

## **Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

**zum Bebauungsplan Nr. 67444/04;**

**Arbeitstitel: Im Weichserhof in Köln-Altstadt/Süd**

---

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Aus Anlass der Planung für die Neugestaltung des Rheinauhafens sollte das gegenüberliegende Gelände zu beiden Seiten der Severinsbrücke ebenfalls neu geordnet werden. Zu diesem Zweck hatte der Rat der Stadt Köln in seiner Sitzung am 29.06.1993 den Beschluss zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes gefasst. Zwischenzeitlich ist die Realisierung der Planung für das Gebiet des Rheinauhafens weit vorangeschritten. Auch konnte im Bereich nördlich der Severinsbrücke eine Bebauung verwirklicht werden, die die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht mehr erforderlich macht, so dass letztlich nur noch für einen ca. 1,1 ha großen Bereich zwischen der Severinsbrücke, dem Holzmarkt, der Mechtildisstraße und der Straße Im Weichserhof ein Bebauungsplan als Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist.

Städtebauliches Ziel ist es, die südliche Altstadt zum Rheinauhafen hin mit einem Mischgebiet und mit einer durch die Umgebung geprägten Verdichtung abzurunden und die historische Stadtkante wiederherzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist als Maßnahme der Innenentwicklung städtebaulich einzuordnen und erfüllt somit die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (weniger als 20 000 m<sup>2</sup> Grundfläche). Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Auch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

### **2. Erläuterungen zum Plangebiet**

#### **Abgrenzung des Plangebiets:**

Der Bebauungsplan umfasst das Gebiet zwischen Holzmarkt (Rheinuferstraße), Mechtildisstraße, westliche Grenze des Flurstücks 634 (Gemarkung Köln, Flur 3), Im Weichserhof, Im Sionstal und Südseite Severinsbrücke.

#### **Vorhandene Struktur:**

Die zur Bebauung anstehende, sich selbst überlassene Brachfläche entlang der Rheinuferstraße/Ecke Mechtildisstraße wird heute vorzugsweise als wilder Parkplatz genutzt. Ein einzelstehendes Wohnhaus auf dem kleinen Areal ist letzter Zeuge der ehemaligen Bebauung. In den Randbereichen hat sich mehr und mehr Vegetation entwickelt. Unterhalb der Severinsbrücke liegt ein städtischer Parkplatz.

Die Grünflächen südlich der Brückenrampe fungieren als Kinderspielplatz und Grünanlage, bieten aber darüber hinaus keine Aufenthaltsmöglichkeiten.

Die Altbebauung westlich und südlich des Plangebietes ist durch enge Blockstrukturen in überwiegend IV-geschossiger Bauweise mit Satteldach geprägt und wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Im Einmündungsbereich der Mechtildisstraße in die Rheinuferstraße befindet sich ein VI-geschossiges Gebäude mit Flachdach. Gewerbliche Nutzungen existieren vornehmlich in den Erdgeschosszonen; teilweise sind in dieser Ebene Garagenzeilen in die Gebäude integriert.

### **Erschließung:**

Die Verkehrserschließung ist heute für Fußgänger und Kraftfahrzeuge über die Straße Im Weichserhof gegeben. Gleiches gilt für die technische Infrastruktur.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Haltestelle "Severinstraße" (Stadtbahnlinien 3 und 4, Buslinien 132 und 133; nach Fertigstellung der Nord-Süd-Stadtbahn zusätzlich Stadtbahnlinien 5 und 16 anstelle der Buslinien) in einer Entfernung von ca. 350 m. Eine Buslinie zwischen dem Heumarkt und den südlichen Stadtteilen entlang der Rheinuferstraße (Linie 106, Haltestelle Schokoladenmuseum in ca. 300 m Entfernung) ist ebenso vorhanden.

## **3. Planungsvorgaben**

Für das Plangebiet ist kein Bebauungsplan vorhanden; es gilt § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet "Grünfläche" und "Besonderes Wohngebiet" dar. Das entlang der Rheinuferstraße nunmehr geplante Mischgebiet steht dem formell entgegen. Da die Abweichung allerdings flächenmäßig unterhalb der im FNP darzustellenden Größenordnung bleibt und die Grundzüge des FNP nicht berührt werden, gilt der Bebauungsplan dennoch als aus dem FNP entwickelt.

Das Entwicklungskonzept Innenstadt (EKI) stellt den nördlichen Planbereich als Grünfläche (einschließlich Spielplatz) und den südlichen Planbereich als Gewerbe-/Sondernutzungsfläche dar.

Im Landschaftsplan ist das Gebiet als "Fläche zur Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas" festgesetzt; außerdem liegt es im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet des Rheins.

Im Plangebiet werden römische und mittelalterliche Siedlungsreste vermutet. Vor Beginn der Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen sind gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW entsprechende archäologische Untersuchungen vorzusehen.

Eine Kanaltrasse, die nicht verlegt werden kann, liegt in der Verlängerung des Katharinengrabens bis zum Holzmarkt und kann nur bedingt überbaut werden.

## **4. Planinhalte**

### **Städtebauliche Konzeption:**

Nach Norden, Osten und Süden soll eine Blockrandbebauung die Altstadt vervollständigen und gleichzeitig entlang der Rheinuferstraße die Unterbrechung der Bebauung beseitigen. Durch Aufgreifen der Ost-West-Baufluchten der bestehenden Bebauung Im Weichserhof und der Mechtildisstraße wird das ungeordnete Terrain arrondiert und klar gefasst. Die vorgesehene Blockrandbebauung zur Rheinuferstraße und zur Severinsbrücke soll zudem die Wohnbebauung Im Weichserhof wirkungsvoll vor Lärmeinwirkungen abschirmen. Die Durchwegung des Plangebietes, die durch die Kanaltrasse im Katharinengraben notwendig ist, greift die Typologie des westlich liegenden Blocks auf mit einer ähnlichen Torsituation wie im Bereich des Maler-Bock-Gäßchens. Das neu zu entwickelnde Gebiet kann in zwei oder mehr Bauabschnitte aufgeteilt werden, die auch

nicht als funktionelle Einheit genutzt werden müssen. Eine flexible Nutzbarkeit der Grundstücke unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse wird somit gewährleistet.

Im Sinne der geplanten städtebaulichen Entwicklung sowie der im Ansatz bereits im Nahbereich ausgeübten Nutzungen, sollen die Grundstücke entlang der Rheinuferstraße gewerblich nutzbar sein. Der Standort bietet aufgrund seiner zentralen Lage unter Ausschöpfung der örtlichen Infrastruktureinrichtungen günstige Rahmenbedingungen für die künftigen Nutzer. Gleichzeitig wird dem nach wie vor existierenden Bedarf an innerstädtischen Gewerbegrundstücken für eine Büronutzung Rechnung getragen. Die Umsetzung des Bebauungsplanes für den benachbarten Rheinauhafen befindet sich in vorangeschrittenem Stadium. Unmittelbar dem Plangebiet gegenüber wird sich ein namhaftes Weltunternehmen aus der IT-Branche mit seiner NRW-Niederlassung ansiedeln. Es ist zu erwarten, dass branchenverwandte Firmen ein erhöhtes Interesse haben werden, sich in direkter Nähe ebenfalls anzusiedeln.

### **Art der baulichen Nutzung:**

Die Umgebung des vorliegenden Bebauungsplanes zählt zur südlichen Altstadt und ist geprägt durch eine vorherrschende Wohnnutzung, die mit überwiegend verträglichen gewerblichen Nutzungen durchmischt ist. Planungsrechtlich werden diese Bereiche überwiegend als besonderes Wohngebiet eingeordnet. Aus dem städtebaulichen Ansatz, diese vorhandene Wohnnutzung vorrangig mit wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen zu ergänzen und zur Rheinuferstraße vor schädlichen Umwelteinwirkungen abzuschirmen, werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan zur Art der baulichen Nutzung getroffen:

Vorgesehen ist, für das Plangebiet ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen. Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 7 und 8 BauNVO wird das Mischgebiet hinsichtlich der Zulässigkeit der Wohnnutzung gegliedert und gekennzeichnet. Im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 1 (Südseite Severinsbrücke, Holzmarkt und Mechtildisstraße) sind Wohnungen unzulässig, im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 2 (zwischen Mechtildisstraße und Im Weichserhof) sind Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss zulässig, und im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 3 (Im Weichserhof) sind ausschließlich Wohnungen zulässig. Insgesamt werden somit im Plangebiet ca. 25 Wohnungen (WE) entstehen können (ca. 2 500 m<sup>2</sup> Geschossfläche) gegenüber einer vorherrschenden sonstigen gewerblichen Nutzung (ca. 17 000 m<sup>2</sup> Geschossfläche).

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im MI-Gebiet Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Auch sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die im MI-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (oberhalb der Geländeoberfläche) unzulässig, da zwei Gemeinschaftstiefgaragen vorzusehen sind.

Der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen ist begründet in der vorhandenen Struktur des Gebietes und dem Ziel, eine Attraktivitätssteigerung dieses Standortes zu erleichtern. Außerdem sollen keine städtebaulichen Spannungen mit der örtlichen Wohnnutzung aufgebaut werden. Im vorliegenden Fall wäre letzteres aufgrund der nächtlichen Ruhestörungen vor allem bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu befürchten.

Im Mischgebiet werden darüber hinaus großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Dies erfolgt einmal, um das vorhandene und funktionsfähige Bezirksteilzentrum "Severinstraße", das nur ca. 350 m vom Plangebiet entfernt ist, nicht zu beeinträchtigen, aber auch deshalb, weil im Hinblick auf das begrenzte Platzangebot innerhalb des Plangebietes der durch großflächige Einzelhandelsnutzungen ausgelöste Stellplatzbedarf nicht befriedigt werden könnte.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bis zur Errichtung der geschlossenen Bebauung am Holzmarkt und an der Mechtildisstraße die Aufnahme der Wohnnutzung im MI 3 unzulässig ist. Diese Unzulässigkeit gilt nicht, wenn im MI 3 passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den im Bebauungsplan gesondert dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 getroffen wurden und zusätzlich die zur Ost- und Südseite ausgerichteten Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen versehen sind. In der schalltechnischen Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen aus Straßenverkehr und Schienenverkehr für das städtebauliche Planungskonzept "Im Weichserhof" wurde eine Realisierung der Bebauung in einem ersten, nördlichen Bauabschnitt untersucht. Dabei wurde für die Wohnnutzung im MI 3 eine erhebliche Erhöhung der Lärmimmissionen festgestellt, so dass die Planung darauf angemessen reagiert. Untersucht wurde in diesem Zusammenhang auch, ob durch eine gebäudehohe, transparente Lärmschutzwand zwischen dem MI 1 und MI 3 eine deutlich verbesserte Situation für die Wohnnutzung erreichbar ist. Der Verbesserung insbesondere im Blockinnenbereich sind jedoch die finanziellen Aufwendungen und die kleinklimatischen Auswirkungen einer solchen Wand gegenüber zu stellen. Da davon auszugehen ist, dass eine Verwirklichung der Planung in zwei Bauabschnitten lediglich zu einer gewissen zeitlichen Verzögerung der Verwirklichung der geschlossenen Bebauung am Holzmarkt führt, wird der vorgenannten bedingten Festsetzung der Zulässigkeit der Wohnungen mit der formulierten Ausnahmeregelung Vorrang eingeräumt.

### **Maß der baulichen Nutzung:**

Im Bebauungsplan soll das Maß der baulichen Nutzung für das MI-Gebiet bestimmt werden durch Festsetzung

- a) der Grundflächenzahl (GRZ),
- b) der Geschossflächenzahl (GFZ),
- c) der Geschoszahl und
- d) der Höhe der baulichen Anlagen.

Die GRZ wird entsprechend der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,6 festgesetzt. Die GFZ soll 2,4 betragen und entspricht der vorhandenen baulichen Nutzung der westlich und südlich angrenzenden bebauten Bereiche. Die Obergrenze des Absatzes 1 des § 17 BauNVO von 1,2 wird damit erheblich überschritten. Das sich Einfügen der Bebauung in das städtebauliche Umfeld nach Art und insbesondere auch nach dem Maßstab und der Dichte der baulichen Nutzung, die Anforderungen an eine wirkungsvolle Abschirmung vor schädlichen Umwelteinwirkungen aus dem Bereich der Severinsbrücke und der Rheinuferstraße sowie die Berücksichtigung der "Reparatur" der historischen Stadtkante erfordern diese Überschreitung. Es ist davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen erkennbar der Planung nicht entgegen.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit Abs. 4 und 5 BauNVO wird für die Bebauung im MI-Gebiet die Höhe der Attika (Hauptgesimshöhe) zwingend oder als Höchstmaß festgesetzt. Die Höhe der jeweils baulich zugeordneten Dachfläche kann die Höhe der Attika als Höchstgrenze erreichen. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes des Baugrundstücks, gemessen an der Grenze der zugehörigen Erschließungsstraße. Grenzt ein Baugrundstück an mehr als eine Erschließungsstraße, ist aus den einzelnen Bezugspunkten der entsprechende Mittelwert zu bilden.

Der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossigkeit (Zahl der Vollgeschosse) sind aus Gründen der Nachhaltigkeit der vorgesehenen Nutzungen folgende Gebäudehöhen unter Berücksichtigung einer Geschosshöhe von etwa 3,50 m zugeordnet:

IV-geschossig	14,00 m
V-geschossig	17,00 m
VI-geschossig	21,00 m
VII-geschossig	24,50 m

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO wird für das MI 1 festgesetzt, dass die Geschossfläche des sechsten Obergeschosses jeden Gebäudes (soweit für zulässig festgesetzt) höchstens zwei Drittel der Größe der Geschossfläche des unmittelbar darunterliegenden Geschosses betragen darf. Hiermit wird, in Anlehnung an die Landesbauordnung und an das Höhenkonzept, ein "Staffelgeschoss" ermöglicht, das aber durch Baugrenzen und Baulinien nicht generell von allen Seiten des Gebäudes zurücktreten muss. Dies steht in Zusammenhang mit dem städtebaulichen Ziel, die nördliche Bebauung am Holzmarkt durch eine Eckbetonung an der Severinsbrücke abzuschließen. Dieses sechste Obergeschoss ist als Vollgeschoss zu bewerten und wurde in der Berechnung der zulässigen Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO berücksichtigt.

Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO ist die zulässige Geschossfläche im MI-Gebiet um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen. Als Höchstwert der Erhöhung ist für die Gemeinschaftstiefgarage im Planbereich nördlich des Katharinengrabens 2 400 m<sup>2</sup> und südlich des Katharinengrabens 1 600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Wenn die vorgenannten Gemeinschaftstiefgaragen zu einer gemeinsamen Anlage mittels öffentlich-rechtlicher Baulast vereinigt werden, gilt als Höchstwert der Erhöhung für diese vereinigte Gemeinschaftstiefgarage im Planbereich 4 000 m<sup>2</sup> (mit beliebiger Aufteilung nördlich beziehungsweise südlich des Katharinengrabens). Mit dieser textlichen Festsetzung wird bauplanungsrechtlich klargestellt, dass im Falle einer Vereinigung aller Baugrundstücke im Plangebiet die Aufteilung der festgesetzten Erhöhung südlich und nördlich des Katharinengrabens entfallen kann.

### **Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise:**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Die Bauweise wird, den städtebaulichen Erfordernissen entsprechend, geschlossen festgesetzt.

Mit der Platzierung der Blockbebauung soll die alte Rheinfront wieder hergestellt werden. Auch soll sich die Breite der Straße Im Weichserhof an den historisch vorgegebenen Straßenprofilen orientieren. Zu diesem Zwecke werden zwingende Festsetzungen in Form einer geschlossenen Bauweise in Kombination mit Baulinien und zwingenden Höhenfestsetzungen (Attika) getroffen. Hiermit ist billigend die Unterschreitung der nach Landesbauordnung vorgeschriebenen Abstandflächen im Bereich Mechtildisstraße und Im Weichserhof verbunden.

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird für die überbaubare Grundstücksfläche als Ausnahme festgesetzt, dass im Erdgeschoss Vordächer die Baulinie bis max. 1,50 m überschreiten können, sofern eine lichte Durchgangshöhe von 4,50 m eingehalten wird und außerdem im Erdgeschoss Eingänge bis max. 2,50 m von der Baulinie zurücktreten dürfen, sofern die Breite von 4,00 m je Eingang nicht überschritten wird. Für die Ausgestaltung der Bebauung wird somit ein angemessener Spielraum ermöglicht.

Der Bebauungsplan überplant das Gebäude Katharinengraben 9 (Flurstück 665) mit nicht überbaubarer Mischgebietsfläche. Für das Grundstück bleibt insgesamt jedoch die Unterbauung mit einer zweigeschossigen Tiefgarage und im östlichen Grundstücksbereich die Integration in die geplante Neubebauung erhalten. Der Planung stehen die in Artikel 14 Grundgesetz (GG) verfassungsrechtlich geschützten Belange des Eigentümers nicht entgegen. Zum einen können auf dem Grundstück selbst bislang nach § 34 BauGB und unter Beachtung der Abstandflächenregelungen nur begrenzt bauliche Veränderungen vorgenommen werden. Zum anderen ist das Grundstück weiterhin als Bauland zu qualifizieren und das Gebäude Katharinengraben 9 genießt passiven (bauordnungsrechtlichen) Bestandsschutz. Durch die Planung erfolgt keine massive Wegnahme von bislang bestehenden Baurechten. Ein Heranrücken der geplanten Bebauung an das bestandsgeschützte Gebäude kann nur unter Einhaltung der einschlägigen bauordnungsrechtlichen Bestimmungen erfolgen, so dass unzumutbare bauliche Verhältnisse nicht eintreten können. Sollte der Umstand, dass im Plangebiet nur zwei Grundstückseigentümer vorhanden sind, nicht zu der gewünschten städtebaulichen Neuordnung führen, stehen nach dem BauGB die Instrumente der Bodenordnung (§§ 45 ff. Umlegung, §§ 80 ff. vereinfachte Umlegung) zur Neuordnung des Gebietes zur Verfügung.

### **Gestalterische Festsetzungen:**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 27.12.2006 werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° gelten als Flachdächer. Die Festsetzung dieser Dachform erfolgt, um dem an der Rheinuferstraße in diesem Bereich vorherrschenden Flachdach Rechnung zu tragen. Außerdem sind Werbeanlagen nur an Gebäuden im MI 1 und nur an straßenseitigen Wänden zulässig. An sonstigen Wänden sind Werbeanlagen nicht zulässig. Die Einschränkung der Werbeanlagen erfolgt, um störende Einflüsse auf die vorhandene und geplante Wohnnutzung zu vermeiden. Dachwerbeanlagen sind im Übrigen - entsprechend der im Altstadtbereich prägenden Situation - somit nicht zulässig.

### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1989) zu treffen. Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist für die Räume des MI 1, die zur Nordseite (EG bis 3. OG zwischen Holzmarkt und Mitte des Baugebietes), zur Ostseite (EG bis 3. OG) und Südseite (EG und 1. OG) ausgerichtet sind, eine künstliche Belüftung mit Außenluft aus dem Innenbereich der Bebauung und mit Ansaugung über Dach vorzusehen.

Mit den vorgenannten Festsetzungen reagiert die Planung auf die erheblichen Belastungen im Plangebiet wegen Verkehrslärm und Luftschadstoffen. Mit den Festsetzungen zum Schallschutz können allerdings Innenraumpegel erreicht werden, die die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen.

In Zusammenhang mit der hohen Belastung des Bereiches durch Luftschadstoffe wird einerseits auf die zu erwartenden Verbesserungen in der Fahrzeug- und Kraftstofftechnologie und der hieraus resultierenden Verbesserung der Luftqualität hingewiesen; andererseits ist auf den Luftreinhalteplan der Bezirksregierung Köln zu verweisen, der konkrete Maßnahmen bestimmt, mit deren Umsetzung längerfristig die Einhaltung der Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (22. BImSchV) erreicht werden soll. Da sich jedoch bereits abzeichnet, dass die bislang festgelegten Maßnahmen offensichtlich nicht ausreichen, ist zu gegebener Zeit eine Fortschreibung des Luftreinhalteplans mit weiteren Maßnahmen beabsichtigt. Es bleibt festzustellen, dass durch die vorliegende Bebauungsplanung keine Zustände geschaffen oder verstärkt werden, die es für die Luftreinhalteplanung unmöglich machen, die zukünftige Einhaltung der Grenzwerte der 22. BImSchV sicherzustellen.

Die Luftschadstoff- und Lärmsituation im Plangebiet wird im Kapitel 5. ausführlich dargestellt und beurteilt.

### **Erschließung:**

Die verkehrliche und technische Erschließung des Gebietes erfolgt über die örtlichen Straßenzüge, die als Verkehrsfläche festgesetzt werden. Der geplante Umbau der Einmündung Rheinuferstraße/ Mechtildisstraße geschieht im Zusammenhang mit der Gesamtplanung Rheinuferstraße/Rheinauhafen. Die Straße Im Weichserhof wird in südlicher Richtung bis zur Mechtildisstraße verlängert. Hierdurch kann der Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes - dies gilt auch für die Ver- und Entsorgung - bedarfsgerecht abgewickelt werden. In Höhe des Katharinengrabens ist die ansonsten geschlossene Blockrandbebauung unterbrochen. An dieser Stelle und in Verlängerung des Katharinengrabens kann die innere Erschließung des Baublockes erfolgen.

Der Planungsbereich umfasst auch das Sackgassenstück Im Weichserhof in Richtung Sionstal. Für diesen Bereich ist eine Aufweitung der Straße einschließlich der vorhandenen Wendeanlage gegenwärtig nicht erforderlich, da nur ein sehr geringer Erschließungsverkehr insbesondere zwischen dem Maler-Bock-Gäßchen und der Straße Im Sionstal feststellbar ist. Eine Erweiterung der Verkehrsfläche könnte ausschließlich zu Lasten der vorhandenen Grünfläche erfolgen und wäre mit Eingriffen in den vorhandenen Baumbestand verbunden. Der erschließungstechnische Vorteil rechtfertigt diese Eingriffe nicht. Die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Erschließungsflächen in diesem Bereich der Straße Im Weichserhof ist deshalb gerechtfertigt.

Im Zuge der geplanten Verbreiterung der Straße Im Weichserhof an der Ostseite sollen ein neuer Gehweg sowie Parkmöglichkeiten mit Baumpflanzungen zur Aufwertung des Straßenraumes vorgesehen werden.

Für den Stellplatzbedarf sind Tiefgaragen in zweigeschossiger Bauweise mit Ein- und Ausfahrt über die Straße Im Weichserhof im südlichen und nördlichen Planbereich festgesetzt. Das Plangebiet ist dem Bereich mit hoher ÖPNV-Erschließung zuzuordnen. Eine Stellplatzreduktion entsprechend § 51 Landesbauordnung um 30 % ist möglich. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird am Holzmarkt (Bundesstraße 51) und an der Mechtildisstraße ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

Das Plangebiet ist entwässerungstechnisch bereits voll erschlossen. Der Bereich wird im Trennsystem zum Klärwerk Stammheim entwässert. Das Neubaugebiet wird zwar nicht erstmalig nach dem 01.01.1996 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, die nach § 51a Landeswassergesetz gleichfalls geforderte ortsnahe Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer wird jedoch über den Anschluss an das Trennsystem in diesem Sinne erfüllt.

Die alte Kanaltrasse im Zuge der aufgegebenen Straßenverbindung Im Weichserhof/Rheinuferstraße (Verlängerung Katharinengraben) wird als mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgung und als Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Bebauungsplan festgesetzt. Der vorhandene Abwasserkanal der Stadtentwässerungsbetriebe in dieser Fläche wird somit planungsrechtlich gesichert. Ebenso wird eine direkte Verbindung für Fußgänger aus dem Wohngebiet Im Weichserhof/Katharinengraben zur Rheinuferstraße geschaffen. In der nördlichen Hälfte des Plangebietes befinden sich weitere Abwasserkanäle, die teilweise im Zuge der Bebauung der Grundstücke verlegt werden müssen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu führen sind. Diese Festsetzung erfolgt aus Gründen der Bestandsicherung. Die angesprochenen Leitungen würden bei oberirdischer Verlegung das Straßenraumbild erheblich stören.

### **Festsetzungen zur Begrünung:**

Nachdem die Pläne für eine beiderseitige Brückenrandbebauung aus Gründen des Immissionsschutzes aufgegeben werden mussten, bleiben die dortigen Grünanlagen mit ihrem Baumbestand im Wesentlichen erhalten. Die Flächen im Bebauungsplan südlich an die Auffahrt zur Severinsbrücke angrenzend, werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" beziehungsweise "Grünanlage" festgesetzt.

Mit der Festsetzung des MI-Gebietes südlich der Brücke wird eine große Teilfläche des dortigen Kinderspielplatzes, der gegenwärtig eine Fläche von ca. 2 500 m<sup>2</sup> einnimmt, überplant. Da die vollständige Verlegung des Spielplatzes nicht realisiert werden sollte, verbleibt eine Restfläche von ca. 1 150 m<sup>2</sup> am alten Standort an der Severinsbrücke, auch wenn diese Fläche relativ hohen Abgasbelastungen durch die Rheinuferstraße ausgesetzt ist, die jedoch durch den dortigen Baumbestand, der eine gewisse filternde Funktion ausübt, sowie durch die Nähe zum Rhein, wodurch ein erhöhter Luftaustausch erfolgt, gemindert werden. Zu bedenken ist auch, dass für die Kinder des Gebietes die Spielplätze an der Severinsbrücke direkt und gefahrenfrei zu erreichen sind.

Aufgrund der vorgesehenen baulichen Dichte und Nutzungen im Plangebiet ist eine öffentliche Spielplatzfläche im Innenbereich der geplanten Bebauung nicht möglich. Auf die zu beachtenden Umstände bei der im Bebauungsplan bestehenden Überschreitung der Geschossflächenzahl wird hingewiesen (vgl. Kapitel 4. Maß der baulichen Nutzung). Die Errichtung eines privaten Spielplatzes gemäß Landesbauordnung für die Altersgruppe bis drei Jahre ist davon nicht berührt.

Ausgehend von ca. 25 WE im Plangebiet sind zusätzlich ca. 125 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche nachzuweisen, so dass insgesamt ein Ersatzgrundstück von ca. 1 500 m<sup>2</sup> Größe erforderlich ist. Als Ersatzfläche wurde zunächst die öffentliche Grünfläche nördlich der Severinsbrücke an der Follerstraße in Betracht gezogen, die jedoch aufgrund der Belastungen durch Lärm und Luftschadstoffe nicht weiter verfolgt wurde. Als einziger in der näheren Umgebung möglicher Standort wurde der Bereich an der Löwengasse in ca. 250 m Entfernung festgestellt. Der Ersatzstandort ist aktuell geprägt von einem kleinen unattraktiven Kinderspielplatz, von Baucontainern für die U-Bahnbaustelle der Nord-Süd-Stadtbahn (voraussichtlich bis 2011), von einem kleineren aber auffälligen Gebäudebestand (befindet sich im Fremdeigentum) und von Grün- und Straßenflächen, so dass ein Planungserfordernis zur Sicherung der Ersatzfläche gegeben ist. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich an der Löwengasse soll ein Kinderspielplatzangebot in der Größenordnung von insgesamt ca. 2 300 m<sup>2</sup> erreicht werden. Damit kann einerseits die Ersatzfläche aber andererseits auch ein zusätzliches Angebot für das Georgsviertel für den Zeitraum nach 2011 geschaffen werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die Tiefgaragengeschosse außerhalb der errichteten Gebäude mindestens zu 70 % mit einer mindestens 80 cm starken Erd- oder Substratschicht zu überdecken und mit Scherrasen (PA 122) bzw. Zierpflanzen (PA 15) zu bepflanzen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mindestens 75 % der einzelnen Dachflächen der Gebäude mit einer Extensivbegrünung - wie z. B. Bodendecker, Stauden, Gräser, Blumen und niedrige Sträucher - zu überdecken. Mit diesen Festsetzungen wird der Versiegelung der Baugebietsflächen ein angemessener Ausgleich gegenübergestellt, womit auch einer Verschlechterung des Kleinklimas entgegengewirkt wird.

Zur Aufwertung des Straßenraumes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im Bereich der Mechtildisstraße (Parkstreifen) in Abständen von 8 m bis 12 m Straßenbäume der Baumart BF 31/GH 741 zu pflanzen. Bei allen vorgenannten Pflanzgeboten gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 29.11.2000 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 58 vom 18.12.2000, S. 473).

Die Situation im Plangebiet hinsichtlich Klima und Naturschutz wird im nachfolgenden Kapitel 5. näher dargestellt und beurteilt.

## **5. Belange des Umweltschutzes**

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. In diesem Zusammenhang wird der Hinweis gegeben, dass in diesem Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

Zu den umweltrelevanten Belangen wird das Folgende ausgeführt:

Grundlage für die Bewertung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des BauGB ist ein Luftschadstoffgutachten und ein Lärmgutachten.

### **Luftschadstoffe:**

Das Gutachten prognostiziert in Anlehnung an die Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (22. BImSchV) die Konzentration der Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>), Feinstaub (PM 10/Partikel) und Benzol im Jahresmittel sowie die Überschreitungshäufigkeit von Grenz-

werten der Stundenmittel (NO<sub>2</sub>) bzw. der Tagesmittel (PM 10). Hierbei werden der Prognosenullfall und der Prognoseplanfall verglichen.

Prognosenullfall: Hierbei wird der Straßenverkehr auf 2010 prognostiziert und die Bebauung Rheinauhafen wird als fertig gestellt angenommen. Im Plangebiet wird die heute gegebene Bebauung unterstellt.

Planfall: Hierbei wird der Straßenverkehr auf 2010 prognostiziert sowie der Ziel- und Quellverkehr der Planung hinzugerechnet, und die Bebauung Rheinauhafen wird als fertig gestellt angenommen. Im Plangebiet wird die geplante Bebauung als fertig gestellt angenommen.

Unkritisch stellen sich die Jahresmittelwertkonzentrationen von PM 10 und Benzol dar. Hier werden die Grenzwerte der 22. BImSchV im Prognosenullfall und im Planfall eingehalten beziehungsweise bei PM 10 punktuell im Straßenraum des Holzmarkts erreicht. Ebenso unterschreitet die Überschreitungshäufigkeit der Jahresstunden mit erhöhter NO<sub>2</sub>-Konzentration im Nullfall wie im Planfall den Grenzwert der 22. BImSchV.

Grenzwertüberschreitungen sind bei dem Jahresmittelwert von NO<sub>2</sub> (40 µg/m<sup>3</sup>) und bei den Tagen mit erhöhtem PM 10-Wert sowohl im Prognosenullfall wie auch im Planfall zu besorgen.

NO<sub>2</sub>-Jahresmittelwert: Im Prognosenullfall (Berechnungshöhe 1,50 m) überschreitet die NO<sub>2</sub>-Konzentration den zulässigen Grenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup> Luft im Fahrbahnbereich der Rheinuferstraße und der Mechtildisstraße um 25 % bis 50 %. Entlang der Fassade beziehungsweise dem Gehweg an der Ostseite des Holzmarkts wird der Grenzwert eingehalten beziehungsweise nur kleinflächig überschritten, die Westseite am Holzmarkt mit dem Gehweg weist großflächig geringe Grenzwertüberschreitungen auf, die Südseite der Mechtildisstraße weist an Fassade und Gehweg auf der gesamten Blocklänge Grenzwertüberschreitungen auf. Auf der Nordseite der Mechtildisstraße werden die Grenzwerte unterschritten. Im Planfall werden durch den Gebäudekomplex die Durchlüftungsverhältnisse verschlechtert. Hierdurch steigt die Konzentration von NO<sub>2</sub> um mehr als 5 µg/m<sup>3</sup> an. Insbesondere die öffentliche Grünfläche nahe am Holzmarkt, die Fassade und der Gehweg der geplanten Bebauung selbst und Bereiche beidseits der Mechtildisstraße in Höhe des Wohngebäudebestands sind durch die Erhöhung betroffen. Der Gehweg östlich des Holzmarkts ist in manchen Bereichen mit unterschiedlicher Intensität betroffen. Im Blockinnenbereich des geplanten Gebäudekomplexes und an der südlichen Straßenseite der Mechtildisstraße gegenüber der Neubebauung treten Verbesserungen in der Größenordnung von unter 5 µg/m<sup>3</sup> auf. Insgesamt wird der Grenzwert im gesamten Bereich des Holzmarkts und der Mechtildisstraße um bis zu maximal 20 µg/m<sup>3</sup> in der Straßenmitte überschritten. An den Fassaden der Wohnhäuser nördlich der Mechtildisstraße wird der Grenzwert eingehalten. Eine Berechnung der NO<sub>2</sub>-Konzentration für unterschiedliche Höhen belegt, dass sich die Schadstoffkonzentration nach oben schnell verdünnt. In 7,50 m Höhe werden die Grenzwerte im Bereich des Holzmarkts und kleinflächig in der Mechtildisstraße nur noch um bis zu 10 µg/m<sup>3</sup> überschritten. In 13,50 m Höhe treten nur noch am Holzmarkt an der neuen Bebauung kleinflächig Grenzwertüberschreitungen auf. In 19,50 m Höhe werden die Grenzwerte überall unterschritten. Weiterhin ist davon auszugehen, dass sich die Luftschadstoffsituation allgemein in den Jahren nach dem Prognosejahr 2010 aufgrund einer zu erwartenden besseren Fahrzeugtechnik und schadstoffärmerer Kraftstoffe tendenziell verbessern sollte.

PM 10: Der Jahresmittelwert der PM 10-Belastung wird im Prognosenullfall im gesamten Beurteilungsgebiet eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Durch den Neubau erfährt die PM 10-Konzentration insbesondere im Bereich des Holzmarkts und der Mechtildisstraße eine deutliche Erhöhung, der Grenzwert wird aber eingehalten bzw. punktuell erreicht. Für PM 10 definiert die 22. BImSchV außer dem Jahresmittelwert (40 µg/m<sup>3</sup>) einen erhöhten Wert (50 µg/m<sup>3</sup>), der an nicht mehr als an 35 Tagen im Jahr überschritten werden darf. Dieser Wert wird im Untersuchungsraum im Prognosenullfall im Bereich des Holzmarkts und der Mechtildisstraße um bis zu 60 Tagen und in der Straßenmitte darüber hinaus überschritten. Im Planfall verschärft sich die Situation derart, dass im gesamten Straßenraum des Holzmarkts und der Mechtildisstraße eine Überschreitung des Grenzwerts an 60 Tagen und mehr stattfindet. Auch im Bereich der öffentlichen Grünfläche und der Straße Im Weichserhof wird eine Überschreitungshäufigkeit von 35 Tagen und mehr erreicht.

Mit zunehmender Höhe ist von einer Abnahme der Luftschadstoffe analog der Situation der NO<sub>2</sub>-Konzentration auszugehen.

**Lärm:**

In dem Lärmgutachten wurden die Einwirkungen aus dem Schienenverkehr (Stadtbahn) auf der Severinsbrücke und die Einwirkungen aus dem Kfz-Verkehr von den umgebenden Straßen auf das Bebauungsplangebiet untersucht. Dabei wurden auch unterschiedliche Realisierungsphasen betrachtet:

1. Gesamtrealisierung,
2. Realisierung der nördlichen Hälfte des Gebäudekomplexes ohne den südlichen Gebäudeteil und
3. wie 2., jedoch mit einer vor Schall schützenden Glaswand in Höhe des viergeschossigen Wohngebäudes (westlicher Gebäudeschenkel).

Für alle Varianten wurden Lärmpegelbereiche berechnet. Weiterhin wurden die Auswirkungen der Neubebauung auf die Umgebung, insbesondere auf die westlich anschließende Wohnbebauung, betrachtet. Hierbei macht sich die abschirmende Wirkung des Neubaukomplexes positiv, jedoch der zusätzliche Ziel- und Quellverkehr negativ bemerkbar.

**Tabelle: Ausgewählte Beurteilungspegel für Planbebauung und Bestand:**

Immissionsort (Höhe 4,50 m)	Beurteilungspegel dB(A)		Lärmpegelbereich
	Tag	Nacht	
<b>a) Kraftfahrzeugverkehr</b>			
Orientierungswert DIN 18005 MI	<b>60</b>	<b>50</b>	
gegenüber Severinsbrücke (Höhe 13,20 m)	< 75	< 70	VI
gegenüber Holzmarkt	< 80	ca. 70	VI
gegenüber Mechtildisstraße	< 80	< 70	VI
gegenüber Im Weichserhof	< 70	< 60	IV - V
Innenbereich (mittig)	< 55	< 45	II - III
Bestand Im Weichserhof - IST	< 70	< 65	-
Bestand Im Weichserhof - PLAN	< 70	< 60	-
<b>b) Schienenverkehr</b>			
Orientierungswert DIN 18005 MI	<b>60</b>	<b>50</b>	
gegenüber Severinsbrücke (Höhe 13,20 m)	ca. 65	ca. 60	VI

Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass das Plangebiet stark lärmvorbelastet ist. Hierbei sind die Hauptemittenten die Severinsbrücke (DTV 80 360) und der Holzmarkt (B 51, DTV 55 400). Die Orientierungswerte für MI-Gebiete werden tags durch den Straßenverkehr gegenüber der Severinsbrücke um bis zu 14 dB(A), am Holzmarkt bis 18 dB(A), in der Mechtildisstraße bis 15 dB(A) und Im Weichserhof bis maximal 10 dB(A) überschritten. Nachts betragen die Überschreitungen gegenüber der Severinsbrücke um bis zu 16 dB(A), am Holzmarkt bis 19 dB(A), in der Mechtildisstraße bis 16 dB(A) und Im Weichserhof bis maximal 12 dB(A). Im Bereich der geplanten Wohnnutzung betragen die Überschreitungen der Orientierungswerte für das MI-Gebiet bis zu maximal 7/9 dB(A) tags/nachts. Im Innenhofbereich werden die MI-Orientierungswerte eingehalten oder nur geringfügig überschritten.

Der Schienenverkehrslärm ist für die oberen Geschosse des Gebäuderiegels parallel zur Brückenauffahrt von Bedeutung. Hier werden die Orientierungswerte tags um weniger als 5 dB(A) und nachts um 11 dB(A) überschritten. Entlang der geplanten Wohnnutzung an der Straße Im Weichserhof übersteigen die Immissionen den Orientierungswert um weniger als 5 dB(A). Tagsüber und an allen anderen Fassaden spielen die Schienenverkehrsimmissionen keine oder lediglich eine untergeordnete Rolle, da sie durch den Straßenverkehrslärm überlagert werden.

Für den Bestand in der Straße Im Weichserhof ergeben sich durch die Bebauung keine erheblichen Verschlechterungen. In der Nacht verbessert sich die Immissionssituation geringfügig. Die

Verbesserungen, die durch die Abschirmwirkung der neuen Gebäude erzielt wird, werden durch den vermehrten Erschließungsverkehr auf der Straße Im Weichserhof wieder ausgeglichen.

Für den Fall einer vorzeitigen Bebauung des nördlichen Planbereichs ohne Bebauung des südlichen Teils ergeben sich Lärmpegelerhöhungen im Bereich des Innenhofs. Hierdurch werden die Orientierungswerte für MI-Gebiete an dem Wohnriegel umlaufend um bis zu max. 9 dB(A) überschritten. Nahezu im gesamten Wohnbereich wird der Lärmpegelbereich IV erreicht. Es ist nicht mehr möglich, ruhige Außenwohnbereiche anzubieten. Durch eine transparente Lärmschutzwand in Gebäudehöhe (vier Geschosse) könnte eine vollkommene Beruhigung des Innenhofs erreicht werden. Die Orientierungswerte würden dann weit unterhalb der MI-Gebietswerte liegen. Lärmschutz wäre gemäß Lärmpegelbereich II und III vorzusehen. Zu bedenken ist aber, dass eine solche Wand negative Auswirkungen auf die Belüftung des Innenhofs haben könnte und außerdem zu einer Überwärmung führen dürfte.

### **Klima:**

Neben der Lärm- und Luftbelastung ist eine weitere, nämlich klimatische Belastung, im Plangebiet gegeben. Allerdings ist diese typisch für Großstadtzentren wie Köln, wobei das Plangebiet aufgrund seiner Rheinlage und seiner baumbestandenen Grünflächen noch über eine relativ gute Frischluftversorgung verfügt.

Das Luftgutachten weist aus, dass durch die geplante Bebauung die Durchlüftung des Gebietes gemindert wird.

### **Hochwasserschutz:**

Die Grünflächen rechts und links der Severinsbrücke sowie die an der Rheinuferstraße/Ecke Mechtildisstraße beplante Brachfläche liegen innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes des Rheins und wurden bisher als Retentionsraum vorgehalten. Mit der Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes an der Ostseite der Rheinuferstraße geht diese Funktion verloren, da Sicherheitserwägungen gegenüber dem Erhalt von Retentionsraum im Planbereich der Vorrang eingeräumt wurde. Ungeachtet dessen sind Retentionsräume mit ihrem hohen Flächenbedarf innerhalb zentraler Siedlungsbereiche fehl am Platze, und die Reaktivierung innerstädtischer Brachflächen ist - wie im vorliegenden Fall - der Neuerschließung des Außenbereichs vorzuziehen. In diesem Sinne sind als Ersatz zusätzliche Retentionsflächen im Kölner Norden und Süden vorgesehen.

Das in Realisierung befindliche Hochwasserschutzkonzept sieht für das Gebiet ein Schutzziel bis 11,30 m Kölner Pegel (KP) für das 100-jährige Hochwasser vor und steht im Bereich der Rheinuferstraße kurz vor seiner Vollendung.

Schutzmaßnahmen gegen ein 200-jähriges (11,90 m KP) oder 500-jähriges (12,50 m KP) Hochwasser sind vom Bauherren in eigener Verantwortung am Objekt selbst vorzunehmen. Letzteres gilt auch für Sicherungsmaßnahmen gegen Auftrieb und Drängewasser in Anbetracht der überhöhten Grundwasserstände.

### **Naturschutz:**

Mit der Neubebauung verschwindet eine hässliche Baulücke aus dem innerstädtischen Kölner Stadtbild. Die Grünanlagen des Gebietes mit ihren brückenbegleitenden Baumreihen bleiben dabei weitgehend unangetastet. Ausgleichspflichtige Natureingriffe liegen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht vor.

Gleichwohl sind Eingriffe in den schützenswerten Baumbestand auf der Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Köln zu beurteilen und auszugleichen.

Insgesamt betrachtet sind mit der Planung keine tiefgreifenden Störungen des Naturhaushaltes verbunden. Eine Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet existiert nicht.

## **6. Plandurchführung und Kosten**

Die Errichtung der Kinderspielplätze - auf dem Ersatzgrundstück und der Restfläche - wird von der Stadt Köln sichergestellt. Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine sog. Angebotsplanung handelt und weder ein städtebaulicher Vertrag noch ein Durchführungsvertrag im Rahmen des Aufstellungsverfahrens abgeschlossen werden kann, können die mit der Errichtung der Kinderspielplätze verbundenen Leistungen und Aufwendungen auch keinem Investor übertragen werden. Die diesbezüglichen Kosten können aus dem Verkaufserlös der städtischen Grundstücke im Plangebiet gedeckt werden.

Das Gebiet ist bis auf ein dreigeschossiges, baufälliges Haus im Katharinengraben Nr. 9 unbebaut. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes überplanen das angesprochene Gebäude, so dass zur Planrealisierung ein Abriss erforderlich ist.

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich im Eigentum der Stadt Köln. Im Einmündungsbereich Im Weichserhof/Mechtildisstraße wird aus privatem Besitz eine Fläche von ca. 15 m<sup>2</sup> zukünftig als Straßenland benötigt. Des Weiteren wird ein städtisches Baugrundstück zukünftig als Verkehrsfläche genutzt werden. Die hierdurch insgesamt entstehenden Kosten (notwendiger Ankauf/Wertminderung) sind aber zu vernachlässigen, da die Erlöse aus den Verkäufen der künftig hochwertigen Baulandflächen die anfallenden Kosten bei weitem übersteigen werden.

Die geplante Verlängerung der Straße Im Weichserhof unterliegt als erstmalige Herstellung einer Erschließungsanlage der Erschließungsbeitragspflicht nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB. Die Herstellungskosten für den Straßenbau betragen schätzungsweise 30.000 €. Die Eigentümer müssen sich mit 90 % am beitragsfähigen Erschließungsaufwand beteiligen. Die Kosten für Änderungen an den öffentlichen Verkehrsflächen, die allein im Zusammenhang mit der Realisierung der Neubebauung des Plangebietes erforderlich werden, gehen zu Lasten des jeweiligen Bauherren.

Für die Verlegung der Abwasserkanäle im Baugebiet sind geschätzte Kosten in Höhe von 100.000 € zu veranschlagen, die vom Verursacher zu tragen sind.