

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Arbeitstitel: Marienhof Ecke Raderthalgürtel in Köln-Zollstock; VEP

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 67419/08 aus dem Jahr 2008 setzt entlang des Raderthalgürtels in einer Tiefe von circa 90 m eine gewerbliche Nutzung fest. Auf diesen Flächen sollte eine sogenannte "Automeile" entstehen. Die letzten Jahre haben jedoch gezeigt, dass unter den geänderten Marktbedingungen die Ansiedlung von Autohäusern nicht umgesetzt werden kann. Das Gewerbegebiet GE 1 ist dementsprechend noch unbebaut und ebenfalls ausgekoffert. Im Gewerbegebiet GE 2 befindet sich auf einer Teilfläche seit über 15 Jahren ein Autohaus. Die westlich an das Autohaus angrenzende Fläche fällt ebenfalls in den festgesetzten Bereich des Gewerbegebietes GE 2 und ist bis zur Straße Marienhof ebenfalls noch unbebaut. Bei dieser Fläche handelt es sich um das vorliegende Plangebiet.

Erst kürzlich ist nördlich und südlich der Fritz-Hecker-Straße auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes umfangreicher Wohnungsbau entstanden. Für das südlich daran angrenzende Gebiet (Gewerbegebiet GE 1) entlang des Raderthalgürtels, zwischen den Straßen Leichweg und Marienhof, wurde zwischenzeitlich ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nummer 67419/08 -Arbeitstitel: Raderthalgürtel (neu) in Köln-Zollstock, 1. Änderung- eingeleitet, um hier umfangreichen Wohnungsbau mit circa 190 Wohneinheiten zu ermöglichen.

Das Plangebiet wurde bis vor circa 10 Jahren als Firmengelände zur Farbenherstellung mit Produktions- und Lagerbereichen sowie Labor- und Verwaltungsgebäuden genutzt. Auf Grund der gewerblichen und industriellen Nutzung ist eine Bodensanierung durchgeführt worden. Dies hatte auch zur Folge, dass das Gelände weitreichend ausgekoffert und sämtliche Gebäude entfernt wurden.

Das Autohaus Kempfen beabsichtigt, einen Showroom für renommierte Autohersteller in ein Gesamtkonzept zu integrieren und sein bestehendes Autohaus am Standort langfristig zu sichern. Der Showroom soll im Erdgeschoss zum Raderthalgürtel hin orientiert werden. Die Erdgeschossfläche zum Marienhof soll ebenfalls gewerblich genutzt werden. Hier sind kleine Geschäfte, Dienstleistungs- und Büroflächen geplant. In den Obergeschossen soll Wohnungsbau entstehen.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes Nummer 67419/08 lässt die geplante Art der baulichen Nutzung derzeit nicht zu.

1.2 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, die Errichtung eines viergeschossigen Wohn- und Geschäftshauses, mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss, in einer einseitig geöffneten Blockstruktur zu realisieren. Neben circa 28 Wohneinheiten sollen zudem gewerbliche Nutzungen realisiert werden. Entlang des Raderthalgürtels sieht das städtebauliche Konzept einen Showroom für renommierte Autohersteller vor. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen zudem öffentliche Kinderspielplatzflächen geschaffen werden. Maßgeblicher Inhalt der Aufstellung des Bebauungsplans ist demnach die Festsetzung eines Mischgebiets (MI). Durch die Mischgebietsausweisung ist sowohl das Wohnen, als auch die Unterbringung von Gewerbebetrieben zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Mit der Planung wird zugleich dem städtebaulichen Grundsatz einer freiraumschonenden Innenentwicklung Rechnung getragen und ein Neubauvorhaben in bereits bestehende und geplante Strukturen städtebaulich sinnvoll einzufügen. Die vorliegende Planung zielt darauf ab, eine Wohn- und Gewerbenutzungen zu ermöglichen um sowohl dem aktuellen Wohnraumbedarf als auch der Gewerbeflächennachfrage gerecht zu werden. Mit der vorliegenden Planung von etwa 28 Wohnungen wird ein Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs im Kölner Stadtgebiet geleistet. Die geplante Nachverdichtung mit Wohnungsbau und gewerblichen Strukturen soll insgesamt zu einer Erneuerung und Fortentwicklung des Stadtteils Zollstock beigetragen.

Köln ist gegenüber vielen anderen deutschen Großstädten eine wachsende Stadt. Zur Gewährleistung einer angemessenen Wohnungsversorgung für alle Bevölkerungsgruppen sind ausreichend neue Wohnungen zu bauen. In der aktuellen Bevölkerungsprognose mit Stand Mai 2015 wird Ende 2029 von rund 1.161.000 Einwohnern und 609.900 Haushalten ausgegangen. Der Gesamtwohnungsbedarf beläuft sich danach aktuell auf rund 66.000 Wohnungen, davon rund 30.000 Wohnungen bis 2019 (Ratsbeschluss vom 20.12.2016). Mit der Planung wird zugleich dem städtebaulichen Grundsatz einer freiraumschonenden Innenentwicklung Rechnung getragen.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Zollstock des Stadtbezirkes Rodenkirchen nördlich des Raderthalgürtels.

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden von der Bebauung der Fritz-Hecker-Straße, im Osten vom vorhandenen Autohaus, im Süden vom Raderthalgürtel und im Westen von der Straße Marienhof begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über die Flurstücke 2368, 432/106, 431/106, 1765, 1471 und 1927 der Gemarkung Köln-Rondorf, Flur 53. Das Plangebiet ist circa 5.580 m² groß.

2.2 Vorhandene Struktur

Das Plangebiet ist heute eine Brachfläche, da die ehemalige Bebauung bereits vollständig abgeräumt wurde. Insbesondere wurde aufgrund der gewerblichen beziehungsweise industriellen Vornutzung das Grundstück saniert und hierzu vollständig ausgekoffert.

Nördlich des Plangebiets erstreckt sich die in den vergangenen Jahren entstandene Wohnbebauung "Vorgebirgsgärten" mit einer überwiegend drei- und fünfgeschossigen Wohnbebauung. Im Osten schließt mit dem vorhanden Autohaus eine Fläche an, die gewerblich genutzt wird. Der Raderthalgürtel stellt mit einer Straßenraumbreite von 40 m eine starke räumliche Zäsur dar und begrenzt das Plangebiet nach Süden. Die Gürtelstraße besteht aus einer vierspurigen Fahrbahn, einem Geh- und Radweg zu beiden Fahrbahnseiten und aus mehreren Baumreihen, so dass das Gesamtbild eine großzügig gestaltete Hauptverkehrsstraße darstellt.

Im Straßenrandbereich bildet der dichte Baumbewuchs der Böschung eine räumliche Abgrenzung zu den Straßenfunktionsflächen.

Südlich des Raderthalgürtels sind eine 14-geschossige Hochhausbebauung mit einer Wohnnutzung, die Europaschule, eine Autowaschanlage mit Tankstelle und ein Autohaus vorhanden.

Einzelhandelseinrichtungen sind am Höninger Weg, der Brühler Straße und der Bonner Straße in einer Entfernung von circa 300 m bis 1.200 m (Luftlinie) vom Plangebiet vorhanden. Im Bereich der ehemaligen Reiterstaffel der Polizei ist an der Bonner Straße auf Höhe der Sinziger Straße die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit circa 1.290 m² Verkaufsfläche erfolgt.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über den Raderthalgürtel und die Straße Marienhof erschlossen. Der Raderthalgürtel verbindet das Plangebiet innerstädtisch mit den Stadtteilen Zollstock, Raderberg, Raderthal und Bayenthal. Das Plangebiet ist über den Raderthalgürtel an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der öffentliche Personennahverkehr ist über die Haltestelle Hönninger Weg (Linie 12) in einer Entfernung von maximal 800 m, die Haltestellen Leichweg (Linie 130) und Roisdorfer Straße (Linie 131) in einer fußläufigen Entfernung zu erreichen.

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen Allgemeinen Siedlungsbereich vor.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) dar. Entsprechend den entwickelten städtebaulichen Zielsetzungen soll der FNP gemäß § 13a Absatz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Zukünftig soll der FNP innerhalb des Plangebiets ein Mischgebiet (MI) darstellen.

3.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als bebauter Innenbereich dargestellt.

3.4 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 67419/08 mit dem Arbeitstitel: Raderthalgürtel (neu) in Köln-Zollstock ist seit dem Jahr 2008 rechtskräftig. Entlang des Raderthalgürtels setzt der Bebauungsplan das Gewerbegebiet GE 2 fest mit der Zulässigkeit einer maximalen Gebäudehöhe von 22,0 Meter über dem Bezugspunkt BP 3.

Gemäß einer Gliederung nach Abstandserlass sind für die Gewerbegebiete 1 und 2 die Abstandsklassen I-VII ausgeschlossen. Zweck dieser Gliederung ist der Schutz der geplanten und umgebenden Wohn- und Mischbebauung. Zum Schutz der nördlich liegenden Kindertagesstätte und der westlich angrenzenden öffentlichen Spielplatzfläche setzt der Bebauungsplan eine zwei bzw. vier Meter hohe Lärmschutzwand sowie Lärmemissionskontingente fest.

Einzelhandelsbetriebe sind im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgeschlossen. Es wird jedoch in Bezug auf die bestehenden Autohandelsnutzungen entlang des Raderthalgürtels Kraftfahrzeughandel zugelassen. Außerdem werden ausnahmsweise Verkaufsstellen von Handwerksdienstleistung und potenziellen Gewerbebetrieben mit einer Verkaufsfläche für den Verkauf an letzte Verbraucher, die Produkte vertreiben, die aus eigener Herstellung stammen, zugelassen.

3.5 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Da es sich um eine Planung handelt, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung innerstädtischer Flächen zum Ziel hat, das heißt um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB, wird das Bebauungsplanverfahren – Arbeitstitel: Marienhof Ecke Raderthalgürtel in Köln-Zollstock– im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geändert.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs beträgt bei einer Plangebietsgröße von circa 5 600 m² weniger als 20 000 m² und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB. Darüber hinaus werden zwei weitere Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen ist. Bei einer Gesamtbetrachtung wird jedoch der zuvor genannte Schwellenwert von 20 000 m² nicht überschritten. Mit der vorliegenden Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (UVP NRW) unterliegen. Zudem ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgütern - Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes - nicht zu erwarten.

Da die Voraussetzungen des § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB vorliegen - Festsetzung von weniger als 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO, keine Begründung UVP-pflichtiger Vorhaben und keine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete - wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert.

Im beschleunigten Verfahren werden die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

3.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Im Rahmen der Wohnbauentwicklung sowohl nördlich als auch südlich der Fritz-Hecker-Straße sind in den vergangenen Jahren rund 600 neue Wohneinheiten entstanden, die durch die geplante Wohnbebauung entlang des Raderthalgürtels mit circa 200 Wohneinheiten ergänzt werden soll. Eine qualitativ angemessene Versorgung der bereits ansässigen als auch neu hinzuziehenden Bevölkerung kann derzeit, durch den in unmittelbarer Nähe liegenden zentralen Versorgungsbereich, nur begrenzt sichergestellt werden. Das Plangebiet liegt zwar im Einzugsbereich des Nahversorgungszentrum Raderberg, Brühler Straße, jedoch außerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept dargestellten zentralen Versorgungsbereiches. Dessen ungeachtet ist im städtebaulichen Planungskonzept vorgesehen, entsprechend der in § 6 BauNVO formulierten Bestimmungen, kleinteilige Einzelhandelsstrukturen anzusiedeln, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ziel des Bebauungsplans ist es, ein Mischgebiet festzusetzen, welches eine Nutzungsmischung aus Wohnen, kleinteiligem Einzelhandel, Dienstleistungen und Bürodienstleistung, als Aufwertung des bereits fast vollständig realisierten Wohngebiets, aufweisen soll.

3.7 Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen)

Der Rat der Stadt Köln hat am 11.02.2014 das Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) beschlossen. Der Im StEK Wohnen ermittelte Wohnungsgesamtbedarf 2010-2029 in Höhe von rund 52.000 Wohnungen basierte auf der städtischen Bevölkerungsprognose 2011. In der aktuellen Bevölkerungsprognose mit Stand Mai 2015 wird Ende 2029 von rund 1.161.000 Einwohnern und 609.900 Haushalten ausgegangen. Der Gesamtwohnungsbedarf beläuft sich danach aktuell auf rund 66.000 Wohnungen, davon rund 30.000 Wohnungen bis 2019. Diese Zahlen sind der Beschlussvorlage "Umsetzung STEK Wohnen" – Ratsbeschluss vom 20.12.2016 – zu entnehmen.

3.8 Kooperative Baulandmodell

Das Kooperative Baulandmodell (KoopBLM) wurde am 17.12.2013 vom Rat der Stadt Köln als Richtlinie zur Förderung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und zur Beteiligung der Planbegünstigten an den Folgekosten beschlossen. Als wesentliches Regelungsinstrument leistet es einen wichtigen Beitrag zu den wohnungspolitischen Zielen der Stadt Köln. Mit Beschluss des Rats

der Stadt Köln vom 04.04.2017 wurde die Fortschreibung des Modells beschlossen und am 10.05.2017 im Amtsblatt der Stadt Köln bekanntgemacht. Das vorliegende Bebauungsplanverfahren sieht ca. 28 Mehrfamilienwohneinheiten vor. Der Planbegünstigte hat sich für die Anwendung des Kooperativen Baulandmodells ausgesprochen.

4. Städtebauliches Planungskonzept

Das städtebauliche Planungskonzept sieht ein viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss, in einer einseitig geöffneten Blockstruktur vor. Neben circa 28 Wohneinheiten sollen zudem gewerbliche Nutzungen realisiert werden. Entlang des Raderthalgürtels sieht das städtebauliche Konzept einen Showroom für renommierte Autohersteller vor. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen zudem öffentliche Kinderspielplatzflächen geschaffen werden.

Das Plangebiet soll im Westen von der Straße Marienhof erschlossen werden, so dass eine Erschließung vom Raderthalgürtel nicht erforderlich ist. Weiterhin ist eine zweistöckige Tiefgarage geplant, in der die notwendigen Stellplätze der geplanten Wohn- und Gewerbenutzung nachgewiesen werden sollen. Ein Teil der Tiefgarage soll auch vom angrenzenden Autohaus genutzt werden. Dieses erhält hierzu eine eigene Zufahrt, die über das vorhandene östlich gelegene Autohausgelände angefahren werden kann.

4.1 Öffentlich zugängliche Spielplatzfläche

Im Plangebiet soll eine öffentlich zugängliche Spielplatzfläche entstehen, die dem Nachweis der vorliegenden Planung dient. Im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans sind für die circa 28 geplanten Wohneinheiten (WE) eine Spielfläche von 168 m² (28 WE * 6 m²) nachzuweisen.

Darüber hinaus sind für das Bauvorhaben gemäß der vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Satzung für private Spielflächen wohnungsnah private Spielflächen für Kleinkinder von 0 bis 6 Jahren auszuweisen und einzurichten. Die Größe der nutzbaren Spielflächen richtet sich dabei nach der Anzahl der Wohnungen. Sie beträgt mindestens 45 m² netto. Bei Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen erhöht sich die Mindestgröße der nutzbaren Spielfläche für jede weitere Wohnung um 5 m².

5. Begründung der Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das geplante Vorhaben umfasst die Errichtung eines mehrgeschossigen Geschäfts- und Wohnhauses. Das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss sind durch eine nicht störende gewerbliche Nutzung geprägt. Auf der Eingangsebene zum Raderthalgürtel (ca. 48,2 m über NHN) ist ein Showroom für Neufahrzeuge der Marken "Jaguar" und "Land Rover" vorgesehen. Dieser ist mit dem Stammgeschäft, das östlich angrenzt, über einen gläsernen Steg verbunden und weist eine Größe von ca. 1.000 qm aus. Über den Showroom hinaus ist ein Werkstattbetrieb im Plangebiet nicht vorgesehen, da diese bereits im Bereich des Autohauses Kempen (Raderthalgürtel 2) vorhanden ist. Aufgrund der nach Norden hin in der Höhe abfallenden Straße Marienhof (ca. 45,8 m über NHN) entwickelt sich die Eingangsebene zu einer Freiterrasse, die über großzügig dimensionierte Freitreppen und Rampenanlagen von der Straße Marienhof erreichbar ist. Entlang der Straße Marienhof befinden sich neben dem Eingang zu den Wohnungen in den Obergeschossen kleine gewerbliche Einrichtungen, die über eine interne Erschließung (Passage) erreichbar sind. Neben einer Apotheke könnten eine Reinigung, ein Friseur und Kosmetikgeschäft, eine Bäckerei mit Café, ein Zeitschriftenladen und ein Büro entstehen mit insgesamt ca. 800 qm Fläche. Ein größeres Geschäft zur Nahversorgung ist nicht geplant. Hierzu bestehen Planungen, einen Nahversorger mit ca. 1.200 qm Nutzfläche im Eckbereich Brühler Straße/Raderthalgürtel anzusiedeln.

Das Erdgeschoss bietet, neben dem erwähnten Showroom von ca. 1.000 qm BGF, Flächen für eine Büro- und Dienstleistungsnutzung von ca. 1.600 qm. Insgesamt sind ca. 2.600 qm Büro- und Dienstleistungsnutzung geplant.

Die weiteren 3 Obergeschosse beherbergen eine Wohnnutzung, die über 4 Treppenhäuser (Freiterrasse und Innenhof) erschlossen werden. Im dritten und in dem in Teilen zurückgesetzten Geschoss sollen Penthousewohnungen errichtet werden

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das geplante Vorhaben umfasst die Errichtung eines Gebäudes (geplante Abmessung der Gebäudegrundfläche rund 2890 qm) sowie von versiegelten Stellplatzanlagen, Zufahrten und Wegen auf dem Grundstück.

Die maximal zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiet werden nicht überschritten. Mindestens 20 % der Grundstücksfläche bleiben unversiegelt. Die geplante bis zu fünfgeschossige Gebäudehöhe beträgt maximal rund 17,2 m oberhalb der Eingangsebene. Es ist vorgesehen das oberste Geschoss mit einem Flachdach abzuschließen. Diese soll als extensiv begrüntes Flachdach ausgeführt werden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die geplanten Baukörper liegen parallel zu den Straßen Raderthalgürtel und Marienhof. Das Vorhaben, das als Blockstruktur geplant ist, wird im obersten Geschoss in zurückgesetzte Winkel aufgelöst. Den begrünten Innenhof erreicht man über einen Durchgang im Anschluss an die Eingangsebene an der Straße Marienhof. Der Riegel mit den kleinteiligen gewerblichen Nutzungen wird zurückgesetzt. Mit diesen Maßnahmen wird das Gebäude räumlich gegliedert.

Die für die Zufahrten bzw. Wege benötigten Flächen werden versiegelt. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird eine Begrünung bzw. Spielplatzfläche vorgesehen.

Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen sollen mit Baugrenzen entsprechend der Vorhabenplanung festgesetzt werden.

5.4 Erschließung

Die Tiefgarage für die Wohnungen und die gewerbliche Nutzung, mit Ausnahme des Showrooms, werden über eine Einfahrt von der Straße Marienhof erschlossen. Die Zufahrtsrampe liegt in einer Entfernung von ca. 75 m zum Kreuzungsbereich mit dem Raderthalgürtel. In dieser zweigeschossigen Tiefgarage können insgesamt ca. 150 Stellplätze untergebracht werden, davon sind ca. 30 Stellplätze für Kurzzeitparker und 120 Stellplätze für die Bewohner und Mitarbeiter vorgesehen. Ein Teil der ersten Tiefgaragenebene wird über den bestehenden Firmensitz des Autohändlers erschlossen. Dieser weist Flächen für ca. 100 Fahrzeuge aus. Dieser Teilbereich soll durch bauliche Maßnahmen von der Tiefgarage unter den Wohnungen und dem kleinteiligen Gewerbe getrennt werden.

Direkte Ein- und Ausfahrten auf den Raderthalgürtel sind aus Verkehrssicherheitsgründen nicht möglich.

6. Umweltbelange

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB kann auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

6.1 Naturraum und Klima

Das Plangebiet ist dem Klimatop Stadtklima III (hoher Belastungsgrad) zuzuordnen.

6.2 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist erheblich durch Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr des Raderthalgürtels und Gewerbelärm vom benachbarten Autohaus, der Waschanlage und der vorhandenen Tankstelle belastet. Zudem wirken Lärmimmissionen aus dem Schienen- und Flugverkehr ein. Nicht ausgeschlossen werden kann eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnnachbarschaft durch zunehmende Lärmimmissionen aufgrund planbedingten Mehrverkehrs auf öffentlichen Straßen.

Zur Feststellung der einwirkenden Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr und der diesbezüglich erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sowie zu den Auswirkungen auf die Wohnnachbarschaft ist ein Lärmgutachten zu erstellen.

Aufgrund der geplanten Baustruktur und der Straßengeometrie ist keine problematische Luftschadstoffbelastung durch den Straßenverkehr zu erwarten.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob über eine Untersuchung zu den verkehrsbedingten Luftschadstoffen, wie in dem westlich angrenzenden Bebauungsplan ein Nachweis zu führen ist.

6.3 Schutzgut Boden

Auf Grund der industriellen Nutzung hat auf dem ehemaligen DuPont-Gelände eine großflächige Auskofferung stattgefunden. Trotz der umfangreichen Sanierung des Bodens ist nicht ausgeschlossen, dass lokale Kontaminationen im Zuge der Tiefbauarbeiten zum Vorschein kommen können. Dies muss bei den Ausführungsplanungen berücksichtigt werden.

6.4 Schutzgut Wasser

Da das Plangebiet bereits vor 1996 an die städtische Kanalisation (Mischsystem) angeschlossen war, besteht keine Pflicht zur Versickerung gemäß § 44 Landeswassergesetz NW.

6.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Aufgrund der ehemaligen industriellen Nutzung und der durchgeführten Altlastensanierung mit einer umfangreichen Sanierung des Bodens hat das Plangebiet als Brut- und Nahrungsbiotop nur eine untergeordnete Bedeutung.

7. Planverwirklichung

Das Planungsrecht soll in Anwendung des § 13a BauGB geschaffen werden.

7.1 Kosten

Die entstehenden Kosten werden durch den Investor getragen. Kosten für die Stadt Köln entstehen nicht.