerechte Wohnungen entsprechend den Anforderungen an den geförderten Wohnungsbau, familienfreundliche 3 bis 5-Zimmer-Wohnungen sowie Wohnungen für Studierende und Senioren.

Darüber hinaus sind nicht störende gewerbliche Nutzungen sowie gemeinschaftliche Einrichtung in den Erdgeschossen der fünf "Häuser" vorgesehen. Unter dem Gebäude wird eine Tiefgarage mit PKW- und Fahrradstellplätzen errichtet, die im Osten des Plangebietes ihre Zufahrt hat.

Über der TG-Zufahrt soll eine Kinderspielfläche als Spiellandschaft errichtet werden, die auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll. An der westlichen Stirnseite soll zudem eine kleine private Freifläche entstehen.

In Ergänzung zu diesem geplanten Angebot wird auf den in ca. 700 m Entfernung gelegenen Stadtwald verwiesen. Der Park ist aufgrund seiner Spielplätze und der großen Freiflächen als Spielfläche für Kinder unterschiedlicher Altersgruppen gut geeignet.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Abwasser, Strom und ggf. Fernwärme ist über vorhandene Anlagen in den umliegenden Straßen gesichert. Die Abfallbehälter für die Müllentsorgung werden erdgeschossig an mehreren Stellen im und am Gebäude untergebracht.

Da es sich um die Wiedernutzbarmachung bereits bebauter Flächen handelt, muss Niederschlagswasser nicht nach § 44 Landeswassergesetz (LWG) versickert werden. Das Regenwasser kann in den vorhandenen Kanal in der Scheidtweilerstraße geleitet werden.

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Verkehr**

Durch die Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten wird sich der vom Plangebiet ausgehende Quellver-

kehr im Gegensatz zur aktuellen Situation erhöhen. Die Auswirkungen dieser Zunahme werden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens im weiteren Verfahren untersucht.

## **7.2 Flora und Fauna**

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überprägt. Die neuen Baukörper werden als Ersatzbau errichtet. Der vorhandene Baumbestand kann aufgrund der geplanten Verdichtung nicht erhalten werden. Neuanpflanzungen sind an beiden Stirnseiten des Gebäudes geplant. Darüber hinaus sollen die Dachflächen der Gebäude begrünt werden. Weil für die Flora und Fauna ggf. hochwertige Flächen oder Strukturen verloren gehen, wird für den Geltungsbereich eine artenschutzrechtliche Betrachtung erstellt und eine Baumkartierung vorgenommen. Die Ergebnisse werden im Zuge des Planverfahrens ergänzt.

## **7.3 Lärm**

Die geplanten Nutzungen sind gebietsverträglich. Inwieweit es durch die Planung zu einer Veränderung der Lärmsituation kommt, soll durch ein entsprechendes Lärmgutachten im weiteren Verfahren geprüft werden. Darüber hinaus wird in dem Lärmgutachten zu prüfen sein, wie sichergestellt werden kann, dass die Nutzung des KVB-Geländes nördlich des Plangebietes durch die geplante Wohnbebauung nicht beeinträchtigt und der langfristige Betrieb dort nicht gefährdet wird.

## **7.4 Klima**

Die Planung führt zu einer Erhöhung der Flächenversiegelung im Plangebiet. Die zusätzliche Versiegelung der Flächen führt zu einer lokalen Verminderung des Versickerungspotenzials und einer geringeren Verdunstung. Die erhöhte Versiegelung wird teilweise durch die geplante Dachbegrünung kompensiert. Das lokale Kleinklima wird jedoch beeinflusst. Durch die Nutzung von regenerativen Energieformen und einer energetischen Bauweise wird der negative Effekt auf das Kleinklima in Teilen ausgeglichen.

## **7.5 Gewässer**

Im Plangebiet oder in der näheren Umgebung verlaufen keine Gewässer.

## **7.6 Boden / Altlasten**

Zur Bewertung des Bodens wird im Zuge des Verfahrens ein Bodengutachten erstellt werden.

## **8. Plandurchführung**

Der Stadt Köln entstehen durch die Planung keine Kosten. Es ist eine kurzfristige Umsetzung der Planung vorgesehen.

## **9. Gutachtenbedarf**

Folgende Gutachten werden nach derzeitigem Kenntnisstand im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens erforderlich:

- Bodengutachten
- Artenschutz und Baumbestandskartierung
- Schalltechnische Untersuchung
- Verkehrsgutachten

## **2 Anlagen**