

Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 63472/03;
Arbeitstitel: Marienstraße/Alpenerstraße in Köln-Ehrenfeld**

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Durch die Aufgabe von Gewerbebetrieben haben sich im Laufe der Jahre die städtebaulichen Zielvorstellungen für den Stadtteil Ehrenfeld, weg von der gewerblichen Nutzung, hin zu einer Wohnnutzung, geändert. Der Vorhabenträger beabsichtigt daher, auf dem ehemaligen Grundstück der Firma Ochs Zelte & Planen GmbH ein Wohnquartier mit ca. 100 Wohneinheiten und ca. 8 200 m² Wohnfläche zu errichten, um der Nachfrage nach zentrumsnahem Wohnraum nachzukommen.

1.2 Ziel der Planung

Der Bedarf nach zentrumsnahem Wohnraum sowie die Umnutzung gewerblicher Grundstücke, wie auch die geänderten städtebaulichen Erfordernisse haben zu der angestrebten Umplanung geführt. Die städtebauliche Zielsetzung ist die Bildung eines Quartiercharakters für das Plangebiet und damit die Ergänzung der gesamtstädtebaulichen Entwicklung in Köln-Ehrenfeld.

Zentrale Ziele des Bebauungsplanes sind:

- städtebauliche Ausbildung einer qualitätvollen Innenhofbebauung,
- städtebauliche Abrundung der vorhandenen Bebauung im Stadtteil Ehrenfeld durch die Neuplanung,
- Bildung eines Quartiercharakters mit hohem Identifikationswert,
- Definition raumbildender Kanten durch die Festlegung von Baulinien und -grenzen
- differenzierte Abstimmung der verschiedenen Baukörper zueinander durch die Festsetzung von unterschiedlichen Geschossigkeiten,
- Schaffung eines Wohnquartiers mit ca. 100 Wohneinheiten,
- Aufwertung des Blockinnenbereiches durch eine Grün- und Wegeplanung,
- Festlegung der Flächen für die Erschließung und des Wegenetzes zur Anbindung des Wohngebietes an das bestehende Verkehrsnetz,
- Schaffung von drei identitätsstiftenden Innenhofbereichen mit hohem Aufenthaltswert.

1.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Zur Genehmigung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Aus diesem Anlass hat die neue Grundstückseigentümerin am 25.10.2007 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB der Stadt den Entwurf eines Vorhaben- und Erschließungsplans vorgelegt und die Einleitung des Planverfahrens beantragt. Mit Beschluss vom 14.02.2008 hat der Stadtentwicklungsausschuss diesem Antrag zugestimmt. Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und weniger als 20 000 m² Grundfläche betroffen sind, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich liegt in Köln-Ehrenfeld. Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan wird begrenzt:

- im Nordwesten durch die Grundstücke an der Alpenerstraße (Flurstück 2012/106),
- im Nordosten durch die Marienstraße (Flurstücke 599, 428, 429, 430, 2328/104, 2329/104),
- im Südwesten durch die Liegenschaft der Stadt Köln (Flurstück 407).

2.2 Vorhandene Struktur

Das Plangebiet ist zurzeit mit zwei großen Hallen, mehreren Garagen und an der Marienstraße durch ein Wohngebäude bebaut. Bei den derzeit nicht bebauten Grundstücksflächen des Plangelandes handelt es sich überwiegend um Randbegrünungen und Rasenflächen mit Baumbewuchs sowie befestigte Flächen und Fahrwege. Die gewerbliche Nutzung des Plangebietes durch die Firma Ochs Zelte GmbH wurde im Sommer 2009 aufgegeben.

2.3 Erschließung

Äußere Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet wird im Nordosten durch die Marienstraße (Häuser 85 und 93) und im Nordwesten durch die Alpenerstraße (Häuser 6 und 16) erschlossen.

Wasser-/Energieversorgung

Die Wasser- und Energieversorgung des Planungsgebietes erfolgt durch die vorhandenen Wasser-, Strom- und Gasleitungen in der Marienstraße und der Alpenerstraße.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung der geplanten Gebäude erfolgt über die Kanäle in der Alpenerstraße und der Marienstraße, die im ausreichenden Querschnitt vorhanden sind.

Bodensituation

Der überwiegende Teil des Grundstücks ist durch Aufbauten sowie durch Stellplatz- und Wegeflächen versiegelt.

2.4 Alternativstandorte

Alternativplanungen für die geplante Bebauung wurden untersucht. Aufgrund der vorhandenen Zwänge, wie Grundstücksform, abschnittsweise Realisierung, Himmelsrichtung, Erschließungsmöglichkeiten sowie Verschattung und Lärmschutz, hat sich die vorliegende Planung unter Abwägung aller Gesichtspunkte als optimale Lösung herausgestellt. Standorte auf anderen Grundstücken wurden nicht untersucht.

2.5 Planungsrechtliche Situation

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 63470/08. Für den gesamten Baublock Alpenerstraße, Marienstraße, Leyendeckerstraße und Venloer Straße ist ein Mischgebiet (MI) mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten festgesetzt. Mit der Rechtskraft des vorliegenden Planentwurfs werden die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes überplant..

3. Planungsvorgaben

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den umschriebenen Bereich eine gemischte Baufläche (M) dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des vereinfachten Verfahrens nach § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege einer Anpassung.

3.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als Innenbereich dargestellt.

3.3 Berücksichtigung von Fachplanungen (Planfeststellung etc.)

Der Bestandslageplan der auf dem Planungsgebiet vorhandenen Kanalisation wurde für die Ermittlung der möglichen Kanalanschlüsse berücksichtigt. Die Anschlussmöglichkeiten für die Versorgungseinrichtungen Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation wurden mit den Versorgungsträgern ermittelt.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die künftigen Nutzungen des Planbereichs orientieren sich an den Vorgaben der städtebaulichen Vorplanung und dem Vorentwurf für die Hochbauplanung.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die als WA festgesetzten Flächen im Planbereich ermöglichen die weitere Entwicklung des Gebietes für den Geschosswohnungsbau. Das Baugebiet ist infrastrukturell günstig angeschlossen und trägt zur städtebaulichen Abrundung der angrenzenden Wohn- und Gewerbebebauung bei. Hierbei wird der gesamt-städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen.

Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eines WA-Gebietes werden ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt zum einen aus Immissionsschutzgründen (Lärm), zum anderen wird durch den Ausschluss der Schaffung von Wohnraum Priorität eingeräumt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ, die GFZ, die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhen bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und -grenzen festgesetzt.

Ziel der Planung ist es, einen städtebaulichen, hochwertigen Blockinnenbereich und dadurch eine Abrundung und Ergänzung der vorhandenen Bebauung zu schaffen. Hierfür ist eine Festsetzung der Geschosshöhen und -zahlen auf ein erforderliches Maß notwendig. Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung orientiert sich hierbei an der bestehenden Blockrandbebauung der Marienstraße und der Alpenerstraße.

Die Obergrenzen für die GFZ und GRZ werden im gesamten Plangebiet eingehalten. Im WA-Gebiet wird entsprechend dem § 17 Abs. 1 BauNVO eine zulässige GFZ von 1,2 und eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Das Planungskonzept lässt sich nur umsetzen, wenn auch eine innenstadttypische Verdichtung festgesetzt wird. Die Dichte der benachbarten Wohnquartiere im Bereich der Alpenerstraße und der Marienstraße erreicht in Teilen überdurchschnittliche, nahezu doppelt so hohe Werte.

Ziel der Ansiedlung des Wohnens ist auch eine optimierte Ausnutzung der Infrastruktur, insbesondere aufgrund der sehr guten Anbindung der Flächen an den ÖPNV-Verkehr. Insgesamt sollen ca. 100 Wohneinheiten im Plangebiet hergestellt werden.

Anwendung des § 21a Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Durch die Anwendung des § 21a Abs. 5 BauNVO kann die Geschossfläche zusätzlich um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. Mit dieser Festsetzung soll eine dem Standort angemessene Verdichtung sowie eine auch im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung verträgliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs ermöglicht werden.

Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche unterirdischer Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Durch die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage besteht die Möglichkeit, beruhigte und begrünte Blockinnenbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden unter Berücksichtigung der angestrebten städtebaulichen Qualität nicht beeinträchtigt. Hinzu kommt, dass neben dem begrünten Blockinnenbereich zusätzlich Grün-, Spiel- und Freizeitflächen mit Erholungsfunktion in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stehen. Auch die Bedürfnisse des Verkehrs werden unter Berücksichtigung der zeichnerisch festgesetzten Wege und der günstigen Anbindung des Plangebietes an öffentliche Verkehrsmittel befriedigt; sonstigen öffentlichen Belangen steht ebenfalls nicht entgegen.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenentwicklung der Gebäude wurde entsprechend der gestalterischen Zielvorstellung des zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurfs und des Vorentwurfs zur Hochbauplanung mit nur geringen Spielräumen festgesetzt, wo dies zur Durchsetzung stadträumlicher Absichten zwingend erforderlich ist. Daneben erfordert die Abstandflächenregelung der BauO NRW zwingende Festsetzung der Höhenentwicklung, um im Einzelfall (z. B. fünfgeschossige Gebäudeteile) die Möglichkeiten des § 6 Abs. 1 a auszuschöpfen und die grundsätzlich vorgeschriebenen Abstandflächen auf dem Grundstück selbst zu unterschreiten (siehe auch Punkt 4.3 überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise).

Für die Blockstruktur des allgemeinen Wohngebietes ist es erforderlich die Geschossigkeit als zwingend festzusetzen, um den Gewünschten Quartiercharakter und eine angemessene Verdichtung zur angrenzenden Blockrandbebauung zu erreichen.

Für die Bebauung im Blockinnenbereich des WA-Gebietes wird eine viergeschossige und in den Eckbereichen der drei L-förmigen Baukörper eine fünfgeschossige Bebauung als zwingend festgesetzt, um eine angemessene Verdichtung zu erreichen und der Maßstäblichkeit der angrenzenden Bebauung entlang der Alpenerstraße Rechnung zu tragen. Die maximalen Attikahöhen von 61,80 m bis 62,20 m ü. NN für die viergeschossigen Bereiche und die Gebäudehöhe von 64,10 m bis 64,50 m ü. NN für die fünfgeschossigen Gebäudeteile und die Staffelgeschosse der viergeschossigen Bereiche orientieren sich an den Höhen der straßenbegleitenden Bebauung. Durch die Ausbildung der fünfgeschossigen Ecken der drei Gebäude im Blockinnenbereich wird die städtebauliche Figur betont. Um die gewünschte Gebäudeflucht im Zusammenhang mit der Geschossigkeit zu gewährleisten, wird in diesem Bereich die Gebäudehöhe im Zusammenhang mit 64,10 m ü. NN als zwingend festgesetzt. Für den gekennzeichneten Bereich der Tiefgarage wird eine maximal Oberkante der Tiefgaragendecke von 48,60 m ü. NN festgesetzt.

Die geplante viergeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss an der Alpenerstraße bildet eine Ergänzung der bestehenden Zeile und ist aus städtebaulicher Sicht unverzichtbar. Sie bildet somit den Abschluss der bestehenden Bebauung und schließt an die vorhandene Brandwand an.

Im Bereich der Marienstraße bildet die fünfgeschossige Bebauung eine Ergänzung zur angestrebten städtebaulich gewünschten, straßenbegleitenden Bebauung entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung für das Gebiet. Auch hier wird die Gebäudehöhe als zwingend festgesetzt.

Nebenanlagen

Der Ausschluss von Garagen und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücks- bzw. der festgesetzten Fläche erfolgt einerseits aus Gründen der Wohnruhe, andererseits soll aber auch der Blockinnenbereich der Wohnbevölkerung zur Verfügung stehen. Aus demselben Grund sind private Stellplätze sowie Besucherstellplätze nur in der dafür vorgesehenen Tiefgarage gestattet.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Das städtebauliche Konzept und die Ausrichtung der drei L-förmigen Baukörper mit der Bildung von Raumkanten soll eine klare architektonische Führung ermöglichen. Dies kann durch Baulinien und -grenzen in Verbindung mit einer zwingenden Geschossigkeit erreicht werden.

Die der Identität des Gebietes dienenden raumbildenden Gebäudefluchten werden im Baugebiet durch Baulinien und -grenzen festgesetzt. Um ein zusammenhängendes Wohnquartier mit der Abfolge verschiedener räumlicher Bereiche und Raumkanten in dieser Art und Weise zu gewährleisten, ist die Festsetzung einer zwingenden Geschossigkeit notwendig.

Die präzise Festsetzung der horizontalen Lage der geplanten Baukörper ist Ausdruck städte-räumlichen und architektonischen Gestaltungswillens und gleichzeitig Anwendungsvoraussetzung für die Vermeidung der nach Bauo NW geforderten Abstandflächen. Bei den fünfgeschossigen Gebäudeteilen werden die Gebäudekonturen zur südwestlichen Grundstücksgrenze mit Baulinien festgesetzt, um die Gebäudeflucht entlang des Weges zu gewährleisten. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben jedoch gewahrt. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude ist sichergestellt. Die angestrebte Gebäudekörperstellung gewährleistet eine als sinnvoll zu betrachtende Süd- bzw. Ost-Westausrichtung der Wohnungen.

Um die gewünschten Bauformen zu erreichen, werden überbaubare Grundstücksflächen und die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben mit den starken Raumkanten entlang des südlichen Erschließungsweges und der Abfolge der differenzierten Geschossigkeit eine planvolle Stellung der Gebäude. Die hierdurch definierten Gebäudekomplexe und Freiräume bilden somit ein positives Wohnumfeld.

4.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandene öffentliche Erschließung (Alpenerstraße und Marienstraße) sichergestellt. Die Primärserschließung des Grundstücks erfolgt über die Baulücke im Bereich der Häuser 85 und 93 an der Marienstraße im nordöstlichen Grundstücksbereich sowie von der Alpenerstraße im Bereich der Häuser 6 und 16. Bei den Einfahrtsbereichen handelt es sich um Zu- und Ausfahrten zu den geplanten Tiefgaragen. Durch die Lage wird der Verkehr im Plangebiet selbst reduziert. Bei der Anordnung der Zufahrten sind die Sichtverhältnisse berücksichtigt worden.

Durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird eine Umfahrung der geplanten Bebauung für Müll- und Rettungsfahrzeuge (Blaulichtverkehr) sowie für die Anlieger im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes möglich.

Ebenso unproblematisch ist die Anbindung an öffentliche Nahverkehrsmittel. Die U-Bahnstation Leyendeckerstraße mit den Linien 3 und 4 und die U-Bahnstation Äußere Kanalstraße befinden sich ca. 250 m bzw. ca. 500 m Entfernung zum geplanten Wohngebiet. Eine Bushaltestelle befindet sich in der Subbelrather Straße in ca. 400 m Entfernung zum Plangebiet. Alle übrigen Versorgungseinrichtungen, wie Geschäfte, Kindergarten, Spiel- und Sportplätze, Kirchen, Krankenhäuser etc., sind in der Nähe des Plangebietes vorhanden.

4.5 Wohnfolgeeinrichtungen

Im Hinblick auf die Anzahl von 100 Wohneinheiten ist mit etwa zwölf Kindern im Kindergartenalter zu rechnen. Die Versorgung der Kinder ist durch die vorhandenen Plätze in den Kindertagesstätten im Stadtteil sichergestellt. Zusätzlich wird im Rahmen des Durchführungsvertrages sichergestellt, dass für Kinder bis zum Alter von zwölf Jahren innerhalb des geplanten WA-Gebietes entsprechend große, private Spielflächen geschaffen werden. Für Kinder und Jugendliche ab zwölf Jahren ist die Entfernung von ca. 600 m bis zum öffentlichen Spielplatz am Helmholtzplatz zumutbar.

Das Baugebiet soll in ortsüblicher Weise mit Wasser-, Elektro-, Gas- und Fernmeldeeinrichtungen versorgt werden. Die Lage der einzelnen Versorgungsmedien wird im Rahmen einer Planvereinbarung, in Abstimmung mit der Stadt Köln und den Versorgereinrichtungen, fest-

gelegt. So wird zur Stromversorgung voraussichtlich eine Trafostationen erforderlich, deren konkrete Planung im Rahmen der Baurealisierung festgelegt werden soll.

Die Entsorgung von Glas, Papier/Pappe sowie Kunst- und Verbundstoffen erfolgt in Eigenregie in vorhandene Sammelcontainer. Die Aufstellung der Müllbehälter und Wertstoffcontainer erfolgt in Absprache mit den Abfallwirtschaftsbetrieben Köln (AWB) gemäß der Abfallsatzung der Stadt Köln. Alle Zufahrten und Aufstellflächen werden entsprechend den Anforderungen des § 5 BauO NRW ausgebaut.

Nach Angaben der Stadtentwässerungsbetriebe Köln, AöR, befindet sich ein Mischwasserkanal im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen der Alpenerstraße (DN 350) und in der Marienstraße (DN 350), die das gesamte anfallende Abwasser aufnehmen können. Das Oberflächenwasser der Dach- und Verkehrsflächen sowie das häusliche Schmutzwasser sollen in das bestehende Kanalsystem abgeleitet werden.

Nach Aussage der RheinEnergie AG Köln wird der Löschwassergrundsatz von 96 m³/h (1600 l/min) über Unterflurhydranten der bestehenden Trinkwasserleitungen für das Plangebiet über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden vorgehalten.

Das Vorhabengebiet befindet sich nicht im Bereich einer Trinkwasserschutzzone. Die Anbindung von privaten Sammelanschlüssen aus den privaten Wohnwegen erfolgt nach der Abwassersatzung der Stadt Köln.

4.6 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Speziell die Blockinnenbereiche des Wohngebiets (WA) sind als private Grünbereiche vorgesehen. Ein hoher Identifikationswert durch die Bewohner wird durch eine intensive Begrünung oberhalb der Tiefgaragen und eine differenzierte Grünraumplanung durch verschiedene Zonen im Blockinnenbereich geschaffen. Die Innenhöfe der Blockbereiche erhalten oberhalb der Tiefgaragen einen Mindestsubstrataufbau von mindestens 60 cm. Sie sind mit Bäumen, Sträuchern entsprechend der Festsetzungen zu begrünen. Plattierte Bereiche sind auf ein Minimum zu beschränken. Vor dem Hintergrund der geplanten Tiefgarage werden als Ersatz für den Baumbestand insgesamt 21 Einzelbäume gepflanzt. Die genaue Lage der Baumstandorte wird in einem landschaftspflegerischen Begleitplan von einem Landschaftsarchitekten im Rahmen des Durchführungsvertrages festgelegt.

4.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet verfügt als gewerblich genutzte Fläche über eine geringe Vegetation. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB besteht keine Verpflichtung zum Ausgleich zu erwartender Eingriffe.

4.8 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Die durchgeführten Untersuchungen zeigen, dass das Plangebiet mit Lärmimmissionen belastet ist, so dass bei der Umsetzung der Planung gezielte Maßnahmen zu treffen sind, um eine Wohnnutzung zu ermöglichen. Aufgrund des Verkehrsaufkommens der Alpenerstraße und der Marienstraße sowie des Schienenverkehrs wurde durch die ADU Cologne GmbH ein Fachgutachten zur Beurteilung der künftigen Lärmsituation erarbeitet. Aufgrund der Lage des Baugrundstücks, teilweise unmittelbar an der Alpenerstraße und der Marienstraße, sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden städtebaulich nicht gewünscht, da die Gebäude von den Straßen her sichtbar und zugänglich sein sollen. Durch die Darstellung von Lärmpegelbereichen entlang der Baugrenzen und die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen nach der DIN 4109 werden die Anforderungen an gesunde Wohnbedingungen erfüllt.

Durch die bestehenden Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich der Alpenerstraße 16-22 werden die Richtwerte der TA-Lärm nachts um ca. 10 dB(A) an der nordwestlichen Fassade des angrenzenden Baukörpers überschritten. In Absprache mit angrenzenden Eigentümern wird außerhalb des Planbereiches eine Grundstückseinfriedung mittels Mauer in Verbindung mit einer Carportlösung realisiert. Die Art der Ausführung wird im Durchführungsvertrag festgelegt.

4.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Dachform wird als Flachdach (Dachneigung bis max. 8 Grad) festgesetzt.

5. Umweltbelange

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB in der Fassung vom 01.01.2007 durchgeführt. Daher wird auf eine formale Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB verzichtet. Die erheblich betroffenen Umweltbelange werden dennoch untersucht. Im Verfahren nach § 13a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausgleichspflichtig. Gleichwohl werden eingriffsmindernde Pflanzmaßnahmen vorgesehen.

5.1 Angaben über Standort, Bedarf an Grund und Boden

Das Gelände befindet sich im Westen der Stadt Köln im Stadtteil Köln-Ehrenfeld im Blockinnenbereich zwischen Alpenerstraße und Marienstraße. Es handelt sich um die Flurstücke 2378/106, 2317/106, 2012/106, 2317/106, 2604/104, 2324/104, 2323/104, 2322/104 und 2321/103 der Flur 73 innerhalb der Gemarkung Müngersdorf. Auf der "Deutschen Grundkarte" (DGK) 5 Blatt 6246 ist das Gelände unter den Mittelpunktskoordinaten 2563900,00 und 5647150,00 zu finden. Das Grundstück hat in etwa eine rechteckige Form. Die topographischen Höhen liegen in etwa zwischen 49,00 m und 49,60 m ü. NN. Auf dem Untersuchungs-gelände stehen derzeit zwei Hallengebäude sowie mehrere Garagen und Schuppen. Die Freiflächen sind als asphaltierte Flächen angelegt.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beläuft sich auf ca. 7 860 m². Im Einzelnen ergibt sich folgender Flächenbedarf an Grund und Boden:

Überbaute Fläche	2 450 m ²
Befahrbare Wohnwege (versiegelt)	1 460 m ²
Grünflächen	3 770 m ²

Somit ergibt sich ein Versiegelungsgrad von rund 50 %.

5.2 Schutzbezogene Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Das Schutzgut Mensch ist durch das Planvorhaben in mehrfacher Hinsicht unmittelbar betroffen:

- Lärmimmissionen
- Verschattung
- Altlasten

Lärmimmissionen

Das Plangebiet ist durch Immissionen des öffentlichen Straßenverkehrs von der Marienstraße und der Alpenerstraße, durch Immissionen aus den umliegenden Gewerbebetrieben, sowie der Bahntrasse betroffen. Vor diesem Hintergrund wurde eine schalltechnische Untersuchung¹ zu den Lärmemissionen und -immissionen erstellt.

Die Lärmvorbelastung im Plangebiet setzt sich aus folgenden Punkten zusammen:

Straßenverkehr

Die Lärmsituation im Plangebiet bezüglich des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen wird im Einzelnen bestimmt durch den Verkehr auf Alpenerstraße, Marienstraße, Venloer Straße und Leyendeckerstraße (DTV-Werte: Venloer Straße, Gemeindestraße, ca. 11 450; Alpenerstraße, Gemeindestraße, ca. 3 037; Marienstraße, Gemeindestraße, ca. 1 470; Leyendeckerstraße, Gemeindestraße, ca. 6 950).

Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für WA-Gebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden bis auf die Gebäude direkt an der Alpenerstraße und der Marienstraße eingehalten.

An den Fassaden des Gebäudekörpers im Bereich der Alpenerstraße erreichen die Beurteilungspegel Werte in Höhe von ca. 56 bis 64 dB(A) und in den Fassadenteilen des Gebäudes an der Marienstraße Werte von 56 bis 59 dB(A) tagsüber. Nachts werden in den gleichen Bereichen an der Alpenerstraße Beurteilungswerte von 47 bis 54 dB(A) und in der Marienstraße Werte von 46 bis 48 dB(A) erreicht. Gemäß DIN 4109, Punkt 5, werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden "maßgeblichen Außenlärmpegel" zuzuordnen sind. Der maßgebliche Außenlärmpegel errechnet sich gemäß DIN 4109 aus der Summe der Beurteilungspegel (tags) der maßgeblich auf das Plangebiet einwirkenden Emittentenarten.

Im vorliegenden Fall resultieren hieraus die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen durch Ausweisung der Lärmpegelbereiche ab III.

An Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung über 45 dB(A) nachts liegen, sind für die Schlafzimmer Lüfter mit geeignetem Schallschutz notwendig, damit die Fenster geschlossen gehalten werden können, um ungestörtes Schlafen zu ermöglichen. Andernfalls ist durch eine geeignete Grundrissgestaltung mit Ausrichtung von Zimmern und Fenstern der Schlaf- und Kinderzimmer zu gewährleisten, dass der Beurteilungspegel 45 dB(A) in der Nacht nicht überschritten wird.

Für die geplante Tiefgarage mit der Zufahrt von der Marienstraße und der Ausfahrt an der Alpenerstraße wurden die Beurteilungspegel für die nächstgelegenen Immissionsorte berechnet. Die Ergebnisse zeigen, dass die zulässigen Immissionspegel an den betrachteten, zu den Tiefgarageneinfahrten nächstgelegenen Immissionsorten am Tage und in der Nacht eingehalten werden.

¹ ADU Cologne GmbH: Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen aus dem Straßenverkehr und dem Gewerbe zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Alpenerstraße/Marienstraße in Köln-Ehrenfeld, Köln, 09/2008

Schienenverkehr

Die Immissionen aus dem Schienenverkehr der Deutschen Bahn AG (Fernlärm) wurden in Abstimmung mit dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln aus dem dort erstellten Schallimmissionsplan Schienenverkehr (Stand 2005) für 4,5 m über Gelände herangezogen. Es ist im Bereich des Plangebietes in der Größenordnung mit einem Beurteilungspegel in Höhe von < 45 dB(A) zu rechnen. Für die oberen Geschosse ist ein bis maximal 5 dB höherer Beurteilungspegel anzusetzen. Diese Angaben wurden in die gemäß DIN 4109 zu ermittelnden Lärmpegelbereiche eingearbeitet.

Gewerbelärm

Auf das Plangebiet wirken Lärmemissionen aus Gewerbebetrieben ein. Für die Bestimmung der Lärmimmissionen aus dem Gewerbe wurden im Rahmen von Ortsbegehungen der Betriebe typischerweise anzunehmende Lärm-Emissionen festgelegt. Die angesetzten Lärm-Emissionen der einzelnen Betriebe stellen eine Abschätzung des ungünstigsten Falles dar. Die hierfür ermittelten Beurteilungspegel zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für "Allgemeine Wohngebiete" (WA) der TA-Lärm von 55 dB(A) tagsüber und von 40 dB(A) nachts eingehalten werden.

Die vorliegenden Lärm-Immissionen überschreiten nur an zwei Stellen im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 um maximal 9 dB(A) tags und nachts. Überschreitungen von Richtwerten der TA-Lärm liegen nicht vor. Durch die Ausweisung von Maßnahmen zum passiven Schallschutz können im Bereich der Überschreitungen gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. In weiten Teilen des Plangebietes werden die Orientierungswerte eingehalten.

Verschattung

Aufgrund der geplanten vier- bis fünfgeschossigen Wohnbebauung ist sowohl mit einer Beeinträchtigung des Bestandes als auch der Plangebäude im Hinblick auf eine ausreichende Besonnung zu rechnen. Daher wurde eine Untersuchung zur Verschattung² durch Baukörper durchgeführt.

Um der Anforderung des Baugesetzbuches an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung zu tragen, bedarf es der Einhaltung der BauO NRW. In ihr sind Abstandflächen geregelt, die u. a. einer ausreichenden Beleuchtung von Aufenthaltsräumen mit Tageslicht dient. Die DIN 5034 als technische Richtlinie hat nicht die rechtliche Verbindlichkeit wie eine gesetzlich verankerte Regelung. Hier wird in dem Teil 5034-4 detailliert auf Kriterien zur Ausleuchtung eines Aufenthaltsraumes mit Tageslicht eingegangen. Diese Kriterien sind durch die Abstandflächenregelung abgedeckt. In dem allgemeinen Teil 5034-1 findet sich der Hinweis auf ein weitergehendes Kriterium für Versorgung mit Tageslicht, nämlich auf die minimal erforderliche (astronomisch mögliche) direkte Besonnungsdauer. Hier wird empfohlen die einstündige Besonnung am 17. Januar mindestens eines Wohnraumes einer Wohnung als Kriterium heranzuziehen. Diese Empfehlung hat jedoch nicht den rechtlich bindenden Charakter wie die Abstandflächen der BauO NRW. Daher kann es vorkommen, dass die direkte Besonnung das Kriterium "Eine Stunde am 17. Januar" nicht erfüllt, obwohl die Ausleuchtung mit Tageslicht (die auch durch diffuses Licht erreicht werden kann) nach der Abstandflächenregelung noch erfüllt ist. In einem solchen Fall ist die Einhaltung der Abstandflächenregelung nach BauO NRW im Bebauungsplan ausreichend, um eine abwägungsfehlerfreie Festsetzung von Bebauung zu ermöglichen.

² ADU Cologne GmbH: Untersuchung zur Verschattung der Nachbarschaft durch Baukörper im Bereich des Bebauungsplanes Marienstraße/Alpenerstraße in Köln-Ehrenfeld, Köln, 09/2008

Auch umgekehrt kann es in einem Bebauungsplan vorkommen, dass Abstandflächen unterschritten werden, jedoch das Kriterium der direkten Besonnung von einer Stunde am 17. Januar erfüllt ist. In diesem Fall kann dieser Umstand ggf. herangezogen werden, eine Ausnahme von der Abstandflächenregelung zu begründen.

Verschattung des Bestandes

Durch die Planmaßnahme ergeben sich teilweise Veränderungen der Besonnung von Wohnungen. An einigen Fassaden werden durch die Planung die Kriterien der DIN 5034-1 für ausreichende Besonnungsdauern unterschritten. Im Einzelnen sind dies:

Marienstraße 93: EG, 1. OG
Marienstraße 95: 1. OG, 2. OG
Marienstraße 97: 1. OG
Marienstraße 99: 1. OG, 2. OG
Marienstraße 101: EG, 1. OG, 2. OG
Alpenerstraße 24: 1. OG

An den betroffenen Fassaden liegen jedoch mit Ausnahme an den Südfassaden der Marienstraße 99 und Marienstraße 101 keine Fenster. Auch dort ist nur ein Teil der Fassade und damit nur ein Teil der Wohnungsfenster betroffen, so dass auch diese Wohnungen vom EG bis 2. OG im Sinne der DIN 5034-1 noch ausreichend besonnt sind.

Durch den Wegfall einer an die Grenze gebauten, ca. 5 m hohen Halle im südlichen Bereich der Wohnbebauung Alpenerstraße 24 und Marienstraße 103 - 115 werden im Planfall Teile der Südfassaden der Wohnbebauung sogar stärker besonnt als im Bestandsfall.

Da außerdem die Abstandflächen durch die Planung gemäß Landesbauordnung NRW eingehalten werden, kann davon ausgegangen werden, dass an der Bestandsbebauung ausreichende Beleuchtungsverhältnisse vorhanden bleiben und keine planungsrechtlichen Konsequenzen entstehen. Durch die Gebäudestellung ist außerdem der Vermeidung von Verschattungen der Bestandsgebäude Rechnung getragen worden.

Verschattung der Plangebäude:

Für die als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Gebäude kann es in den Gebäudekörpern in Teilbereichen der niedrigen Geschosse an den südöstlich gelegenen Fassaden zu einer nicht ausreichenden Besonnungsdauer im Sinne der DIN 5034-1 kommen:

Baukörper 1: EG
Baukörper 2: EG, 1. OG
Baukörper 3: EG, 1. OG

Grundsätzlich lässt sich Folgendes festhalten: Ausreichende Beleuchtungsverhältnisse werden unter anderem aufgrund der Diffusstrahlung durch die Einhaltung der Abstandflächen durch die Planung gemäß Landesbauordnung NRW sichergestellt. Die Diffusstrahlung mit Sonnenlicht, die an Südfassaden ca. 50 % und an Nordfassaden ca. 95 % der Globalstrahlung mit Sonnenlicht ausmacht, ist nicht Gegenstand einer Verschattungsuntersuchung nach DIN 5034-1.

Altlasten

Das Plangebiet umfasst nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde im Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln die Altlastenverdachtsflächen Al-Nr. 401172, Al-Nr. 401170 und Al-Nr. 401117. Gemäß der vorliegenden Altstandortrecherche sind für diese Flächen folgende Nennungen aufgeführt:

Al-Nr. 401172, Alpenerstraße 16:

- Gasmotorenfabrik AG Köln-Ehrenfeld (erfasst 1900 - 1920),
- Zelte und Planenfabrik Ochs (erfasst 1951 bis heute),
- Werkzeugfabrik Hommel-Schieß AG (erfasst 1929 - 1929),
- Rheinische Wachstuchwarenfabrik Sandrock (erfasst 1951 - 1951).

Durch die Nutzung des Grundstücks durch die Gasmotorenfabrik, deren Betriebsgelände im Zweiten Weltkrieg vollständig zerstört wurde, liegt eine hohe Altlastenrelevanz vor.

Al-Nr. 401170, Marienstraße 87:

- Kettenfabrik Dickermann (erfasst 1929 - 1929),
- Metallwerk Schmitz & Co (erfasst 1929 - 1929),
- Schreinerei Heckhausen (erfasst 1993 - 1993).

Diese Fläche ist aufgrund der Nutzungshistorie als altlastenrelevant zu bewerten.

Al-Nr. 401171, Marienstraße. 97:

- Fasshandlung Bell (erfasst 1929 - 1929),
- Abbruchunternehmen Browers (erfasst 1938 - 1969).

Durch den kleinen Betriebsmaßstab sind diese beiden Nutzungen auf dieser Fläche als nicht altlastenrelevant zu bewerten.

Im Zuge einer orientierenden Bodenuntersuchung³ wurden 14 Rammkernsondierungen niedergebracht. In allen Sondierungen wurden Auffüllungen zwischen 0,40 m und bis maximal 3,20 m angetroffen. Es handelt sich dabei um umgelagerten Erdaushub mit Beimengungen von Ziegelbruch, Asche, Schlacke und Bauschuttresten. Aus den Sondierungen wurden Bodenproben entnommen und im Labor untersucht. In einer Probe wurde ein erhöhter Gehalt an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) nachgewiesen, in einer anderen Probe ein erhöhter Bleigehalt. Die Verunreinigungen treten nur lokal begrenzt auf und sind an die oberste Bodenschicht gebunden.

Durch den Bau der geplanten Tiefgarage mit einer Fläche von ca. 3 400 m² sowie der Unterkellerung der Gebäude zuzüglich der Arbeitsräume wird die Gesamtauffüllung ausgekoffert und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt, die gutachterlich begleitet wird. Von dem Grundstück ist nach der Umsetzung der Planung daher keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch mehr zu befürchten.

Gefahrenschutz, Kampfmittel

Nach schriftlicher Stellungnahme der Bezirksregierung Köln, Kampfmittelbeseitigung, kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln im Bereich des Untersuchungsgeländes nicht ausgeschlossen werden. Daher wird von Seiten der Bezirksregierung Köln eine Kampfmittelüberprüfung nach Freistellung der Fläche vor Ort empfohlen. Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd- und Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten einzustellen und die zuständige Stelle (Polizeidienststelle, Kampfmittelräumdienst) zu informieren.

³ Kühn Geoconsulting GmbH: BV Alpenerstraße/Marienstraße in Köln-Ehrenfeld, Stellungnahme zu den Ergebnissen der orientierenden Altlastenerkundung und Deklarationsuntersuchung; Bonn, 09/2008

Tiere

Streng geschützte Arten bzw. gemäß "Roter Liste NRW" gefährdete Tierarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Auswirkungen auf solche Tierarten sind daher durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Pflanzen

Bei den derzeitigen Grünanlagen des Plangeländes handelt es sich überwiegend um Randbegrünung/Rasenflächen an den Gebäuden und befestigten Fahrwegen, sowie um eine größere Rasenfläche mit Baumbewuchs im Westen sowie vereinzelt Ziersträuchern. Im Rahmen des Durchführungsvertrages wird ein Landschaftspflegerischer Begleitplan entwickelt, in dem die zu erhaltenden Bäume, die neu geplanten Bäume und die Ersatzpflanzungen hinsichtlich des Standorts genau festgehalten werden.

Boden

Im Plangebiet liegen aufgrund der Auffüllungen, der Versiegelung und Bebauung keine natürlichen Bodenverhältnisse vor. Im Zuge der Planrealisierung werden in den geplanten Grünflächen durch die Einbringung von Oberboden kleinräumig wieder naturnahe Bodenverhältnisse geschaffen, wobei nur in den Randbereichen eine Bodenbindung geschaffen wird. Hier sind die Anforderungen von § 12 BBodschV zu beachten.

Wasser

Oberflächengewässer:

Auf dem Untersuchungsgelände sind keine Oberflächengewässer enthalten. Der Rhein befindet sich ca. 4 km in östlicher Richtung. Es ergeben sich keine Auswirkungen.

Grundwasser:

Das Planvorhaben liegt außerhalb von geplanten und festgesetzten Wasserschutzzonen. Die ingenieurgeologische Karte 1 : 25 000, Blatt 5007 Köln, gibt für den Zeitraum von April bis Juni 1983 (zwei Hochwasserwellen mit 9,71 m und 9,89 m Kölner Pegel) einen Grundwasserstand von etwa 40,0 m an. Laut Grundwassergleichenplan der hydrologischen Karte liegt der mittlere Grundwasserstand (April 1957) etwa bei 39,00 ü NN. Der GW-Flurstand beträgt demnach etwa 9,0 m (HW) bis 10,0 m (MW).

Für die geplante Bebauung mit einem Untergeschoss ergibt sich die Gründungssohle mit etwa 42,50 m ü. NN, so dass die Bebauung keinen Einfluss auf den Grundwasserkörper haben wird. In Abhängigkeit von der jeweiligen Niederschlagssituation muss in den bindigen Deckschichten/Schlufflagen in den Sanden mit dem Auftreten von Staunässe bzw. Schichtwasser gerechnet werden, wie auch bereichsweise Klopfnasse Schichten zeigen. Die Kiesande der Niederterrasse sind zur Versickerung von Regenwasser geeignet. Die darüber liegenden, lehmigen Hochflutablagerungen besitzen keine ausreichende Durchlässigkeit.

Da das Vorhabengelände bereits vor 1996 bebaut und an einen Kanal angeschlossen war, ist auf der Grundlage des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) die Versickerung des Niederschlagswassers nicht zwingend vorgeschrieben. Die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser kann in Teilbereichen im Südwesten dennoch erfolgen. Eine Versickerung/Verrieselung darf nur nach vorheriger Erlaubnis durch die Stadt Köln, Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde, und über nachweislich nicht kontaminierten Bodenbereichen gebaut werden.

Klima und Luftgüte:

Im Plangebiet und seiner Umgebung liegt der Klimatotyp "Stadtklima III - hoher Belastungsgrad" vor. Sommerliche Überwärmung, stark reduzierte Kaltluftentstehung und eingeschränkter Luftaustausch sind kennzeichnend für diesen Klimatyp. Die Umsetzung der Planung wird nicht zu einer Veränderung der kleinklimatischen Situation führen.

Aufgrund der relativ niedrigen Verkehrszahlen in der Alpenerstraße und der Marienstraße ist hier nicht mit einer Überschreitung der Grenzwerte der 22. Bundesimmissionsschutz – Verordnung (BlmSchV) für Feinstaub (PM10), Stickstoffdioxid (NO₂) und Benzol zu rechnen. Maßgebliche Luftschadstoffemissionen treten im Nahbereich des Plangebietes durch den Hausbrand und untergeordnet durch gewerbliche Nutzungen auf. Durch die Umsetzung der Planung wird es zu einer geringfügigen Zunahme von Luftschadstoffemissionen aus Hausbrand und Kfz-Verkehr kommen.

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich der Zonen mit mittlerer und geringer Luftgüte (Luftgüte-Index 2001 - 2003). Durch die Umsetzung der Planung kommt es lediglich zu einer minimalen Verschlechterung der Luftgüte im Plangebiet und seinem Nahbereich.

Zum Schutz vor weiteren schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes wird festgesetzt, dass in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet werden, die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen - mit Ausnahme von Gasöl (Heizöl EL) - ausgeschlossen ist. Dieser Ausschluss erfolgt, da in den benachbarten dicht bebauten Bereichen durch die Vielzahl von öl- und kohlebefeuereten Einzelöfen bzw. -heizungen eine höhere Luftbelastung gegeben ist. Die Energieversorgung ist durch das vorhandene Gas- und Fernwärmenetz ausreichend.

Im Hinblick auf die Nutzung erneuerbarer Energien gemäß BauGB § 1 Abs. 5 Nr. 7 f und BauGB § 1a in Verbindung mit der Novellierung der EnEV werden regenerativen Energieträger eingesetzt. Geplant ist eine zentrale Versorgung der Wohnbebauung mittels Geothermie und Solaranlage zur Brauchwassererwärmung.

Landschaft

Das eigentliche Plangelände ist durch ein- bis zweigeschossige Hallengebäude sowie mehrere Garagen geprägt. Im Bereich der Marienstraße und der Alpenerstraße prägt die straßenbegleitende viergeschossige Bebauung das Umfeld. Durch das Planvorhaben erhält das Gelände eine deutliche Aufwertung, da eine geordnete Wohnbebauung mit Grünanlagen entstehen soll. Der ruhende Verkehr wird primär in Tiefgaragen untergebracht. Durch die architektonische Konzeption erhält dieser Wohnbereich einen Quartierscharakter mit eigener Identität. Damit erhöht sich der Aufenthaltswert gegenüber der bisherigen Ausgestaltung des Geländes deutlich.

Sach- und Kulturgüter

Sach- und Kulturgüter, die in die Denkmalliste aufgenommen bzw. zur Eintragung in die Denkmalliste vorbereitet wurden, sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. An Sachgütern sind die vorhandenen Gewerbehallen vorhanden, die nicht mehr benötigt und daher niedergelegt werden. Die geplanten Wohngebäude stellen höherwertige Sachgüter dar.

6. Abwägung der Umweltbelange

Die Lärmsituation im Bereich der Alpenerstraße und Marienstraße wurde gutachterlich geprüft. Die Beurteilungspegel der DIN 18005 werden in weiten Teilen des Plangebietes nicht überschritten. Mit den Festsetzungen zum passiven Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24

wird dafür Sorge getragen, dass eine Beeinträchtigung des Wohnens in den belasteten Bereichen ausgeschlossen wird, so dass dieser Wohnraum in verträglicher Weise genutzt werden kann und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewahrt bleiben. Durch eine angestrebte Grundrissgestaltung ist sichergestellt, dass eine verträgliche Wohnnutzung erreicht wird.

7. Nachrichtliche Übernahmen, § 9 Abs. 6 BauGB

Es existieren keine nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen oder Denkmäler im Plangebiet.

8. Planverwirklichung

8.1 Überplanung/Bestandschutz

Die vorhandene Bebauung auf dem Planungsgebiet wird im Rahmen der Realisierungsphasen abgerissen.

8.2 Hinweise auf Fachplanungen (Ver- und Entsorgung)

Die Ver- und Entsorgung des Geländes wird in einem Erschließungsplan dargestellt, welcher Bestandteil des Durchführungsvertrages mit der Stadt Köln wird. Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ermöglicht.

8.3 Grunddienstbarkeiten

Für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sollen im Zuge der Realisierung Grunddienstbarkeiten eingetragen werden.

8.4 Durchführungsvertrag

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Köln wird ein Durchführungsvertrag über die Realisierung der geplanten Bebauung geschlossen werden. Ein wesentlicher Bestandteil des Durchführungsvertrages wird der landschaftspflegerische Begleitplan.

8.5 Kosten

Die Kosten, die mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Gutachten sowie der Durchführung des Vorhabens und der Erschließung entstehen, werden vom Vorhabenträger übernommen. Der Stadt Köln entstehen außer dem herkömmlichen Verwaltungsaufwand bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen keine darüber hinausgehenden Kosten.