

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans 67480/03

Arbeitstitel: Clouth-Gelände in Köln-Nippes,

1. Änderung Fortschreibung Clouth-Gelände

1. Planungsanlass und Ziel der Planänderung

Der Bebauungsplan 67480/03 ist seit dem 12.08.2009 rechtskräftig. Er setzt im Wesentlichen "Allgemeine Wohngebiete", Mischgebiete - entlang der Niehler Straße der Xantener Straße (teilweise) und für die Halle 17 im zentralen Bereich - öffentliche Grünflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf - Kita/Jugendeinrichtung - fest.

Im Rahmen der weiteren Detailplanungen und Qualifizierungsverfahren haben sich insbesondere im Hinblick auf den Denkmalschutz wesentliche Änderungen ergeben. So wurde z.B. aufgrund der schlechten Bausubstanz der Denkmalschutz für die Halle 25 (MI 3 im rechtskräftigen Bebauungsplan) aufgehoben, so dass hier eine vom Denkmalschutz unabhängige neue Planung realisiert werden soll. Andere Gebäude und Gebäudeteile wurden nachträglich unter Schutz gestellt, hieraus ergibt sich eine Modifizierung der Festsetzungen. Das Mischgebiet MI 5 an der Xantener Straße soll zu Gunsten eines neuen Wohngebietes -WA 23- aufgegeben werden. Weitere Änderungen beziehen sich auf die Bauweise, die Anpassung von Baugrenzen, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie Höhenfestsetzungen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen an die neuen Gegebenheiten angepasst werden.

An der ursprünglichen Konzeption, die auf dem Wettbewerbsentwurf des Büros Scheuven + Wachten beruht, wird weiterhin festgehalten.

2. Änderungsgebiet

Die 1. Änderung umfasst den gesamten Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 67480/03.

3. Planänderung

Die zeichnerischen Änderungen sind in Anlage 2 verortet. Die textlichen Änderungen sind in den Festsetzungen grau hinterlegt. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen im Einzelnen folgende Änderungen erfolgen (die Nummern beziehen sich dabei auf die Anlage 2).

3.1 Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen

1) Änderung der Straßenbegrenzungslinie Niehler Straße / Xantener Straße

Im Kreuzungsbereich Niehler Straße / Xantener Straße deckt sich der Verlauf der denkmalgeschützten Einfriedungsmauer nicht mit der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie. Die Straßenbegrenzungslinie soll an die vorhandene Einfriedungsmauer angepasst werden.

2) Fuß- und Radweg nördlich des MI 3

Die Halle 25 unterliegt auf Grund mangelhafter Bausubstanz nicht mehr dem Denkmalschutz und kann mit Ausnahme der geschützten Fassade entlang der Niehler Straße niedergelegt werden. Hierdurch ist die städtebaulich erwünschte Verschiebung des geplanten Fuß- und Radweges nach Norden in die Achse Blücherstraße mit Durchgang durch die bestehende Fassade möglich. Der Querschnitt des Fuß- und Radweges soll von 16,0 m auf 13,0 m reduziert werden.

3) Verschiebung der Perlenschnur und der Baulinie im MI 1 und MI 2

Der Bereich der denkmalgeschützten Bauteile der Gebäude 23 im MI 1 umfasst jetzt auch das östlich angebaute Treppenhaus sowie den nördlichen Erweiterungsbau. Die Giebelseite des Treppenhauses soll freigestellt werden; hier befindet sich auch der Zugang. Die Perlenschnur zwischen MI 1 und MI 2 sowie die Baulinie zur Xantener Straße sollen entsprechend angepasst werden.

4) Baugrenze statt Baulinie im MI 1 und MI 2

Um die Bebauung dieses schwierigen Grundstückes (direkte Nachbarschaft zum Denkmal) nicht unnötig einzuschränken und eine gewisse Flexibilität in der Realisierung zu erhalten, soll die südliche Baulinie im MI 1 und MI 2 teilweise zugunsten einer Baugrenze aufgegeben werden. An den stadträumlich wirksamen Köpfen bleibt es weiterhin bei der Festsetzung einer Baulinie.

5) Neue bauliche Konzeption im MI 3

Wie bereits unter Nummer 2 erläutert wurde der Denkmalschutz für die Halle 25 aufgehoben, so dass hier eine vom Denkmalschutz unabhängige Planung realisiert werden soll. Das Gebiet soll in drei Teilbereiche MI 3a, 3b und 3c mit unterschiedlichen Nutzungskonzepten gegliedert und durch eine zusätzliche Straße erschlossen werden. Des Weiteren ist zwischen dem MI 3b und MI 3c eine weitere Fuß- und Radwegeverbindung geplant.

Im **MI 3a** sind differenziertere Baufenster geplant, die eine Blockrandbebauung ermöglichen; hier sind in erster Linie Wohnnutzungen geplant. Zur Planstraße 1 wird eine Baulinie sowie eine geschlossene Bauweise festgesetzt um hier eine klare Kante zum öffentlichen Raum zu bilden. Im rückwärtigen Bereich sollen die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen konkretisiert werden, um hier einen größeren Spielraum bei der baukörperlichen Durchformung der Gebäude zuzulassen, ohne stadträumliche Ziele in Frage zu stellen. Aus dem gleichen Grund soll hier auch eine offene Bauweise festgesetzt werden.

Die Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Um möglichst wenig Verkehr in den Blockinnenbereich zu ziehen, sollen Tiefgaragenzufahrten an der Westseite des MI 3a nicht zulässig sein. Zu diesem Zweck wird hier ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

Im **MI 3b** soll entlang der Niehler Straße eine die historische Fassade integrierende Bebauung für Wohnen und Arbeiten entstehen. Um die Wirkung der denkmalgeschützten Fassade (52,0 m ü. NHN) nicht zu beeinträchtigen sollen Geschosse, die diese überragen um mindestens 1,50 m hinter die Baulinie zurücktreten.

Im **MI 3c** ist überwiegend eine gewerbliche Nutzung geplant, hier werden auch die Künstler von cap cologne e.V. die Halle 29 erwerben. Um bei der Umsetzung der planerischen Konzeption die notwendige Flexibilität zu bewahren soll die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 auf 2,4 angehoben werden.

Ein wesentlicher Grund für die bauliche Dichte ist die effiziente Flächennutzung in der gegebenen zentralen Lage. Sie ist Ausdruck einer erheblichen baulichen Verdichtung in diesem Stadtbereich, der durch den Strukturwandel von bisher gewerblichen Nutzungen des sekundären Sektors hin zum tertiären Sektor ausgelöst wird. Für die geplante Nutzung ist eine entsprechende Verdichtung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Das Plangebiet stellt auf absehbare Zeit die letzte Möglichkeit dar, im Schwerpunkt des Stadtteils auf einer zusammenhängenden Fläche maßgebliche Impulse für die Stärkung des Wohnstandortes Nippes, die Sicherung des Bezirkszentrums Neusser Straße und die örtliche Arbeitsplatzversorgung zu geben. Die angestrebte Verbesserung der wirtschaftlichen Situation und der Entwicklungsfähigkeit des Stadtteils unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich erfordert eine angemessene Wohn- und Arbeitsplatzdichte. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden hierdurch nicht betroffen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bestehen nicht. Ein öffentliches Interesse steht dieser Überschreitung nicht entgegen.

Folgende Umstände / Maßnahmen sind geeignet, die hohe Dichte auszugleichen:

- Der Johannes-Giesberts-Park steht als öffentliche Grünfläche unmittelbar an das Plangebiet angrenzend auch mit seiner kleinklimatischen Bedeutung als Ausgleich zur Verfügung.
- Die gute ÖPNV-Anbindung ist geeignet, den Individualverkehr zu verringern und somit wesentliche Emissionen einzudämmen.
- Der als öffentliche Grünfläche festgesetzte Quartiersplatz im zentralen Bereich des Plangebietes sowie die öffentliche Grünfläche im Eingangsbereich an der Xantener Straße.

Die einzelnen Baufelder sollen nach außen durch Baulinien, nach Innen durch Baugrenzen gebildet werden.

6) Pfortnerhaus (MI 3d) an der Niehler Straße

Das Pfortnerhaus wurde in die Denkmalliste aufgenommen und soll nachrichtlich in die 1. Änderung aufgenommen werden. Zusätzlich wird für das MI 3d eine GRZ und eine GFZ von 1,0 aufgenommen.

7) und 8) Unterschutzstellung Anbau Halle 18 und Freistellung des Giebels (MI 4)

Der Denkmalschutz für die Halle 18 (Magazin) an der Xantener Straße wurde um das im Südwesten angegliederte Treppenhaus erweitert. Darauf reagierend wird die überbaubare Fläche um den jetzt denkmalgeschützten Anbau (Treppenhaus) erweitert. Des Weiteren soll der Ostgiebel der Halle 18 aufgrund seines guten Erhaltungszustandes von vorhandenen Anbauten freigestellt werden. Die festgesetzte geschlossene Bauflucht entlang der Xantener Straße soll hier unterbrochen und die Festsetzungen zur Bauweise sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen zugunsten des Denkmalschutzes angepasst werden.

9) Allgemeines Wohngebiet (WA 23) statt Mischgebiet (MI 5)

Das Mischgebiet MI 5 soll zu Gunsten einer dringend benötigten Wohnbebauung aufgegeben werden. Die Planung lässt eine Südorientierung der Gebäude zu, so dass Aufenthalts- und Schlafräume -falls erforderlich- zur lärmabgewandten Seite realisiert werden können. Ergänzend zur Wohnnutzung sind im Erdgeschoss auch gewerbliche Nutzungen geplant.

10) Anpassung Abgrenzung WA 22 / öffentliche Verkehrsfläche

Die westliche Abgrenzung des WA 22 zur öffentlichen Verkehrsfläche hin wird begradigt. Ein Abknicken der Grenze wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt ist nach Abriss der vormals hier vorhandenen Halle nicht mehr erforderlich.

11) Anpassung der max. Gebäudehöhe

In den WA 1 bis WA 6, WA 8, WA 10 bis WA 19 und WA 21 bis WA 23 soll die maximal zulässige Gebäudehöhe von 13,0 m auf 13,5 m und im WA 9 von 5,60 m auf 6,50 m erhöht werden. Die bisher festgesetzten maximalen Gebäudehöhen haben sich in der Realisierungsplanung, aufgrund der sich aus der neuen Energieeinsparverordnung („EnEV 2014“) ergebende erforder-

derlichen Dämmmaßen, in vielen Fällen als zu knapp erwiesen. so dass sie angepasst werden sollen.

12) Anpassung der festgesetzten Bauweise und der zulässigen Geschossflächenzahl (WA 21)

Für die Baugebiete WA 20 und WA 21 liegt zwischenzeitlich ein Bebauungskonzept der GAG für geförderten Wohnungsbau vor. Zur Realisierung dieses Konzeptes soll im WA 21 statt der offenen Bauweise eine geschlossene Bauweise festgesetzt werden und die GFZ von 1,0 auf 1,2 angehoben werden.

13) Unterschutzstellung Pförtnerhaus WA 1

Das Pförtnerhaus sowie das gewölbte Vordach wurden unter Denkmalschutz gestellt. Aus diesem Grund soll der Bestand des Pförtnerhauses einschließlich des über die Verkehrsfläche kragenden Vordachs im Bebauungsplan gesichert werden.

14) Grünfläche statt Fuß- und Radweg

Die Fuß- und Radwege zwischen den öffentlichen Grünflächen und dem MI 5 (vormals MI 6) soll zu Gunsten einer Erweiterung der Grünflächenfestsetzung entfallen. Fuß- und Radwege können grundsätzlich auch in öffentlichen Grünflächen angelegt werden. Ohne die Festsetzung einer konkreten Lage bleibt mehr Flexibilität in der Umsetzung der Wege bzw. in der Ausgestaltung der Grünfläche.

15) Unterschutzstellung Halle 17a (MI 5 vormals MI 6)

Die Bestandshalle 17a wurde gleichfalls unter Denkmalschutz gestellt. Die zwischenzeitlich feststehende künftige bauliche Nutzung der Halle mit dem Einbau zusätzlicher Geschossebenen erfordert die Anpassung der GFZ von derzeit 1,8 auf künftig 3,0. Entlang des Südgiebels werden zudem die Baugrenzen und die Straßenbegrenzungslinie dem Bestand angepasst.

Die Überschreitung der Obergrenze der BauNVO für Mischgebiete wird erforderlich, um das zu Grunde liegende städtebauliche Konzept umzusetzen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden hierdurch nicht betroffen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bestehen nicht. Folgende Umstände sind geeignet, die hohe Dichte auszugleichen:

- Der Johannes-Giesberts-Park steht als öffentliche Grünfläche unmittelbar an das Plangebiet angrenzend auch mit seiner kleinklimatischen Bedeutung als Ausgleich zur Verfügung.
- Die gute ÖPNV-Anbindung ist geeignet, den Individualverkehr zu verringern und somit wesentliche Emissionen einzudämmen.
- Der als öffentliche Grünfläche festgesetzte Quartiersplatz im zentralen Bereich des Plangebietes sowie die öffentliche Grünfläche im Eingangsbereich an der Xantener Straße.

Im nordwestlichen Bereich, angrenzend an die festgesetzte Fläche für Außengastronomie sollen im Erdgeschoss nur Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein.

16) Verlängerung der Baulinien WA 15 / WA 18

Aufgrund der geringen Breite der Planstraße 5 werden in den WA 15 und WA 18 entlang der Planstraße 5 Baulinien mit zwingenden Wandhöhen festgesetzt, um hier die gleiche, städtebaulich erwünschte, Gebäudehöhe wie an den übrigen Planstraßen realisieren zu können.

17) Änderung der Bauweise in den WA 14 und WA 10

Damit die Gebäude in den WA 10 und WA 14 mit Grenzabstand zu den benachbarten WA 9 und WA 13 errichtet werden können, wird die festgesetzte geschlossene Bauweise geändert. Für das WA 10 soll demnach die offene Bauweise gelten; für das WA 14 soll eine abweichende

Bauweise festgesetzt werden. Die Gebäude müssen mit seitlichem Grenzabstand wie in der offenen Bauweise errichtet werden. Die Länge der Gebäude darf jedoch > 50 m betragen.

18) und 19) Kita-Grundstück im südwestlichen Planbereich

Aufgrund von Grundstücksarrondierungen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die geplante neue Grundstücksgrenze nach Osten verschoben. Dadurch verkleinert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Rahmen des Änderungsverfahrens soll dieser Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes aufgehoben werden.

Entsprechend des veränderten Grundstückszuschnittes sollen die überbaubaren Flächen angepasst werden. Die westliche Baugrenze wird auf eine Linie 3,0 m parallel zur neuen Plangebietsgrenze zurück genommen; dafür soll die überbaubare Fläche nach Süden auf die Grundstücksgrenze und nach Osten bis auf 5,0 m zur Grundstücksgrenze ausgedehnt werden. Die Abgrenzung zum WA 7 wird an die bestehenden Grundstücksstrukturen angepasst.

20) und 21) Veränderte Abgrenzung Baugebiet WA 7

Durch Anpassungen und Neueinmessung von Grundstücksgrenzen ergibt sich eine veränderte östliche Abgrenzung des Baugebietes WA 7. Das bisher im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Westen des Baugebietes entfällt.

3.2 Änderungen der textlichen Festsetzungen

Durch die vorgenannten Punkte sowie durch städtebauliche Aspekte ergeben sich auch Änderungen in den textlichen Festsetzungen. Die Änderungen sind in der Anlage 4 grau hinterlegt.

Auch in den textlichen Festsetzungen ändern sich die Bezeichnungen der Baugebiete. Durch den Entfall eines Mischgebietes ergeben sich die Wohngebiete WA 1 bis WA 23 und die Mischgebiete MI 1 bis MI 5.

Einzelhandel

In den Mischgebieten (MI 1- MI 5) sollen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sein; ausgenommen hiervon sind Kioske sowie Verkaufsstellen, die in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen und baulich untergeordnet sind. Die Stadt Köln geht davon aus, dass eine baulich untergeordnete Verkaufsstelle nicht mehr als 15 % der Geschossfläche ausmachen kann, jedoch nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m². Mit dieser Festsetzung soll z.B. der Verkauf von im Gebiet produzierter Kunst bzw. produziertem Handwerk ermöglicht werden. Im WA 23 soll zusätzlich zur Wohnnutzung ein Kiosk zulässig sein, um diese Nutzung hier zu ermöglichen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Änderung unter Punkt 2 (Höhe baulicher Anlagen) dient lediglich der Klarstellung.

Im Baugebiet MI 3b müssen die Geschosse oberhalb der denkmalgeschützten Fassade (52,0 m ü. NHN) um mind. 1,50 m hinter die Baulinie entlang der Niehler Straße zurücktreten, damit die Fassade in ihrer ursprünglichen Höhe erlebbar bleibt und von den Neubauten keine erdrückende Wirkung ausgeht.

Dachgauben

Im WA 7 –Bestandsbebauung südlich der Planstraße 8 / Seekabelstraße- sollen gestalterische Festsetzungen zur Errichtung von Dachgauben aufgenommen werden. Die Festsetzung erfolgt um die heute noch überwiegend einheitliche Kubatur der Gebäude zu erhalten. Im Zusammenspiel mit dem nördlich angrenzenden WA 9 wird ein ruhiger Stadtraum gewährleistet.

Lärmpegelbereiche

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde, die dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugrunde liegende schalltechnische Untersuchung aufgrund aktueller Rechtsprechungen ergänzt. Es

erfolgte eine zusätzliche Berechnung der Immissionspegel des resultierenden Außenlärmpegels (Grundlage für die Darstellung der Lärmpegelbereiche) auf der Grundlage der freien Schallausbreitung.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 zu treffen.

Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird.

Ergänzend wurden Festsetzungen zur Anordnung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 und zu fensterunabhängiger Belüftung bei Schlaf- und Kinderzimmern aufgenommen, um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet, insbesondere entlang der Niehler und Xantener Straße, zu gewährleisten.

Mit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ergeben sich nur marginale Veränderungen. Die Abwägung zum Lärmschutz erfolgte bereits im Aufstellungsverfahren zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Die dort gemachten Aussagen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Die Konversion des rd. 15 ha großen Gewerbe- und Industriegebietes in ein attraktives Wohngebiet mit teilweiser gewerblicher Nutzung ermöglicht eine freiraumschonende Innenentwicklung. Damit gerät die geplante Wohnnutzung jedoch verstärkt unter den Einfluss verkehrlicher Emissionen.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm in Teilen erheblich vorbelastet, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete/allgemeine Wohngebiete von 60 dB(A)/50 dB(A) bzw. 55 dB(A)/45 dB(A) tags/nachts in weiten Teilen des Plangebietes überschritten werden. Die höchsten Überschreitungen finden sich an dem Immissionspunkt Niehler Straße Ecke Xantener Straße, hier ist ein Immissionspegel von 72,9 dB(A) am Tag und 62,7 dB(A) in der Nacht zu verzeichnen. Hauptursache ist der Straßenverkehr auf der Niehler Straße und der Xantener Straße.

Die im Bereich der Niehler Straße und der Xantener Straße festgesetzte geschlossene Bauweise wirkt wie ein aktiver Lärmschutz und schirmt den rückwärtigen Bereich ab. Darüber hinaus gehende aktive Lärmschutzmaßnahmen sind in der vorhandenen Situation (bestehende Bebauung, Denkmalschutz, Einmündungen/Einfahrten) 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 Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Gebäuden gewährleistet. Positiv ist zu bewerten, dass in den WA-Gebieten an den rückwärtigen Fassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten werden, so dass hier eine uneingeschränkte Nutzung der Außenwohnbereiche möglich ist.

Zusätzlich zu der v.g. Untersuchung sind auch die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmsituation untersucht worden. Die größte Erhöhung mit 1,0 dB(A) wurde an der Erdgeschossfassade Xantener Straße 43 ermittelt. Hier erhöht sich der Immissionspegel am Tag von 73,1 dB(A) auf 74,1 dB(A) und in der Nacht von 62,9 dB(A) auf 63,9 dB(A). Bereits im Bestand ist eine Belastung gegeben, die im Bereich gesundheitsbeeinträchtigender Belastung einzustufen ist. Aufgrund der hohen Vorbelastung ist die Erhöhung um 1 dB(A) als erheblich einzustufen, auch wenn die Merkbareitsschwelle für Erhöhungen erst bei 2 dB(A) liegt. Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 außerhalb des Plangebietes soll im vorliegenden Fall hingenommen werden, da die Konflikte nicht durch die Planung ausgelöst sondern nur ver-

schärft werden. Mit planerischen Mitteln im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung kann der Lärmkonflikt nicht vermindert werden.

Die Ermittlungsergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht differenziert beschrieben und bewertet.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nummer 67480/03 wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnis in Form eines Umweltberichts Bestandteil der Begründung wurde. Im Umweltbericht sind alle relevanten Auswirkungen der Planung beschrieben.

Mit der 1. Änderung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen für die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB, da die Änderung im Wesentlichen kleinere Änderungen und Anpassungen zum Inhalt hat, die keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt haben.

Die Ziele des Bebauungsplan-Verfahrens sind im Punkt 1.) der städtebaulichen Begründung dargelegt.

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technischen Anleitungen zu Grunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplan-Verfahren anzuwenden sind. Darüber hinaus wird die Baumschutzsatzung der Stadt Köln berücksichtigt.

Die Ziele des Umweltschutzes werden zu den einzelnen Schutzgütern näher beschrieben.

Der Flächenbedarf für die 1. Änderung entspricht dem des ursprünglichen Bebauungsplanes.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Lärm

Ziele des Umweltschutzes: DIN 18005, DIN 4109, BImSchG, 16. BImSchV, TA-Lärm, 18. BImSchV

Bestand:

Das Plangebiet ist erheblich lärmvorbelastet durch den

- Kfz-Verkehr der Niehler Straße, Xantener Straße, Amsterdamer Straße und Florastraße;

Die ursprünglich noch vorhandene gewerbliche und industrielle Nutzung im Plangebiet ist mittlerweile eingestellt und daher nicht mehr lärmrelevant.

Folgende Beurteilungspegel sind für das Plangebiet heranzuziehen:

Tabelle Orientierungs- bzw. Grenzwerte

Nutzung nach BauNVO	DIN 18005		16. BImSchV	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	45/40 dB (A)	59 dB (A)	49 dB (A)
Mischgebiet (MI)	60 dB (A)	50/45 dB (A)	64 dB (A)	54 dB (A)

(Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.)

Straßenverkehrslärm: Der Lärmberechnung liegen die Verkehrszahlen aus dem Verkehrsgutachten ptv (März 2008) zugrunde. Die Verkehrsprognose berücksichtigt auch die Nutzungen die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Lärmberechnung wird für die Immissionshöhe von 4,50 m (ungünstigste Höhe) durchgeführt.

Die Orientierungswerte für den Straßenverkehrslärm werden in weiten Teilen des Plangebiets überschritten. Die höchsten Überschreitungen finden sich an dem Immissionspunkt Niehler Straße Ecke Xantener Straße, hier ist ein Immissionspegel von 72,9 dB(A) am Tag und 62,7 dB(A) in der Nacht zu verzeichnen.

Prognose (Plan/Nullvariante):

Die Nullvariante (keine Planänderung) ist bereits umweltseitig untersucht.

Die Planung sieht die Ansiedlung sensiblerer Nutzungen –speziell Wohnen– vor, so dass die Einwirkungen insbesondere des Straßenverkehrslärms als erheblich zu beurteilen sind. Entlang der inneren Erschließungsstraßen werden Pegel von 60 bis 65 dB(A) tags und 50 bis 55 dB(A) nachts verzeichnet. Ein Teil dieser Pegel resultiert aus den Reflexionen zwischen den geschlossenen hohen Blockfassaden. Gleichzeitig bewirken diese geschlossenen Fassaden die Einhaltung bzw. die Unterschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 in den Blockinnenbereichen. Problematisch ist die geplante Wohnnutzung entlang der Xantener Straße und der Niehler Straße, die höchsten Überschreitungen sind hier am Immissionspunkt Niehler Straße/Xantener Straße gegeben, hier ist ein Immissionspegel von 72,9 dB(A) am Tag und 62,7 dB(A) in der Nacht zu verzeichnen.

In der Lärmberechnung sind auch die Auswirkungen der planbedingten Verkehrszunahme untersucht worden. Die durch die Umsetzung der Planung ausgelösten Erhöhungen des Straßenverkehrslärms liegen bei maximal 1,0 dB(A) (Erdgeschossfassade Xantener Straße 43). Hier erhöht sich der Immissionspegel am Tag von 73,1 dB(A) auf 74,1 dB(A) und in der Nacht von 62,9 dB(A) auf 63,9. dB(A). Bereits im Bestand ist eine Belastung gegeben, die im Bereich Gesundheitsbeeinträchtigender Belastung einzustufen ist. Aufgrund der hohen Vorbelastung ist die Erhöhung um 1 dB(A) als erheblich einzustufen, auch wenn die Merkbareitsschwelle für Erhöhungen erst bei 2 dB(A) liegt.

In Teilbereichen nimmt die Lärmbelastung geringfügig um bis zu 0,5 dB(A) ab.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Im Bebauungsplan werden die ermittelten Lärmpegelbereiche III bis VI dargestellt. Aus diesen ergeben sich die nach DIN 4109 erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für die Außenbauteile. Im Rahmen der 1. Änderung werden die Lärmpegelbereiche flächig dargestellt ohne Berücksichtigung der Plangebäude. Dies entspricht den Anforderungen aus der laufenden Rechtsprechung. Im Zuge einer Öffnungsklausel kann im Baugenehmigungsverfahren die schallabschirmende Wirkung von Plangebäuden in die Ermittlung des Schallschutznachweises einfließen.

Weiterhin wird festgesetzt, dass schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 nur in dem Bereich zulässig sind, in dem der Beurteilungspegel ≤ 70 dB(A) beträgt. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Außenpegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

Bewertung:

Das Plangebiet ist am westlichen und nördlichen Rand hoch lärmvorbelastet durch Straßenverkehrslärm. In den Blockinnenbereichen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten. Im Gebäude können durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden. Im Bebauungsplan sind dazu entsprechend den ermittelten Lärmpegelbereichen die daraus resultierenden Anforderungen an die Außenbauteile (Bauschalldämmmaß) festgesetzt. Des Weiteren sind Festsetzungen zur Anord-

nung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 sowie zur fensterunabhängigen Belüftung bei Schlaf- und Kinderzimmern festgesetzt worden.

Die durch die Umsetzung der Planung ausgelösten Erhöhungen des Straßenverkehrslärms liegen bei maximal 1,0 dB(A). Aufgrund der hohen Vorbelastung ist die Erhöhung um 1 dB(A) als erheblich einzustufen, auch wenn die Merkmalschwelle für Erhöhungen erst bei 2 dB(A) liegt. In Teilbereichen ergeben sich geringfügige Verringerungen der Schallimmissionen. Damit sind die Auswirkungen der Planung auf den Belang Lärm –hier Straßenverkehrslärm- als noch zumutbar zu bewerten.

4.2.2 Kulturgüter, Denkmalschutz und sonstige Sachgüter

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, Denkmalschutzgesetz

Die Kennzeichnung der im nordwestlichen Teil des Plangebietes vorhandenen eingetragenen Baudenkmale wurde in Abstimmung mit dem Stadtkonservator präzisiert. Weiterhin wurde im Nordosten des Plangebietes ein kleinteiliges Denkmal (Giebelwand) zusätzlich gekennzeichnet, ebenso wie das ehemalige Pfortnerhäuschen im Südwesten des Plangebietes. Die Änderung des Bebauungsplanes wirkt sich auf den Denkmalschutz positiv aus.

An Sachgütern waren bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zahlreiche alte Produktionshallen vorhanden, die nicht unter Denkmalschutz standen. Diese sind zum jetzigen Zeit bis auf eine Halle im zentralen Plangebiet, die umgenutzt werden soll und die Gebäude entlang der Niehler Straße, niedergelegt. Dies entspricht der Zielsetzung der Umnutzung des ehemaligen „Clouth-Geländes“.

4.2.3 Alternativen zur Planänderung bestehen nicht.

4.3 Zusätzliche Angaben

4.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung bzw. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken, fehlende Kenntnisse)

Stadtplanungsamt der Stadt Köln: Schalltechnische Stellungnahme zu der Planungsmaßnahme Bebauungsplan-Entwurf „Clouth-Gelände in Köln-Nippes“, 05/2007, ergänzt um die Neuberechnung der Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung, 06/2015;

4.3.2 Zusammenfassung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Clouth-Gelände in Köln-Nippes“ löst keine erhebliche Betroffenheit von Umweltbelangen / Schutzgütern aus. Lediglich die beiden Umweltbelange Lärm sowie Kulturgüter-/Denkmalschutz und Sachgüter sind durch geringfügige Änderungen betroffen.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.12.2015 beschlossen, den Änderungsentwurf des Bebauungsplanes 67480/03 gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit dieser Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen.

Köln, den

Vorsitzende