

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

### **zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 63429/06**

#### **Arbeitstitel: Hermeskeiler Platz in Köln-Sülz**

---

## **1. Planinhalt und Rechtskraft des Bebauungsplanes**

### 1.1 Allgemeine Angaben

Der Bebauungsplan Nr. 63429/06 umfasst den Bereich zwischen der Neuenhöfer Allee, der Hermeskeiler Straße, der Castellauner Straße und der Simmerer Straße in Köln-Sülz. Er wurde am 18.11.1991 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um auf dem Grundstück eines ehemaligen Straßenbahndepots neue Wohnbauflächen anzubieten.

Der Bebauungsplan setzt daher überwiegend Reine und Allgemeine Wohngebiete (WR und WA) fest, die II- bis III-geschossig bebaubar sind, sowie die öffentlichen Verkehrsflächen. Im südwestlichen Randbereich sind ferner auch eine eingeschossig bebaubare Fläche für eine Kindertagesstätte sowie eine Fläche für ein Umspannwerk festgesetzt. Unmittelbar nördlich des Teilaufhebungsbereiches ist eine bis zu achtgeschossige Wohnbebauung vorhanden und durch den Bebauungsplan festgesetzt.

### 1.2 Teilaufhebungsbereich

Innerhalb des Teilaufhebungsbereiches sind als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie eine Fläche für ein Umspannwerk festgesetzt. Im Teilaufhebungsbereich sind als Allgemeine Wohngebiete die Teilgebiete WA3 und WA4 festgesetzt. Dabei sind Wohngebäude gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Teilgebiet WA4 nicht zulässig und gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Das Gebiet ist somit für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt festgesetzt: Die Grundflächenzahlen betragen 0,3 im Teilgebiet WA3 sowie 1,0 im Teilgebiet WA4. Die Geschossflächenzahlen betragen 1,8 im Teilgebiet WA3 sowie 4,8 im Teilgebiet WA4. Aus dem Teilgebiet WA3 ist nur ein Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Teilaufhebungsbereich einbezogen. Die dort festgesetzten Vollgeschosszahlen und Gebäudehöhen sind daher durch das Teilaufhebungsverfahren nicht betroffen und behalten in den entsprechenden überbaubaren Grundstücksflächen des WA3 ihre Gültigkeit.

Im Teilgebiet WA4 setzt der Bebauungsplan eine zwingend dreigeschossige, straßenbegleitende Bebauung an der Hermeskeiler Straße und zur Nordseite des Hermeskeiler Platzes / Simmerer Straße fest. Dabei soll das Gleisfeld der Stadtbahn-Endhaltestelle überbaut werden, was eine lichte Höhe von ca. 5 m erfordert. Eine Traufhöhe von 62 m ü. NN, die einer Höhe von ca. 12 m über der angrenzenden Oberkante Gehweg entspricht, ist für die dreigeschossige Bebauung zwingend festgesetzt. An der Ecke Hermeskeiler/ Simmerer Straße ist ein zwingend viergeschossiger, somit ca. 15 m hoher Bauteil zur Eckbetonung festgesetzt.

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zur maximalen First- oder Gebäudehöhe sowie zur Dachform. Somit sind Nichtvollgeschosse in Verbindung mit geneigten Dächern oder (wegen der zwingenden Traufhöhe) zurückgestaffelt mit Flachdächern zulässig. Die maximale Gebäudehöhe kann bei Flachdächern mit ca. 15 m, bei geneigten Dächern mit ca. 17 – 18 m je nach Dachneigung angenommen werden. Das Umspannwerk im rückwärtigen Grundstücksbereich ist eingeschossig festgesetzt, die geplante Gebäudehöhe ist in der Begründung des Bebauungsplanes mit ca. 12 m über der Geländeoberkante angegeben. Es ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Hermeskeiler Straße, die Simmerer Straße und ein vorhandener Fußweg sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Nördlich der Simmerer Straße und westlich der Straße „Am Beethovenpark“ sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Im Verlauf der Hermeskeiler Straße und der Simmerer Straße, in der Straße Am Beethovenpark sowie teilweise im Bereich der Stellplätze sind 13 anzupflanzende Bäume sowie 14 zu erhaltende Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

## **2. Teilaufhebungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst einen Bereich mit einer Flächengröße von 6.671 qm, der sich im Südwesten des oben beschriebenen Plangebietes nördlich des Hermeskeiler Platzes an der Simmerer Straße/ Hermeskeiler Straße befindet (vgl. Anlage 1).

Der Teilaufhebungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Innerhalb des Plangebietes liegt die Stadtbahn- Endhaltestelle Hermeskeiler Platz. Sie wurde gemäß einer Plangenehmigung vom Oktober 2004 errichtet. Die übrigen Flächen sind, soweit sie nicht zum Straßenland gehören, als Rasenflächen mit einzelnen Bäumen oder als Stellplätze angelegt.

Die derzeit zulässige Bebauung einschließlich des Umspannwerks, siehe dazu oben Nr. 1.2, wurde in dem Teilaufhebungsbereich nicht realisiert.

Die nähere Umgebung ist vorwiegend durch zwei- bis viergeschossige Wohn- und Geschäftshäuser geprägt. Dabei sind die Erdgeschosse um den Hermeskeiler Platz zumeist durch kleinere Ladenlokale und Gastronomie genutzt, die Obergeschosse sind wohngenutzt. Im Nordosten des Teilaufhebungsbereiches befinden sich ein achtgeschossiges und ein siebengeschossiges Wohnhaus. Aufgrund von Anpflanzungen, die nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgt sind hat sich die Zahl der Bäume im Teilaufhebungsbereich auf heute insgesamt 60 erhöht.

## **3. Grund der Teilaufhebung**

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Umspannwerk ist aus versorgungstechnischer Sicht nicht mehr erforderlich. Damit eröffnet sich die Möglichkeit, die städtebauliche Konfiguration der Bebauung des gesamten Blocks zu vervollständigen. Mit Beschluss vom

20.12.2016 hat der Rat der Stadt Köln die Fläche als Potenzialfläche für Wohnungsbau (Vorlage Nr. 1028/2015; Kennziffer 3.05) beschlossen.

Diesem Beschluss folgend ist beabsichtigt, im bisher unbebaut gebliebenen Bereich eine Wohnbebauung und eine Kindertagesstätte (KiTa) zu errichten, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dieses städtebaulich wünschenswerte und stadtentwicklungspolitisch erforderliche Vorhaben kann auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht umgesetzt werden. Dies ist insbesondere auch deshalb der Fall, weil der Bebauungsplan innerhalb des Teilaufhebungsbereiches keine Wohngebäude zulässt.

Für die Neubebauung haben die Kölner Verkehrs-Betriebe AG, vertreten durch die Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln mbH in Abstimmung mit der Stadt Köln einen Architekturwettbewerb durchgeführt. Der mit dem ersten Preis prämierte Entwurf von hapticarchitecture JJH Architektengesellschaft mbH und HKK Landschaftsarchitektur GmbH (alle Frankfurt am Main) bildet die Grundlage für die weitere Planung.

Der Entwurf sieht eine winkelförmige Bebauung am Hermeskeiler Platz und der Hermeskeiler Straße vor, die den vorhandenen Blockrand städtebaulich ergänzt, Damit werden klare Innen- und Außenräume geschaffen. Das Ensemble hat zum Hermeskeiler Platz vier und zur Hermeskeiler Straße hin fünf Geschosse.

Im Erdgeschoss sind am Hermeskeiler Platz kleinere Gewerbeflächen mit ca. 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche vorgesehen, in den weiteren Geschossebenen, sowie an der Hermeskeiler Straße auch im Erdgeschoss/Hochparterre werden insgesamt 41 Wohnungen geplant. Im rückwärtigen Grundstücksbereich an der Straße Am Beethovenpark ist eine viergruppige Kindertagesstätte in einem zweigeschossigen Baukörper geplant.

Das Konzept sieht ein differenziertes Freiraumangebot auf dem erhöht angelegten Innenhof vor, der einen Quartiersplatz mit integrierter Kleinkindspielfläche und das Außengelände der KiTa beinhaltet.

Alle Hauseingänge liegen an der Hermeskeiler Straße bzw. am erweiterten Fuß- und Radweg, der entlang des Bahnsteigs der Stadtbahn an der Hermeskeiler Straße verläuft. Die Durchwegung entlang der Blockränder wird durch eine innenliegende Fußwegverbindung zwischen Gärten und KiTa ergänzt.

Es sind 75 Stellplätze geplant, davon sind 60 in einer Tiefgarage und 15 oberirdisch angeordnet.

Im Rahmen des Bauvorhabens werden insgesamt 42 vorhandene Einzelbäume beseitigt, von denen 11 gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Köln zu ersetzen sind. Gemäß § 8 Abs. 2 der Baumschutzsatzung ergibt sich aus den gemessenen Stammumfängen der o. g. Bäume eine Anzahl von 19 Ersatzpflanzungen oder, soweit dies nicht möglich ist, Ersatzgeldzahlung. Weiteres hierzu wird im Rahmen der Fällgenehmigung geregelt.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 63429/06 erfolgt im förmlichen Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB.

#### 4. Auswirkungen

Nach der Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben auf Grundlage von § 34 Abs.2 BauGB und von der Art der Nutzungen richtet sich die zulässige Bebauung nach § 4 Abs. 2 BauNVO (faktisches Allgemeines Wohngebiet). Zulässig sind demgemäß Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit der Bebauung danach, ob sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

##### Eigenart der näheren Umgebung

Als nähere Umgebung im Sinne des § 34 BauGB ist der räumliche Bereich zu betrachten, der ein Baugrundstück bodenrechtlich prägt und auf den sich ein Vorhaben auswirken kann. Die nähere Umgebung des Teilaufhebungsbereiches wird somit mindestens durch das Gebiet des Hermeskeiler Platzes ausgebildet, denn von diesem bestehen durchgehend Sichtbezüge zu dem Teilaufhebungsbereich, er bildet eine städtebauliche Einheit, in welche der auf seiner Nordseite befindliche Teilaufhebungsbereich einbezogen ist. Ein Vorhaben wird hier nach der Teilaufhebung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Diese lässt sich wie folgt beschreiben:

##### -Maß der baulichen Nutzung

Es sind Gebäude mit bis zu 5 Vollgeschossen, Traufhöhen bis 14 m und Firsthöhen bis 18,60 m vorhanden, die die Eigenart der näheren Umgebung prägen. Ein achtgeschossiges Gebäude mit einer Höhe von ca. 25 m über der mittleren Geländeoberkante sowie ein siebengeschossiges Gebäude mit einer Höhe von ca. 23,40 m über der angrenzenden Straßenoberkante (Am Beethovenpark) befinden sich unmittelbar nördlich des Teilaufhebungsbereichs, sie entfalten aufgrund ihrer Atypik keine Vorbildwirkung für den Teilaufhebungsbereich. Es werden somit bis zu fünfgeschossige Gebäude mit bis zu 18,60 m Gesamt- und 14 m Traufhöhe zulässig.

##### -Bauweise

Es ist sowohl die offene Bauweise als auch die geschlossene Bauweise vorhanden, beide Bauweisen sind somit künftig zulässig.

##### -Grundstücksfläche, die überbaut wird

Die Gebäude sind überwiegend mit Abständen von 5-6 m straßenparallel errichtet, die Gebäudetiefen betragen bis zu ca. 13 m, teils auch darüber. Auf der Westseite der Hermeskeiler Straße sind die Gebäude mit der Schmalseite im rechten Winkel als Zeilen unmittelbar an die Straße gestellt. Es werden somit sowohl straßenparallele als auch Zeilenbauten mit Bautiefen bis ca. 13 m zulässig. Die Bebauung kann unmittelbar an der Straße errichtet werden oder einen Vorgarten zur Straße aufweisen.

## Geplante Bebauung

Konkret ist eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung an der Hermeskeiler Straße und an der Simmerer Straße geplant, die den bestehenden Blockrand schließt. Die Gebäudehöhe beträgt max. ca. 15,4 m. Die Bautiefe entspricht der umgebenden Bebauung. Das Erdgeschoss nimmt im Süden zum Hermeskeiler Platz Räume für Betriebe auf, die sich nach der Art der baulichen Nutzung in ein Allgemeines Wohngebiet einfügen. Ansonsten sind Wohnungen geplant. Im rückwärtigen Bereich ist eine zweigeschossige Kindertagesstätte vorgesehen. Die geplante Bebauung sieht – anders als das bestehende Baurecht – vorwiegend eine Wohnnutzung vor. Wohngebäude sind nach dem Bebauungsplan im Teilaufhebungsbereich derzeit nicht zulässig. Allgemein zulässig sind -neben dem gesondert, außerhalb des WA festgesetzten Umspannwerk- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), sowie gem. § 1 Abs. 6 BauNVO auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Die wesentlichen Veränderungen durch die Teilaufhebung und auch durch die konkret geplante Bebauung sind hier der Wegfall des Umspannwerks mit seinen nicht unerheblichen städtebaulichen Konfliktpotenzialen und das Hinzutreten der Wohnnutzung in Wohngebäuden als eigentliche Hauptnutzung eines WA zu den zulässigen Nutzungsarten.

Die vorhandenen Fußwegverbindungen (s. auch unten Nr. 5) werden in der Planung funktional berücksichtigt, die Teilaufhebung wirkt sich hier in verkehrlicher Hinsicht nur unwesentlich aus. Bisher besteht zwischen der Hermeskeiler Straße und der Simmerer Straße eine Fußwegverbindung, die diagonal durch das Teilaufhebungsgebiet führt mit einer Wegelänge von ca. 95 m. Diese Verbindung wird täglich durch ca. 260 Personen genutzt. Künftig beträgt die Wegelänge für diese Verbindung ca. 110 m, da sie nicht mehr diagonal geführt wird, sondern dem Straßenverlauf folgt. Die übrigen bestehenden Fußwegverbindungen zwischen Hermeskeiler Straße und Am Beethovenpark sowie zwischen Simmerer Straße und Am Beethovenpark bleiben bezüglich der Wegeführung und Wegelänge unverändert.

Das Bauvorhaben, das durch die Teilaufhebung mittelbar ermöglicht wird, erzeugt Ziel- und Quellverkehr. Derzeit sind 43 Stellplätze vorhanden und aufgrund der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Bebauung im Teilaufhebungsbereich zulässig. Daher ist ein Verkehrsaufkommen durch Anliegerverkehre nicht erst durch das Ergebnis des Teilaufhebungsverfahrens bedingt. Im Einzelnen stellt sich dies für den Bestand, das bestehende Planungsrecht und die Situation nach der Teilaufhebung wie nachfolgend weiter ausgeführt wird dar. Für die Abschätzung der Verkehrsmengen nach der Zahl der Stellplätze wurde dabei jeweils die Berechnungsmethode der Bayerischen Parkplatzlärmstudie herangezogen, die im Schallgutachten<sup>1</sup> im Rahmen der Vorbereitung des Planungswettbewerbes als Grundlage der Verkehrsprognose für die Stellplätze verwendet wurde. Hierdurch ist eine Vergleichbarkeit der Zahlen gegeben. Nach der v. g. Studie werden folgende Berechnungsansätze gewählt:

---

<sup>1</sup> ADU Cologne GmbH, Dr. Werner Pook; Cecilia Alvarez M. Eng.: Schalltechnische Untersuchung zum Wohnungsneubau am Hermeskeiler Platz in Köln-Sülz, Bericht Nr. B1710059-01(1)\_ver28Aug2017; Köln, 28.08.2017

Oberirdische Stellplätze für die Wohn- und Gewerbenutzung mit 0,4 Fahrzeugbewegungen/ Stunde tagsüber (6-22 Uhr) sowie 0,05 Fahrzeugbewegungen/ Stunde nachts (22-6 Uhr), Stellplätze in nicht öffentlich nutzbaren Tiefgaragen mit begrenzter Nutzungsberechtigung (Mietergaragen u. Ä.), mit 0,15 Fahrzeugbewegungen/ Stunde tagsüber (6-22 Uhr) sowie 0,02 Fahrzeugbewegungen/ Stunde nachts (22-6 Uhr).

### Bestand

Im Teilaufhebungsbereich sind heute 25 Mieterparkplätze des Hauses Hermeskeiler Straße 15a- 15d vorhanden, sowie weitere ca. 18 unmarkierte Stellflächen im Bereich der früheren Straßenbahnwendeschleife. Nach Bayerischer Parkplatzlärmstudie ist hier eine Verkehrsmenge von 292 Kfz./d zu erwarten.

### Bestehendes Planungsrecht

Für die gemäß dem bestehenden Planungsrecht zulässigen ca. 3.600 qm Geschossfläche (einschließlich der zulässigen Flächen im Staffel- oder Dachgeschoss) mit rein gewerblicher Nutzung (ohne Umspannwerk) sowie den vorhandenen und planungsrechtlich im Bebauungsplan gesicherten Parkplatz des Hauses Hermeskeiler Straße 15a-15d ist nach den Berechnungsansätzen der Bayerischen Parkplatzlärmstudie eine Verkehrsmenge von ca. 400 Kfz./d als Quell- und Zielverkehr des Teilaufhebungsbereichs zu erwarten.

### Situation nach der Teilaufhebung

Der vorgenannten Größenordnung steht ein künftiger Quell- und Zielverkehr von 256 Kfz./d gegenüber. Diese Größenordnung wurde aufgrund der Zahl der geplanten 15 oberirdischen Stellplätze und 60 Stellplätzen in einer Tiefgarage nach der Bayerischen Parkplatzlärmstudie (s. o.) berechnet. Sie stellt somit einen ungünstigen Planungsfall dar, der bezüglich der tatsächlichen Verkehrsmittelwahl und der dadurch entstehenden Verkehrsmenge so voraussichtlich nicht eintreten wird, da der Teilaufhebungsbereich mit der sehr guten ÖPNV-Anbindung durch die unmittelbar angrenzende Stadtbahnhaltestelle die entsprechenden Voraussetzungen für eine Reduzierung der notwendigen Stellplätze bietet.

Insgesamt wird sich die Teilaufhebung bezüglich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht verstärkend oder anderweitig erheblich auswirken.

Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt für 60 Stellplätze ist am südöstlichen Rand des Teilaufhebungsbereiches westlich neben dem Fußweg geplant, der neben dem Gebäude Simmerer Straße 62 von dort aus in Richtung der Straße Am Beethovenpark führt. Die geplante Nutzung einschließlich der Tiefgaragen und Stellplätze darf das Wohnen nicht stören, da sie in einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet gem. § 34 Abs. 2 BauGB liegt. Der entsprechende Nachweis bezüglich der Wohnverträglichkeit der zu erwartenden Lärmimmissionen ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

## **5. Umsetzung**

Die geplante Bebauung wird durch die Kölner Verkehrs-Betriebe AG, vertreten durch die Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln mbH in Abstimmung mit der Stadt Köln in zeitlicher Parallelität zu dem Teilaufhebungsverfahren ausgearbeitet. Dabei wird das Ergebnis des Wettbewerbs (s. oben Nr. 3) der Planung zugrunde gelegt.

Die vorhandenen Fuß- und Radwegeverbindungen im Bereich der früheren Gleiswendschleife werden nach einer Personenstromzählung vom 01.06.2017<sup>2</sup>

- zwischen der Simmerer Straße und der Straße „Am Beethovenpark“ durch ca. 620 Personen täglich,
- zwischen der Simmerer Straße und dem Bahnsteig Hermeskeiler Straße Richtung stadteinwärts durch ca. 260 Personen täglich und
- zwischen dem vorgenannten Bahnsteig und der Straße „Am Beethovenpark“ durch ca. 70 Personen täglich

genutzt. Die Verbindungen werden in der Planung funktional mit nach Norden verschobener Lage berücksichtigt.

Der Ersatz für bestehende Stellplätze im Teilaufhebungsbereich wird soweit notwendig, berücksichtigt. Bisher festgesetzte Baumpflanzungen wurden im Qualifizierungsverfahren ebenfalls, soweit möglich, berücksichtigt.

Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit der Wohnbebauung entsteht nach der Teilaufhebung durch die Anwendung des § 34 Abs. 2 BauGB für ein Vorhaben im dann unbeplanten Innenbereich. Das Kooperative Baulandmodell findet gemäß Ziff. 2 Abs. 1 der Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren (KoopBLM) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2017 im Teilaufhebungsverfahren keine Anwendung.

Das geplante Vorhaben leistet einen Beitrag zur Erreichung der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung, insbesondere Wohnraum im unteren Preissegment zu schaffen. Alle 41 Wohnungen werden als Werkwohnungen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Stadtwerke Köln-Konzerns preisgedämpft zur Verfügung gestellt. Insbesondere sollen durch die kompakten Grundrisse Beschäftigte – in den Ein- und Zweizimmerwohnungen Singles und Paare und in den Vier- und Fünzimmerwohnungen Familien – mit unteren und mittleren Einkommen als Zielgruppe erreicht werden.

## **6. Umweltbericht**

Für das Teilaufhebungsverfahren 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.

### **6.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Teilaufhebung**

Für den Teilaufhebungsbereich setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 63429/06 ein Umspannwerk mit einer umgebenden Mantelbebauung fest (s. auch Nr. 1.2 dieser Begründung). Das Umspannwerk ist aus versorgungstechnischer Sicht nicht mehr erforderlich. Damit eröffnet sich die Möglichkeit, die städtebauliche Konfiguration der Bebauung des gesamten Blocks mit einer überwiegenden Wohnnutzung zu vervollständigen. Mit Beschluss vom 20.12.2016 hat der Rat der Stadt Köln die Fläche als Potenzialfläche für Wohnungsbau (Vorlage Nr. 1028/2015; Kennziffer 3.05) beschlossen. Diesem Beschluss folgend ist es beabsichtigt im bisher unbebaut gebliebenen Bereich eine Wohnbebauung und eine Kindertagesstätte zu errichten, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dieses Vorhaben kann auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht umgesetzt werden.

---

<sup>2</sup> VE-Kass Ingenieurgesellschaft mbH: Wohnungsneubau am Hermeskeiler Platz in Köln-Sülz, Personenstromzählung, Bericht; Köln, 16.06.2017

### **6.1.1 Derzeitiger Umweltzustand - Bestand**

Die Fläche der Teilaufhebung ist heute überwiegend als Scherrasen mit Einzelbäumen (v. a. Birken) ausgeprägt. Eine kleinere Teilfläche am nordöstlichen Rand des Teilaufhebungsbereiches ist als asphaltierter Parkplatz genutzt. Innerhalb des Plangebietes liegt auch die Stadtbahn-Endhaltestelle Hermeskeiler Platz.

### **6.1.2 Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung - Nullvariante**

Bei einer Nichtdurchführung der Teilaufhebung bliebe das bestehende Planungsrecht wirksam. Es wäre eine Bebauung mit einer Umspannstation und einer straßenbegleitenden Bebauung (Mantelbepbauung um die Umspannstation) ohne Wohnnutzung möglich. Die vorhandenen Verkehrsflächen blieben im Wesentlichen unverändert.

### **6.1.3 Umweltzustand bei Durchführung der Planung**

Nach der Teilaufhebung besteht Baurecht für die geplante Wohnbebauung sowie die Kindertagesstätte, die sich im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Ferner sind wie auch bereits nach dem bisher gültigen Bebauungsplan die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Es sind Gebäudehöhen bis zu 18,6 m über Straßenoberkante ca. 13 m Bautiefe zulässig. Die Gebäude sind in offener und geschlossener Bauweise zulässig.

Insgesamt 14 Einzelbäume sind gemäß dem Bebauungsplan zu erhalten. Diese unterliegen künftig der Baumschutzsatzung. Von den 14 Bäumen befinden sich 13 im Straßenland an der Hermeskeiler Straße, diese bleiben erhalten. Ein im Bauland befindlicher Baum wird entfernt. Insgesamt 13 Einzelbäume sind gemäß dem Bebauungsplan innerhalb des Teilaufhebungsbereiches zu pflanzen. Diese Verpflichtung entfällt durch die Teilaufhebung. An ihre Stelle tritt die Verpflichtung, gemäß der Baumschutzsatzung insgesamt 19 Ersatzpflanzungen vorzunehmen bzw. Ersatzgeldzahlungen hierfür zu leisten.



## 6.2 Bedarf an Grund und Boden/Fläche

Bestehendes Planungsrecht	in m <sup>2</sup>	Planungsrecht gem. § 34 Abs. 2 BauGB (nach Teilaufhebung)	in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet, einschl. ab 1. OG überbaubarem Bereich des Kopfbahnhofs	2.934	Faktisches Allgemeines Wohngebiet	3.875
Fläche für Versorgungsanlagen (Umspannwerk)	1.132	--	--
Öffentliche Verkehrsflächen einschl. Bahnanlagen der Stadtbahn	2.605	Öffentliche Verkehrsflächen einschl. Bahnanlagen der Stadtbahn (nach vorhandenem Zustand)	2.796
<b>Summe</b>	<b>6.671</b>	<b>Summe</b>	<b>6.671</b>

## 6.3 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 und Umweltbelange in Bauleitplan-Verfahren anzuwenden sind. Die EU-Schutzziele finden sich im Wesentlichen umgesetzt im deutschen Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG, Luftreinhalteplanung, Lärminderung) und seinen Verordnungen, dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG – Arten-, Landschafts- und Biotopschutz) und Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG – Bodenschutz, Schutz vor bzw. Umgang mit schädlichen Bodenveränderungen) und seiner Verordnung sowie dem Denkmalschutzgesetz (DSchG). Auf Landesebene greifen weitere Regelungen wie die Geruchsrichtlinie Nordrhein Westfalen (GIRL – Beurteilung von Gerüchen), das Landeswassergesetz Nordrhein Westfalen (LNG NW – Schutz des Grundwasserdargebotes) sowie Verordnungen auf Ebene der Bezirksregierungen wie Wasserschutz-zonen-Verordnungen und der Luftreinhalteplan.

Auf kommunaler Ebene werden die Baumschutzsatzung und der Landschaftsplan der Stadt Köln berücksichtigt. Die Ziele des Umweltschutzes werden bei der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter näher beschrieben.

Grenzüberschreitende Auswirkungen von Bebauungsplänen oder Flächennutzungsplan-Änderungen sind in Köln aufgrund der Lage in großem Abstand zu Landesgrenzen nicht zu erwarten. Raumbedeutsame Planungen werden mit den angrenzenden Gemeinden abgestimmt.

### Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den möglichen Auswirkungen der Nutzung, wie sie nach der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 63429/06 „Hermeskeiler Platz in Köln-Sülz“ zulässig wird, bzw. soweit dies nicht eindeutig ermittelbar ist an den Auswirkungen des Vorhabens, das durch die Teilaufhebung zulässig wird (vgl. Nr. 6.1.3). Geprüft wird, welche dauerhaften Auswirkungen auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkun-

gen auf die geplanten Nutzungen im Teilaufhebungsbereich aus der Umgebung dauerhaft einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig bzw. dauerhaft anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch vorübergehende, außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Diese Prüfung beinhaltet auch nicht die Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase, da hierzu im Regelungskanon des BauGB keine Festsetzungs- oder Darstellungsmöglichkeiten aufgeführt sind.

Es werden durch die Umsetzung der Planung keine Techniken oder Stoffe eingesetzt und verwendet, die zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen werden.

#### **6.4 Nicht durch die Planung betroffene Umweltbelange**

- Natur und Landschaft
  - Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/ europäische Vogelschutzgebiete: Solche Gebiete sind erst in mehreren Kilometern Entfernung zu dem Teilaufhebungsbereich vorhanden.
  - Landschaftsplan: Der Landschaftsplan trifft für den Teilaufhebungsbereich keine Festsetzungen.
  - Biologische Vielfalt: Die vorhandene, artenarme Biotopstruktur mit Vegetationsflächen vorwiegend aus Scherrasen und einzelnen Bäumen wird durch die Teilaufhebung keine Veränderungen erfahren, die zu einer Verschlechterung bezüglich der biologischen Vielfalt im Plangebiet führen.
  - Eingriff/Ausgleich: Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung sind nach derzeitigem Planungsrecht bereits mindestens in der Art und dem Umfang zulässig, wie sie nach der Teilaufhebung gem. § 34 BauGB zulässig sein werden. Im Übrigen ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht anwendbar.
- Boden: Durch die Teilaufhebung werden keine Eingriffe in den Boden zulässig, die über das derzeit Zulässige hinausgehen.
- Wasser: Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich der Teilaufhebung nicht vorhanden, es wird keine Zulässigkeit von Nutzungen herbeigeführt, die als grundwassergefährdend einzustufen wären. Abwässer werden über die vorhandene Kanalisation ordnungsgemäß abgeleitet. Für das Umweltmedium Wasser ergeben sich keine Änderungen durch die Teilaufhebung.
- Klima und Luft
  - Luftschadstoffe/ Emissionen: Durch die Teilaufhebung werden über das bestehende Planungsrecht hinaus nach Art und Umfang keine Nutzungen zulässig, die zusätzliche Schadstoffemissionen oder Emissionen von Treibhausgasen auslösen.
  - Luftschadstoffe/ Immissionen; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden: Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass in dem Teilaufhebungsbereich die Grenzwerte der 39. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) überschritten werden. Dies betrifft insbesondere auch die Belastung mit Feinstaub und Stickstoffdioxid. Aufgrund des im Einfügungsgebots gemäß § 34 BauGB enthaltenen Rücksichtnahmegebots werden auch künftig keine Betriebe und Anlagen zulässig sein, die in erheblichem Umfang Schadstoffe emittieren.

- Erneuerbare Energien/ Energieeffizienz: Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind in der Objektplanung nach den geltenden Fachgesetzen und den anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes hat diesbezüglich keine Auswirkungen.
- Vermeidung von Emissionen (außer Lärm/ Luft, insb. Gerüche, Licht, Strahlung, Wärme), sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser: Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind in der Objektplanung nach den geltenden Fachgesetzen und den anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes hat diesbezüglich keine Auswirkungen.
- Darstellungen von sonstigen Fachplänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts: Für den Teilaufhebungsbereich liegen keine entsprechenden Fachpläne vor.
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Baudenkmale sind im Teilaufhebungsbereich nicht vorhanden. Es liegen keine Hinweise auf Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen vor. Bei unvermutetem Auffinden von archäologischen Bodenfunden und -befunden sind unabhängig davon, ob eine Bebauung gemäß dem derzeit noch rechtswirksamen Bebauungsplan oder gemäß § 34 BauGB erfolgt, die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Beim derzeitigen Kenntnisstand ist nicht absehbar, dass die Belange des Kultur- und Sachgutschutzes, insbesondere des Denkmalschutzes durch die Planaufhebung berührt werden.
- Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen: Durch eine Bebaubarkeit des Gebietes gemäß § 34 BauGB entstehen gegenüber dem jetzigen Planungsrecht keine Veränderungen im Wirkungsgefüge bzw. bei den Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.

## 6.5 Durch die Planung betroffene Umweltbelange

### 6.5.1 Natur und Landschaft

#### 6.5.1.1 Pflanzen

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7, a BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, Baumschutzsatzung Stadt Köln

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Im Plangebiet sind derzeit innerhalb der ehemaligen Straßenbahnwendeschleife Scherrasenflächen sowie Einzelbäume, vor allem Birken und auch einzelne Ziersträucher vorhanden. Die Vegetationsflächen umfassen insgesamt ca. 785 qm. Von den hier vorhandenen 42 Bäumen sind 11 durch die Baumschutzsatzung der Stadt Köln geschützt. An der Hermeskeiler Straße westlich der Haltestelle sind insgesamt 18 Alleebäume vorhanden, diese sind ebenfalls durch die Baumschutzsatzung geschützt. Es sind 1.340 qm teilversiegelte Flächen (Schotter, wassergebundene Decken und Ähnliches) sowie 4.800 qm versiegelte Flächen vorhanden.

#### Nullvariante (bestehendes Planungsrecht):

Gemäß dem bestehenden Bebauungsplan sind von insgesamt 60 Bäumen im Teilaufhebungsbereich 14 zur Erhaltung festgesetzt. Zum Ausgleich für die zulässigen Baumfällungen sind 13 Bäume neu zu pflanzen. Aufgrund der Festsetzungen sind max. 5.780 qm versiegelte Verkehrsfläche, Baugebietsflächen und Versorgungsfläche für das Umspannwerk zulässig. Dies sind somit 930 qm mehr als im Bestand. Min. 1.195 qm sind als Vegetationsflächen innerhalb der Baugebiete und der Fläche für das Umspannwerk vorgesehen.

#### Prognose (nach Teilaufhebung):

Nach der Eigenart der näheren Umgebung sind ca. 3.875 qm Fläche als faktisches Allgemeines Wohngebiet (WA) zu beurteilen. Es sind ca. 2.796 qm Verkehrsflächen vorhanden, die bestehen bleiben. Hiervon verbleiben min. 530 qm Schottergleisbett teilversiegelt sowie ca. 120 qm Baumscheiben unversiegelt.

#### Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmöglichkeiten erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen:

Bei der Umsetzung der Planung gem. § 34 Abs. 2 BauGB sind gemäß der Baumschutzsatzung 19 Baumpflanzungen vorzunehmen oder Ersatzgeldzahlungen zu leisten.

#### Bewertung:

Da erhebliche Eingriffe in den Bestand der Vegetation derzeit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits zulässig sind ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen für den Umweltbelang.

#### **6.5.1.2 Tiere**

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7, a BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, FFH-Richtlinie, Europäische Vogelschutzrichtlinie, Landesnaturschutzgesetz NRW

#### Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Der Bestand bietet nach der Datenbank des LANUV zu geschützten Arten in NRW, Messtischblatt 5007 kein Potenzial für Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Tierarten. Eine Nutzung als Nahrungshabitat ist für einige Vogelarten hingegen möglich. Zudem bietet der Baumbestand Potenziale für Brutplätze europäischer Vogelarten.

#### Nullvariante (bestehendes Planungsrecht):

Nach dem bestehenden Planungsrecht sind erhebliche Eingriffe in die bestehenden Habitate zulässig, es sind Baumpflanzungen zum Ausgleich vorzunehmen oder entsprechende Ersatzgeldzahlungen zu leisten, vgl. auch Nr. 6.5.1.1. Vor Rodung/ Baufeldfreimachung ist ggf. eine Artenschutzprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.

### Prognose (nach Teilaufhebung):

Nach § 34 Abs. 2 BauGB sind ebenfalls erhebliche Eingriffe in die bestehenden Habitate zulässig. Es sind Baumersatzpflanzungen bzw. Ersatzgeldzahlungen gemäß Baumschutzsatzung vorzunehmen, vgl. auch Nr. 6.5.1.1. Vor Rodung/ Baufeldfreimachung ist ggf. eine Artenschutzprüfung im baugenehmigungsverfahren erforderlich.

### Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmöglichkeiten erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird eine artenschutzfachliche Prüfung des Baumbestandes soweit erforderlich vorgenommen. Baumfällarbeiten sind aufgrund der Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes außerhalb des Brutzeiten (01.10.-28.02.) vorzunehmen. Es erfolgen Neupflanzungen als Ersatz für wegfallende Bäume gemäß Baumschutzsatzung oder entsprechende Ersatzgeldzahlungen. Die neu gepflanzten Bäume werden das wegfallende Habitatpotenzial insbesondere für die Vogelbrut teilweise ersetzen. Soweit erforderlich, werden in der Baugenehmigung artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

### Bewertung:

Da erhebliche Eingriffe in den Bestand derzeit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits zulässig sind, ergeben sich keine erheblichen Veränderungen für den Umweltbezug.

## **6.5.2 Landschaft/ Ortsbild**

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7, a BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, DSchG NRW

### Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Der Teilaufhebungsbereich ist derzeit unbebaut und überwiegend mit öffentlichen und privaten Verkehrsanlagen/ Stellplatzflächen genutzt. Die vorhandenen Laubbäume wirken sich im Ortsbild positiv aus.

### Nullvariante (bestehendes Planungsrecht):

Der Bebauungsplan sieht eine zwingend dreigeschossige, straßenbegleitende Bebauung an der Hermeskeiler Straße und zur Nordseite des Hermeskeiler Platzes / Simmerer Straße vor. Dabei soll das Gleisfeld der Stadtbahn-Endhaltestelle überbaut werden, was eine lichte Höhe von ca. 5 m erfordert. Eine Traufhöhe von 62 m ü. NN, die einer Höhe von ca. 12 m über der angrenzenden Oberkante Gehweg entspricht, ist für die dreigeschossige Bebauung zwingend festgesetzt. An der Ecke Hermeskeiler/ Simmerer Straße ist ein zwingend viergeschossiger, somit ca. 15 m hoher Bauteil zur Eckbetonung festgesetzt. Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zur maximalen First- oder Gebäudehöhe sowie zur Dachform. Somit sind Nichtvollgeschosse in Verbindung mit geneigten Dächern oder (wegen der zwingenden Traufhöhe) zurückgestaffelt mit Flachdächern zulässig. Die maximale Gebäudehöhe kann bei Flachdächern mit ca. 15 m, bei geneigten Dächern mit ca. 17 – 18 m je nach Dachneigung angenommen werden. Das Umspannwerk im rückwärtigen Grundstücksbereich ist eingeschossig festgesetzt, die geplante Gebäudehöhe ist in der Begründung des Bebauungsplanes mit 12 m angegeben.

Von der für das Ortsbild besonders prägenden 18 Alleebäumen an der Hermeskeiler Straße sind gemäß den Festsetzungen 14 Stück zu erhalten, 4 sollen entfallen.

Prognose (nach Teilaufhebung):

Nach der Teilaufhebung ist eine straßenbegleitende Bebauung mit vier bis fünf Geschossen zulässig. Die Gebäudehöhe in der näheren Umgebung beträgt max. ca. 18,6 m, diese Höhenentwicklung ist somit auch für Neubauten möglich. Die mögliche Bautiefe entspricht der umgebenden Bebauung, das bisher zulässige Umspannwerk entfällt.

Der für das Ortsbild prägende Bestand der 18 Alleebäume an der Hermeskeiler Straße kann vollständig erhalten werden.

Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmöglichkeiten erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen:

Da sich die Bebauung nach der Teilaufhebung gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss, ist grundsätzlich nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen. Für den entfallenden Baumbestand sind Ersatzpflanzungen oder Ersatzgeldzahlungen nach der Baumschutzsatzung vorzusehen.

Bewertung:

Das Ortsbild wird durch die beabsichtigte Bebauung nach § 34 BauGB geändert. Eine Beeinträchtigung ist jedoch durch das Einfügungsgebot des § 34 BauGB und die umliegende Baustruktur, sowie aufgrund der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

### **6.5.3 Klima und Luft, Kaltluft/Ventilation**

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7, a BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, Umgang mit Klimawandelfolgen/ Wärmebelastungen

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

In der Planungshinweiskarte der Stadt Köln zur zukünftigen Wärmebelastung ist der Teilaufhebungsbereich als hoch (wärme-) belastete Siedlungsfläche dargestellt.

Nullvariante (bestehendes Planungsrecht):

Aufgrund des bestehenden Planungsrechts ist eine weitergehende Versiegelung zulässig, wodurch sich das Gebiet bei sommerlicher Hitze stärker aufheizen kann, ohne dass Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas vorgegeben sind.

Prognose (nach Teilaufhebung):

Durch die Teilaufhebung wird eine Bebauung gem. § 34 Abs. 2 BauGB zulässig. Konkret sind Wohngebäude und eine Kindertagesstätte vorgesehen. Der Versiegelungsgrad erhöht sich gegenüber dem bestehenden Umweltzustand, wodurch die mikroklimatischen Effekte denen der Nullvariante ähnlich sind, diese jedoch nicht übertreffen werden.

Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmöglichkeiten erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen:

Vor dem Hintergrund der prognostizierten Klimawandelfolgen, hier insbesondere der sommerlichen Überwärmung, werden bei der konkret geplanten Bebauung Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas vorgesehen, zum Beispiel die Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragenflächen sowie Baumpflanzungen. Eine Dachbegrünung wird empfohlen.

Bewertung:

Für das Umweltmedium Klima ergibt sich durch die Teilaufhebung keine erhebliche Betroffenheit.

**6.5.4 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung**

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7, c BauGB)

**6.5.4.1 Lärm**

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

Im Bestand ist im Teilaufhebungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Folgende Beurteilungswerte sind zur Bewertung der Lärmimmissionen heranzuziehen

Emittent	Regelwerk	Tagzeitraum in dB(A)	Nachtzeitraum in dB(A)
Verkehr	DIN18005	55	45
Gewerbe	TA Lärm	55	40

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Für den Teilaufhebungsbereich liegt ein schalltechnisches Gutachten vor (s. Nr. 6.6.4 [1]).

Es besteht eine Vorbelastung durch Verkehrslärmimmissionen aus dem Straßenverkehr und dem Stadtbahnverkehr. Die Immissionen aus dem Straßen- und Stadtbahnverkehr erreichen in dem unbebauten Plangebiet im Bauland derzeit max. 63 dB(A) am Tag und 58 dB(A) in der Nacht. Der Teilaufhebungsbereich ist somit deutlich durch Verkehrslärm vorbelastet.

Der Wochenmarkt auf dem Hermeskeiler Platz ist als gewerbliche Lärmquelle mit Beurteilungspegeln von max. 53 dB(A) nur am Tag (ein Nachtbetrieb findet nicht statt) unkritisch, da die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Nullvariante (bestehendes Planungsrecht):

Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Teilaufhebungsbereiches Allgemeines Wohngebiet in den Teilgebieten WA3 und WA4 fest. Wohngebäude sind im Teilgebiet WA4, das am Hermeskeiler Platz liegt nicht zulässig. Das WA4 ist somit für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Allgemein zulässig sind -neben dem gesondert, außerhalb des WA4 festgesetzten Umspannwerk- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), sowie gem. § 1 Abs. 6 BauNVO als allgemein zulässig auch sonstige nicht störende

Gewerbebetriebe. Da die vorgenannten Nutzungen im WA-Gebiet gem. § 4 BauNVO wohnverträglich sein müssen, ist durch die zulässige Nutzung nicht von Immissionskonflikten bzgl. Lärm auszugehen.

#### Prognose (nach Teilaufhebung):

Bei der Lärmvorbelastung des Teilaufhebungsbereiches ergeben sich keine Änderungen.

Da Vorhaben künftig nach der Art der baulichen Nutzung gem. § 34 Abs. 2 BauGB einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) allgemein zulässig sein müssen (vgl. Nr. 4 dieser Begründung), ist durch die zulässige Nutzung nicht von Immissionskonflikten bzgl. Lärm auszugehen.

#### Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmöglichkeiten erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen:

Die Vorbelastungen durch Immissionen aus dem Schienen- und Straßenverkehr sind unabhängig von der Planteilaufhebung in der Objektplanung nach gültigem Immissionsschutzrecht und den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu betrachten. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 aus 2018 technisch umsetzbar und entsprechend im Baugenehmigungsverfahren vorzusehen.

#### Bewertung:

Durch die Teilaufhebung ergeben sich keine erheblichen Veränderungen der Lärmbelastung im Teilaufhebungsbereich und seiner Umgebung.

### **6.5.4.2 Altlasten**

Ziele des Umweltschutzes: BBodSchG, BBodSchV, LAWA-Richtlinie, LAGA-Anforderungen

#### Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Der Teilaufhebungsbereich befindet sich innerhalb einer Fläche, die im Kataster der Altlasten und altlastverdächtigen Flächen als Altstandort Nr. 302 102 „Hermeskeiler Platz, ehem. Straßenbahnhof Sülz“ registriert ist. Von dem Altstandort gehen gegenwärtig keine Gefahren für Boden, Grundwasser oder für den Menschen aus.

#### Nullvariante (bestehendes Planungsrecht):

Die Flächen müssen vor einer Bebauung nutzungsorientiert untersucht und soweit erforderlich saniert werden.

#### Prognose (nach Teilaufhebung):

Die Flächen müssen vor einer Bebauung nutzungsorientiert untersucht und soweit erforderlich saniert werden.

#### Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmöglichkeiten erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen:

Gemäß den Ergebnissen einer nutzungsorientierten Bodenuntersuchung sind ggfs. Sanierungsmaßnahmen vorzusehen.



#### Bewertung:

Durch die Teilaufhebung ergeben sich grundsätzlich keine erheblichen Veränderungen der Ausgangssituation. Ggfs. erfolgt im Rahmen der Bauausführung des beabsichtigten Vorhabens eine nutzungsbezogene Sanierung der vorhandenen Bodenbelastung, somit eine Verbesserung des Umweltzustandes.

#### **6.5.4.3 Erschütterungen**

Ziele des Umweltschutzes: Abstandserlass, DIN 4150 Teil 1 und 2

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Für die bestehenden Nutzungen durch Freiflächen bestehen keine Beeinträchtigungen durch Erschütterungen.

Nullvariante (bestehendes Planungsrecht):

In der Objektplanung für eine Bebauung gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist der Schutz vor Erschütterungen aus dem Stadtbahnbetrieb zu berücksichtigen.

Prognose (nach Teilaufhebung):

In der Objektplanung ist der Schutz vor Erschütterungen aus dem Stadtbahnbetrieb zu berücksichtigen.

Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmöglichkeiten erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen:

Bei der Bebauung ist der Erschütterungsschutz gem. DIN 4150 nachzuweisen.

Bewertung:

Bei Beachtung der einschlägigen Regeln der Technik ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für die menschliche Gesundheit.

#### **6.5.4.4 Gefahrenschutz/ Risiken**

Ziele des Umweltschutzes: gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) und je nach Belang: Hochwasserschutzkonzept; BImSchG, 26. BImSchV, Abstandserlass; Seveso-III-RL, 12. BImSchV, KAS 18

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Der Teilaufhebungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserrisikogebieten. Er liegt nicht innerhalb der Achtungsabstände von Störfallbetrieben. Bei einem 100-jährigen Starkregenereignis (Starkregengefahrenkarte der Stadtentwässerungsbetriebe Köln, AöR) ist der heute als Parkplatz genutzte Bereich der früheren Gleiswendschleife überflutungsgefährdet.

#### Nullvariante (bestehendes Planungsrecht):

Bei der Bebauung des Geländes gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist es erforderlich, den Überflutungsschutz für die geplanten Gebäude zu berücksichtigen.

#### Prognose (nach Teilaufhebung):

Bei der Bebauung des Geländes ist es erforderlich, den Überflutungsschutz für die geplanten Gebäude zu berücksichtigen.

#### Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmöglichkeiten erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen:

Bauliche Vorsorgemaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

#### Bewertung:

Bei Beachtung von Vorsorgemaßnahmen gegen die Überflutung der Gebäude durch die Folgen von Starkregenereignissen ergeben sich keine erheblichen Gefahren und Risiken.

### **6.5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)**

Für die vorliegende Planungsabsicht einer Bebauung, die sich gemäß § 34 Abs. 2 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, ergeben sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten zu der Teilaufhebung des bestehenden Bebauungsplanes. Die Planung lässt sich nicht nach dem bestehenden Baurecht verwirklichen, es besteht jedoch auch kein Planerfordernis für die Neuaufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes.

## **6.6 Zusätzliche Angaben**

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

Zur Überprüfung der Lärmvorbelastung des Teilaufhebungsbereiches wurde eine Prognose mit dem Programm CadnaA, Version 2017 erstellt.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

### **6.6.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

Da die Teilaufhebung keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich zieht, ist kein Monitoring im Sinne des § 4 c BauGB erforderlich. Nach Abschluss des Teilaufhebungsverfahrens erfolgt eine Unterrichtung der Behörden, dass die Teilaufhebung rechtswirksam geworden ist. Dabei wird auch um Mitteilung gebeten, ob die Durchführung erhebliche, insbesondere bisher nicht vorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Sofern sich nach Inkrafttreten des Bauleitplanes Erkenntnisse über erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, deren Überwachung externen Behörden obliegt, sind diese Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zu einer entsprechenden Unterrichtung der plangebenden Stelle verpflichtet.

### **6.6.3 Zusammenfassung**

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 63429/06 „Hermeskeiler Platz in Köln-Sülz“ sind keine erheblichen Auswirkungen auf Umweltbelange zu erwarten.

Im Zuge einer Neubebauung des Geländes sind der Lärmschutz, Erschütterungsschutz und der Schutz vor Überflutungen bei extremen Starkregen zu beachten. Darüber hinaus wird aus mikroklimatischen Gründen sowie aus Gründen des Erhalts des natürlichen Wasserkreislaufs eine Begrünung der Tiefgaragen erforderlich, eine Dachbegrünung wird ergänzend empfohlen. Gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Köln sind 19 Neupflanzungen von Bäumen oder eine entsprechende Ersatzgeldzahlung erforderlich. Ferner wird eine artenschutzfachliche Prüfung des Baumbestandes, soweit erforderlich, vorgenommen. Baumfällarbeiten sind aufgrund der Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes außerhalb der Brutzeiten (01.10.-28.02.) vorzunehmen.

### **6.6.4 Referenzliste der Quellen**

[1] ADU Cologne GmbH, Dr. Werner Pook; Cecilia Alvarez M. Eng.: Schalltechnische Untersuchung zum Wohnungsneubau am Hermeskeiler Platz in Köln-Sülz, Bericht Nr. B1710059-01(1)\_ver28Aug2017; Köln, 28.08.2017

[2] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) NRW: Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen, Messtischblatt 5007;

<http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt>, Stand vom 22.12.2017