

## **Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Zum Bebauungsplan 70439/08;**

**Arbeitstitel: "Gewerbepark Poll – Teilbereich Gewerbepark Poll Nord"**

---

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan 70430/04 vom 09.01.2013 mit dem Arbeitstitel "Gewerbepark Poll" ist im Rahmen einer Normenkontrolle mit Urteil vom 30.10.2015 - 7 D 5/14.NE OVG NRW - für unwirksam erklärt worden.

Das OVG Münster hielt die damalige textliche Festsetzung Nummer 1.5 zum erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Absatz 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für sechs genau bezeichnete Betriebe (Spielhalle Casino Royal, Mc Donalds, Staples Büroartikel, Diskothek Electrum Club, Telekom T-Punkt Shop und Spielhalle Merkur) zum einen für unwirksam, weil in der Festsetzung nicht der abstrakte Anlagenbezug gewählt wurde und zum anderen nach Auffassung des Gerichts nur kleinere Anteile, gewissermaßen nur vereinzelte "Einsprengsel" im Plangebiet nach § 1 Absatz 10 BauNVO planungsrechtlich abgesichert werden können. Diese beiden Fehler führten zur Gesamtwirksamkeit des Bebauungsplans.

Die Festsetzung der Lärmemissionskontingente nach der DIN 45691 hielt das OVG Münster ebenfalls für unwirksam. Das OVG fordert einen klaren Anlagenbezug und vertritt die Auffassung, dass eine gebietsbezogene Festsetzung rechtlich nicht möglich sei. In der schriftlichen Urteilsbegründung machte das OVG hierzu jedoch keine Ausführungen.

Das damalige Ziel der städtebaulichen Planung, Gewerbeflächen unter Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungstätten zu erschließen, wird weiterhin verfolgt. Von daher setzt das Bebauungsplanverfahren an der Stelle neu an, an der der zu korrigierende Fehler unterlaufen ist.

Die Fortführung des Verfahrens erfolgt durch einen einfachen Bebauungsplan, der das Grundkonzept des unwirksamen Bebauungsplans unangetastet lässt und die wichtigsten städtebaulichen Eckpunkte sichert.

Zunächst wurde am 13.01.2016 der ehemalige Aufstellungsbeschluss von 2005 aufgrund der aktuellen Rechtsprechung zum Bekanntmachungsverfahren erneut im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht.

Mit einem weiteren Umlauf nach § 4 Absatz 2 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB wird das Bebauungsplan-Verfahren fortgesetzt. Es wurden die städtischen Dienststellen und Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt, die von den Inhalten des geplanten Bebauungsplan-Entwurfs betroffen sein könnten. Die Auswertung der Stellungnahmen erforderte eine Ergänzung der Festsetzungen und der Hinweise. Nach der Offenlage wurde nach einer eingeschränkten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB ein weiterer Hinweis ergänzt.

Um Verwechslungen mit dem für unwirksam erklärten Bebauungsplan 70430/04 "Gewerbepark Poll" zu vermeiden, wird das Plangebiet des Bebauungsplan-Entwurfs mit dem Zusatz "Teilbereich Gewerbepark Poll Nord" benannt und mit der Bebauungsplannummer 70439/08 versehen.

### **2. Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet ist im Gegensatz zu den Ausmaßen zum Aufstellungsbeschluss verkleinert worden. Der Grund liegt in den zwischenzeitlich abgetrennten Verfahren: Bebauungsplan-Entwurf 70430/05 "Gewerbepark Poll Süd" und dem Bebauungsplan-Entwurf "Erweiterung TÜV".

Das Plangebiet "Gewerbepark Poll - Teilbereich Gewerbepark Poll Nord" wird begrenzt durch die westlichen Grenzen des TÜV-Parkplatzes, die südlichen Grenzen des Grünstreifens entlang des Zubringers (L 124), der Rolshover Straße und der nördlichen Grenze des Verkehrsübungsplatzes.

### **3. Vorhandene Struktur und Erschließung**

Das Plangebiet wird schon größtenteils gewerblich genutzt, so zum Beispiel durch das Poller Gewerbezentrum, die Parkplätze des TÜV und einer Kfz-Zulassungsstelle. Für den leerstehenden Baumarkt wird eine Nachfolgenutzung gesucht. Die Grundstücke befinden sich größtenteils auf der Altdeponie Colonia.

Das Plangebiet ist bereits durch die Max-Glomsda-Straße von der Rolshover Straße zur Straße Am Grauen Stein erschlossen.

### **4. Planungsrechtliche Situation und Vorgaben**

Der Bebauungsplan 7043/02 "Poll-Vingster Straße" aus dem Jahr 2003 grenzt östlich an das Plangebiet an. Westlich schließt sich der Bebauungsplan 69439/03 (bisheriger Bereich des TÜV Rheinland) aus dem Jahr 1972 an. Südwestlich liegt das Plangebiet des Bebauungsplan-Entwurfs "Erweiterung TÜV", südlich das Plangebiet des Bebauungsplan-Entwurfs "Gewerbepark Poll Süd".

Die planungsrechtliche Situation im Plangebiet "Gewerbepark Poll - Teilbereich Gewerbepark Poll Nord" beurteilt sich zurzeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Es liegen zwei Bauvoranfragen vor, die eine Errichtung eines Möbelmarktes/Küchenfachmarktes/Hochregallager beziehungsweise eine Erweiterung einer bestehenden Spielhalle zum Inhalt haben. Beide Bauvoranfragen widersprechen den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes. Zur Verhinderung einer städtebaulichen Fehlentwicklung wurde daher am 15.02.2017 eine Veränderungssperre im Amtsblatt der Stadt Köln veröffentlicht.

Der Regionalplan, Teilabschnitt Köln, Gebietsentwicklungsplan (GEP) zeigt die Ziele der Raum- und Landesplanung auf. Für das Plangebiet ist ein Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich ausgewiesen. Der Regionalplan sieht ausdrücklich vor, zum Zweck der Eingrenzung vorhandener Handelsbetriebe ausnahmsweise die Festsetzung von Sondergebieten zu ermöglichen.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln sind für das Plangebiet Gewerbeflächen sowie für einen Teilbereich Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Baumarkt dargestellt.

Das Plangebiet ist Teil der Rahmenplanung Poll aus dem Jahr 1994. Dort wird im Maßnahmenplan für die Fläche "Neubau gewerbliche Nutzung" ausgewiesen.

Im beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) von 2013 bzw. der Modifizierung von 2015 ist ein Sonderstandort Poll ausgewiesen. Bei dem Sonderstandort handelt es sich um einen Standort für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel mit dem Angebotsschwerpunkt in bau- und gartenmarktspezifischen Sortimenten (im Plangebiet) und im Einrichtungsbedarf (Möbel Flamme, außerhalb des Plangebietes).

Das Plangebiet grenzt mit den Stellplatzflächen des TÜV an das Landschaftsschutzgebiet L 24 "Deutzer Friedhof und Umgebung" an. Etwas weiter außerhalb des Plangebietes liegt südlich der Bahntrasse der geschützte Landschaftsbestandteil LB 7.08 "Rolshover Hof und hofnahe Weiden".

### **5. Städtebauliches Konzept**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 19. bis 25.10.2005 ist das städtebauliche Planungskonzept durch einen Aushang vorgestellt worden. Es sah kleinteiliges Gewerbe ohne zu-

sätzlichen Einzelhandel vor. Bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplan-Verfahrens stellte sich heraus, dass die Deponiestilllegung und ihre technischen Probleme (Setzungen, Ausgasungen) eine zu kleinteilige Parzellierung aus Gründen der Umsetzung durch verschiedene Eigentümer nicht zulassen. Das städtebauliche Konzept wurde in der Hinsicht im April 2010 (Vorgabenbeschluss des Stadtentwicklungsausschuss) überarbeitet und setzte auf eine Umsetzung durch einen oder wenige Grundstückseigentümer oder Projektentwickler. Die Beteiligung der städtischen Dienststellen und Träger öffentlicher Belange sowie der Entwurf zur damaligen Offenlage im März 2012 des zwischenzeitlich rechtsunwirksamen Planes entwickelten sich auf dieser Grundlage weiter.

An genau dieser Stelle – Auswertung der Stellungnahmen aus dem Umlauf nach § 4 Abs. 2 BauGB - setzt der Bebauungsplan "Gewerbepark Poll – Teilbereich Gewerbepark Poll Nord" konzeptionell wieder an. Er enthält nun folgende Festsetzungen:

- die Art der Bauflächen, hier Bauflächen mit gewerblichen Nutzungen in verschiedenen Ausprägungen und eine Fläche für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baumarkt und Gartencenter,
- die Gliederung der Betriebe nach Abstandsliste des Abstandserlasses
- die Verkehrsflächen,
- textliche Festsetzungen zum Ausschluss von Spielhallen und Einzelhandelsnutzungen,
- Kennzeichnung der Altlastfläche,
- gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen und
- diverse Hinweise.

Zukünftig geplante Vorhaben sollen unter Berücksichtigung der Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes und im Übrigen nach den Vorgaben des § 34 BauGB beurteilt werden.

## **5.1 Bauliche Nutzung**

Im Bereich der ehemaligen Colonia-Deponie fordert die Bezirksregierung Köln eine vollflächige Versiegelung. Diese kann im Rahmen der Abstimmung mit der Bezirksregierung im Baugenehmigungsverfahren umgesetzt werden (siehe auch Ausführungen unter Ziffer 5.3, Berücksichtigung von Umweltbelangen). Auf die Angabe einer Grundflächenzahl (GRZ) kann daher wegen der geforderten vollflächigen Versiegelung verzichtet werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) oder eine Höhenfestsetzung soll ebenfalls nicht vorgenommen werden. Der Maßstab der Beurteilung wird sich nach § 34 BauGB richten.

Im Plangebiet sollen unterschiedliche Gewerbetypen angesiedelt werden. Eine Differenzierung ist notwendig, da es sich um einen Standort mit in circa 100 m angrenzender Wohnbebauung an der Sauerlandstraße bzw. Kleingärten an der Straße Am Grauen Stein handelt.

Um den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen, wird die Zonierung der einzelnen Gewerbebetriebe auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt- und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 (MBL NRW S. 659) vorgenommen. Im GE (Zone 1) sollen nur Betriebe zulässig sein, die in der Abstandsklasse VII des v.g. Erlasses aufgeführt sind. Sie halten den Abstand von 100 m zu sensiblen Nutzungen (Kleingärten und Wohnnutzung) ein. Analog dazu ist im GE (Zone 2) ein Abstand von 200 m eingehalten. Die zulässigen Betriebe entsprechen denen der Abstandsklasse VI des v.g. Erlasses.

Die Flächen im Plangebiet werden für gewerbliche Nutzungen aller Art und im Besonderen für produzierende oder verarbeitende Betriebe vorgehalten. Dabei wirkt sich der Standortfaktor der guten verkehrlichen Anbindung an den Zubringer günstig aus und zieht die entsprechenden Gewerbebetriebe an. Der Schwerpunkt liegt auf v.g. klassischen Gewerbebetrieben. Es gilt die maßgebliche Funktion eines GE-Gebietes für Neuplanungen zu sichern und nicht erwünschten Nutzungen mittels textlicher Festsetzungen gegenzusteuern. Hierzu gehören Einzelhandelsnutzungen, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe.

Für Handwerks- und produzierende Betriebe wird eine Ausnahmeregelung untergeordnete Verkaufsstellen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Betrieb stehen, erlauben. Dies entspricht der gängigen Praxis neben dem Betrieb auch affine Sortimente zum Verkauf anbieten zu können und die Attraktivität des Betriebes abzurunden und zu erhöhen. Durch die Begrenzung der maximal möglichen Verkaufsfläche auf 15 % bezogen auf die gesamte Geschossfläche des Betriebes und 100 qm Verkaufsfläche liegt der Schwerpunkt dennoch eindeutig auf dem gewerblich produzierenden Teil des Betriebes.

Die beiden ansässigen Betriebe A.T.U. Auto Teile Unger und Yamaha Zentrum Köln, Motorradtechnik Meuter, sind in den entsprechenden Baugenehmigungen als Autofahrer Fachmarkt mit Verkauf und Montage bzw. als Motorradwerkstattbetrieb, Ersatzteil- und Motorradhandel bezeichnet. Beide Betriebe sind schwerpunktmäßig Meisterwerkstätten und bieten zusätzlich affine Sortimente zum Verkauf an. Diese Sortimente übersteigen mit der Größe der genehmigten Verkaufsfläche die zukünftig zulässige Fläche von 100 m<sup>2</sup>. Auf der anderen Seite handelt es sich um Nutzungen, die aufgrund ihrer Geräuschemissionen beim Reparaturbetrieb insbesondere in einem Gewerbegebiet verträglich angesiedelt werden können. Beide Anlagen sind bereits lange Jahre am Standort ansässig und werden von Kunden auch typischerweise in einem Gewerbegebiet erwartet. Aus diesen Gründen erhalten diese baulichen Anlagen einen erweiterten Bestandsschutz für die Umgestaltung vorhandenen baulichen Bestandes und die Wiedererrichtung des gegebenen Bestandes z.B. bei Beseitigung oder Zerstörung. Dies ist kein Freibrief für Erweiterungen jeglichen Umfangs, sondern erfordert Entscheidungen, die sich eng innerhalb des Rahmens der erteilten Baugenehmigungen bewegen. Der erweiterte Bestandsschutz kommt auch möglichen Nutzungsnachfolgern im Rahmen der baulichen Genehmigung zugute. Die Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes bleibt gewahrt. Die beiden genehmigten Nutzungen nehmen nur einen geringen Prozentteil der Gesamtfläche des Plangebietes ein.

Bei dem Plangebiet handelt es sich hierbei um eine Lage außerhalb der zentralen Versorgungsbeiriche gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von 2013 bzw. der Modifikation von 2015. Der komplette Ausschluss von zentren- und nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben entspricht der oben angegebenen formulierten Zielsetzung zur gewerblichen Entwicklung des Planbereiches. Der vorhandene Einzelhandel Staples Bürobedarf, Rolshover Straße 384, wird daher überplant und erhält passiven Bestandsschutz (weitere Erläuterungen zum Bestandsschutz, Eigentümerinteressen und Entschädigung siehe weiter unten).

Die nach § 8 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden im Planbereich ebenfalls nicht mehr zulässig sein. Dies gilt auch für Bordelle und bordellartige Betriebe. Die klassische gewerbliche Nutzung wird, wie oben erläutert, vorgezogen. Bei den überplanten Betrieben handelt es sich um die Spielhalle "R", Max-Glomsda-Straße 4, den Electrum Disco Night Club, Rolshover Straße 384 und die Merkur Spielothek Colonia, Rolshover Straße 382.

Alle bestehenden, genehmigten Nutzungen, die zukünftig den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen, werden passiven Bestandsschutz genießen. Die Betriebe dürfen nur im genehmigten Umfang und ihrer Funktion weiter betrieben werden. Erweiterungen oder Wiedererrichtungen werden hingegen nicht zugelassen, da ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Absatz 10 BauNVO städtebaulich nicht erwünscht ist. Im Falle zukünftiger Fluktuation sollen diese Nutzungen langfristig aufgegeben bzw. an verträgliche Standorte außerhalb des Plangebietes verlagert werden. Bei der Nutzungsaufgabe erlischt der Bestandsschutz.

Im Bebauungsplan werden aus den oben genannten städtebaulichen Gründen nur der Einzelhandel und die Nutzungsarten Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Bei Neubauten oder Nutzungsänderungen bleibt das gesamte breite Spektrum zulässiger Nutzungen weiterhin erhalten. Unter Zugrundelegung der städtebaulichen Zielsetzung ist die Reduzierung der bisherigen Nutzungschancen kein unverhältnismäßiger Eingriff in die grundrechtlich geschützten Eigentümerpositionen und liegt im Rahmen des zulässigen Abwägungsspektrums.

Gemäß § 42 Absatz 1 BauGB kann der Eigentümer eine Entschädigung nach Maßgabe der Absätze 2 bis 9 verlangen, wenn die zulässige Nutzung seines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Entschädigungsansprüche aus dem Planungsschadensrecht erscheinen unwahrscheinlich, können aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Der ehemalige Baumarkt an der Max-Glomsda-Straße war über zehn Jahre an diesem Standort ansässig, wurde jedoch im Herbst 2013 aufgegeben und steht seitdem leer. Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln (EHZK) handelt es sich um einen sogenannten Sonderstandort des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels, der eine wichtige Funktion im Zentrenkonzept hat und daher beibehalten werden soll. Im Hinblick auf zukünftige, erneute Nutzung wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Baumarkt und Gartencenter" festgesetzt. Diese Zweckbestimmung ist in diesem Zusammenhang aus der FNP-Darstellung "SO –Baumarkt" weiter entwickelt worden. Eine Weiternutzung des ehemaligen Baumarkt-Grundstückes mit einem Gartencenter ist städtebaulich erwünscht und belebt den Sonderstandort aufs Neue. Ein interessierter Investor hat bereits mehrere Abstimmungsgespräche geführt. Bei der Abgrenzung der Fläche des SO werden die Flächen für Stellplätze des Baumarktes/ Gartencenters miteinbezogen.

Wie bisher werden geringe Anteile von zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sein. Zum Schutz des Poller Stadtteilzentrums entlang der Siegburger Straße wird jedoch die Verkaufsfläche für das zentren- beziehungsweise nahversorgungsrelevante Sortiment auf 800 m<sup>2</sup> beziehungsweise für einen kleinen gastronomischen Bereich mit Sitzgelegenheit und Ausschank nicht alkoholischer Getränke, auf 250 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Zahlen aus den entsprechenden Ermittlungen aus den damaligen Bauunterlagen des Baumarktes von 2005 sowie den weiteren genehmigten Nutzungsanträgen sind an die geplante, gewünschte, aktuelle Entwicklung angepasst worden. Im Rahmen einer speziellen Bewertung des Sortiments des geplanten Gartencenters ist es zu vertreten, dass nach den bisherigen Planunterlagen die qm-Zahl für das zentrenrelevante Sortiment in diesem Rahmen ausgeschöpft wird. Auch ein nun in Maßen vergrößerter gastronomischer Bereich kann die Attraktivität des Gartencenters steigern, zumal im angrenzenden Gewerbegebiet Schank- und Speisewirtschaften als Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig sind.

Zur genauen Einordnung von zentrenrelevanten Sortimenten und Sortimentsgruppen hat der Rat der Stadt Köln am 17.12.2013 einen Beschluss mit der Zuordnung von zentrenrelevanten, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gefasst. Die "Kölner Sortimentsliste" wird zur einfachen Prüfung im Baugenehmigungsverfahren in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Im Hinblick auf die zukünftigen Werbeanlagen in den Gewerbegebieten und dem Sondergebiet werden Festsetzungen aus stadtgestalterischen Gründen getroffen. Werbeflächen an Gebäuden sind weiterhin möglich, jedoch zukünftig nicht mehr auf Dachflächen oder an Pylonen. Die Betriebe haben dennoch ausreichend Möglichkeiten, an der Stätte der Leistung für sich zu werben. Durch diese Maßnahme werden jedoch Auswüchse an Werbeanlagen eingedämmt.

## **5.2 Erschließung**

Das Plangebiet ist durch die nahe liegende, östliche Zubringerstraße L 124 mit der Abfahrt Köln-Kalk an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Über die Rolshover Straße erreicht man die Max-Glomsda-Straße, die den Gewerbepark intern erschließt. Die nördliche Verlängerung der vorgenannten Straße zur Straße Am Grauen Stein ist so geführt, dass ein möglicher Schleichverkehr erschwert wird. Die südliche Verlängerung der Max-Glomsda-Straße soll in die dort geplanten Werbeflächen im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbepark Poll Süd" führen und dort in einer Wendeanlage enden.

Die Straßenflächen werden durch Begrenzungslinien festgesetzt.

Im Bereich des Car-Centers verläuft auf einem kurzen Teilstück ein 110 kV-Kabel außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, jedoch nahe am Straßenrand. Das Kabel benötigt einen beidseitigen Schutzstreifen. Ein entsprechender Hinweis wird darauf aufmerksam machen.

Die Max-Glomsda-Straße ist mit einem Ausbauprojekt privat gebaut worden. In diesem Vertrag wurde ebenfalls die öffentliche Nutzung geregelt. Sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist, kann eine Übernahme und Widmung als öffentliche Verkehrsfläche erfolgen.

Die ÖPNV-Anbindung verläuft über die Buslinie 159 (Alfred-Schütte-Allee/Buchheim, Herler Straße). Direkt angrenzend an das Plangebiet liegt die Haltestelle "Taubenholzweg", etwas südlich die Haltestelle "Poller Holzweg". Der nächste Stadtbahnanschluss besteht am Haltepunkt der Linie 7 "Poll, Salmstraße", der sich circa 500 m südlich befindet.

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung kann aus den vorhandenen Anlagen in der Max-Glomsda-Straße und der Rolshover Straße erfolgen. Das Abwasser nicht kanalisierter Gebiete kann in das vorhandene Bauwerk in der Rolshover Straße geleitet werden.

### **5.3 Berücksichtigung von Umweltbelangen**

Unter dem größten Teil des Plangebietes liegt die ehemalige Colonia-Deponie, Altlast Nummer 70111. Sie wird in der Planzeichnung dargestellt und unter "Kennzeichnungen" aufgeführt.

Zu der Colonia-Deponie liegt eine "Beschreibung der für eine Bebauung der ehemaligen Deponie ‚Colonia‘ einzuhaltenden Restriktionen" von Juli 2014 vor. Generell gilt, dass für alle Bauvorhaben objektbezogene Nutzungskonzepte auf der Grundlage des vorliegenden Maßnahmenkatalogs zu erarbeiten und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auch der Bezirksregierung Köln, Dezernat 52, Abfallwirtschaft und anlagenbezogener Umweltschutz, vorzulegen sind. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Bezirksregierung Köln, Dezernat 52, gegebenenfalls im Rahmen ihrer Prüfung in einem abfallrechtlichen Verfahren weitere Maßnahmen für sinnvoll erachtet.

Im südwestlichen Plangebiet könnte nach dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag mit Stand von 07/2011 ein kleiner Teilbereich als Eingriffsgebiet angesehen werden. In diesem Bereich wären bauliche Eingriffe theoretisch ausgleichspflichtig. Die tatsächliche Nutzung ist jedoch ein zwischenzeitlich ausgebauter Parkplatz des TÜV sowie Böschungsbereiche entlang von bereits versiegelten Teilflächen des Verkehrsübungsplatzes. Die Bezirksregierung Köln fordert die vollständige Versiegelung der Oberflächen über dem Deponiekörper. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan auf der versiegelten Fläche als Ausgangslage an, für die folglich kein Eingriff vorliegt.

Für das Plangebiet ist ein Artenschutzgutachten mit Stand von August 2011 erstellt worden. Es wurden jagende Zwergfledermäuse als planungsrelevante Art kartiert. Es wurden jedoch keine Lebensstätten vorgefunden, so dass sich kein Anhaltspunkt für einen Verbotstatbestand nach § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz ergibt. Bei Brutvogelarten in Gehölzen wurden ebenfalls keine Anhaltspunkte gefunden, dass die Erheblichkeitsschwelle erreicht wird. Die Bewertung erfolgt unter der Maßgabe, dass Baufeldräumungen nur außerhalb der Brutzeit stattfinden. Der Haussperling ist an zwei Orten im nördlichen Plangebiet festgestellt worden: einmal am leerstehenden ehemaligen Gebäude der Abfallwirtschaftsbetriebe und einmal am Wohnhaus Taubenholzweg 29, direkt außerhalb des Plangebietes. Hier kann im Rahmen eines eventuellen Abrissantrages zu den Gebäuden eine Auflage im Baugenehmigungsverfahren zum Anbringen von Nistkästen erfolgen. Ein entsprechender Hinweis ist erfolgt.

Unter dem Gesichtspunkt des Klimaschutzes stehen nur eingeschränkte Möglichkeiten zur Verfügung. Durch die erforderlichen deponietechnischen Restriktionen mit einer 100-prozentigen Versiegelung der ehemaligen Deponiefläche könnte der Bebauungsplan lediglich in den unbelasteten Bereichen Grünfestsetzungen treffen. Dies beträfe einen schmalen Streifen entlang der Rolshover Straße. Auf die Festsetzung von Dachbegrünung als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel soll ebenfalls verzichtet werden. Beide Maßnahmen würden im überwiegend bebauten Plangebiet minimal greifen und nur geringfügige Auswirkungen haben. Dies erscheint auch insofern unverhältnismäßig, da die Gründung im Deponiekörper sehr aufwändig ist und eine Dachbegrünung die Aufwendungen weiter erhöhen würde ohne bedeutende Effekte zu generieren.

Vorhandene Wohnnutzungen und Kleingärten in der Nachbarschaft grenzen zwar nicht unmittelbar an das Plangebiet an, sind jedoch in einer Entfernung von circa 100 m vorhanden und müssen in ihrem Lärm-Schutzbedürfnis berücksichtigt werden. Aus diesem Grund erfolgt eine Zonierung der gewerblichen Flächen nach dem Abstandserlass NRW (siehe unter Punkt 5 Städtebauliches Konzept, 5.1 Bauliche Nutzung).

Weitere Festsetzungen zum Lärmschutz im Plangebiet sollen im Rahmen des Bebauungsplanes nicht erfolgen. Im Gegensatz zum unwirksamen Bebauungsplan werden daher keine Lärmpegelbereiche dargestellt oder Lärmkontingente (siehe unter Punkt 1, Anlass und Ziel der Planung) festgesetzt. Der Lärmschutz wird im Rahmen dieses Bebauungsplanes ausreichend durch die Zonierung der Gewerbegebiete berücksichtigt. Zum Schutz von Büro- und Sozialräumen kann anhand der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) die Anforderung an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämmmaß von Wand- und Fensterkombinationen schutzbedürftiger Nutzungen ermittelt werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss dann der entsprechende Nachweis vom Antragsteller erbracht werden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind heute direkt außerhalb des Plangebietes schon teilweise vorhanden. Ein Lärmschutzwall verläuft im südlichen Bereich der Rolshover Straße. Zusätzlich sind hier in Fahrtrichtung Poll nächtliche Fahrverbote für Lkw ausgeschildert. Dieses entspricht den Empfehlungen des aktuellen und beschlossenen Lkw-Führungskonzeptes von November 2013, welches Aussagen für das gesamte Stadtgebiet enthält.

Der Schallschutz in neuen Gebäuden wird durch passive Lärmschutzmaßnahmen sichergestellt. Die Maßnahmen ergeben sich durch die Umsetzung der Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Nutzungen gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass mit der Umsetzung der aufgezählten Maßnahmen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Dabei ist zu betonen, dass sich die Wohnnutzungen außerhalb und die Arbeitsstätten innerhalb des Plangebietes befinden.

## **6. Umweltbericht**

### **6.1 Einleitung**

Für das Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt.

#### **6.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes**

Nähere Erläuterungen siehe Punkt 1. "Anlass und Ziele der Planung" des städtebaulichen Teils der Begründung.

### 6.1.2 Bedarf an Grund und Boden

Planung	Bestand	Flächengröße ca.
Gewerbegebiet nördlich Max-Glomsda-Straße	Parkplatz, Car Center, ehemalige Müllumladestation, umgenutzte Brache	40 000 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet westlich Max-Glomsda-Straße	Parkplätze, TÜV-Prüfstelle	25 000 m <sup>2</sup>
Sondergebiet/ Gewerbegebiet Max-Glomsda-Straße/ westlich Rolshover Straße	Ehemaliger Baumarkt, Einzelhandel, Gewerbe	49 000 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	8.000 m <sup>2</sup>

### 6.1.3 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und technischen Anleitungen zu Grunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplanverfahren anzuwenden sind. Darüber hinaus wird die Baumschutzsatzung der Stadt Köln berücksichtigt. Die Ziele des Umweltschutzes werden zu den einzelnen Schutzgütern näher beschrieben.

## 6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### A) Nicht durch die Planung betroffene Umweltbelange

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/ europäische Vogelschutzgebiete: solche Gebiete liegen mehrere Kilometer vom Plangebiet entfernt;
- Oberflächenwasser: permanent Wasser führende Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden oder geplant;
- Darstellungen von sonstigen Fachplänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, Immissionschutzrechtes: solche Fachpläne liegen für das Plangebiet nicht vor;
- Landschaftsplan: für das Plangebiet enthält der Landschaftsplan (LP) keine Festsetzungen.

### B) Nicht erheblich durch die Planung betroffene Umweltbelange

- Biologische Vielfalt: Die nur eingeschränkt vorhandene biologische Vielfalt wird durch die Umsetzung der Planung weiter reduziert. Weitere Ausführungen dazu sind bei den Punkten 6.2.1.1 Pflanzen und 6.2.1.2 Tiere aufgeführt.
- Eingriff/Ausgleich: Im südlichen Teil des Plangebietes fällt ein schmaler Grünstreifen entlang der vorhandenen Erschließung am Verkehrsübungsplatz unter die Eingriffsregelung des § 1a BauGB. Hier muss die Oberfläche als Auflage des Deponieschließungs-Verfahrens in naher Zukunft versiegelt werden. Daher ist dieser Bereich im Bebauungsplanverfahren als bereits versiegelt anzunehmen. Entsprechend fällt keine Ausgleichsmaßnahme an.
- Boden: Im überwiegenden Bereich des Plangebietes liegt die Altdeponie "Colonia", AL 70111, vor. Auch in den übrigen Bereichen des Plangebietes sind durch die Vornutzungen (zum Beispiel Wallschüttung) Veränderungen der Bodenverhältnisse erfolgt durch Verdichtung, Abgrabung, Teilversiegelung oder sonstige Veränderung des Oberbodens. Erhebliche Eingriffe in ungestörte Bodenverhältnisse werden durch die Planung daher nicht ausgelöst.
- Klima: Gemäß Planungshinweiskarte zur zukünftigen Wärme ist der westliche Teil des Plangebietes als klimaaktive Fläche und der östliche Teil als (wärme-)belastete Siedlungsfläche ausgewiesen. Das Plangebiet ist bereits heute stark versiegelt und bebaut, eine deutliche Zunahme von Neubebauung und Versiegelung ist durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da dieser überwiegend die Steuerung der gewerblichen Nutzungen regelt. Noch unversiegelte Bereiche müssen im Rahmen der Deponiestilllegung ohnehin versiegelt werden (s. Punkt 6.2.5.2). Eine erhebliche Ausdehnung der städtischen Wärmeinsel

im Plangebiet und seinem Nahbereich ist aufgrund der relativ geringen zusätzlichen Gewerbeflächenausweisung nicht zu erwarten.

- Erneuerbare Energien/Energieeffizienz: Das Plangebiet hat heute keine erkennbare Rolle für die Energieeinsparung beziehungsweise Gewinnung erneuerbarer Energien. Weiterhin handelt es sich um eine Angebotsplanung, so dass keine Regelungen zum Einsatz regenerativer Energie im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens möglich sind. Im Einzelfall greifen die Anforderungen der Energieeinsparverordnung beziehungsweise anderer Regelungen direkt.
- Abwasser: Die geplanten Abwasserleitungen sind im Bereich der Altdeponie besonderen Anforderungen an die Dichtigkeit unterworfen, das heißt sie müssen gasdicht ausgeführt werden (Auflage aus Deponiestilllegungsverfahren, siehe Punkt 6.2.5.2).
- Gefahrenschutz: Zwei kleine Teilbereiche im Plangebiet werden ab einem Rheinwasserstand von 11,30 m Kölner Pegel durch aufsteigendes Grundwasser geflutet, zwei weitere kleine Flächen bei 12,50 m. Der größte Teil des Plangebietes ist hochwasserfrei. Aufgrund der Anforderung aus der Deponiestilllegung müssen diese Bereiche versiegelt werden, daher sind im Rahmen des Bebauungsplanes hier keine Maßnahmen erforderlich. Weitere Belange des Gefahrenschutzes sind nicht erkennbar betroffen.
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Südlich der Kreuzung Rolshover Straße/Poll-Vingster Straße/ Planstraße befindet sich ein Wegekreuz mit drei Winterlinden, die als Ensemble schützenswert sind. Das Ensemble liegt außerhalb des Geltungsbereiches, so dass keine direkte oder indirekte Beeinträchtigung zu erwarten ist. Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

## **C) Erheblich durch die Planung betroffene Umweltbelange**

### **6.2.1 Natur und Landschaft**

#### **6.2.1.1 Pflanzen (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB )**

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, Baumschutzsatzung Stadt Köln

Bestand: Das Plangebiet weist einen sehr heterogenen Vegetationsbestand auf. Während der zentrale, bereits bebaute Teil sowie der TÜV-Parkplatz im nordwestlichen Teil so gut wie keine Vegetation aufweisen, liegt im nördlichen Randbereich eine Gehölz bestandene Fläche (kleiner Wall und Randbereiche der ehemaligen Müllumladestation) vor. Die ehemals zwischen dem TÜV-Parkplatz und dem vorhandenen Baumarkt kartierte Brachfläche mit aufkommender Spontanvegetation wurde zwischenzeitlich als weiterer Parkplatz ausgebaut. Die Fertigstellung ist mittlerweile erfolgt.

Prognose (Plan/Nullvariante): Auch ohne Planungsrecht durch den Bebauungsplan könnten einzelne Teilflächen intensiver genutzt, befestigt oder bebaut werden, so dass ein Teil der vorhandenen Vegetation beseitigt werden kann. Weiterhin muss die Oberfläche der ehemaligen Deponie Colonia als Auflage aus dem Deponiestilllegungsverfahren bis in naher Zukunft versiegelt werden. Damit ist für das Plangebiet eine Versiegelung bereits als Nullfall anzunehmen.

Im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung kommt es nur in untergeordnetem Umfang zur Überplanung von Biotoptypen.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen: Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zu Pflanzmaßnahmen im Plangebiet.

Bewertung: Im Plangebiet liegen sowohl bebaute und (teil)versiegelte Flächen vor als auch sehr untergeordnet Vegetationsflächen mit höherwertigen Brach- und Gehölzstrukturen. Da die Oberfläche des Deponiekörpers als Auflage aus dem Deponiestilllegungsverfahren in naher Zukunft versiegelt sein muss, würde ein Teil der Vegetation auch ohne Umsetzung des Bebauungsplanes zukünftig entfernt.

### **6.2.1.2 Tiere (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB )**

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, FFH-RL, VRL, Landesnaturschutzgesetz NRW

Bestand: Eine artenschutzrechtliche Begehung wurde im Zeitraum von April bis Juli 2011 durchgeführt. Im Plangebiet wurden - mit Ausnahme der Zwergfledermaus - keine sogenannten planungsrelevanten Tierarten kartiert.

Amsel, Blaumeise, Dorngrasmücke, Gartengrasmücke, Gimpel, Grünfink, Hausrotschwanz (an bestehenden Gewerbebauten), Haussperling (am bestehenden Wohnhaus Taubenholzweg direkt außerhalb des Plangebietes sowie am ehemaligen Abfallcenter), Heckenbraunelle, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Stieglitz, Zaunkönig und Zilpzalp.

Die Vogelarten Gimpel und Haussperling sind auf der Roten Liste NW als zurückgehend, in der Roten Liste der Kölner Bucht als gefährdet eingestuft.

Die Zwergfledermaus wurde jagend in der Nähe der Gehölzbereiche kartiert, Quartiere konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Prognose (Plan/Nullvariante): Im Nullfall würde sich am Tierartenbestand nur wenig ändern, der Bestand unterläge den natürlichen Einflussgrößen (zum Beispiel Witterung) sowie Störungen durch die mögliche Intensivierung gewerblicher Nutzungen (etwa im Bereich der Brachfläche östlich der Max-Glomsda-Straße).

Eingriffe in Gehölz- und Gartenflächen werden durch den Bebauungsplan auf der Fläche östlich des Taubenholzwegs, südlich des bestehenden Wohnhauses vorbereitet. Hier sind Eingriffe bereits im heutigen Zustand möglich. Eingriffe in die Brachfläche zwischen Car-Center und Taubenholzweg im Bereich der ehemaligen Müllumladestation sind ebenfalls bereits heute möglich, diese Fläche muss zudem als Auflage aus dem Deponiestilllegungsverfahren versiegelt werden. Betroffen sind durch die Überplanung Vogelarten, die in Gehölzen brüten. Da die kartierten Arten nicht standorttreu sind, können sie in andere Gehölze im und am Plangebiet ausweichen. Die an den Hauswänden brütenden Arten wie Hausrotschwanz und Haussperling können im Falle einer Niederlegung der Gebäude an andere Gebäude im beziehungsweise im Nahbereich des Plangebietes ausweichen.

Während der Bauphase sind die kartierten Tierarten Störungen ausgesetzt, die stärker sind als die normalen Störungen durch den Betrieb der Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe. Eine erhebliche Störung mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist aufgrund der begrenzten Größe der Bauflächen nicht zu unterstellen.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen: Die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von wildlebenden Vögel gemäß Landschaftsgesetz NW verhindert den Verlust von Individuen und Brutstätten. Weitere Maßnahmen sind nicht notwendig, da durch die Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Bewertung: Eine Kartierung von Tierarten im Plangebiet von April bis Juli 2011 hat keine Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Brut-, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sogenannter planungsrelevanter Tierarten ergeben. Die kartierten Vogelarten können zum Brüten auf andere Gehölze beziehungsweise Gebäude im Plangebiet und in dessen Nahbereich ausweichen. Die Zwergfledermaus als streng geschützte Art jagt zwar im Plangebiet entlang der vorhandenen Gehölz- und Gartenflächen, die Nahrungshabitate unterliegen jedoch nicht dem Zugriffsverbot des § 44 BNatSchG.

## **6.2.2 Landschaft/Ortsbild (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB)**

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, DSchG

Bestand: Analog zu den unterschiedlichen Nutzungsintensitäten im Plangebiet ist das Ortsbild sehr heterogen. Im zentralen Bereich dominieren die gewerblichen Aufbauten das Ortsbild, während im angrenzenden nördlichen und nordöstlichen Teil Gehölz-, Brach- und Gartenfläche vorliegen. Die Freiflächen weisen keinen Erholungswert auf. Weder städtebaulich noch unter landschaftsästhetischen Aspekten ist das Plangebiet als hochwertig einzustufen, erhaltenswerte Sichtbeziehungen bestehen nicht.

Prognose (Plan/Nullvariante): Im Nullfall bleiben das Ortsbild beziehungsweise der Landschaftscharakter im Wesentlichen unverändert, in Teilbereichen ist eine Veränderung durch zusätzliche gewerbliche Bebauung möglich. Besondere Auflagen an die baulichen Anlagen oder die Gestaltung von Freiflächen werden im Bebauungsplan nicht formuliert. Pflanzmaßnahmen sind im Bereich der ehemaligen Deponie aufgrund der erforderlichen Versiegelung der Oberfläche nicht möglich.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen: Solche Maßnahmen sind in der Regel nur zur Kaschierung von Veränderungen der Landschaft möglich, hier kann sich die Veränderung des Ortsbildes im Falle attraktiver Gewerbe- und Büroarchitektur durchaus positiv auswirken.

Bewertung: Das vorhandene Ortsbild beziehungsweise die Landschaft weisen keine hohe Wertigkeit auf, so dass die Ausdehnung gewerblicher Nutzungen/Bebauung keinen echten Eingriff darstellt.

## **6.2.3 Wasser (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB )**

### **6.2.3.1 Grundwasser**

Ziele des Umweltschutzes: WHG, LWG NRW

Bestand: Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone und fällt nicht unter den Anwendungsfall des § 44 Landeswassergesetz (LWG) NW. Aufgrund der Bodenveränderungen im Bereich der Deponie "Colonia", der vorhandenen Aufbauten sowie der Versiegelungen und Teilversiegelungen ist im gesamten Plangebiet mit einer Einschränkung der natürlichen Grundwasserneubildung zu rechnen. Durch Auswaschungen aus den deponierten Materialien kann es zu stofflichen Veränderungen im Grundwasser kommen.

Prognose (Plan/Nullvariante): Im Nullfall kann es auch weiterhin bis zur Bebauung / Abdeckung der Deponie durch die Versickerung von Niederschlagswasser in den Deponiekörper in Randbereichen zur Auswaschung grundwasserfremder Stoffe kommen. Danach muss die Oberfläche des Deponiekörpers als Auflage der Bezirksregierung aus dem Deponiestilllegungsverfahren versiegelt werden. Im Falle der Umsetzung des Bebauungsplans wird die Oberfläche der Deponie ebenfalls vollständig versiegelt und damit wird dem Schutz der Grundwasserqualität Rechnung getragen. Daher muss die Einschränkung der Grundwasserneubildung hingenommen werden.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen: Zum Schutz der Grundwasserqualität vor der Auswaschung von Stoffen aus dem Deponiekörper ist die Versiegelung / Abdeckung der Oberfläche vorrangig vor einer Wiederaufführung von Niederschlagswasser vor Ort in den Grundwasserkörper. Minderungsmaßnahmen wie die Regelung einer Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen sind daher nicht möglich.

Bewertung: Durch die Auflage der Bezirksregierung aus dem Deponiestilllegungsverfahren muss die Oberfläche der Deponie "Colonia" vollständig versiegelt werden. Der Bebauungsplan regelt die Art der zukünftigen (baulichen) Nutzung, betrachtet die Fläche aber als bereits versiegelt. Mit der erforderlichen Versiegelung wird auch dem Schutz der Grundwasserqualität Rechnung getragen.

Entsprechend muss die Einschränkung der Grundwasserneubildung hingenommen werden, was angesichts des ausreichenden Grundwasserdargebots in Köln unerheblich ist.

#### **6.2.4 Klima und Luft (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB)**

##### **6.2.4.2 Luftschadstoffe – Emissionen (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB)**

Ziele des Umweltschutzes: BImSchG, 39. BImSchV, TA-Luft

Bestand: Im Plangebiet sind heute keine produzierenden Gewerbebetriebe vorhanden. Emissionsquellen sind der Hausbrand und der Kfz-Verkehr. Entlang der Rolshover Straße ist aufgrund der hohen Verkehrsbelastung - circa 24 000 Pkw-Einheiten/24 h (Stand November 2000) von einer hohen Emissionsbelastung durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe zu rechnen. Die Emission aus den Gebäudeheizungen ist als mäßig einzustufen.

Prognose (Plan/Nullvariante): Eine Prognose ist sowohl für den Nullfall als auch für den Planfall schwierig. Einerseits ist auch im Nullfall eine Intensivierung der gewerblichen Nutzung möglich mit der Folge höherer Emissionen aus Hausbrand und Kfz-Verkehr. Andererseits ist auch für die Umsetzung des Bebauungsplanes eine Prognose schwierig, da die Art der sich ansiedelnden Betriebe nicht bekannt ist. Allerdings ist aufgrund der geplanten Zonierung des Gewerbegebietes davon auszugehen, dass keine Emissionen entstehen, die in den südlich des Plangebietes gelegenen Wohngebieten gesundheitsbeeinträchtigende Luftschadstoffkonzentrationen auslösen. Die zusätzliche Verkehrszunahme beträgt im ungünstigsten Fall (das heißt die Parkplätze im GE 2 würden intensiv gewerblich genutzt) circa 1 500 zusätzliche Fahrten pro 24 Stunden aus dem Gewerbegebiet aufgeteilt auf der Rolshover Straße und die Straße Am Grauen Stein. Die tatsächliche zusätzliche Verkehrsbelastung dürfte jedoch deutlich geringer ausfallen.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen: Zur Vermeidung der Entstehung erheblicher gewerblicher Luftschadstoff-Emissionen wird das Gewerbegebiet gemäß Abstandserlass NW gegliedert. Vorgesehen werden zwei Zonen:

- GE (Zone 1) – zulässig sind Betriebe der Abstandsklasse VII  
(100 m Abstand zur nächsten schutzwürdigen Nutzung)
- GE (Zone 2) – zulässig sind Betriebe der Abstandsklasse VI - VII  
(200 m Abstand zur nächsten schutzwürdigen Nutzung)

Maßnahmen zur Minderung verkehrsbedingter Emissionen sind in diesem Bebauungsplan-Verfahren nicht möglich.

Bewertung: Die Intensivierung der gewerblichen Nutzung wird im Plangebiet voraussichtlich zu einer geringen Zunahme der verkehrsbedingten Luftschadstoffe sowie der Luftschadstoffe aus Hausbrand führen. Die Zonierung der neuen Gewerbeflächen gemäß Abstandserlass NW wird die Zunahme nach Art und Menge, insbesondere aus der gewerblichen Produktion entstehende Luftschadstoffe, begrenzen.

##### **6.2.4.3 Luftschadstoffe – Immissionen (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB)**

Ziele des Umweltschutzes: BImSchG, 39. BImSchV, Zielwerte des LAI, TA-Luft

Bestand: Messwerte zu Luftschadstoff-Konzentrationen liegen für das Plangebiet nicht vor. Das Plangebiet liegt in einer Zone mittlerer Luftgüte mit einem Luftgüteindex (LUGI) von 1,3. Bei einem DTV-Wert von 22 700 Pkw-Einheiten ist eine Überschreitung von Grenzwerten der 39. BImSchV im Bereich der Fahrbahn der Rolshover Straße nicht ausgeschlossen. Allerdings sind hier keine geschlossenen Gebäudefronten vorhanden, so dass ein gewisser Luftaustausch mit Verdünnung der verkehrsbedingten Luftschadstoffkonzentration angenommen werden kann.

Prognose (Plan/Nullvariante): Auch im Nullfall ist eine Zunahme der Immission von Luftschadstoffen nicht ausgeschlossen, die jedoch auf das Plangebiet und seinen unmittelbaren Nahbereich eingegrenzt bleiben würde. Für die Umsetzung des Bebauungsplanes ist mit folgenden Sachverhalten zu rechnen:

- Gewerbliche Luftschadstoffkonzentrationen:  
Gemäß der geplanten Zonierung werden gesundheitsbeeinträchtigende Stoffe nur in geringem Umfang emittiert werden und zwar in einer Form, dass keine erheblichen Konzentrationen im Nahbereich immittiert werden durch Regelungen im Zulassungsverfahren wie zum Beispiel ausreichende Kaminhöhe, Einbau von Filtern;
- Hausbrand:  
Die Zunahme von Immissionen aus Hausbrand ist in der Zone II - mittlere Luftgüte - unproblematisch;
- Verkehrsbedingte Luftschadstoffe:  
Aus der zusätzlichen gewerblichen Entwicklung wird ein zusätzlicher DTV-Wert von maximal 1 500 Fahrten erwartet. Im Straßenraum der Rolshover Straße ist eine Überschreitung der Grenzwerte der 39. BImSchV für Feinstaub (PM10, PM5) und Stickoxide (NOx) nicht ausgeschlossen. Eine geschlossene Straßenrandbebauung beiderseits der Rolshover Straße ist in nächster Zeit nicht zu erwarten, so dass an den vorhandenen Gebäudefassaden nicht mit einer Überschreitung der Grenzwerte zu rechnen ist.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen: Das Erfordernis für Minderungsmaßnahmen ist im Bebauungsplan nicht gegeben. Günstig ist die vorhandene Verkehrslenkung von nächtlichem gewerblichem Verkehr aus dem Plangebiet nach Norden, um die südlich des Plangebietes liegende Wohnbebauung vor der erheblichen Zunahme der verkehrsbedingten Luftschadstoffe zu schützen.

Bewertung: Die Zunahme der Konzentration von Luftschadstoffen aus Gewerbe und Hausbrand wird eher geringfügig ausfallen und ist im Plangebiet und seinem Nahbereich hinnehmbar aufgrund der vorhandenen mittleren Luftgüte. Die Auswirkung der Zunahme verkehrsbedingter Luftschadstoffe wird voraussichtlich nicht zu einer Überschreitung der Grenzwerte der 39. BImSchV im Bereich der vorhandenen Gebäudefassaden entlang der Rolshover Straße führen.

## 6.2.5 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 c BauGB)

### 6.2.5.1 Lärm

Ziele des Umweltschutzes: DIN 4109, DIN 18005, BImSchG, 16. BImSchV, TA-Lärm, Freizeitlärm-erlass, 18. BImSchV, BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse)

Bestand: Das Plangebiet ist lärmvorgebelastet aus Straßenverkehr, Schienenverkehr und Gewerbe. Zur Ermittlung der Einwirkungen auf das Plangebiet und der Auswirkungen der Planung ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden. Folgende Beurteilungswerte sind für ein Gewerbegebiet anzuwenden:

Lärmart	Regelwerk	Tag in dB(A) 6.00 - 22.00 Uhr	Nacht in dB(A) 22.00 - 6.00 Uhr
Verkehrslärm	DIN 18005	65	55
Gewerbelärm	TA Lärm	65	50

Folgende Beurteilungswerte sind für die Prognose des zukünftigen Gewerbelärms gemäß TA Lärm anzusetzen an schützenswerten Nutzungen außerhalb des Plangebietes:

Nutzung	Gebiets- charakter	Tag in dB(A) 6.00 - 22.00 Uhr	Nacht in dB(A) 22.00 - 6.00 Uhr
Wohnen (Am Milchmädchen)	Reines Wohngebiet (WR)	50	35
Wohnen Rolshover Straße, Sauerlandstraße	Mischgebiet/ Allgemeines Wohngebiet, vorbelastet	60	45
Kleingärten	wie WA	55	keine Nutzung

Prognose (Plan/Nullvariante): Für den Nullfall liegen keine Aussagen zu Lärmbelastungen vor.

Straßenverkehr: Unter Berücksichtigung der maximalen Verkehrszunahme ergibt sich für das Plangebiet eine Verkehrslärmbelastung am Tag in 4,50 m Höhe von

- 65 bis 70 dB(A) entlang des östlichen Autobahnzubringers sowie der Rolshover Straße und der Max-Glomsda-Straße,
- 60 bis 65 dB(A) im nördlichen Teil des Plangebietes sowie in Teilen des bestehenden SO- und GE-Gebietes.

Damit wird am Tag für weite Teile des Plangebietes der Orientierungswert der DIN 18005 eingehalten. Im Nachtzeitraum liegt eine um circa 10 dB(A) niedrigere Lärmbelastung vor, die eine ähnliche Verteilung der Pegelklassen im Plangebiet aufweist. Der Nachtzeitraum ist dabei für ein Gewerbegebiet weniger wichtig, da in vielen Betrieben nachts nicht gearbeitet wird.

Schienenverkehrslärm: Im Plangebiet wird der Orientierungswert unterschritten. In der Nacht wird der Orientierungswert für ein Gewerbe am südlichen Rand geringfügig mit 5 dB(A) überschritten, im übrigen Plangebiet mit unter 50 dB(A) eingehalten bzw. im nördlichen Bereich mit bis zu 45 dB(A) unterschritten. Die Lärmbelastung des Plangebietes durch den Schienenverkehr ist tags und nachts fast gleich hoch, der Nachtzeitraum ist dabei für das Gewerbegebiet weniger wichtig, da in den meisten Betrieben nachts nicht gearbeitet wird. Die Aussagen wurden unter Annahme des mittlerweile weggefallenen sogenannten "Schienenbonus" von 5 dB(A) aus der Schall03 getroffen. Hierzu wurden die Werte der schalltechnischen Untersuchung mit einem entsprechenden Aufschlag versehen. Die vorgenannten Werte berücksichtigen die neue Rechtslage.

Gewerbelärm: Im Bestand sind keine Betriebe mit lärmintensiven Arbeiten vorhandenen. Keiner der vorhandenen Betriebe arbeitet im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr). Alle Betriebe wurden schalltechnisch bewertet.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen: Wie bereits unter Punkt 6.2.4.2 Luftschadstoff Emissionen beschrieben, wird das Gewerbegebiet gemäß Abstandserlass NW zonierte. Vorgesehen werden zwei Zonen:

- GE (Zone 1) – zulässig sind Betriebe der Abstandsklasse VII  
(100 m Abstand zur nächsten schutzwürdigen Nutzung)
- GE (Zone 2) – zulässig sind Betriebe der Abstandsklasse VI - VII  
(200 m Abstand zur nächsten schutzwürdigen Nutzung)

Damit ist sichergestellt, dass keine Betriebsarten angesiedelt werden können, die in nördlich und südlich des Plangebietes vorhandenen Wohngebieten zu erheblichen Lärmbelastungen führen.

Bewertung: Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass das vorhandene und geplante Gewerbegebiet randlich durch Verkehrslärm belastet ist. Im zentralen Teil werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet eingehalten. Durch die Zonierung des Plangebietes gemäß Abstandserlass NW werden erhebliche Gewerbelärmbelastungen in Wohngebieten der Umgebung vermieden.

### **6.2.5.2 Altlasten**

Ziele des Umweltschutzes: BBodSchG, BBodSchV, LAWA-Richtlinie, LAGA-Anforderungen, TA-Siedlungsabfall, KrW-/AbfG

Bestand: Der größte Teil des Plangebietes wird von der Altdeponie "Colonia" AL 70111 eingenommen. Die ehemalige Nassauskiesung wurde zwischen 1965 bis circa 1979 sukzessive verfüllt bis auf das heutige Geländeneiveau. Die Sohle der Verfüllung liegt circa 25 m unter GOK. Verfüllt wurden, auch unterhalb des Grundwasserspiegels, Boden, Bauschutt, Aschen, Verpackungsmaterial und Phosphorminerale sowie über dem Grundwasserspiegel Hausmüll und Produktionsrückstände. Aus verschiedenen Untersuchungsergebnissen lassen sich Teilbereiche der Deponie abgrenzen:

- zentraler und westlicher Teil Poller Gewerbezentrum, Brachfläche und Teilfläche Car-Center: Hausmüll führende Auffüllungen;

- Bereich der ehemaligen Müllumladestelle:  
überwiegend Boden- und Bauschuttmaterialien;
- TÜV-Parkplatz:  
Hausmüll führende Auffüllungen.

Aus den Hausmüllauffüllungen resultieren Gasbildungsraten (Methan, Kohlendioxid). Aufgrund der Ausgasungen und der Untergrundverhältnisse ergeben sich an die zukünftige Nutzungen besondere Anforderungen. Im Nahbereich der Deponie sind möglicherweise ebenfalls Auflagen für eine Bebauung zu beachten.

Prognose (Plan/Nullvariante): Im Zuge des Deponiestilllegungs-Verfahrens (Anzeige zur Stilllegung nach § 36 KrW-/AbfG aus 2005) wurde seitens der Bezirksregierung Köln die Auflage formuliert, dass die gesamte Deponiefläche bis zum Ende des Jahres 2013 zu versiegeln ist. In bilateralen Gesprächen wurde eine Verlängerung erreicht. Damit entspricht die Nullvariante der Planvariante, das heißt entweder werden die noch unbebauten Flächen mit einer Asphaltdecke versiegelt oder nach den Maßgaben des Bebauungsplanes überbaut. Die für eine Bebauung einzuhaltenden deponietechnischen Restriktionen werden unter dem Begriff "Kennzeichnungen" auf der Planzeichnung aufgeführt. Aufgrund der geforderten Versiegelung ist die Anlage von Pflanzflächen oder Baumstandorten im Bereich der Deponie nicht möglich. Eine Ausnahme bilden vorhandene Baumpflanzungen im Bereich des Car-Centers und im Bereich des vorhandenen Walls im GE 2 im nördlichen Plangebiet.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen: Die Abgrenzung der Deponie wird im Bebauungsplan gekennzeichnet und unter "Kennzeichnungen" mit Inhaltsstoffen, Baugrundbesonderheiten und baulichen Auflagen beschrieben.

Bewertung: Die Bebauung der Deponie "Colonia" stellt die Auflage aus dem Deponiestilllegungsverfahren, die Oberfläche zu versiegeln, sicher. Ausgasungen aus dem Deponiekörper und Auswaschungen vorhandener Bodenverunreinigungen in das Grundwasser sind so beherrschbar. Auflagen für die zukünftige Bebauung und Ver- und Entsorgung werden gekennzeichnet und somit wird auf die besonderen Auflagen zur Umsetzung einer Bebauung ausreichend verwiesen.

### **6.2.6 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen**

... zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter) (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 i BauGB)

Bestand: Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen bestehen zwischen

- der vorhandenen Vegetation und der Qualität des Lebensraumes für Tierarten,
- den vorhandenen Bodenverhältnissen und der Grundwasserneubildung/ Grundwasserqualität,
- den vorhandenen Bodenverhältnissen (Verfüllung) und der Nutzbarkeit der Fläche,
- der vorhandenen Landnutzung und der Luftqualität und der kleinklimatischen Situation,
- der vorhandenen Lärmbelastung und der Arbeitsqualität,
- der vorhandenen Lärmbelastung und der Qualität des Lebensraumes für Tierarten;

Prognose (Plan/Nullvariante): Auch im Fall der Nullvariante kommt es zu Auswirkungen auf die Wechselwirkungen, die den Boden, Pflanzen, Tiere und das Grundwasser betreffen. Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt zu Veränderungen (zum Beispiel Abschwächung) aller vorgenannter Wechselwirkungen. Die Art und die Schwere der Veränderungen wurden bei den jeweiligen Umweltbelangen beschrieben und bewertet.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen: Die zu den jeweiligen Umweltbelangen beschriebenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wirken auch den Veränderungen des Wirkungsgefüge und der Wechselwirkungen entgegen.

Bewertung: Die Veränderung des Wirkungsgefüges und der Wechselwirkungen wird durch die Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die einzelnen Umweltbelange abgeschwächt.

### **6.2.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)**

Standortalternativen liegen nicht vor. Eine Planungsvariante für die Ansiedlung eines Möbelmarktes nördlich der Max-Glomsda-Straße wurde geprüft. Seit Anfang 2015 ist bekannt, dass ein Zielabweichungsverfahren zur Anpassung des Regionalplanes von der Bezirksregierung nicht mitgetragen wird. Die Alternative wurde nicht weiter verfolgt.

## **6.3 Zusätzliche Angaben**

### **6.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung bzw. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (zum Beispiel technische Lücken, fehlende Kenntnisse)**

Zusätzlich zu den bei der Stadt Köln vorhandenen Umweltinformationen und der Auswertung von Stellungnahmen aus der Dienststellen- und Behördenbeteiligung wurden folgende Unterlagen verwendet:

- Amt für Landschaftspflege und Grünflächen der Stadt Köln: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Stand 07/2011
- Dr. Tillmanns & Partner: Beschreibung der für eine Bebauung der ehem. Deponie "Colonia" einzuhaltenden deponietechnischen Restriktionen, Bergheim, Stand 07/2014
- Stadtplanungsamt Köln: schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan-Entwurf "Gewerbepark Poll" in Köln-Poll, Stand 10/2010
- Kölner Büro für Faunistik: Faunistische Erhebung zum Bebauungsplan-Verfahren "Gewerbepark Poll" in Köln-Poll, Stand 08/2011

### **6.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

Solche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **6.3.3 Zusammenfassung**

#### Nicht durch die Planung betroffene Umweltbelange:

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/europäische Vogelschutzgebiete: Solche Gebiete liegen mehrere Kilometer vom Plangebiet entfernt.
- Oberflächenwasser: permanent wasserführende Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden oder geplant.
- Darstellungen von sonstige Fachplänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrechtes: Solche Fachpläne liegen für das Plangebiet nicht vor.
- Landschaftsplan: Im Plangebiet liegen keine Schutzausweisungen gemäß LP vor.

#### Nicht erheblich durch die Planung betroffene Umweltbelange:

- Biologische Vielfalt: Die nur eingeschränkt vorhandene biologische Vielfalt wird durch die Umsetzung der Planung weiter reduziert. Weitere Ausführungen dazu sind bei den Punkten 6.2.1.2 Pflanzen und 6.2.1.3 Tiere aufgeführt.
- Eingriff/Ausgleich: Im südlich Teil des Plangebietes fällt ein schmaler Streifen unter die Eingriffsregelung des § 1a BauGB. Hier muss die Oberfläche als Auflage des Deponieschließungs-Verfahrens in naher Zukunft versiegelt werden. Daher ist dieser Bereich im Bebauungsplanverfahren als bereits versiegelt anzunehmen. Entsprechend fällt keine Ausgleichsmaßnahme an.
- Boden: Im überwiegenden Bereich des Plangebietes liegt die Altdeponie "Colonia", AL 70111, vor. Auch in den übrigen Bereichen des Plangebietes sind durch die Vornutzungen (zum Beispiel Wallschüttungen und Ähnliches) Veränderungen der Bodenverhältnisse erfolgt durch Versiegelung, Teilversiegelung oder sonstige Veränderung des Oberbodens. Erheblich

che Eingriffe in ungestörte Bodenverhältnisse werden durch die Planung daher nicht ausgelöst.

- Klima: Gemäß Planungshinweiskarte zur zukünftigen Wärme ist der westliche Teil des Plangebietes als klimaaktive Fläche und der östliche Teil als (wärme-)belastete Siedlungsfläche ausgewiesen. Das Plangebiet ist bereits heute stark versiegelt und bebaut, eine deutliche Zunahme von Neubebauung und Versiegelung ist durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da dieser überwiegend die Steuerung der gewerblichen Nutzungen regelt. Noch unversiegelte Bereiche müssen im Rahmen der Deponiestilllegung ohnehin versiegelt werden (s. Punkt 6.2.5.2). Eine erhebliche Ausdehnung der städtischen Wärmeinsel im Plangebiet und seinem Nahbereich ist aufgrund der relativ geringen zusätzlichen Gewerbeflächenausweisung nicht zu erwarten.
- Erneuerbare Energien/Energieeffizienz: Das Plangebiet hat heute keine erkennbare Rolle für die Energieeinsparung beziehungsweise Gewinnung erneuerbarer Energien. Weiterhin handelt es sich um eine Angebotsplanung, so dass keine Regelungen zum Einsatz regenerativer Energie im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens möglich sind. Im Einzelfall greifen die Anforderungen der Energieeinsparverordnung beziehungsweise anderer Regelungen direkt.
- Abwasser: Die geplanten Abwasserleitungen sind im Bereich der Altdeponie besonderen Anforderungen an die Dichtigkeit unterworfen, das heißt sie müssen gasdicht ausgeführt werden (Auflage aus Deponieschließungsverfahren).
- Gefahrenschutz: Zwei kleine Teilbereiche im Plangebiet werden ab einem Rheinwasserstand von 11,30 m Kölner Pegel durch aufsteigendes Grundwasser geflutet, zwei weitere kleine Flächen bei 12,50 m. Der größte Teil des Plangebietes ist hochwasserfrei. Weitere Belange des Gefahrenschutzes sind nicht erkennbar betroffen.
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Südlich der Kreuzung Rolshover Straße/Poll-Vingster-Straße/Planstraße befindet sich ein Wegekreuz mit drei Winterlinden, die als Ensemble schützenswert sind. Das Ensemble liegt außerhalb des Geltungsbereiches, so dass keine direkte oder indirekte Beeinträchtigung zu erwarten ist. Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

#### Erheblich betroffene Umweltbelange:

- Pflanzen: Im Plangebiet liegen sowohl bebaute und (teil)versiegelte Flächen vor als auch untergeordnet Vegetationsflächen mit höherwertigen Brach- und Gehölzstrukturen. Da die Oberfläche des Deponiekörpers als Auflage aus dem Deponieschließungsverfahren bis in naher Zukunft versiegelt sein muss, würde ein Teil der Vegetation auch ohne Umsetzung des Bebauungsplanes zukünftig entfernt.
- Tiere: Eine Kartierung von Tierarten im Plangebiet von April bis Juli 2011 hat keine Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Brut-, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sogenannter planungsrelevanter Tierarten ergeben. Die kartierten Vogelarten können zum Brüten auf andere Gehölze beziehungsweise Gebäude im Plangebiet und in dessen Nahbereich ausweichen. Die Zwergfledermaus als streng geschützte Art jagt zwar im Plangebiet entlang der vorhandenen Gehölz- und Gartenflächen, die Nahrungshabitate unterliegen jedoch nicht dem Zugriffsverbot des § 44 BNatSchG.
- Ortsbild/Landschaft: Das vorhandene Ortsbild beziehungsweise die Landschaft weisen keine hohe Wertigkeit auf, so dass die Ausdehnung gewerblicher Nutzungen/Bebauung keinen echten Eingriff darstellt.
- Grundwasser: Durch die Auflage der Bezirksregierung aus dem Deponieschließungsverfahren muss die Oberfläche der Deponie "Colonia" möglichst vollständig versiegelt werden. Der Bebauungsplan regelt die Art der zukünftigen gewerblichen Bebauung und Nutzung, betrachtet die Fläche aber als bereits versiegelt. Mit der erforderlichen Versiegelung wird auch dem Schutz der Grundwasserqualität Rechnung getragen. Entsprechend muss die Einschränkung der Grundwasserneubildung hingenommen werden, was angesichts des ausreichenden Grundwasserdargebots in Köln unerheblich ist.
- Luftschadstoffe – Emission: Die Intensivierung der gewerblichen Nutzung wird im Plangebiet voraussichtlich zu einer maximal mäßigen Zunahme der verkehrsbedingten, gewerblichen Luftschadstoffe sowie Luftschadstoffe aus Hausbrand führen. Die Zonierung der neuen Gewerbeflächen gemäß Abstandserlass NW wird die Zunahme nach Art und Menge begrenzen.

- Luftschadstoffe – Immission: Die Zunahme der Konzentration von Luftschadstoffen aus Gewerbe und Hausbrand wird geringfügig bis mäßig ausfallen und ist im Plangebiet und seinem Nahbereich hinnehmbar aufgrund der vorhandenen mittleren Luftgüte. Die Auswirkung der Zunahme verkehrsbedingter Luftschadstoffe wird voraussichtlich nicht zu einer Überschreitung der Grenzwerte der 39. BImSchV an vorhandenen Fassaden entlang der Rolshover Straße führen.
- Lärm: Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass das vorhandene und geplante Gewerbegebiet randlich durch Verkehrslärm belastet ist. Im zentralen Teil werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet eingehalten. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und seiner Umgebung wird ein zoniertes Gewerbegebiet festgesetzt.
- Altlasten: Es handelt sich bei der Deponie "Colonia" um eine ehemalige Nassauskiesung, die verfüllt wurde. Die Sohle der Verfüllung liegt ca. 25 m unter GOK. Verfüllt wurden Boden, Bauschutt, Aschen, Verpackungsmaterial, Phosphormineralien, Hausmüll sowie Produktionsrückstände. Die Bebauung der Deponie "Colonia" stellt die Auflage aus dem Deponiestilllegungsverfahren, die Oberfläche zu versiegeln, sicher. Ausgasungen aus dem Deponiekörper und Auswaschungen vorhandener Bodenverunreinigungen in das Grundwasser sind so beherrschbar. Auflagen für die zukünftige Bebauung und Entwässerung werden gekennzeichnet und somit wird ihre Umsetzung gesichert.
- Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen: Die Veränderung des Wirkungsgefüges und der Wechselwirkungen wird durch die Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die einzelnen Umweltbelange abgeschwächt.