
Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan 5945/03 Gewerbegebiet Dieselstraße in Köln-Lövenich

1. Planungsanlass und Planungsziel

Im Bereich Kölner Straße/Dieselstraße befindet sich ein Gewerbegebiet. Entgegen der eigentlichen Zweckbestimmung haben sich in diesem Gebiet fünf Einzelhandelsbetriebe (drei Discounter, ein Getränkemarkt und ein Zoo- und Reitsportfachgeschäft) niedergelassen. Um eine weitere Fehlentwicklung zu verhindern, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

In den Jahren 2001 und 2002 hat die Bezirksvertretung Lindenthal im Rahmen der Beratungen zum Satzungsbeschluss des vormaligen Bauleitplanverfahrens "Dieselstraße" für das oben genannte Gewerbegebiet beschlossen, dem Rat zu empfehlen, dass der im Plangebiet bereits bestehende Einzelhandel planungsrechtlich gesichert und eine weitere Einzelhandelsnutzung mit maximal 700 m² Verkaufsfläche zugelassen werden soll.

Daraufhin hat der Stadtentwicklungsausschuss die oben genannte Beschlussvorlage nicht beraten. Die Verwaltung hat im Weiteren das Bauleitplanverfahren eingestellt.

Mittlerweile werden häufiger Anfragen an die Verwaltung gerichtet, weitere Einzelhandelsbetriebe und entsprechende Verkaufsstellen in diesem Bereich anzusiedeln.

Diese angestrebte Entwicklung eines neuen Versorgungsstandortes mit weiteren Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten widerspricht der Zielsetzung des vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossenen Nahversorgungskonzeptes entschieden. Gleiches gilt für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das sich zurzeit in der politischen Beratung befindet. Eine weitere dezentrale Einzelhandels-Entwicklung wird die gewachsene Zentrenstruktur längerfristig zerstören und einer rein autoorientierten Nahversorgung Vorschub leisten.

Der Bereich ist insgesamt als Gewerbegebiet konzipiert und sollte grundsätzlich nur noch weiteren Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben. Im Sinne des Gewerbegesamtplans Köln und der darin dokumentierten erforderlichen Flächenbedarfsdeckung für Köln, sind hier für die nordwestlichen Stadtteile Flächenpotenziale vorwiegend für Gewerbegebiete vorzuhalten, die aufgrund ihrer Produktion und Verarbeitung im Zusammenhang mit einem gewissen Störgrad auf diese Nutzungsfestsetzungen angewiesen sind. Die im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Gewerbegebiete im nordwestlichen Teil von Köln sind großenteils belegt und weisen nur noch lückenhafte Potenziale auf. Vorwiegend im Gewerbegebiet Ossendorf und an der Venloer Straße sind nach neuester Erhebung (Stand 2008) Flächenpotenziale vorhanden und auch verfügbar. Die gewerbliche Entwicklung erfordert jedoch gerade an verkehrlich gut angebundenen Standorten ausreichende Flächenpotenziale, wie sie hier mit der kurzen Anbindung an den Militärring und auch an die S-Bahn vorhanden sind. Diese Flächenpotenziale würden durch die Ansiedlung flächenintensiver Einzelhandelsbetriebe verlorengehen.

Da zur Steuerung des Einzelhandels lediglich die Art der baulichen Nutzung näher geregelt werden muss, die Bebauung des Gebietes hingegen so gut wie abgeschlossen ist, lässt sich die Zulässigkeit künftiger Vorhaben im Übrigen wie bisher gemäß § 34 BauGB beurteilen, so dass die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 Absatz 3 BauGB ausreicht. Die Planung wird zudem im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich ändert.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in Köln-Lövenich und wird begrenzt durch die Kölner Straße im Norden, die Bundesautobahn A 1 (BAB A 1) im Osten, die Bahnstrecke Köln - Aachen im Süden und die rückwärtige Grenze des Grundstückes Dieselstraße 2 im Westen.

2.2 Vorhandene Struktur

Baustruktur und Gebäudenutzung

Das Plangebiet ist bis auf das Grundstück Dieselstraße 6 vollständig bebaut. Es ist eine breite Palette von Betrieben (z.B. Karosserieinstandsetzung, Motorenservice, Fahrzeugbau, hydraulische Anlagen, Kälte- und Klimatechnik, Fernmeldebau, Schlauch- und Armaturentechnik) vorhanden. An großflächigen Betrieben bestehen: ein Verpackungsunternehmen mit Lackiererei, ein Verlag, ein Importunternehmen und ein Elektronikbetrieb. Des Weiteren sind im Plangebiet fünf Einzelhandelsbetriebe vorhanden (Aldi, Kölner Straße 70, Lidl, Dieselstraße 1 - 3, Plus, Dieselstraße 21, Getränkemarkt Cosmos, Zeissstraße 3 und Zoo- und Reitsportfachgeschäft GAYLORD GmbH, Zeissstraße 3).

Die vorhandene Bebauung ist weitgehend I- bis III-geschossig, wobei I-geschossige Hallen zum Teil die Höhe von III-geschossigen Gebäuden erreichen. Lediglich das Gebäude Dieselstraße 2 weist einen VI-geschossigen Baukörper auf.

Den oberen Gebäudeabschluss bilden wechselweise Sattel-, Flach- oder Sheddächer.

2.3 Erschließung

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die Kölner Straße, die als Anbindung an die Ortslagen Lövenich und Müngersdorf dient. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dieselstraße, Zeissstraße und Hertzstraße.

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt über die S-Bahnlinie und durch die Buslinie 144.

Alle ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen sind im Plangebiet vorhanden.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Köln-Weiden. Das Abwassersystem entwässert im Mischverfahren. Die Dieselstraße, die Zeissstraße und die Hertzstraße sind kanalisiert.

2.4 Alternativstandorte

Aufgrund des Planziels, das die Sicherung eines bestehenden Gewerbegebietes zum Inhalt hat, bieten sich keine Alternativstandorte für die Planung an.

2.5 Planungsrechtliche Situation

Im Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmt sich nach § 34 BauGB. Da bereits einige Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet ansässig sind, können weitere Nutzungen dieser Art nach geltendem Baurecht nicht verhindert werden

Da sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der Zulässigkeitsmaßstab gegenüber den Vorschriften des § 34 BauGB nicht wesentlich verändert und keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet wird, die einer gesetzlichen Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen oder von denen Beeinträchtigungen des in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB benannten Schutzgutes ausgehen können, wird das Aufstellungsverfahren in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durchgeführt. Dies bedeutet, dass von einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 Absatz 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

3. Planungsvorgaben

3.1 Flächennutzungsplan

Der planungsverbindliche Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Gewerbefläche dar.

3.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

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

Mit Ausnahme eines Grundstückes ist das Plangebiet vollständig bebaut. Da die Tendenz zur Umnutzung bestehender Gebäude besteht, die durch Aufgabe der heutigen Nutzung frei werden, wird durch die Aufstellung dieses einfachen Bebauungsplanes weiterer Einzelhandel an diesem nicht integrierten Standort ausgeschlossen und die Baugrundstücke für gewerblich-betriebliche Nutzungen reserviert.

Die Nahversorgung der Bevölkerung von Lövenich und der Siedlung Egelspfad und in Teilen von Müngersdorf nördlich der Aachener Straße mit Gütern des täglichen Bedarfs, ist durch die Warenangebote in den bestehenden Einzelhandelsbetrieben des Nahversorgungszentrums Lövenich, im Bebauungsplangebiet und auch im Bezirksteilzentrum Weiden ausreichend sichergestellt. Das Nahversorgungszentrum bedarf einer Stärkung; weitere dezentrale Einzelhandelsentwicklungen sind zu vermeiden.

Jegliche Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an nicht integrierten, dezentralen und autoorientierten Standorten mit großem Warenangebot und Agglomerationsmöglichkeiten wird eine Magnetwirkung entfalten, die im gewachsenen Zentrum nicht vergleichbar erreicht werden kann und dem Zentrum schadet. Kaufkraftabflüsse beziehungsweise Kaufkraftumlenkungen, Ladenschließungen, verloren gehende Einkaufssynergieffekte und Verödung

des Zentrums mit Verlust seiner Funktionsfähigkeit sind unter anderem die Folge. Damit geht die wohnungsnaher fußläufige Versorgung verloren und verlagert sich auf neue dezentrale, oft nur mit dem Auto erreichbare Lagen.

Auch ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit überörtlichem Einzugsgebiet wegen zu erwartendem negativen Einfluss (Kaufkraft-/Umsatzumverteilungen) auf andere Zentren im Sinne des Nahversorgungskonzeptes auszuschließen.

Längerfristig wird sich das Nahversorgungsangebot durch die Ansiedlung eines Vollversorgers innerhalb des Nahversorgungszentrums Lövenich (Bebauungsplan Odemshof) sowie durch ein geplantes Nahversorgungszentrum Junkersdorf/Müngersdorf in integrierter Lage nördlich der Aachener Straße (nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept) verbessern.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Planbereich wird entsprechend der heute vorhandenen Nutzungsstruktur gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Mit dieser Baugebietskategorie wird die maßgebliche Funktion des Gebietes als Standort für Handwerk und produzierendes Gewerbe gesichert. Einzelhandelsbetriebe werden dieser Funktion nicht gerecht und bis auf die fünf vorhandenen Betriebe - hier erfolgt eine Sicherung über § 1 Absatz 10 BauNVO - ausgeschlossen.

Die fünf bereits vorhandenen, aber das bestehende Gewerbegebiet nicht prägenden Einzelhandelsbetriebe werden planungsrechtlich gesichert. Entsprechend § 1 Absatz 10 BauNVO sind Änderungen, Erneuerungen und Erweiterungen der ausgeübten Einzelhandelsnutzung ausnahmsweise bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² zulässig.

Eine Überplanung und eine Beschränkung auf den eigentumsrechtlich geschützten und genehmigten Bestand sind nicht erforderlich. Die Sicherung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit ihren genehmigten Warensortimenten stellt in gewisser Weise alternative Einkaufsmöglichkeiten dar und trägt mit zur Versorgung des Gebietes bei. Auch bezogen auf die unterversorgte Wohnsiedlung Egelspfad ist der "Bestandsschutz" mit Erweiterungen gerechtfertigt, da die Funktionsfähigkeit des Zentrums nicht weiter belastet wird. Unter diesen Umständen wäre eine Überplanung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der Abwägung mit den Interessen der Betriebsinhaber an der Sicherung und Weiterführung ihrer Einzelhandelsbetriebe kaum zu begründen. Dies gilt insbesondere auch unter dem Aspekt, dass die nach § 1 Absatz 10 BauNVO gesicherten Einzelhandelsbetriebe erst unlängst genehmigt, errichtet und in Betrieb genommen wurden, ohne dass die Stadt Köln hiergegen mit planerischen Mitteln eingeschritten wäre.

Es handelt sich hierbei um folgende Einzelhandelsbetriebe:

- Aldi, Kölner Straße 70,
- Lidl, Dieselstraße 1 - 3,
- Plus, Dieselstraße 21,
- Getränkemarkt Cosmos, Zeissstraße 3 und
- Zoo- und Reitsportfachgeschäft GAYLORD GmbH, Zeissstraße 3.

Umnutzungen und Änderungen der genehmigten Warensortimente, sowie Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben als Ersatz für die bestehenden Betriebe sind im Sinne der oben begründeten Zentrenentwicklung jedoch ausgeschlossen.

Verkaufsflächen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen, und diesen baulich untergeordnet sind, bleiben vom Einzelhandelsausschluss ausgenommen, um den Betrieben eine wirtschaftliche Betriebsführung zu ermöglichen.

Die Stadt Köln geht davon aus, dass eine baulich untergeordnete Verkaufsstelle nicht größer als 100 m² beziehungsweise bei kleineren Flächen nicht mehr als 15 % der genehmigten Geschossfläche ausmachen kann. Diese Größenbeschränkung soll von vornherein einen Missbrauch durch übergroße Geschäfte ausschließen. Sie dient nicht der Beschreibung eines Betriebstyps, sondern nur der Rechtsklarheit.

Durch die Gewerbegebietsfestsetzung wird die im Gebiet ausgeübte und nicht betriebsbezogene Wohnnutzung auf ihren eigentumsrechtlich geschützten und genehmigten Bestand beschränkt, da deren Sicherung über den baulichen Bestandsschutz hinaus mit den gewerblichen Aktivitäten nicht vereinbar ist.

Im Gewerbegebiet sind darüber hinaus Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig, da sie aufgrund des Flächenverbrauchs und der bestehenden Struktur der Gewerbebetriebe, sich nicht in das vorhandene Gewerbegebiet einfügen.

Zonierung des Gewerbegebietes

Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung wird das Gewerbegebiet auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 gegliedert.

Durch die Festsetzungen zur Gliederung des Plangebietes wird dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG Rechnung getragen. Durch den Ausschluss der in den Abstandsklassen I - IV der Abstandsliste zum Abstandserlass aufgeführten Anlagen und Betriebe sowie von Anlagen und Betrieben mit vergleichbarem Emissionsverhalten werden auch weitgehend solche Anlagen und Betriebsarten ausgeschlossen, bei denen üblicherweise mit gefährlichen Stoffen in gefahrdrohender Menge umgegangen wird und die deshalb dem Geltungsbereich der Störfallverordnung unterliegen.

Der an der Dieselstraße 4 - 6 vorhandene Betrieb der Greif Germany GmbH (vormals Van Leer Verpackungen GmbH & Co KG) zur Fassproduktion nebst Anlage zum Lackieren von Gegenständen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlage (Nummer 5.1 a des Anhangs zur 4. Bundesimmissionsschutzverordnung [BImSchV]) ist durch die im Plan getroffenen Festsetzungen (GE, Zonierung nach dem Abstandserlass) überplant. Es handelt sich bei diesem Betrieb um einen industriell geprägten Produktionsstandort, an welchem seit 1968 Fässer vornehmlich für die chemische Industrie produziert werden. Da bei der Immissionsschutzbehörde keine Beschwerden vorliegen, würde eine Beschränkung auf den vorhandenen Bestand einen starken Eingriff in das Eigentum der Betreiberin und eine Beeinträchtigung ihrer wirtschaftlichen Interessen am Fortbestand und der Weiterentwicklung des Betriebes darstellen. Aus diesem Grund erfolgt für die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftige Lackieranlage - Nr. 5.1a des Anhangs zur 4. BImSchV - sowie für die mechanische Fertigung der Emballagen eine Festsetzung nach § 1 Absatz 10 BauNVO, wonach Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen bis zu einem Verbrauch an organischen Lösungsmitteln von maximal 150 Kilogramm je Stunde zulässig sind.

Um sicherzustellen, dass die gebietsfremde Anlage mit ihrer Umgebung, die an sich Anlagen der betreffenden Art nicht hinnehmen muss, verträglich ist, sind die näheren Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen worden. Die Vorschrift gestattet nicht, dem betreffenden Eigentümer gleichsam einen Freibrief etwa für Erweiterungen jeden Umfangs oder Nutzungsänderungen jeder Art zu erteilen.

Im Rahmen eines späteren Genehmigungsverfahrens nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz ist plausibel nachzuweisen, dass von dem Betrieb der Anlage keine erheblichen Belästigungen für die Wohnnachbarschaft ausgehen. In den Bebauungsplan ist der Hinweis auf dieses notwendige Genehmigungsverfahren aufgenommen worden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien Baugrenzen

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise sind nicht erfolgt. Die Beurteilung dieser Kriterien wird sich weiterhin nach § 34 BauGB richten, da das Gelände weitgehend homogen bebaut ist und eine diesbezügliche städtebauliche Fehlentwicklung des Gebietes nicht zu befürchten ist.

4.3 Erschließung

Die örtlichen Straßen sind als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Ausbaumaßnahmen sind nicht erforderlich und nicht geplant.

4.4 Versorgung/Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesichert. Die vorhandene Kanalanlage kann das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) aufnehmen.

4.5 Immissionsschutz

Der Planbereich ist Schallemissionen des Straßen- und Schienenverkehrs ausgesetzt.

Zur Einschätzung der Belastung ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden. Für das Plangebiet sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht heranzuziehen.

Straßenlärm

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden in weiten Teilen unterschritten. Entlang der Kölner Straße und der BAB A 1 werden diese Werte überschritten. An der Kölner Straße betragen die Überschreitungen bis zu 7 dB(A) am Tag und bis zu 9 dB(A) in der Nacht. Im östlichen Planbereich, an der Grenze zur BAB A 1, betragen sie am Tag bis zu 17 dB(A) und in der Nacht bis zu 22 dB(A).

Schienenverkehrslärm

Das Gewerbegebiet grenzt im Süden an die Eisenbahnlinie Köln - Aachen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden am Tag und in der Nacht in weiten Teilen eingehalten beziehungsweise unterschritten.

Südlich der Dieselstraße, entlang der Bahnstrecke (Südgrenzen der Grundstücke an der Dieselstraße), werden am Tag Pegelspitzen von 77 dB(A) und somit Überschreitungen von bis zu 12 dB(A) verzeichnet.

Der Bereich südlich der Dieselstraße unterliegt in der Nacht Beurteilungspegeln von über 55 dB(A). Die Pegelspitzen erreichen bis zu 77 dB(A) und führen zu Überschreitungen von bis zu 22 dB(A).

Gewerbelärm

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein bereits nahezu vollständig bestehendes Gewerbegebiet. Dementsprechend wird auf die gutachterliche Ermittlung und Festsetzung von Emissionskontingenten (EK) zur gerechten Kontingentierung der Lärmemissionen unter den Gewerbetreibenden verzichtet.

Durch die vorgenommene Zonierung des Gewerbegebietes ist der Immissionsschutz ausreichend gesichert. Darüber hinaus werden sowohl die Gewerbetreibenden untereinander als auch die benachbarte Wohnbebauung durch die Vorschriften der TA Lärm vor unzulässig hohen Belästigungen geschützt.

Lärmpegelbereiche/Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der umlaufenden Baugrenzen (keine konkrete Baukörperstellung) erfolgte die Berechnung der Immissionspegel des resultierenden Außenlärmpegels (Grundlage für die Darstellung der Lärmpegelbereiche) auf der Grundlage der freien Schallausbreitung. Diese Berechnungsmethode stellt lärmtechnisch die ungünstigste und lauteste Situation dar.

Entlang der BAB A 1 und der Bahnstrecke werden teilweise Lärmpegelbereiche VII (> 80 dB(A)) ermittelt. Die DIN 4109 sieht in diesen Fällen vor, dass unter anderem bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, die Anforderungen an das Außenbauteil aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen sind.

An den folgenden Gebäuden/Anlagen wird der Lärmpegelbereich VII ermittelt:

Dieselstraße 4	gewerbliche Produktion/Lager
Dieselstraße 8	gewerbliche Produktion/Lager
Dieselstraße 12 a	Lager

Bei einer Prüfung vor Ort konnte festgestellt werden, dass vom Lärmpegelbereich VII kein Außenbauteil von Räumen, die in Spalte 3 und 4 der Tabelle genannt sind, betroffen ist.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden sind teilweise vorhanden. Im südwestlichen Bereich besteht auf dem Bahngelände eine circa 2,5 m hohe Lärmschutzwand. Sie erstreckt sich von dem westlich des Plangebietes gelegenen Bahnhof Köln-Lövenich der S-Bahn aus und grenzt auf etwa 90 m Länge an das Plangebiet. Im südöstlichen Bereich besteht eine etwa 170 m lange und bis zu 5 m hohe Lärmschutzwand entlang der BAB A 1. Sie beginnt an der Bahnstrecke und verläuft entlang der Ostgrenze des Planbereiches in nördliche Richtung.

Im Rahmen des Ausbaus der Schienentrasse gemäß 16. BImSchV wurde auf die Errichtung weiterer aktiver Schallschutzmaßnahmen zum Schutz des Gewerbegebietes verzichtet. In die Planfeststellung ist ein Anspruch auf passiven Lärmschutz aufgenommen worden.

Weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen in Gestalt geschlossener Wälle oder Wände sind unter den gegebenen Umständen nicht mehr realisierbar. Als Alternative werden daher passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 festgesetzt, um innerhalb von Gebäuden gesunde Aufenthaltsbedingungen zu schaffen.

4.6 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. Ein Teil des Plangebietes liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Köln-Volkhoven/Weiler; in Anwendung der Schutzverordnung bleibt die

Grundwasserqualität auch weiterhin gewährleistet. Eine Versickerungspflicht nach § 51a Landeswassergesetz besteht nicht. Luft und Klima werden sich durch die Planung nicht spürbar verändern. Für zusätzliche Bodeneingriffe besteht keine gesetzliche Ausgleichspflicht, da das Plangebiet bereits nach § 34 BauGB bebaubar war und sich der Zulässigkeitsmaßstab durch die Planung nicht wesentlich verändert. Der Erhalt des Baumbestandes innerhalb des Baugebietes kann nach wie vor auf der Grundlage der städtischen Baumschutzsatzung geregelt werden.

5. Planverwirklichung

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes wird die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unterbunden.

6. Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Absatz 6 BauGB werden folgende Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

- Die auf der Grundlage des § 19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch Verordnung festgesetzte Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Köln-Volkhoven/Weiler.
- Die gemäß § 9 Absatz 1 und Absatz 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) festgesetzte Bauverbots- und Baubeschränkungszone von 40 m beziehungsweise 100 m entlang der BAB A 1.