

**Begründung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64451/04
Arbeitstitel: Südwestlich Melatenfriedhof in Köln-Lindenthal**

1. Planungsanlass und Planungsziel

Die G Lichius Baubetreuungs KG, Hammer Landstraße 51, 41460 Neuss, plant, südwestlich der Oskar-Jäger-Straße gegenüber dem Melatenfriedhof eine Wohnbebauung für Geschosswohnungen zu realisieren. Sie hat bei der Stadt Köln einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gestellt. Die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt (Vorhaben der Innenentwicklung, Grundfläche weniger als 20 000 Quadratmeter, kein umweltverträglichkeitspflichtiges Vorhaben). Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 23.04.2009 die Einleitung des Verfahrens beschlossen.

Das Plangebiet liegt bis auf das Flurstück 1373 im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 64551/02 (Arbeitstitel: Südwestlich Oskar-Jäger-Straße in Köln-Lindenthal). Der Bebauungsplan setzt für das Gebiet "Kerngebiet" gemäß § 7 BauNVO fest. Das Flurstück 1373 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64450/05, dieser setzt für das Flurstück "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO fest.

Aufgrund der mangelnden Nachfrage an Büroflächen ist eine Umsetzung der Planung nicht absehbar. Die Neuplanung ist im Sinne der wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung der Stadt zu begrüßen, da sie eine Chance darstellt, die gegebene städtebauliche Situation aufzuwerten und zugleich dem fehlenden Bedarf an Wohnfläche im Stadtteil Lindenthal Abhilfe zu schaffen.

Mit der Planung wird ein Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs im Kölner Stadtgebiet geleistet. Der Wohnungsgesamtplan der Stadt Köln prognostiziert bis 2015 einen Bedarf von 24.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 33.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Mit der Planung wird zugleich dem städtebaulichen Grundsatz einer freiraumschonenden Innenentwicklung Rechnung getragen und ein Neubauvorhaben in erhaltenswerte Strukturen harmonisch eingefügt.

An der Oskar-Jäger-Straße soll ein vier- bis sechsgeschossiges Flachdachgebäude mit Staffelgeschoss und im Blockinnenbereich drei zwei- bis viergeschossige Flachdachgebäude mit Staffelgeschossen errichtet werden. Für die Gebäude ist eine Tiefgarage geplant.

Ziel der Planung ist es, auf der ca. 8.580 m² großen Fläche Wohnnutzung für ca. 145 Wohnungen zu ermöglichen.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in Köln-Lindenthal, westlich des Melatenfriedhofes, östlich des Melatengürtels und nördlich der Aachener Straße als Teil einer größeren Dreiecksfläche (Melatendreieck). Es umfasst die Flurstücke 1340, 1447, 1448, 442, 1645 und Teilstück aus 1373, Flur 68, Gemarkung Müngersdorf.

2.2 Heutige Nutzung, Bestand

Entlang des Melatengürtels stehen Wohn- und Geschäftshäuser sowie eine Tankstelle. An der Aachener Straße Ecke Oskar-Jäger-Straße befindet sich das Bezirksrathaus Lindenthal. Entlang der Aachener Straße schließt gewerbliche Nutzung an, anschließend folgen Wohnhäuser sowie das Gebäude der ehemaligen russischen Handelsvertretung und die Ruine einer Zoohandlung. Im Blockinnenbereich befinden sich im östlichen Teil der Dreiecksfläche verschiedene gewerbliche Nutzungen (Autovermietung, Autolackiererei, Karosseriebetrieb). Im südwestlichen Bereich der Dreiecksfläche befinden sich Freiflächen.

Auf dem Gelände des Plangebiets stehen heute entlang der Oskar-Jäger-Straße ein geräumtes Grundstück (ehem. Kerzenfabrik), eine Autolackiererei und zwei Wohngebäude. An der Aachener Straße befindet sich eine Autovermietung. Für die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude sind die Abbrucharbeiten so gut wie abgeschlossen.

Im Blockinnenbereich liegt das Gelände ca. 2 m unter dem Straßenniveau der Oskar-Jäger-Straße.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist von der Oskar-Jäger-Straße erschlossen. In dieser Straße sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Das Gebiet wird im Mischsystem zur Kläranlage Stammheim entwässert.

Die Anbindung an den ÖPNV ist über die Haltestellen der Linien 1 und 7 auf der Aachener Straße sowie der Linie 13 auf dem Gürtel gewährleistet. Die Haltestellen sind in weniger als 300 Meter Entfernung erreichbar.

Soziale Infrastruktur:

Die beiden nächstgelegenen Grundschulen die KGS und GGS Lindenbornstraße verfügen über ausreichende Aufnahmekapazitäten.

Die vorhandenen Kindergartenplätze reichen nicht aus, um den zusätzlich entstehenden Bedarf (ca. 20 Plätze) zu decken. In Lindenthal liegt die Versorgung für die unter 3-jährigen Kinder aktuell bei 13,3 % (Fehlbedarf ca. 200 Plätze), für Kinder vom 3. Lebensjahr bis zum Schuleintritt bei 99,3 %. Es besteht Bedarf für einen 4-gruppigen Kindergartenneubau. Im Plangebiet selbst könnte dieser Bedarf nur durch einen massiven Eingriff in die städtebauliche Konzeption und den Wegfall von Wohnungsbau gedeckt werden.

Die G Lichius Baubetreuungs KG plant zurzeit ein weiteres Vorhaben an der Willi-Lauf-Allee in Köln-Junkersdorf. In diesem Vorhaben ist auch eine 4-gruppige Kindertagesstätte integriert. Als Alternative in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang

(südlich an das Plangebiet angrenzend) hat der Investor das Grundstück Aachener Straße 232 angeboten. Das Fachamt prüft zurzeit, ob das Grundstück für den Bau einer Kindertagesstätte geeignet ist. Sollte dies der Fall sein werden zur Sicherung dieses Standortes entsprechende Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Bodensituation

Das Plangebiet liegt im Bereich der Altlastenverdachtsfläche 30306 – siehe hierzu Punkt 4.3 -.

2.4 Alternativstandorte

Bei der Planung handelt es sich um die Nutzbarmachung einer innerstädtischen Brache im Rahmen der nachhaltigen Innenentwicklung. Aufgrund ihrer zentralen Lage ist diese Fläche für eine Bebauung mit angemessen verdichtetem Wohnungsbau ideal geeignet. Auf eine Untersuchung eventueller Alternativstandorte konnte daher verzichtet werden.

2.5 Planungsrechtliche Situation

Der geltende Bebauungsplans Nr. 64451/02 (Arbeitstitel: Südwestlich Oskar-Jäger-Straße Lindenthal) setzt für die Flurstücke 1340, 1447, 1448, 442 und 1645 "Kerngebiet" gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Das Flurstück 1373 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64450/05. Der Bebauungsplan setzt für das Flurstück "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO fest.

Die Beurteilung einer Bebauung richtet sich nach den Festsetzungen der beiden Bebauungspläne.

3. Planungsvorgaben

3.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

4. Begründung der Planinhalte (Festsetzungen nach § 9 BauGB)

4.1 Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan ermöglicht die Neuordnung des Bereiches. Ziel der Neuordnung ist zum einen die Schaffung einer klassischen Stadtkante als Gegenüber zu der Wei-

te des Melatenfriedhofs entlang der Oskar-Jäger-Straße und zum anderen die Ordnung des Blockinnenbereichs.

Entlang der Oskar-Jäger-Straße wird durch den Anbau an das Bezirksrathaus Lindenthal eine geschlossene Bebauung straßenbegleitend errichtet. Durch die Übernahme und Weiterführung der Höhenentwicklung der Blockkante und durch die Ausgestaltung der Fassaden wird die städtebauliche und gestalterische Qualität des Bezirksrathauses angemessen fortgeführt und weiterentwickelt.

Zur im Norden angrenzenden Wohnbebauung kann der Blockrand aufgrund der Bestandssituation nicht geschlossen werden. Die Bebauung wird hier auf vier Geschosse abgestuft und orientiert sich an der vorhandenen Wohnbebauung am Melatengürtel.

Im Blockinnenbereich werden drei Flachdachgebäude mit Staffelgeschoss errichtet, deren Höhenentwicklung sich von vier bis auf zwei Geschosse abstuft.

Geplant ist eine Bebauung des Bereiches mit Geschosswohnungsbau. Das Bauvorhaben soll in ca. 5 Bauabschnitten realisiert werden können.

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte Straßenbegrenzungslinie entlang der Oskar-Jäger-Straße wird übernommen und die für die Erweiterung der Straße benötigte Grundstücksfläche an die Stadt Köln übertragen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet ist Wohnnutzung geplant. Das gesamte Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Es sollen die im WA ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sein, da sie dem zu entwickelnden Gebietscharakter nicht entsprechen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch überbaubare Grundstücksflächen in Verbindung mit einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit einer maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

Im WA sind eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 bis 1,5 festgesetzt.

Mit diesen Werten werden die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (GFZ 1,2) an der Oskar-Jäger-Straße überschritten.

Des Weiteren ist für die Errichtung von Tiefgaragen die Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ = 0,9 festgesetzt.

Zulässige Überschreitung der GRZ

Die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ 0,9 ist festgesetzt, um die notwendigen Stellplätze vollständig in einer Tiefgarage unterzubringen.

Das Plangebiet ist gegenwärtig zu ca. 78 % versiegelt. Der anstehende Boden erfüllt daher keine der im Bundesbodenschutzgesetz genannten natürlichen Funktionen. Die natürliche Leistungsfähigkeit des Bodens, die eine belebte Bodenschicht und

uneingeschränkter Luft- und Feuchtigkeitsaustausch voraussetzt, ist seit Jahrzehnten nicht mehr gegeben. Der Eingriff ist bereits vollzogen. Durch die Begrünung des Neubaugebietes (Baumpflanzungen, Tiefgaragen- und Dachbegrünung) wird ein attraktives Wohnumfeld geschaffen, dessen kleinklimatisch wirksamer Vegetationsanteil gleichzeitig die mit der Verdichtung einhergehenden Auswirkungen auf das Kleinklima vermindert. Das Oberflächenwasser wird durch die deutliche Überdeckung der Tiefgaragen mit Bodensubstrat zeitlich begrenzt zurückgehalten.

Zulässige Überschreitung der GFZ

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung einer klassischen Stadtkante entlang der Oskar-Jäger-Straße als Gegenüber zu der Weite des Melatenfriedhofs. Ein weiterer Grund für die bauliche Dichte ist die effiziente Flächennutzung in der gegebenen zentralen Lage. Für die geplante Nutzung ist eine entsprechende Verdichtung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da insbesondere die verkehrlichen Belange geregelt werden können.

Folgende Umstände sind geeignet, die hohe Dichte auszugleichen:

- Der unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Melatenfriedhof steht als Freifläche auch mit seiner kleinklimatischen Bedeutung als Ausgleich zur Verfügung.
- Die sehr gute ÖPNV-Anbindung ist geeignet, den Individualverkehr zu verringern und somit wesentliche Emissionen einzudämmen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden hierdurch nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bestehen nicht. Sonstige öffentliche Belange stehen dieser Überschreitung nicht entgegen.

Zusätzlich werden folgende Maßnahmen getroffen, um die hohe Dichte auszugleichen:

- Die Stellplätze sind unterirdisch vorgesehen, um oberirdisch Bepflanzungen und Aufenthaltsflächen für die Nutzer schaffen zu können.
- die Festsetzungen von Baumpflanzungen und zur Tiefgaragen- und Dachbegrünung.

Anrechnung der zulässigen Tiefgaragenfläche auf die zulässige Geschossfläche

Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht werden, um die oberirdischen Freiflächen auf den Baugrundstücken als Grün- und Erholungsbereiche zu erhalten (Wohnumfeldqualität). Dadurch wird die Luftschadstoff- und Lärmbelastung im Blockinnenraum vermindert. Durch die Festsetzung nach § 21a BauN-VO wird ein wirtschaftlicher Anreiz für diese umweltschonende und gestalterisch vorteilhafte Unterbringung der Stellplätze geschaffen. Schutzwürdige Nachbarinteressen werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Vollgeschosse/Gebäudehöhe

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt.

Des Weiteren sind max. Gebäudehöhen festgesetzt. Hierdurch wird eine einheitliche und maßstäbliche sowie angepasste Bebauung ermöglicht, die Überhöhung einzelner Gebäude vermieden und eine städtebauliche Ordnung garantiert.

Überschreitung der Gebäudehöhen durch untergeordnete Aufbauten

Die Festsetzung, wonach untergeordnete Dachaufbauten die festgesetzten Obergrenzen um bis zu 2 m überschreiten dürfen, ermöglicht einen notwendigen Gestal-

tungsspielraum bei der Hochbauplanung, ohne städtebauliche Entwicklungsziele oder nachbarliche Belange zu beeinträchtigen.

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden, müssen die Dachaufbauten um mindestens das gleiche Maß von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurücktreten, um das sie die festgesetzte Höhe überschreiten.

4.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Entlang der Oskar-Jäger-Straße ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um den Anschluss an das Bezirksrathaus zu gewährleisten und dessen Flucht zu verlängern. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen in der Lage konkretisiert, um einen größeren Spielraum bei der baukörperlichen Durchformung der Gebäude zuzulassen, ohne stadträumliche Ziele in Frage zu stellen.

Darüber hinaus werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO einzelne Ausnahmetatbestände aufgeführt, die einen weiteren Gestaltungsspielraum bei der Fassadengliederung eröffnen.

Es ist geplant, das Erdgeschoss auf einem Sockelgeschoss (Kellergeschoss) zu errichten, welches im Bereich der privaten Vorzone die Raumkante zum öffentlichen Straßenraum darstellt.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Überdeckung der Tiefgaragen) dienen im gleichen Maße der Weiterentwicklung des bioklimatisch wirksamen Vegetationsbestandes, der Regenwasserrückhaltung und der Wohnumfeldverbesserung. Durch sie werden die nachteiligen ökologischen Auswirkungen, die mit der fast vollständigen Unterbauung durch eine Tiefgarage einhergehen, weitestgehend ausgeglichen (verzögerter Abfluss des Oberflächenwassers, Förderung der Verdunstung, Verringerung des Staubgehaltes in der Luft etc.).

4.5 Geländehöhe

Um eine einheitliche Geländehöhe und Oberflächengestaltung des Gesamtbereiches zu gewährleisten, ist die Geländehöhe festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an den geplanten Erdgeschosshöhen der Gebäude und der Topografie des Blockinnenbereichs. Um den leicht ansteigenden Verlauf der Oskar-Jäger-Straße nachzuvollziehen, erhalten die Treppenhäuser unterschiedliche Differenzstufen. Die Erreichbarkeit der Aufzüge wird schwellenfrei ermöglicht.

Das natürliche Gelände des Blockinnenbereichs fällt von der Oskar-Jäger-Straße ca. 2,0 m. Im Rahmen der Neuordnung wird die Tiefgarage deshalb in Höhe des 2. Untergeschosses geplant. Die Festsetzung der Geländehöhe liegt einheitlich bei Oberkante Aufbau Tiefgarage. Ausnahmeregelungen ermöglichen, dass zum Anschluss an die Bestandsituation Böschungen ausgebildet werden können und für Geländemodulationen Abweichungen von der festgesetzten Geländehöhe zulässig sind. Im Bereich des rückwärtigen Sockels des Gebäudes an der Oskar-Jäger-Straße orientiert sich die festgesetzte Geländehöhe an der geplanten Erdgeschosshöhe des Gebäudes an der Oskar-Jäger-Straße.

4.6 Erschließung

Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung des Gebietes erfolgt ausschließlich über die Oskar-Jäger-Straße. Der Blockinnenbereich soll –mit Ausnahme von Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen– komplett von parkenden und fahrenden Fahrzeugen frei gehalten werden.

Flächen für Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen

Im Interesse einer intensiven Begrünung des Wohnumfelds im Blockinnenraum sollen notwendige Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden. Auf diese Weise wird die Lärm- und Abgasbelastung im Blockinnenraum begrenzt. Die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Tiefgarage“ (TGa)) ermöglicht die Errichtung unterirdischer baulicher Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Für die geplante Nutzung werden ca. 145 Stellplätze benötigt. Die TGa- Ausfahrt liegt mindestens 50 m entfernt zum Knoten Melatengürtel. Die Einfahrt befindet sich unmittelbar neben dem Anschluss an das Bezirksrathaus. Für die Ein- und Ausfahrt ist ein Rechtsabbiegezwang vorgesehen, um die Einfädelung in die Oskar-Jäger-Straße zu erleichtern.

4. Umweltbelange

Im Rahmen der Anwendung des § 13a BauGB ist eine förmliche Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen, bleibt hiervon unberührt.

4.1 Lärm

Das Plangebiet ist durch Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie Gewerbelärm vorbelastet. Zur Einschätzung der Belastung ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden. Es wurden die derzeit auf das Untersuchungsgebiet einwirkenden Lärmimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr, dem öffentlichen Schienenverkehr und dem Gewerbe für zwei Immissionshöhen (4,5 m bzw. 14,5 m über Grund) berechnet. Des Weiteren sind die Lärmimmissionen, die künftig aus dem Plangebiet auf die Umgebung einwirken werden, untersucht worden. Darüber hinaus sind Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ermittelt worden.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht (Straßen- und Schienenverkehr) bzw. die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht (Gewerbelärm) heranzuziehen.

Die Ergebnisse im Einzelnen:

Öffentlicher Straßenverkehr:

Die Lärmsituation im Plangebiet wird durch den Verkehr auf folgenden Straßen bestimmt:

- Oskar-Jäger-Straße,
- Aachener Straße,
- Melatengürtel,
- Scheidtweiler Straße und
- Klosterstraße

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 in Teilen überschritten werden. Die höchsten Überschreitungen finden sich entlang der Oskar-Jäger-Straße, hier ist ein Beurteilungswert am Tag von max. 68 dB(A) und in der Nacht von max. 60 dB(A) zu erwarten. Um keine unzumutbaren Wohnverhältnisse zu schaffen, sind neben der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen noch weitere Festsetzungen im Hinblick auf den Ausschluss von Aufenthaltsräumen im Lärmpegelbereich V –siehe textliche Festsetzungen- getroffen worden.

Die geplante straßenbegleitende Bebauung ist geeignet, den Blockinnenbereich gegen den Verkehrslärm abzuschirmen und somit die Lärmsituation an der straßenabgewandten Seite des Gebäudes und für die Wohnnutzung im Innenbereich zu verbessern. Weitere Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind in der vorhandenen Situation nicht möglich.

Es ist anzumerken, dass diese Orientierungswerte keine Grenzwerte sind und in vorbelasteten Gebieten, insbesondere wie hier bei bestehenden Verkehrswegen, sich diese Werte häufig nicht einhalten lassen. Mit den im Plan getroffenen Festsetzungen sind gesunde Wohnverhältnisse in den Gebäuden gewährleistet. Positiv ist zu bewerten, dass selbst in dem am höchsten belasteten Bereich (Oskar-Jäger-Straße) an den rückwärtigen Fassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 Tag/Nacht eingehalten bzw. unterschritten werden, so dass eine uneingeschränkte Nutzung der Außenwohnbereiche möglich ist.

Öffentlicher Schienenverkehr:

Die Lärmsituation im Plangebiet wird durch Stadtbahnfahrten der KVB auf folgenden Linien bestimmt:

- Linie 13 (Holweide – Sülzgürtel),
- Linie 1 (Bensberg – Weiden),
- Linie 7 (Zündorf – Frechen) und
- Fahrten auf das Betriebsgelände der KVB an der Scheidtweiler Straße.

Darüber hinaus wurde der Fernlärm durch die nördlich in ca. 1,3 km entfernt liegenden Gleisen der Deutschen Bahn AG berücksichtigt.

Die Beurteilungswerte am Tag liegen bei max. ≤ 50 dB(A) (Immissionshöhe 4,5 m) bzw. ≤ 55 dB(A) (Immissionshöhe 14,5 m). Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden somit am Tag eingehalten bzw. unterschritten.

In der Nacht werden die Orientierungswerte im überwiegenden Planbereich eingehalten bzw. unterschritten. In Teilbereichen liegt der Beurteilungspegel bei ≤ 50 dB(A) und führt zu Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 5 dB.

Gewerbelärm:

In der Umgebung des Plangebietes sind folgende lärmrelevante Gewerbebetriebe angesiedelt:

- Tankstelle Melatengürtel,
- Sixt Autovermietung,
- Parkplatz Melatengürtel 22 – 24,
- Parkplatz Bezirksrathaus,
- Anwohnergaragenhof Melatengürtel 30 – 32 und
- Mr. Wash.

Die Ergebnisse zeigen, dass im Bereich der Stellplätze für das Bezirksrathaus der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete in der Nacht um bis zu 2 dB überschritten wird. Mit einer 2 m hohen Wand entlang der Grundstücksgrenze werden die Richtwerte in den unteren beiden Geschossen eingehalten mit einer 3 m hohen Wand kann an allen Geschossen der Richtwert eingehalten werden. Im Bebauungsplan wird eine 2 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt. Auf die Festsetzung einer 3 m hohen Wand wird aus städtebaulichen Gründen verzichtet und die Überschreitung um 1 dB in den oberen Geschossen hingenommen.

Geplante Tiefgaragen (Auswirkung auf die Umgebung)

In die Lärmberechnung sind 151 Stellplätze eingeflossen. Über die geplante Ein- bzw. Ausfahrt sowie über Lüftungsöffnungen der Tiefgarage wird künftig Lärm in die Umgebung emittiert werden.

Die Beurteilungspegel aus der Tiefgarage sind an zwei Immissionsorten (IO 7 Melatengürtel Nr. 30 und IO 8 Bezirksrathaus) untersucht worden. Die Berechnungen haben ergeben, dass an der Nachbarschaftsbebauung die Beurteilungspegel aus der künftigen Nutzung der Tiefgarage am IO 7 unter den Immissionsrichtwerten gemäß TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete liegen und am IO 8 unter den Immissionsrichtwerten für Mischgebiete liegen.

4.3 Boden / Altlasten- Ablagerungen- Standorte

Die auf dem Gelände bestehenden, anthropogenen Auffüllungen innerhalb der ehemaligen Tongrube (die fraglichen Flurstücke liegen im Kernbereich der Altlastenverdachtsfläche nach § 2 BBodSchG mit der Bezeichnung 30306) werden baubedingt nahezu vollständig beseitigt. Dies trifft ebenso auf die geringfügigen nutzungsbedingten Verunreinigungen der oberflächennahen Bodenschichten zu. Es handelt sich auf dem gesamten Areal um Auffüllungsmaterialien die gemäß der AVV (Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis; Abfallverzeichnis-Verordnung AVV) unter der Schlüsselnummer 170504 als nicht gefährlicher Abfall deklariert und gemäß den rechtlichen Bestimmungen einer Entsorgung/ Verwertung zugeführt werden können.

Auf Basis der im Rahmen des Abbruchartrages durchgeführten Untersuchungen sowie den Ergebnissen aus den Voruntersuchungen kann eine Gefährdung durch Bodenschadstoffe für die Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Wasser, Boden-Luft als auch Boden-Pflanze gemäß dem BBodSchG ausgeschlossen werden.

Das Gelände kann ohne Einschränkung einer Wohnbebauung zugeführt werden.

4.4 Luft / Immission von Luftschadstoffen

Es wurde eine Luftschadstoffprognose zu den Kfz-bedingten Immissionen durchgeführt. In Anlehnung an die 22. BImSchV wurde untersucht, wie hoch die Konzentrationen der Luftschadstoffe NO₂, Feinstaub PM10 und Benzol im Bereich des Bebauungsplan-Gebietes und dessen Saum sind. Als Bezugsjahr der Kfz-bedingten Emissionen wurde für den Prognose-Planfall das Jahr 2012 angesetzt. Berücksichtigt wurde hierbei der geplante Bebauungszustand unter Ansatz des prognostizierten Verkehrsaufkommens und Zugrundelegung der Kfz-bedingten Luftschadstoffemissionen in der Prognose für das Bezugsjahr 2012. Die Ergebnisse der Immissionsprognose zeigen, dass die Grenzwerte 22. BImSchV an allen beurteilungsrelevanten Fassaden eingehalten werden.

Die immissionsseitigen Auswirkungen des im Prognose-Planfall zu berücksichtigenden Parkverkehrs von geplanten Tiefgaragen-Zufahrten sowie durch die geplanten Tiefgaragenlüftungsöffnungen sind immissionsseitig aufgrund der Verteilung auf mehrere Quellen und über eine ausreichend große Fläche kaum nachweisbar.

4.7.3 Naturschutz

Aufgrund des geringen Anteils an Grünstrukturen weist das Plangebiet keine nennenswerten Lebensraumfunktionen für Tiere auf. Zusätzliche Bodenversiegelungen in relevantem Umfang sind nicht mehr möglich. Eine Versickerungspflicht nach § 51a LWG besteht nicht. Luft und Klima werden sich durch die Planung nicht spürbar verändern. Für zusätzliche Bodeneingriffe besteht keine gesetzliche Ausgleichspflicht. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Erhalt des Baumbestandes innerhalb des Baugebietes kann nach wie vor auf der Grundlage der städtischen Baumschutzsatzung geregelt werden.

5. Planverwirklichung

Die Fristen zur Bauantragseinreichung und zur Fertigstellung nach Genehmigung sowie notwendige Erschließungsregelungen werden im Einzelnen im Durchführungsvertrag geregelt.

Der Stadt Köln entstehen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans über die Begleitung des Aufstellungsverfahrens hinaus keine Kosten.