

Erläuterung zum städtebaulichen Konzept Bebauungsplan Nr. 6250/04 – Arbeitstitel: Gewerbe- und Medienpark in Köln-Ossendorf, 7. Änderung Motorworld Bürogebäude und Autohaus

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nummer 6250/04 mit dem Arbeitstitel „Gewerbe- und Medienpark in Köln-Ossendorf, 6. Änderung Mischgebiet südlich IKEA“ ist seit dem 30.09.2015 rechtsverbindlich.

Unter anderem wurde ein Mischgebiet (MI 3) westlich der Butzweilerhofstraße festgesetzt, in dem ausschließlich Geschäfts-, Bürogebäude, Gastronomie, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO zulässig sind.

In diesem Mischgebiet hat die Investorin vor, ein Bürogebäude mit Einzelhandelsbetrieben (Autohäuser) im Erdgeschoss zu errichten. Das Erdgeschoss wird u.a. über Ausstellungsflächen zum Verkauf von PKWs und Werkstätten mit Hebebühnen verfügen. Die Autohäuser sind als Ergänzung zu der südlich der Butzweilerhofallee angesiedelten gewerblichen Nutzung – Motorworld –, die die Thematik Automobilität in den Vordergrund stellt, vorgesehen. Jedoch lässt das vorhandene Planungsrecht die Realisierung des Vorhabens nicht zu, da in dem Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen sind. Es besteht daher ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung von ins Bauvorhaben integrierten Autohäusern mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.700 m², davon 40 m² Verkaufsfläche mit zentrenrelevantem Einzelhandelssortiment (Merchandising-Produkten der Automobil-Industrie). Außerdem wird die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 im Planbereich Anwendung finden.

2 Verfahren

Mit Schreiben vom 08.07.2019 stellte die „MW-BWH II GmbH & Co. KG“ einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nummer 6250/04 mit dem Arbeitstitel „Gewerbe- und Medienpark in Köln-Ossendorf, 6. Änderung Mischgebiet südlich IKEA“ für das nördlich der Butzweilerhofallee, westlich der Butzweilerstraße und östlich der Bertha-Sanderstraße gelegene Grundstück.

Die Änderung des Bebauungsplans wird im Regelverfahren gemäß § 8 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB darzulegen. Eine zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan ist gemäß § 10a Abs. 1 BauGB beizufügen sowie sofern erforderlich Überwachungsmaßnahmen für erhebliche Umweltauswirkungen (Monitoring) gemäß § 4 c BauGB anzuwenden.

3 Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Köln, im Stadtbezirk Ehrenfeld, Stadtteil Ossendorf und umfasst das nördlich der Butzweilerhofallee, westlich der Butzweilerstraße, östlich der Bertha-Sander-Straße und südlich der Lärmschutzeinrichtung zum Homepark gelegene bisher noch unbebaute Eckgrundstück.

Im Norden grenzt das Plangebiet an das sonstige Sondergebiet „Großflächiger Möbeleinzelhandel“ mit IKEA und Homepark.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von circa 9.600 m² und umfasst die Flurstücke Gemarkung Longerich, Flur 8, Flurstücke 879 (teilweise), 1433, 1434, 1579, 1581, 1582, 1605, 1608, 1620 (teilweise), 1682, 1683, 1684, 1686, 1685 und 1687. Die verbindliche Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Anlage 1.

3.2 Vorhandene Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist Teil des Geländes des ehemaligen Flughafens und der Kaserne Butzweilerhof. Dieses wurde nach Aufgabe der militärischen Nutzung im Rahmen einer Konversion neu geordnet und beplant. Ziel der Konversion des Geländes des ehemaligen Flugplatzes war die Entstehung eines neuen Stadtquartiers mit gewerblichen sowie kern-, misch- und wohngebietstypischen Nutzungen. Der Großteil der geplanten Nutzungen wurde bereits umgesetzt.

Östlich des Plangebietes gegenüber der Butzweilerstraße befindet sich ein Wertstoff-Center der AWB. Südlich der Butzweilerhofallee sind gewerbliche Nutzungen, die die Thematik Automobilität aufgreifen (Motorworld), anzutreffen. Westlich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet ist Wohnbebauung innerhalb eines festgesetzten Mischgebietes entstanden.

Nördlich des Plangebietes befinden sich zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem dazugehörigen Parkplatz.

Das Plangebiet selbst ist bislang unbebaut und liegt brach.

3.3 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann von der Butzweilerstraße, von der Butzweilerhofallee sowie von der Bertha-Sander-Straße erfolgen.

Das Plangebiet ist über den örtlichen und überörtlichen Verkehr gut erreichbar. Die das Plangebiet erschließende Butzweilerstraße verbindet die Militärringstraße mit der Autobahn 57 (A57, ca. 1 km Entfernung) und durchquert das Stadtviertel Ossendorf von Norden nach Süden.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist vorhanden. In fußläufiger Nähe befindet sich die Straßenbahn-Haltestelle „IKEA Am Butzweilerhof“ (ca. 450 m Entfernung), die von der Stadtbahnlinie 5 (Köln-Friesenplatz – Köln Sparkasse Am Butzweilerhof) bedient wird.

Technische Erschließung

Das Plangebiet ist hinsichtlich Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen.

Bodensituation

Das Plangebiet ist teilweise versiegelt. Der größere Flächenanteil ist als Brache ausgeprägt. Gleichzeitig besteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan die Möglichkeit einer nahezu vollständigen Versiegelung.

4 Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln stellt das Änderungsgebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Die Planung steht damit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Absatz 4 BauGB.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Köln wird das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist demnach aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB entwickelt.

4.3 Bebauungsplan

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6250/04 mit dem Arbeitstitel „Gewerbe- und Medienpark in Köln-Ossendorf, 6. Änderung Mischgebiet südlich IKEA“, mit Rechtskraft vom 30. September 2015.

Für das Gebiet setzt der vorliegende Bebauungsplan ein Mischgebiet fest, in dem die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1, 3, 6, 7 und 8 BauNVO (Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe – mit Ausnahme von Kiosken –, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten) ausgeschlossen sind.

Zum Maß der baulichen Nutzung wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0, sowie eine Geschossigkeit von V bis VII und eine Gebäudehöhe von jeweils maximal 67 m und 75 m üNHN festgesetzt.

Entlang der Butzweilerstraße sowie in Teilen entlang der Butzweilerhofallee sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Zum Schallschutz wurde im nördlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zur Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwand) festgesetzt. Außerdem wurden Festsetzungen zum Immissionschutz (passiver Schallschutz) getroffen.

Flächen zum Anpflanzen sind im Plangebiet auf der nördlich gelegenen Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zur Vermeidung der beidseitigen optischen Wirkung der Lärmschutzwand sowie im westlichen Bereich des Plangebietes, angrenzend an die Bertha-von-Sander-Straße, zur optischen Trennung zu den angrenzenden Mischgebieten 2.1 und 2.2. festgesetzt.

4.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Köln ist am 13.05.1991 als Satzung in Kraft getreten. Seit seiner Rechtskraft wurde er mehrfach durch Ratsbeschluss geändert.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Köln.

4.5 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wasserwerke Köln-Weiler und Worringen/Langel, die dem Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet dieser Wassergewinnungsanlagen dient.

4.6 Einzelhandel- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln wurde vom Rat am 17.12.2013 beschlossen.

Das Plangebiet liegt weder in einem Versorgungsgebiet noch im 700 m Radius zu bestehenden Nahversorgungszentren oder -betriebe.

5 Städtebauliches Konzept

Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht die Errichtung eines Gebäudes mit gewerblicher Nutzung vor. Das Gebäude wird V-geschossig, mit Ausnahme eines Teilbereiches vom Planbereich an der Ecke zwischen der Butzweilerhofstraße und der Butzweilerhofallee, wo sieben Geschosse vorgesehen sind. Durch die geplante Geschossigkeit wird die bereits nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene städtebauliche Eckbetonung am Kreuzungsbereich Butzweilerstraße / Butzweiler Allee umgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt bei 0,6. Jedoch wird durch die Größe der geplanten unterirdischen Tiefgarage die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (GRZ II) bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten. Die Gebäudehöhen betragen jeweils ca. 19,56 m (66,96 m üNHN) und ca. 26,19 m (73,59 m üNHN). Im Zuge der Bebauungsplanänderung sind demnach Regelungen zur weitergehenden Überschreitung der festgesetzten GRZ sowie Änderungen der Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Gebäudehöhe erforderlich, um die Errichtung der geplanten Tiefgarage und von Treppenhäusern und Absturzsicherungen entsprechend der hochbaulichen Planung zu ermöglichen.

Im bestehenden Bebauungsplan ist die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 2,0 festgesetzt. Da die geplante Eckbetonung des neu entstehenden Gebäudes voll in die GFZ mit eingerechnet werden muss, soll im Zuge der Änderung die GFZ auf 2,3 erhöht werden.

Die Dachflächen werden als Flachdächer gestalterisch festgesetzt und erhalten eine extensive und/oder intensive Begrünung mit Ausnahme von den Flächen für Dachaufbauten, Befestigungen für Solaranlagen sowie Dachterrassen.

Weiterhin ist im Westen des Plangebiets die Errichtung eines Nebengebäudes vorgesehen. Aufgrund dessen sind Anpassung an der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich.

Nutzungskonzept

In dem Gebäude sind Ausstellungsflächen für den Verkauf von Automobilen, Werkstätten sowie Räume für Büros und Dienstleistungen geplant.

Im Erdgeschoss sollen sich neben Ausstellungsflächen (Showrooms) auch Flächen zum Verkauf von Automobilen (Autohäuser) und Werkstätten befinden. Neben dem Verkauf von Automobilen

ist ergänzend auch der Verkauf von sogenannten Merchandising Produkten der Automobil-Industrie in untergeordnetem Umfang (ca. 40 m² Verkaufsfläche) als ergänzendes Sortiment geplant. Hierbei handelt es sich nach der Sortimentsliste der Stadt Köln um zentrenrelevante Sortimente. Im Werkstattbereich sind Hebebühnen/Bühnenarbeitsplätze vorgesehen.

Bei den geplanten Werkstätten handelt es sich um atypische Werkstätten, da dort umfassende Karosseriearbeiten nicht erfolgen werden. Ebenso finden Lackier- und Spritzarbeiten nicht statt. Vielmehr erfolgen überwiegend mechatronische Arbeiten. Aufgrund dieser Atypik handelt es sich um im Mischgebiet allgemein zulässige sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Die vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen sind nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht zulässig. Entsprechend sollen die Festsetzungen um die Zulässigkeit der geplanten Einzelhandelsnutzungen mit den vorgesehenen Sortimenten ergänzt werden. Eine generelle Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen ist nicht vorgesehen.

In den oberen Geschossen sind ausschließlich Büro- und Dienstleistungsnutzungen geplant.

Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung soll im Wesentlichen über zwei Grundstückszufahrten von der Bertha-Sander-Straße erfolgen. Weiterhin ist eine untergeordnete Zufahrt von der Butzweilerstraße für eine geringe Anzahl an Stellplätzen sowie zur Anlieferung geplant. Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten untergeordneten Zufahrt von der Butzweilerstraße ist der rechtskräftige Bebauungsplan anzupassen.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist die Errichtung von 266 Stellplätze geplant. Es werden 26 oberirdische Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück positioniert. Entlang der Butzweilerallee sollen davon 6 Stellplätze errichtet werden. Die restlichen oberirdischen Pkw-Stellplätze werden im Norden (3 Stellplätze) und im Westen des Grundstücks (17 Stellplätze) zur Verfügung gestellt. Der weitere Stellplatzbedarf wird über die zweigeschossige Tiefgarage gedeckt, die sich unter dem Gebäude befindet und circa 240 Stellplätze umfasst. Die Zufahrt in die Tiefgarage ist im Norden des Grundstücks geplant.

Zur Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Verkehrsbelastung der Straßen und Knotenpunkte im Umfeld des Plangebietes wurde ein Gutachten erarbeitet. Das Verkehrsgutachten umfasst:

- Die Ermittlung des vorhabenbezogenen Verkehrsaufkommens,
- die Ermittlung und Bewertung der Veränderung der Verkehrsbelastungen auf den Straßenabschnitten im Umfeld des Plangebietes,
- Prüfung der Leistungsfähigkeit von betroffenen Knotenpunkten sowie
- Aussagen zur Verkehrssicherheit.

Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das vorgesehene Erschließungskonzept geeignet ist, die zu erwartenden Verkehrsmengen leistungsfähig und verkehrssicher abzuwickeln. Auch unter Berücksichtigung des Planvorhabens weisen die betrachteten Knotenpunkte im Umfeld eine ausreichende Leistungsfähigkeit auf.

Die Hapterschließung soll über die Bertha-Sander-Straße erfolgen. Es wird im weiteren Verfahren geprüft, ob es durch die Nutzungsänderung zu Änderungen des Verkehrsaufkommens bzw. der Verkehrszusammensetzung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan kommen wird.

Da die geplante Anbindung an die Butzweilerstraße deutlich untergeordnet ist und lediglich der Erschließung von wenigen Außenstellplätzen dient, wird überprüft, ob eine verkehrssichere Anbindung möglich ist.

Freiraumkonzept

Die Maßnahmenfläche M4 angrenzend an die Bertha-Sander-Straße bleibt erhalten. Entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden 6 Bäume und 10 Sträucher gepflanzt. Die gesamte Fläche wird gärtnerisch gestaltet. Auf dem gesamten Gelände wird pro 4 angefangene Stellplätze ein Baum, mit einer Baumscheibe von mindestens 6 m², gepflanzt.

Der Lärmschutzwall im Bereich der Maßnahmenfläche M1 im Norden des Plangebietes wird beidseitig durch rankende oder klimmende Pflanzen dauerhaft begrünt. Beidseitig des Walls entstehen eine Rasenfläche sowie alternierend jeweils eine Baumreihe in einem Pflanzabstand von 20 - 25 m.

Die grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden berücksichtigt und umgesetzt.

Klimaschutz

Im Rahmen der Planänderung ist für das Projekt die „Leitlinie zum Klimaschutz in der Umsetzung nicht städtischer Neubauvorhaben in Köln“ anzuwenden und die Anforderungen an den Klimaschutz umzusetzen. Es gilt hier das Merkblatt Klimaschutzleitlinien Stadt Köln für Nichtwohngebäude.

6 Vorgesehene Änderungen

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind u.a. folgende Änderungen an den Festsetzungen vorgesehen:

1. Anpassung der Art der baulichen Nutzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben für die nicht zentrenrelevanten Sortimenten Autohandel sowie Auto-Zubehör gemäß der Sortimentsliste der Stadt Köln sowie der dortige Verkauf von Merchandise-Artikeln als Randsortiment mit einer maximalen festgesetzten Verkaufsflächenzahl.
2. Ergänzung der textlichen Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO: Überschreitung der GRZ 2 durch Garagen unterhalb der Geländeoberfläche mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,85 möglich.
3. Anpassung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 auf 2,3.
4. Anpassung der textlichen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, hier u.a. der Regelungen zu Treppenhäusern, Brüstungen, Dachaufbauten.
5. Zeichnerische Ergänzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Nordosten zur Berücksichtigung eines I-geschossigen Nebengebäudes (Lager).
6. Ergänzung der textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
7. Zeichnerische Ergänzung von Flächen für oberirdische Stellplätze „St 1“ bis „St 3“.
8. Aufnahme einer textlichen Ausnahmeregelung zur Zulässigkeit einer untergeordneten Zufahrt von der Butzweilerstraße.

7 Umweltbelange

Für das Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt. Die Erarbeitung des Umweltberichts erfolgt im weiteren Verfahren.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung werden folgende Fachgutachten erstellt:

- Lärmgutachten zur Ermittlung und Bewertung der vom Vorhaben ausgehenden Gewerbelärmemissionen und deren Verträglichkeit mit schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Vorhabens.
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung mit dem Ziel der Abschätzung der möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit potenziell im Plangebiet vorkommender planungsrelevanter Arten sowie Benennung von Maßnahmenvorschlägen zur Beachtung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG.

7.1 Schalltechnische Situation

Lärmimmission auf das Plangebiet

Das Plangebiet ist durch Lärm vorbelastet. Maßgebliche Lärmarten sind Verkehrslärmimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs sowie Gewerbelärmimmissionen. Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält bereits entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz, die unverändert übernommen werden.

Lärmemission/-immissionen aus dem Plangebiet

Es wurde ein Lärmgutachten erstellt, um zu prüfen, ob das mit der Planänderung angestrebte Vorhaben nach TA Lärm genehmigungsfähig ist. Die gutachterliche Abschätzung der Emissionen hat ergeben, dass von der geplanten Nutzung keine unzumutbare Beeinträchtigung zu Lasten der westlich gelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung im Mischgebiet MI 2.1 eintreten wird, sondern sogar eine Unterschreitung um mindestens 6 dB(A) vorliegt.

Durch schallgedämmte Rolltore und Schleusenkonzept im Westen entsteht keine unzumutbare Lärmbelastigung durch den Betrieb der Werkstatt zu Lasten der Wohnbebauung, zumal auch umfassende Karosseriearbeiten nicht erfolgen werden. Ebenso finden Lackier- und Spritzarbeiten nicht statt.

Ein Schleusenkonzept für die westlichen Zufahrten zur Werkstatt sorgt für die Vermeidung von Lärmbelastigungen zu Lasten der westlich gelegenen Wohnbebauung.

7.2 Geruchssituation

Geruchsbelastigungen für die Wohnbebauung sind auszuschließen, da in den Werkstätten keine Lackier- und Spritzarbeiten durchgeführt werden.

7.3 Artenschutz

Im Sommer 2021 wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Zur Ermittlung der möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit wurde eine Abschätzung der potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten durchgeführt. Es wurden demnach insgesamt 49 planungsrelevante Arten geprüft.

Bei allen der potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten wird eine Beeinträchtigung durch die Planung ausgeschlossen, da innerhalb des Plangebiets keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zerstört werden und eine Störung von angrenzenden Habitaten aufgrund der bereits vorhandenen Störwirkung ausgeschlossen werden kann.

Da jedoch ein Vorkommen von ubiquitären Arten nicht ausgeschlossen werden kann, wurden obligate Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen, u.a. Beachtung von Rodungszeiträumen, Schutz angrenzender Gehölze, Gestaltungsmaßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Risikos von Vogelschlag.

Bei Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind keine signifikanten Konflikte in Bezug auf die Tötung und Störung geschützter oder planungsrelevanter Tierarten oder die Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten.

Ein Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Planung kann somit unter Berücksichtigung und Einhaltung der oben genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

8 Planverwirklichung

Die Planungs- und Erschließungskosten werden seitens der Investorin übernommen. Ein städtebaulicher Vertrag wird zwischen der Stadt Köln und der Investorin vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB abgeschlossen. Der Vertrag soll regeln, dass die Durchführung des Vorhabens und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist im Plangebiet gesichert werden, sowie die Verpflichtung der Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten von der Investorin. Für die Stadt Köln werden dabei keine externen Kosten entstehen.