Erläuterungen zur städtebaulichen Planung Arbeitstitel: Trierer Straße in Köln-Neustadt/Süd

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Ziel der Planung ist, das städtebaulich ungeordnete und mindergenutzte Gebiet in Köln-Neustadt/Süd durch Baulückenschließung aufzuwerten und dem Mangel an Wohnraum zu begegnen. Der Rat der Stadt Köln sieht in seinem Beschluss vom 16.12.2014 zur Errichtung von konventionellem Wohnen zur langfristigen Flüchtlingsunterbringung (vgl. Session Nummer 2899/2014) das städtische Flurstück 621, Flur 34, Gemarkung Köln in Neustadt/Süd für diesen Zweck vor. Dieses Flurstück liegt im Geltungsbereich des Durchführungsplans Nr. 66437/04, der die Realisierung von Wohnen an der Stelle ausschließt. Das Gesamtverkehrskonzept der Stadt hielt das städtische Flurstück 619, Flur 34, Gemarkung Köln für eine Alternativtrasse zur Luxemburger Straße für den KFZ-Verkehr frei.

Zur Umsetzung des vorgenannten Wohnungsbauvorhabens ist eine Anpassung des Planungsrechts durch Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Als vorausgehende Maßnahme ist die Alternativtrasse zur Luxemburger Straße im Rahmen der 8. Änderung des Gesamtverkehrskonzeptes mit Ratsbeschluss vom 19.12.2017 aufgegeben worden (vgl. Session Nr. 2323/2017).

Die zukünftige Bebauung des städtischen Grundstücks soll für die langfristige Flüchtlingsunterbringung herangezogen werden. Bei Wegfall des Bedarfs an Wohnungen zur langfristigen Flüchtlingsunterbringung sollen diese in den konventionellen Wohnungsmarkt übergehen. Gemäß der Selbstbindung der Stadt Köln erfolgt die Umsetzung im geförderten Mietwohnungsbau. Grundlage hierfür ist der Beschluss zum Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau vom 2. Februar 2010 (vgl. Session-Nr. 3280/2009).

Das geplante Objekt auf dem städtischen Grundstücks soll zu 100% als öffentlich geförderter Wohnungsbau realisiert werden und wird gleichzeitig als Integrationsobjekt geplant, d.h. es wird vermittelt an:

- Geflüchtete mit Wohnberechtigungsschein (ein Drittel),
- Wohnungssuchende aus dem umgebenden Stadtteil (ein Drittel),
- beim Wohnungsamt dringend wohnungssuchend Gemeldete (ein Drittel).

Zur baulichen Arrondierung bzw. zur Steuerung des städtebaulichen Übergangs zur angrenzenden Bestandsbebauung werden die südlich angrenzenden Grundstücke entlang der Moselstraße (Flurstücke 623 sowie 680, Flur 34, Gemarkung Köln) in den Planbereich einbezogen. Im Sinne der städtebaulichen Ordnung und Stadtreparatur wird im Plangebiet auch die Entwicklung von städtischem Grün, inklusive einer Kinderspielfläche, angestrebt.

2. Verfahren

Die städtebauliche Planung zur Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB), da durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegt. Auch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die städtebauliche Planung sieht innerhalb des Plangebiets eine zulässige Grundfläche vor, die deutlich unter 20.000 m² liegt. Ebenso kann ausgeschlossen werden, dass die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in

einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, eine Grundfläche von 20.000 m² übersteigen.

Entsprechend sind die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB gegeben.

3. Erläuterungen zum Plangebiet

3.1. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt, in Köln-Neustadt/Süd und nimmt eine Fläche von rund 6.600 m² ein. Das Plangebiet umfasst die Gemarkung Köln, Flur 34, Flurstücke 619, 621, 623 und 680. Es liegt innerhalb eines Baublocks, der im Norden durch die Trierer Straße, im Süden durch die Moselstraße, im Osten durch die Pfälzer Straße und im Westen durch die Luxemburger Straße begrenzt wird.

3.2. Planungsrechtliche Situation (bestehender B-Plan)

Rechtsgültigkeit hat der Durchführungsplan mit der Nummer 66437/04 aus dem Jahr 1961. Er umfasst einen Bereich, der sich nördlich ab der Trierer Straße über die Schienentrasse hinweg bis in den Süden zum Eifelwall erstreckt. Westliche Geltungsbereichsgrenze bildet die Luxemburger Straße, im Osten bilden die Begrenzung sowohl die Stolzestraße sowie die Pfälzer Straße.

Der Durchführungsplan definiert klar umgrenzte Baufelder, die mit der Art der baulichen Nutzung Gemischtes Gebiet festgesetzt sind. Konkrete Nutzungsfestsetzung bildet auf dem Flurstück 621, Flur 34, Gemarkung Köln ein sechsgeschossiges Parkhaus.

3.3. Vorhandene Struktur

Das Plangebiet umgreift ein derzeit städtebaulich ungeordnetes Gebiet, das sich im - durch die Luxemburger Straße, Trierer Straße, Pfälzer Straße sowie Moselstraße umgrenzten – Baublock befindet, der sich in zwei Blockrandstrukturen aufteilt. Zwischen diesen liegt ein städtisches Flurstück, welches privat genutzt wird (u.a. Gebrauchtwagenhandel sowie Hotelparkplatz). Grundlage für diese privatwirtschaftliche Nutzung bildete die Freihaltung der Alternativtrasse zur Luxemburger Straße.

Das im Durchführungsplan festgesetzte Parkhaus wurde bislang nicht errichtet, weshalb sich das dafür vorgesehene Flurstück heutzutage als Brachfläche mit Wildbewuchs darstellt.

Die an das Brachflächengrundstück angrenzende Bebauung differiert stark in ihren Geschossigkeiten. Südlich an das städtische Flurstück ist eine eingeschossige Bestandsbebauung gemäß dem Durchführungsplan vorhanden. Das daran angrenzende Eckgebäude mit Satteldach zur Moselstraße ist viergeschossig und bildet den Übergang zum angrenzenden sechsgeschossigen Flachbau aus.

Das nördlich an das Brachflächengrundstück angrenzende sechsgeschossige Gebäude weist im sechsten Obergeschoss einen Rückversatz auf. Es dient maßgeblich der Wohnnutzung, wobei die Erdgeschosszone gewerblich genutzt wird.

3.4. Erschließung

Aufgrund der bisherigen Freihaltung des städtischen Flurstücks für eine Alternativtrasse zur Luxemburger Straße ist der Bestand innerhalb der Blockrandbebauung aktuell nicht erschlossen. Dennoch erfolgt die Zugänglichkeit zu den Wohn- und Geschäftsräumen des Objektes Trierer Straße 47-51 über das vorgelagerte Flurstück 619.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt überörtlich durch die Luxemburger Straße, von der die an das Plangebiet angrenzende Trierer Straße sowie Moselstraße abgehen.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom wird über die Leitungen in der Trierer Straße sowie Moselstraße gewährleistet.

3.5. Bodendenkmal

Das Plangebiet liegt auf der Südostseite der römischen Staatsstraße Köln - Trier - Reims innerhalb der römischen Vorstadt und des südöstlichen Friedhofs der römischen Stadt. Das Plangebiet ist seit dem 11.07.2006 als Bodendenkmal (Nr. 476) in die Denkmalliste eingetragen. Zur Sicherung einer dauerhaften Erhaltung des Bodendenkmals sind Bodeneingriffe auf maximal 50% des Plangebiets zu begrenzen. Zu Bodeneingriffen zählen Eingriffe für Keller, Ver- und Entsorgungsleitungen ebenso wie Eingriffe, die im Rahmen der Freiflächengestaltung (Platzflächen, Fahrwege, Parkplatzflächen, Baumpflanzungen) vorgenommen werden.

4. Planungsvorgaben

4.1. Regionalplan

Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln der Bezirksregierung Köln ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. In den allgemeinen Siedlungsbereichen sollen unter anderem Wohnungen, wohnungsnah Freiflächen, Dienstleistungen und gewerbliche Arbeitsstätten in einem räumlichen Zusammenhang entwickelt werden. Entsprechend ist die städtebauliche Planung mit dem Regionalplan vereinbar.

4.2. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan trifft für das Plangebiet keine Aussagen. Die städtebauliche Planung steht somit nicht entgegen.

4.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet ein Besonderes Wohngebiet (WB) dar. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen mit der Besonderheit, dass neben der Wohnbebauung Gewerbebetriebe und andere Nutzungen vorhanden sind, das Wohnen aber erhalten und fortentwickelt werden soll. Entsprechend ist die städtebauliche Planung mit dem Flächennutzungsplan vereinbar.

4.4. Entwicklungskonzept Innenstadt

Das Entwicklungskonzept Innenstadt mit Ratsbeschluss vom 19.12.1989 sieht für das Plangebiet überwiegendes Wohnen vor. Bei der Versorgung mit Grünflächen formuliert es einen vorrangigen Maßnahmenbereich aufgrund der Klassifizierung als unversorgter Wohnbereich. Das Ziel städtisches Grün im Plangebiet zu entwickeln, entspricht dem Entwicklungskonzept Innenstadt.

4.5. Städtebaulicher Masterplan Innenstadt

Innerhalb des städtebaulichen Masterplans Innenstadt ist der Baublock enthalten. Der Masterplan sieht die Zusammenschließung der übergeordneten Blockrandstrukturen durch Baulückenschließung vor. Städtebaulich vorgeprägt sind jedoch zwei kleinere Blockrandstrukturen, deren Fortbestand – wie bereits im Durchführungsplan 1961 festgesetzt – durch die Planung weitergeführt werden soll.

4.6. Höhenkonzept

Das vom Rat am 15.05.2007 beschlossene Höhenkonzept gilt nicht für diesen Bereich.

5. Planungskonzept

Zur Umsetzung des Planungsziels, das Plangebiet einer wohnbaulichen Nutzung zu zuführen und eine städtebauliche Ordnung herzustellen, sollen im weiteren Bauleitplanverfahren das städtische Flurstück sowie die südlich angrenzenden Flurstücke entlang der Moselstraße voraussichtlich als Besonderes Wohngebiet (WB) entsprechend § 4a BauNVO festgesetzt werden. Auf dem städtischen Grundstück sollen rund 45 Wohneinheiten geschaffen werden, die zu 100% Prozent im geförderten Mietwohnungsbau errichtet werden. Das Vorhaben wird als Integrationsobjekt geplant, d.h. es wird vermittelt an:

- Geflüchtete mit Wohnberechtigungsschein (ein Drittel),
- Wohnungssuchende aus dem umgebenden Stadtteil (ein Drittel),
- beim Wohnungsamt dringend wohnungssuchend Gemeldete (ein Drittel).

Zur Fortentwicklung der städtebaulichen Struktur werden die Blockrandbebauung sowie die umgebenden Geschosse aufgenommen. Für die Bebauung im Bereich der Moselstraße sind maximal fünf Vollgeschosse, entlang der neuen Erschließungsstraße maximal fünf Voll- und ein zurückversetztes Staffelgeschoss vorgesehen. Im Sinne gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse werden für den rückwärtigen Anbau auf dem städtischen Flurstück maximal drei Vollgeschosse zugelassen, sodass einer ausreichenden Belichtung und Belüftung im Blockinnenbereich Genüge getan wird.

Eine Feinsteuerung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke erfolgt im weiteren Bauleitplanverfahren. Besondere Bedeutung wird dabei der rückwärtige Anbau auf dem städtischen Flurstück einnehmen.

Neben der baulichen Entwicklung des städtischen Grundstücks sollen private Grünflächen entstehen.

Zur Generierung ausreichender Freiflächen werden auf dem städtischen Flurstück keine oberirdischen Garagen und Stellplätze zugelassen. Stattdessen wird eine Tiefgarage zulässig sein.

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt aus südlicher Richtung von der Moselstraße. Eine schlaufenförmige Wohnstraße als Einbahnstraße erschließt sämtliche anliegende Gebäude. Aktuell erfolgt die Zugänglichkeit zu den Wohn- und Geschäftsräumen des Objektes Trierer Straße 47-51 über das vorgelagerte Flurstück 619, sodass auch für dieses Objekt die Erschließung sichergestellt wird.

Die Verkehrsführung hat positive Auswirkungen im Hinblick auf eine Geschwindigkeitsreduzierung im Bereich des öffentlichen Spielplatzes. Zur weiteren Geschwindigkeits- und Lärmreduktion soll im weiteren Verfahren die Klassifizierung geprüft werden. Entlang dieser neu entstehenden Erschließungsstraße werden öffentliche Parkplätze im Straßenland vorgesehen.

Die Erschließung im öffentlichen Personennahverkehr ist gesichert. In einer Entfernung von circa 250 m zum Plangebiet liegt der Knotenpunkt Barbarossaplatz, der eine Anbindung an das Stadtbahnnetz sicherstellt. Zudem befindet sich in ähnlicher Distanz der Bahnhof Köln-Süd, der den Anschluss an das Regionalbahnnetz gewährt.

Grünfläche

Zur Schaffung von Aufenthaltsqualitäten ist eine öffentliche Grünfläche mit öffentlichem Spielplatz im Plangebiet vorgesehen. Die öffentliche Grünfläche hat eine Größe von circa 675 m². Grundlage für die Schaffung eines öffentlichen Spielplatzes bildet neben dem Entwicklungskonzept Innenstadt auch die Spielplatzbedarfsplanung, die für den Stadtteil einen gravierenden Mangel an Spielflächen identifiziert.

Neben der Einrichtung von attraktiven Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche ist die Schaffung attraktiver Freiflächen wichtig, weswegen entlang der Trierer Straße ein Quartiersplatz mit rund 600 m² geschaffen werden soll. Die Verkehrssicherheit im Bereich der Freiflächen ist durch die Klassifizierung des Straßenlandes zu prüfen.

6. Umweltbelange

Gemäß den Vorschriften nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a Abs. 2 BauGB sind im Bebauungsplanverfahren u.a. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die Landschaftspflege zu berücksichtigen. Vorbehaltlich lassen sich folgende Aussagen treffen:

6.1. Flora und Fauna

Der östliche Teil des Plangebietes weist eine dichte Sukzessionsflora auf. Sommerflieder und Brombeeren sind die dominierenden Arten auf dem Grundstück. Der westliche Teil des Geländes ist bis auf einen geringen Teil vollständig versiegelt.

Die vorliegende Sukzessionsfläche bietet erfahrungsgemäß Nistmöglichkeiten für Vögel und im Sommer Insekten reichhaltige Nahrung. Aufgrund seiner geringen Größe bildet das Grundstück lediglich ein Nahrungs- und Nistbiotop im Zusammenhang mit den umgebenden Strukturen. Im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung wird eine Artenschutzprüfung der Stufe I durch ein geeignetes Fachbüro durchgeführt werden.

Weiterhin wird im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung der Biotopbestand kartiert und der ökologische Wert bestimmt.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens sollte eine nachhaltige Durchgrünung der nicht überbaubaren Grundstücksbereiche geprüft werden.

Eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung öffentliche Spielfläche gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB von etwa 675 m² und eine Platzfläche an der Trierer Straße von rund 600 m² sind in der Variante der Blockschließung für die Neuaufstellung eines Bebauungsplans geplant. Zudem wirkt eine überwiegende Freihaltung des Blockinnenbereichs als öffentliche Grünfläche eingriffsmindernd. Bei einem möglichen Bau einer Tiefgarage unterhalb des geplanten Wohngebäudes würde ein Teil der Grünfläche ohne Bodenanschluss angelegt werden.

Der zu erwartende Verlust an Biotopstrukturen durch die geplante Wohnbebauung kann durch Festsetzungen zur Grundstücks- und Gebäudebegrünung gemindert werden. Die Begrünungsmaßnahmen sind in einem Grünordnungsplan zu entwickeln.

6.2. Eingriffsregelung

Das Bebauungsplan-Verfahren wird im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Entsprechend gelten die Eingriffe als bereits erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Ausgleichspflicht ergibt sich allerdings bereits auch deshalb nicht, weil die Eingriffe, wenn auch für eine andere Nutzung, bereits aufgrund des bestehenden Planungsrechts zulässig sind.

6.3. Ortsbild / Landschaft

Das im Umfeld des Planänderungsbereichs vorhandene, urban geprägte Ortsbild würde durch die Umsetzung sowohl der heute rechtskräftigen wie auch der geänderten Planung arrondiert.

6.4. Boden

Der Boden ist heute bereits großflächig versiegelt, die noch heute offenen Bereiche sind durch die Nutzungen in den vergangenen über 100 Jahren stark anthropogen überprägt worden, naturbelassene Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Planänderung im Vergleich zur heutigen Situation bewirkt nur eine geringfügige weitere Versiegelung der Grundstücksfläche. Es tritt somit kein erheblicher Eingriff in den Boden auf.

6.5. Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone, es ist kein Grundwasserschaden bekannt. Der größte Teil ist versiegelt und trägt nicht zur Grundwasserbildung bei. Lediglich die Sukzessionsfläche ist unversiegelt. Hier ist eine Grundwasserneubildung durch versickerndes Grundwasser anzunehmen.

Abhängig von der gewählten Bauvariante wird die Grundwasserneubildung stark verringert. Das Plangebiet fällt nicht unter den Anwendungsfall von § 44 Landeswassergesetz NW (Versickerung / Verrieselung von Niederschlagswassers).

Bei einer Geländeoberkante von 51,13 NHN und einem mittleren Grundwasserstand von 38,89 NHN besteht keine direkte Gefährdung des Grundwasserkörpers durch bauliche Maßnahmen (bspw. geplanter Bau einer Tiefgarage).

6.6. Luft

Emissionen von Luftschadstoffen

Das Plangebiet liegt gemäß der Luftgüteuntersuchung 2001 – 2003 (Labor Dr. Rabe, Essen „Ermittlung der Luftqualität in Köln mit Flechten als Bioindikator“, Untersuchungszeitraum 2001-2003) in einer Zone II = mittlere Luftgüte mit einem Luftgüteindex (LUGI) im Bereich von 1,5. Damit ist die Fläche unter Aspekten der Luftgüte für eine Wohnbebauung gut geeignet.

Im Planänderungsbereich sind nur in geringfügigem Umfang auf dem heutigen Parkplatz und dem Grundstück des Gebrauchtwagenhändlers Kfz-Emissionen vorhanden.

Bei einer Umsetzung der Planung ist von einer schlaufenförmigen Wohnstraße als Einbahnstraße auszugehen, sodass nur eine geringfügige Veränderung der bereits bestehenden Emissionen verkehrsbedingter Luftschadstoffe eintritt. Zusätzlich kommt es zu einer geringfügig erhöhten Emission aus Hausbrand durch die Heizungsanlage der geplanten Wohnbebauung.

Immissionen von Luftschadstoffen:

Die Luftschadstoffimmissionen im Planänderungsbereich werden heute von der städtischen Hintergrundbelastung durch den Kfz-Verkehr auf der Luxemburger Straße, der Trierer Straße und untergeordnet der Pfälzer Straße und der Moselstraße geprägt.

Nach Umsetzung der Planung wird sich die Immission verkehrsbedingter Luftschadstoffe im Planänderungsbereich nur geringfügig erhöhen. Aufgrund der Planung einer Anliegerstraße anstelle der ursprünglich geplanten Verkehrsstraße erfahren die angrenzende Bestandbebauung und die Planbebauung nur eine geringe Zunahme verkehrsbedingter Immissionen. Zusätzlich kommt es zu einer geringfügigen Zunahme der Immission aus Hausbrand.

6.7. Klima

Gemäß der Planungshinweiskarte über die zukünftige Wärmebelastung ist das Plangebiet als Klasse 4 - hoch (wärme)belastete Siedlungsfläche - bewertet. Sowohl westlich als auch östlich des Plangebiets befinden sich Flächen, die der Klasse 5 - sehr hoch (wärme) belastete Siedlungsfläche - zugeordnet sind. Im Bereich der Sukzessionsfläche geht von der Durchgrünung im Sommer ein wärmemindernder Effekt durch die Verdunstungskühle der Gehölze und Sträucher aus.

Durch die geplante zusätzliche Versiegelung und Bebauung des Plangebiets ist mit einer Verstärkung der klimatischen Überwärmung bei sommerlichen austauscharmen Wetterlagen zu rechnen. Der Bau einer Tiefgarage innerhalb des Plangebietes verringert die Möglichkeit der Schaffung einer Grünfläche mit Bodenbindung und einer entsprechenden Kühlleistung durch Verdunstung.

Die Schaffung einer durchgängigen Grünfläche mit Bodenanschluss sowie eine intensive Dachbegrünung der geplanten Wohnbebauung können zur Minderung des vorhandenen und sich durch die Bebauung verstärkenden Wärmeinseleffektes wesentlich beitragen.

6.8. Lärm

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Emissionsquellen sind der Straßenverkehr auf der Luxemburger Straße, der Trierer, der Mosel- und der Pfälzer Straße. Weiterhin ist das Plangebiet durch den Schienenverkehr auf der Bahntrasse der Bahn AG Köln – Aachen sowie der KVB-Trasse der Linie 18 lärmvorbelastet.

Zur Beurteilung der Lärmbelastungen sind die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau – für ein Besonderes Wohngebiet (WB) von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts heran zu ziehen.

Gemäß den Schallimmissionsplänen Verkehr der Stadt Köln (Stand 2016) sind in 4,50 m Höhe die Orientierungswerte für ein Besonderes Wohngebiet sowohl tags als auch nachts um ca. 5 bis 10 dB(A) überschritten.

Durch den Schienenverkehr (Prognose 2025) werden sowohl tags als auch nachts am Rand des Plangebietes und im Blockinnenbereich die Orientierungswerte nachts durch den Schienenverkehrslärm um etwa 10 bis 15 dB(A) überschritten.

Im weiteren Verfahren ist eine schalltechnische Untersuchung zur Lärmvorbelastung im Plangebiet zu erstellen als auch zu den Auswirkungen der Planung (planbedingter Mehrverkehr, Lärm der TG-Ein-/Ausfahrten).

6.9. Altlastverdacht

Erkenntnisse zu Altlasten oder Altablagerungen im Altlastenkataster der Stadt Köln liegen nicht vor.

6.10. Überflutungshöhen Starkregen

Überflutungen durch ein 20-jährliches Starkregenereignis weisen auf dem Grundstück entlang der Grünflächen eine Überflutungshöhe von > 0,75 m auf. Bei einem geplanten Tiefgaragenbau innerhalb dieses Überflutungsbereiches im Rahmen eines Bebauungsplan-Verfahrens ist ein Überflutungsnachweis zu erbringen und ein entsprechendes Retentionsvolumen für abfließendes Niederschlagswasser nachzuweisen. Alternativ sind die Plangebäude vor eindringendem Niederschlagswasser zu schützen.

6.11. Weiteres Vorgehen

Aufgrund der Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB abgesehen werden. Die relevanten Umweltbelange werden weiter untersucht und in die Abwägung eingestellt.

7. Planverwirklichung

7.1. Überplanungen / Bestandsschutz

Die Nutzung des städtischen Flurstücks wurde zum Zwecke einer Verkehrsfläche im Durchführungsplan von 1961 gesichert, jedoch nicht umgesetzt. Im Sinne einer Interimsnutzung wurde das Grundstück u.a. an einen Gebrauchtwagenhändler sowie an das anliegende Hotel als Parkplatz verpachtet. Zur Planrealisierung wird es nun erforderlich, die Pachtverhältnisse rechtzeitig zu kündigen, um über die Flächen verfügen zu können.

Zur Arrondierung der geschlossenen Bauweise werden die Flurstücke entlang der Moselstraße mit in den Geltungsbereich integriert. Im Rahmen dessen schafft die Neuplanung im Gegensatz zum rechtsgültigen Durchführungsplan ein gleichbleibendes oder vergrößertes Maß der baulichen Nutzung.

7.2. Umlegung, Baulast

Eine Änderung des Umlegungsplans, der im Rahmen des Umlegungsverfahrens auf Grundlage des Durchführungsplans Nr. 66437/04 von 1961 aufgestellt wurde, ist bei Aufgabe der Trassenplanung und nachfolgender bauleitplanerischer Überplanung des vorgenannten Bereichs nicht erforderlich. Ebenso ist eine Rückabwicklung des Umlegungsverfahrens nicht erforderlich. Daher sind zur Realisierung der Planung keine Bodenordnungsverfahren notwendig. Die für die Erschließung und das Wohnbauvorhaben vorgesehenen Flurstücke 621 und 619 befinden sich im städtischen Besitz.

Innerhalb des Plangebiets liegen eingetragene Baulasten (Abstandsflächen, Zu- und Durchfahrt) vor, die zugunsten des Grundstücks Moselstr. 36 bestehen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob die Baulasten entfallen.

7.3. Kosten für die Stadt Köln

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und sich innerhalb des Geltungsbereiches zwei städtische Flurstücke befinden, ergeben sich nach Satzungsbeschluss Kosten zur Umsetzung.

7.4 Kennzahlen des städtebaulichen Planungskonzeptes

Kennzahl |

Größe des Plangebiets	6.600 m ²
Anzahl der geplanten WE	45 WE
davon öffentlich gefördert	100 %
Öffentliche Verkehrsfläche	2525 m ²
Frei- und Grünfläche	1.275 m ²
davon Grünfläche	675 m ²
davon Quartiersplatz	600 m ²