

## **Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

### **zum Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) 64494/02**

#### **Arbeitstitel: Autohaus Robert-Perthel-Straße in Köln-Longerich/-Bilderstöckchen**

---

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

Mit Schreiben vom 21.03.2017 hat die Matzker KFZ Technik GmbH, vertreten durch Frau Nina Matzker, Robert-Perthel-Straße 31, 50739 Köln, bei der Verwaltung die Einleitung eines Verfahrens gemäß § 12 Absatz 2 BauGB zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Das Verfahren soll in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, ihren Unternehmenssitz von der Robert-Perthel-Straße 31 an die Robert-Perthel-Straße südöstlich des Kreuzungsbereiches zur Ruth-Hallensleben-Straße zu verlegen, um sich erweitern zu können.

Zu den Geschäftsbereichen der Matzker KFZ-Technik GmbH gehören:

- Land Rover Vertragshandel und autorisierter Servicepartner,
- Gebrauchtwagen An- und Verkauf,
- Restauration und Oldtimer-Service,
- Entwicklung, Konstruktion und Vertrieb von Zubehör- und Tuningteilen,
- Individualisierung von Fahrzeugen – Custom-Cars,
- Expeditionsmobil MDX,
- Motorsport,
- Firmen- und Kundenevents.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 20.05.1997 rechtsgültigen Vorhaben- und Erschließungsplanes 64496/02. In diesem sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zugelassen.

Die geplante Verlegung und Erweiterung des Unternehmenssitzes ist auf der Grundlage des rechtsgültigen Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht möglich.

Durch die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Kfz-Handelsbetriebes mit Reparaturwerkstatt sowie für die Errichtung einer zugehörigen Parkpalette geschaffen werden.

Die Vorhabenträgerin ist als Eigentümerin des Grundstücks verfassungsbefugt über das Grundstück im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans.

## **2 Verfahren**

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO im Geltungsbereich beträgt circa 6.000 m<sup>2</sup> und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> des § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB. Dabei werden keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundflächen mitzurechnen wäre.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben

begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen (UVPG NW) unterliegen. Zudem ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgüter – Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – nicht zu erwarten. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da die Voraussetzungen des § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB vorliegen, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Autohaus Robert-Perthel-Straße in Köln-Longerich/-Bilderstöckchen“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dabei 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 § 10a Absatz 1 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

### **3 Erläuterungen zum Plangebiet**

#### **3.1 Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet weist eine Größe von circa 8.200 m<sup>2</sup> auf und liegt zwischen der Heinrich-Pesch-Straße, westlichen Grenze der öffentlichen Grünfläche, Robert-Perthel-Straße und Ruth-Hallensleben-Straße in Köln-Longerich/-Bilderstöckchen. Es umfasst das Flurstück 539, Flur 6 in der Gemarkung Longerich. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das nördlich anschließende Gewerbegebiet entlang der Robert-Perthel-Straße vom Heckweg im Norden bis zur Bahnüberführung zwischen Etzelstraße und Longericher Straße im Süden an.

#### **3.2 Vorhandene Struktur**

Das Plangebiet ist Teil des südlich der Ruth-Hallensleben-Straße geplanten und östlich der Heinrich-Pesch-Straße bereits realisierten Gewerbeparks mit Büro- und Hallenflächen. Nördlich der Ruth-Hallensleben-Straße befindet sich ein Handwerkerhof an der Alexe-Altenkirch-Straße. Das Plangebiet selbst ist bisher baulich nicht genutzt. Parallel zur südwestlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Wegeparzelle, die bis zur Straße „Am Bilderstöckchen“ führt. An der südwestlichen Grundstücksecke befinden sich dichte Gehölzstrukturen. Das Plangebiet ist –abgesehen von einigen Einzelbäumen- frei von Gehölzen. Südlich angrenzend befindet sich eine circa 60 m breite Wiesenfläche, die ursprünglich als Trasse zur Verlängerung der Äußeren Kanalstraße vorgesehen war. Aktuell ist stattdessen vorgesehen, hier einen Fuß- und Radweg zwischen Escher Straße/Robert-Perthel-Straße und der Longericher Straße/Etzelstraße sowie Flächen für „urban gardening“ anzulegen. Südlich davon schließt Wohnbebauung an (minimale Entfernung zum geplanten Vorhaben circa 120 m). Die Bebauung an der Straße „Am Bilderstöckchen“ mit den Hausnummern 58–70 soll Richtung Norden um 5-geschossige Wohnriegel beziehungsweise eine Kindertagesstätte ergänzt werden. Westlich der Robert-Perthel-Straße befinden sich auf Höhe der Einmündung Ruth-Hallensleben-Straße ebenerdige Stellplätze des Autohauses an der Robert-Perthel-Straße 1. Das geplante Vorhaben befindet sich im Nahbereich der Kiesgrube/Inertstoffdeponie Schulz. Der Deponiebetrieb ist bis zum 31.12.2026 befristet.

#### **3.3 Erschließung**

Das Plangebiet liegt östlich der Anschlussstelle Köln-Bickendorf/A57. Im Kreuzungspunkt Äußere Kanalstraße/Robert-Perthel-Straße führt die Escher Straße in südöstlicher Richtung bis zum Parkgürtel. Das Plangebiet liegt südöstlich des Kreuzungsbereichs der Robert-Perthel-Straße mit der Ruth-Hallensleben-Straße, die in einer Wendeschleife endet. Die Heinrich-Pesch-Straße (Privatstraße) schließt als Ringschließung an die Ruth-Hallensleben-Straße an und verläuft entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Plangebiets. Die Alexe-Altenkirch-Straße erschließt den nördlich angrenzenden Handwerkerhof über die Ruth-Hallensleben-Straße und endet ebenfalls in einer Wendeschleife.

Die Wasser- und Energieversorgung ist durch den Anschluss an vorhandene Netze (Trinkwasser und Erdgas) möglich. Abwasser wird im Mischwassersystem entsorgt. Im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes verlaufen parallel zur Heinrich-Pesch- Straße Stromleitung zur Versorgung des Nachbargrundstücks. Eine privatrechtliche Sicherung in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit ist erfolgt.

### **3.4 Alternativstandorte**

Für das Plangebiet existiert der Vorhaben- und Erschließungsplan 64496/02 „Robert-Perthel-Straße“, der bereits ein Gewerbegebiet festsetzt. Der vorhandene Standort des Autohauses an der Robert-Perthel-Straße 31 ist für die geplante Unternehmensentwicklung zu klein. Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe.

### **3.5 Planungsrechtliche Situation**

Für das Plangebiet existiert der Vorhaben- und Erschließungsplan 64496/02 „Robert-Perthel-Straße“ (Rechtskraft 20.05.1997), der ein Gewerbegebiet festsetzt. Das Gewerbegebiet ist auf der Grundlage der Abstandsliste vom 22.09.1994 gegliedert, zusätzlich sind immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden nicht zugelassen. Im Wege der Ausnahme nach § 31 Absatz 1 BauGB sind nur solche Verkaufsstellen zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen.

Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und maximale Gebäudehöhen (56,00 m - 62,00 m) festgesetzt. Es sind Flachdächer mit 10° Dachneigung festgesetzt.

Des Weiteren enthält der Vorhaben- und Erschließungsplan verschiedene Grünfestsetzungen.

Angrenzend an den vor genannten Vorhaben- und Erschließungsplan existiert der Bebauungsplan 6450/07 „Robert-Perthel-Str./Longericher Str. in Köln-Longerich/Bilderstöckchen“, der ebenfalls ein Gewerbegebiet festsetzt.

## **4 Planungsvorgaben**

### **4.1 Regionalplan**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), der die Fläche parallel zur Bahntrasse zwischen Longericher Straße und Robert-Perthel-Straße umfasst. Unmittelbar südlich grenzt ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) an. Westlich sind Waldbereiche überlagert mit der Darstellung „regionaler Grünzug“ und „Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung“ festgesetzt.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Köln stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Unmittelbar südlich ist die geplante Trasse zur Verlängerung der Äußeren Kanalstraße über die Anschlussstelle zur A57 Richtung Nord-Osten als „Fläche für Hauptverkehrszüge“ dargestellt. Südlich des geplanten Hauptverkehrszuges schließt die Darstellung einer Grünfläche beziehungsweise Wohnbaufläche an. Östlich der Longericher Straße grenzen Bahnflächen (Verschiebebahnhof Nippes) an. Westlich der Robert-Perthel-Straße, angrenzend an die gewerbliche Baufläche, ist eine Grünfläche dargestellt.

### **4.3 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet ist das Landschaftsschutzgebiet 10 „Erholungsgebiet Bürgerpark-Nord und angrenzende Grünverbindungen“ festgesetzt. Der Landschaftsplan setzt hier

unter anderem die Anlage von Schutzpflanzungen mit mehrstufigem Aufbau (Kraut-, Strauch- und Baumschicht) entlang der Robert-Perthel-Straße zwischen Escher Straße und Kiesgrube fest.

#### **4.4 „KlimaPark Bilderstöckchen“**

Auf den südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen soll das Projekt „KlimaPark Bilderstöckchen“ der Initiative „Unternehmen engagiert für´s Veedel“ umgesetzt werden. Geplant sind der Aufbau einer Streuobstwiese, eine Imkerstation, urban gardening oder ein Klimapfad.

### **5 Städtebauliche Konzeption**

Geplant ist ein parallel zur südwestlichen Grundstücksgrenze orientierter Gebäuderiegel in einer Abmessung von maximal 100 m Länge und maximal 40 m Breite.

Der nördliche Gebäudeteil des Autohauses (geplante Gebäudehöhe 8 m) ist sowohl in der Gebäudehöhe als auch in der Materialität betont. Hier befindet sich im Erdgeschoss eine Ausstellungsfläche, die dreiseitig mit großen Schaufenstern ausgebildet ist. Der südliche Gebäudeteil (geplante Gebäudehöhe 7,20 m) umfasst im Wesentlichen die Werkstatt, Pflege- und Serviceflächen sowie Lagerflächen.

Zur Ruth-Hallensleben-Straße sind der Haupteingang und die Grundstücksein- und -ausfahrt orientiert. Auf dem südlichen Grundstücksteil ist eine Parkpalette mit maximal 5 Parkebenen (Zufahrtsebene plus 4 Parkdecks, geplante maximale Höhe des obersten Parkdecks (OKFF) = 11 m plus Umwehrung) geplant. Es ist keine Überdachung des letzten Parkdecks geplant. Auf den Grundstücksflächen zur Ruth-Hallensleben-Straße und Heinrich-Pesch-Straße sind ebenerdige Stellplätze und Zufahrten zu den Service- und Werkstattflächen vorgesehen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Begrünungen geplant.

### **6 Begründung der Planinhalte**

#### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Es ist die Errichtung eines Kfz-Handelsbetriebes mit Reparaturwerkstatt und einer zugehörigen Parkpalette geplant.

Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Gebäudes, das parallel zur Robert-Perthel-Straße steht. Im nördlichen Gebäudeteil sind Ausstellungs- und Büroflächen mit Nebenräumen (rund 1.500 m<sup>2</sup> Ausstellungsfläche für Neuwagen, rund 350 m<sup>2</sup> Büroflächen) und im südlichen Gebäudeteil die Kfz-Reparaturwerkstätten (rund 1.300 m<sup>2</sup>) vorgesehen. Des Weiteren ist die Errichtung einer Parkpalette mit maximal 5 Parkebenen (rund 25 Stellplätze/Parkebene) geplant.

Die Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung auf rund 1.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche umfasst nicht-zentrenrelevante Sortimente (Kfz-Handel und Zubehör), daher sind keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO zu erwarten. Auf der Verkaufsfläche werden rund 22 Kfz ausgestellt, woraus sich die Größe der Verkaufsfläche ergibt (betriebliche Atypik). Nachteilige Auswirkungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO sind auch durch den Kundenverkehr nicht gegeben. In einer Verkehrsuntersuchung wurde das Verkehrsaufkommen für den Planfall abgeschätzt. Der Abschätzung des Verkehrsaufkommens wurden folgende Parameter zugrunde gelegt. Für den Beschäftigtenverkehr 20 – 30 Beschäftigte, für den Kundenverkehr 10 – 20 Kunden und für den Güterverkehr 3 Lkw-Fahrten. Hieraus ergibt sich ein mittlerer Quell- bzw. Zielverkehr je Werktag von 21 Kfz-Fahrten Beschäftigte, 11 Kfz-Fahrten Kunden und 2 Kfz-Fahrten Güterverkehr. Demnach sind im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben insgesamt circa 68 Kfz-Fahrten je Werktag zu erwarten (als Summe aus Quell- und Zielverkehr). Dies entspricht 5 Kfz in der Spitzenstunde morgens und 7 Kfz in der Spitzenstunde abends.

Auch im nördlich angrenzenden Bebauungsplan 6450/07 „Robert-Perthel-Str./Longericher Str. in Köln-Longerich/Bilderstöckchen“ sind im festgesetzten Gewerbegebiet Kfz-Handelsbetrieben einschließlich Zubehörhandel zulässig.

Der Werkstattbereich umfasst 10 Arbeitsplätze mit Hebebühne, 1 Arbeitsplatz für Abgasuntersuchungen sowie einen Arbeitsplatz für TÜV/Bremsprüfstand. Im Werkstattbereich werden Wartung, Service- und Reparaturarbeiten durchgeführt. Lackierarbeiten oder umfangreiche Karosseriearbeiten werden nicht in der eigenen Werkstatt vorgenommen, mit diesen Arbeiten werden externe Fachbetriebe beauftragt.

Gemäß der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 ist für Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten (Lfd. Nr. 220) ein Abstand von 100 m (Abstandsklasse VII) zu nächstgelegenen Wohngebieten aufgeführt. Das Vorhaben hält einen Mindestabstand von 120 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung Vogesenstraße 30 und 34 ein.

Südöstlich des geplanten Autohauses / Kfz-Reparaturwerkstatt ist eine offene Parkpalette mit einer Grundfläche von rund 1.000 m<sup>2</sup> auf maximal 4 Ebenen geplant. Hier sind Stellplätze für Service-Kunden, Vorführfahrzeuge, Werkstattersatzwagen und Mitarbeiter geplant. Gleichzeitig fungiert die Parkpalette als Neuwagenlager.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudeoberkante) als Höchstmaß bestimmt.

Im Plangebiet ist eine GRZ von 0,8 als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Obergrenzen für Gewerbegebiete gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO werden eingehalten. es bleiben somit rund 1 600 m<sup>2</sup> der Grundstücksfläche unversiegelt.

Statt einer zulässigen Zahl von Vollgeschossen werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt, die sich in das städtebauliche Umfeld des nördlich angrenzenden Gewerbe- und Handwerkerparks einfügen und gleichzeitig einen städtebaulichen Akzent zur Robert-Perthel-Straße erlauben. Für die Kfz-Reparaturwerkstatt ist eine maximale Gebäudehöhe von 57 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, dies entspricht einer Gebäudehöhe von circa 8,50 m.

Gebäudedächer dienen auch der Unterbringung einer Vielzahl von technischen Anlagen wie beispielsweise Antennen, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter, Photovoltaikanlagen. Diese baulichen Anlagen sollen grundsätzlich zulässig sein, ohne das städtebauliche Erscheinungsbild nachhaltig zu stören. Daher wird festgesetzt, dass die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile beziehungsweise bauliche Anlagen überschritten werden dürfen. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 3,00 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 15% nicht übersteigen. Die Dachaufbauten müssen vom Rand der baulich zugeordneten Dachfläche mindestens so weit zurücktreten, wie sie selbst hoch sind.

Die maximale Gebäudehöhe der Parkpalette beträgt 61,5 m ü. NHN, dies entspricht einer Höhe von circa 12,5 m. Die festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf die Umwehung des obersten Parkdecks. Durch die Festsetzung ist die Errichtung von vier Parkdecks (Geschosshöhe 2,75 m) möglich. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf hier ebenfalls um 3,00 m für notwendige Treppenhäuser und Fahrstuhlüberfahrten überschritten werden. Auf ein Zurücktreten dieser Bauteile wird verzichtet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. In der Gestalt der Baugrenzen spiegelt sich die Gebäudeanordnung des Vorhabens mit geringfügigen Erweiterungen beziehungsweise Verschiebungen wieder.

## **6.3 Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Ruth-Hallensleben-Straße, wo sich auch der Haupteingang zur Ausstellungsfläche befindet erschlossen. Direkte Ein- und Ausfahrten von beziehungsweise auf die Robert-Perthel-Straße sind aus Verkehrssicherheitsgründen nicht möglich.

Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung (brenner BERNARD ingenieure GmbH, 15.12.2017) wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens ermittelt und bewertet. Dafür wurden an den Knotenpunkten Ruth-Hallensleben-Straße/Robert-Perthel-Straße, Ruth-Hallensleben-Straße/Heinrich-Pesch-Straße und Robert-Perthel-Straße/Anbindung des heutigen Autohauses vom 28. bis 30.11.2017 Verkehrszählungen durchgeführt.

In einem weiteren Schritt wurde das Verkehrsaufkommen für den Planfall sowie dessen räumliche Verteilung abgeschätzt. Der Abschätzung des Verkehrsaufkommens wurden folgende Parameter zugrunde gelegt. Für den Beschäftigtenverkehr 20 – 30 Beschäftigte, für den Kundenverkehr 10 – 20 Kunden und für den Güterverkehr 3 Lkw-Fahrten. Hieraus ergibt sich ein mittlerer Quell- bzw. Zielverkehr je Werktag von 21 Kfz-Fahrten Beschäftigte, 11 Kfz-Fahrten Kunden und 2 Kfz-Fahrten Güterverkehr. Demnach sind im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben insgesamt circa 68 Kfz-Fahrten je Werktag zu erwarten (als Summe aus Quell- und Zielverkehr). Dies entspricht 5 Kfz in der Spitzenstunde morgens und 7 Kfz in der Spitzenstunde abends.

Aus den Ergebnissen der Abschätzung des Verkehrsaufkommens sowie der Annahme der räumlichen Verteilung ließen sich die Prognosebelastungen im Netz für drei Zeitbereiche (DTVw, Morgenspitze, Abendspitze) ermitteln. Diese wurden für die Ermittlung der Leistungsfähigkeit an den drei untersuchten Knotenpunkten herangezogen. Die Ergebnisse zeigen, dass alle Knotenpunkte sowohl in der Morgenspitze als auch in der Abendspitze als leistungsfähig (mindestens Qualitätsstufe D) bewertet werden können. Zwischen dem Bestand und dem Planfall ergeben sich keine Unterschiede in den Qualitätsstufen, da es nur zu geringen Verkehrszunahmen während der Spitzenstunden kommt.

Insgesamt sind aus verkehrsplanerischer Sicht durch das Bauvorhaben im Vergleich zum Bestand keine merklichen Änderungen zu erwarten.

Die Beschickung des Ausstellungsbereichs im Kopfgebäude, die Zulieferung der östlich anschließenden Werkstätten sowie die Entsorgung durch Müllfahrzeuge erfolgen sowohl über die Ruth-Hallensleben-Straße als auch über eine weitere Zu-/Abfahrt an der Heinrich-Pesch-Straße.

Des Weiteren wurde die Befahrbarkeit der Zufahrten mit Hilfe von dynamischen Schleppkurven nachweisen geprüft (brenner BERNARD ingenieure GmbH, Stand: 20.12.2017). Diese zeigen, dass die verkehrliche Abwickelbarkeit sowohl für Pkw, den Lieferverkehr, den Entsorgungsverkehr als auch für Feuerwehrfahrzeuge gegeben ist. Das Ein- und Ausfahren ist an den entsprechend vorgesehenen Zufahrten (an der Ruth-Hallensleben-Straße oder der Heinrich-Pesch-Straße) mit ausreichender Qualität möglich.

#### Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den gesondert festgesetzten Bereichen zulässig. Es sind insgesamt 55 ebenerdige Stellplätze geplant. Die Stellplätze unmittelbar vor dem Haupteingang an der Ruth-Hallensleben-Straße sind für Vorführwagen und Kundenstellplätze vorgesehen. Die Stellplätze senkrecht zur Heinrich-Pesch-Straße werden durch eine Pflanzfläche mit Bodendeckern eingefasst, um sicherzustellen, dass diese nicht von der Heinrich-Pesch-Straße angefahren werden. Die Parkpalette auf dem südlichen Grundstücksteil beinhaltet 5 Parkebenen (Zufahrtsebene plus 4 Parkdecks mit 25 Stellplätzen je Parkebene). Hier sind Stellplätze für Service-Kunden, Vorführfahrzeuge, Werkstattersatzwagen und Mitarbeiter geplant. Gleichzeitig fungiert die Parkpalette als Neuwagenlager.

### **6.4 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen**

In zwei schalltechnischen Untersuchungen (ADU cologne, 22.12.2017 –Verkehrslärm- und 25.07.2017 –Gewerbelärm-) wurden die auf das Plangebiet einwirkenden bzw. von diesem ausgehenden Straßenverkehrs- und Gewerbelärmimmissionen rechnerisch ermittelt und bewertet. Auf eine Untersuchung für den Nachtzeitraum

#### Lärmimmissionen öffentlicher Straßenverkehr

Die Lärmsituation im Untersuchungsgebiet wird durch die Straßenabschnitte Robert-Perthel-Straße, Ruth-Hallensleben-Straße, Heinrich-Pesch-Straße und BAB A57 bestimmt.

Die Daten für den Straßenverkehr auf den umliegenden Straßen basieren auf Angaben der brenner BERNHARD ingenieure GmbH. Die Daten für die BAB A% ist der Bundesanstalt für Straßenwesen entnommen worden.

Die Ergebnisse zeigen, dass innerhalb des Plangebietes Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) am Tag im Bereich der Westfassade des Autohauses erreicht werden und somit die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) für Gewerbegebiete um bis zu 5 dB überschritten werden. An allen anderen Fassaden liegen keine Überschreitungen vor. In der Nacht werden Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A) erreicht und somit die Orientierungswerte von 55 dB(A) um bis zu 8 dB überschritten.

#### Veränderung der Lärmimmissionen des Straßenverkehrs durch das Vorhaben

Für verschiedene Immissionsorte (Ruth-Hallensleben-Straße 3 und 6, Heinrich-Pesch-Straße 5 und Vogesenstraße 30 und 34) sind die Veränderungen der Straßenverkehrsgeräusche durch die Planung untersucht worden. Die Ergebnisse zeigen, dass an der Bestandsbebauung keine Erhöhung der Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr zu erwarten ist.

#### Gewerbelärm

Der Planbereich liegt innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) 64496/02 „Robert-Perthel-Straße“, der ein Gewerbegebiet festsetzt. Für die Gewerbeflächen enthält der VEP textliche Festsetzungen bezüglich der Lärmimmissionen. In dem Gutachten der ADU cologne wurde der Nachweis geführt, dass durch das geplante Vorhaben die im VEP festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) eingehalten werden.

Anhand der im VEP festgesetzten zulässigen IFSP wurden die an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung (Vogesenstraße 30 und 34) zulässigen Immissionsanteile berechnet.

Die Lärmsituation im Planbereich wird u.a. bestimmt durch Kundenstellplätze, den Werkstattbereich, Fahrzeug- und Teileanlieferung Haustechnik und die Parkpalette. Kundenverkehre finden werktags im Tagzeitraum (09.00 – 18:00 Uhr) statt. Anlieferungen von Fahrzeugen und Autoteilen finden werktags nicht vor 06.00 Uhr statt.

Die berechneten Beurteilungspegel der Geräusche aus dem geplanten Vorhaben zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß den textlichen Festsetzungen des VEP 64496/02 „Robert-Perthel-Straße“ an allen betrachteten Immissionsorten unterschritten werden.

Da die Festsetzungen und vertraglichen Regelungen im / zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Autohaus Robert-Perthel-Straße sicherstellen, dass keine andere als die schalltechnisch untersuchten Nutzungen dort stattfinden wird kann auf die Übernahme der im VEP festgesetzten IFSP verzichtet werden.

#### Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeichnerisch als Lärmpegelbereiche IV und V bei freier Schallausbreitung dargestellt. Die Lärmpegelbereiche stellen somit den „worst case“ dar. Textlich festgesetzt wird, dass entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu treffen sind. Anhand dieser im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche können im konkreten Einzelfall (bauaufsichtliches Genehmigungsverfahren) gemäß DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämmmaß von verschiedenen Wand-/ Fensterelementen ermittelt werden. Ergänzend wird textlich festgesetzt, dass die Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse im Einzelfall unterschritten werden können, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich nachgewiesen wird.

#### Abwägung

Die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen stellt sicher, dass den schallimmissionschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Gewerbenutzung zur Erzielung gesunder Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen werden kann.

## **6.5 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Auf der Grundlage des Begrünungsplanes (Günter Kursawe, 23. März 2018) werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Die Festsetzungen dienen der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.

Aus Gesichtspunkten des Wasserhaushalts (Rückhaltung von Niederschlagswasser) und des Klimaschutzes wird festgesetzt, dass die Dachflächen „Autohaus/Kfz-Reparaturwerkstatt“ extensiv zu begrünen sind. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind haustechnisch notwendige Dachaufbauten, wie Antennen, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter.

Die Stellplätze parallel zur Heinrich-Pesch-Straße sollen durch Bodendecker eingefasst werden. Zusätzlich werden durch die Pflanzung von 6 mittelkronigen Bäumen (je 5 Stellplätze ein Baum) die Stellplätze rhythmisiert und ergänzen die vorhandenen Baumpflanzungen entlang der Heinrich-Pesch-Straße.

Entlang der südlichen beziehungsweise westlichen Grundstücksgrenze sind weitere Baumpflanzungen sowie die teilweise Begrünung der geplanten Parkpalette mit Kletterpflanzen vorgesehen, um einen gestalteten Übergang zum angrenzenden Freiraum (öffentliche Grünfläche mit Geh- und Radweg, urban gardening) herzustellen.

Entlang der westlichen, südlichen und östlichen Grundstücksgrenze sind entsprechend Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die festgesetzten Maßnahmen sollen der Durchgrünung des Plangebietes, zur Verbesserung des Kleinklimas im Plangebiet und zur Minderung des Niederschlagswasserabflusses dienen.

## **6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften (gestalterische Festsetzungen) gemäß § 86 BauO NRW) getroffen.

Es werden Regelungen zu der Dachform, zur Einhausung der Abfallbehälter und Wertstofftonnen, zu Einfriedungen sowie zu Werbeanlagen getroffen.

Es sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig. Abfallbehälter und Wertstofftonnen sind einzuhausen. Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig.

Im Kreuzungsbereich zur Ruth-Hallensleben-Straße ist die Errichtung eines Werbepylons in den festgesetzten Abmessungen bis zu einer maximalen Höhe von 6 m zulässig. Hier befindet sich bereits eine Werbetafel für den Gewerbepark. Des Weiteren sind Logos an den Gebäudefassaden sowie maximal 4 Wegweiser mit einer maximalen Höhe von 2,5 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Neben dem Erscheinungsbild von Gebäuden beeinflussen Werbeanlagen das Ortsbild, weil sie im Hinblick auf eine starke Auffälligkeit gestaltet werden. Mit den Festsetzungen wird den Erfordernissen des Vorhabens zur Außendarstellung Rechnung getragen und gleichzeitig ein Rahmen zur Vermeidung negativer stadtgestalterischer Einflüsse vorgegeben.

## **7 Sonstige Umweltbelange**

Im Folgenden werden die Umweltbelange betrachtet, für die eine erhebliche Betroffenheit nicht auszu schließen ist. Weitere Umweltbelange aus dem Regelungskanon der §§ 1 und 1a BauGB sind nicht betroffen.

### **7.1 Tiere**

Durch das Kölner Büro für Faunistik wurde im Juni 2017 eine Artenschutzprüfung Stufe I durchgeführt – einmalige Begehung und Potenzialabschätzung 13.06.2017.

Bei der Begehung wurden im Plangebiet unter anderem folgende Vogelarten beobachtet bzw. ver-  
hört:



- Grünfink – Brut möglich
- Mönchsgrasmücke – Brut möglich
- Ringeltaube – Brut möglich
- Mauersegler - Überflug
- Kormoran - Überflug

Es fanden sich Hinweise auf eine Nutzung der Fläche durch artenschutzrechtlich relevante Arten. Dabei handelte es sich allerdings nur um verbreitete, siedlungstypische Vogelarten. Es wurden weder Hinweise auf Ansiedlungen planungsrelevanter Vogelarten noch auf Vorkommen von Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie gefunden. Mit den im Gebiet vorhandenen Vorwirkungen durch Störungen infolge der benachbarten Gewerbegebietenutzung, der regelmäßigen Anwesenheit des Menschen im Planwirkungsbereich ist dies auch nicht anzunehmen. Für Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie fehlen im Gebiet geeignete Strukturen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen zu treffen:

Die Beseitigung von Vegetation muss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten stattfinden, d.h. außerhalb des Zeitraums 1. März bis 30. September.

Falls die Beseitigung von Vegetation innerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September stattfinden soll, ist vorab eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Individuen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten von wildlebenden Vogelarten rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden bei Umsetzung der Planung nicht verletzt, sofern die genannten Vermeidungsmaßnahmen Berücksichtigung finden.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

## **7.2 Pflanzen**

Der Biotopbestand im Plangebiet stellt sich heute als Grünlandbrache dar mit randlich einheimischen Gehölzen am Südwestrand des Plangebietes.

Aufgrund des vorhandenen Planungsrechts kann in diese Biotope eingegriffen werden, ohne dass ein Ausgleich gemäß § 1 a Absatz 3 Satz 6 erforderlich ist.

Gemäß § 13 a Absatz 2 Nummer 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Pflanzfestsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans Nummer 64496/02 wurden im Planbereich noch nicht umgesetzt. Es handelt sich dabei um die Pflanzung von drei Bäumen (1x großkronig, 2 x mittelkronig), die Anlage einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Gehölzen, eine Dach- und Fassadenbegrünung und eine Stellplatzbegrünung; je 5 Stellplätze eine Baumpflanzung.

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Autohaus Robert-Perthel-Straße wurde ein Begrünungsplan erstellt (Günter Kursawe 23. März 2018). Dieser stellt die planungsrechtlich festgesetzten Pflanzmaßnahmen den geplanten Pflanzmaßnahmen gegenüber und weist nach, dass mit den geplanten Pflanzmaßnahmen eine gleichwertige Begrünung erzielt wird.

Folgende Pflanzmaßnahmen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt:

- 27 Baumpflanzungen;
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen;
- Stellplatzbegrünung;
- Dach- und Fassadenbegrünung.

## **7.3 Immissionen**

### Staub- und Lärmimmissionen durch Deponiebetrieb

Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich der Kiesgrube/Inertstoffdeponie Schulz. Der Deponiebetrieb ist bis zum 31.12.2026 befristet.

Im abgrabungsrechtlichen Genehmigungsverfahren sind u.a. auch Auflagen zum Immissionschutz (Betriebszeiten, Lärmimmissionen) sowie zu den Staubimmissionen getroffen worden, so dass eine Beeinträchtigung des Plangebietes bei Einhaltung der Auflagen durch den Deponiebetrieb ausgeschlossen werden kann.

Der Abgrabungs- bzw. Verfüllbetrieb darf nur werktags in der Zeit zwischen 7:00 und 22:00 Uhr stattfinden. Des Weiteren wird hier festgelegt, dass der Richtwert der TA-Lärm von 60 dB(A) am nächstgelegenen Wohnhaus nicht überschritten werden darf.

Staubbelastungen für die Nachbarschaft sind durch Vorkehrungen (z.B. ein Schutzwall mit Begrünung oder Schutzpflanzung) zu verhindern. Aufkommende Staubbelastungen sind durch Befechten mit Wasser zu unterbinden.

Eine Beeinträchtigung des Plangebietes durch den Deponiebetrieb kann bei Einhaltung der Auflagen ausgeschlossen werden kann.

### Luftschadstoff-Immissionen

Gemäß Luftgüteindex 2001–2013 (Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln) liegt das Plangebiet in einer Zone mit mittlerer Luftgüte. Vom Vorhaben selbst werden nur geringe Luftschadstoff-Emissionen (Hausbrand, verkehrsbedingte Emissionen) ausgehen. Minderungsmaßnahmen über die geplante Begrünung (siehe Punkt 7.2 Pflanzen) sind daher nicht notwendig.

Aufgrund der guten Durchlüftung im Nahbereich des Plangebietes ist auf der Robert-Perthel-Straße die Einhaltung der Grenzwerte der 39. BImSchV für Feinstaub und Stickoxide sicher anzunehmen.

### Lichtimmissionen

Die Beleuchtung der Parkpalette führt zu Lichtimmission, die insbesondere im Winterhalbjahr die südlich angrenzende Wohnbebauung betreffen können.

Die geplante Parkpalette steht in rund 100 m Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung (Vogesenstraße 30 und 34) und wird werktags in der Zeit von 09:00 bis 18:00 Uhr genutzt. Die Beleuchtung der Parkpalette wird mit der nach Garagenverordnung notwendigen Mindestbeleuchtungsstärke von 20 Lux für die Betriebszeiten ausgerüstet.

Die Fassaden der Parkpalette, die an die Fläche „M2“ angrenzen werden begrünt. Des Weiteren sind Baumpflanzungen (fünf Laubbäume) auf dem an die öffentliche Grünfläche angrenzenden Grundstücksteil vorgesehen.

Die der Parkpalette zugewandten Giebelseiten der nächstgelegenen Wohngebäude weisen insgesamt nur kleine Fensteröffnungen auf, die den Schluss zulassen, dass es sich hierbei um Nebenräume und nicht um Aufenthaltsräume (Wohn-, Kinder- oder Schlafzimmer) handelt.

Aufgrund der Entfernung, der geplanten Umwehungen der Parkpalette und der Begrünungsmaßnahmen sind störende oder belästigende Einflüsse durch Lichtimmissionen auf die schutzwürdige Nachbarschaft nicht zu erwarten. Daher wurde auf eine gutachterliche Erfassung und Bewertung der Lichtimmissionen gemäß dem sogenannten „Lichterlass“ NW verzichtet.

### **7.4 Altlastverdacht**

Das Altlastenkataster der Stadt Köln weist im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen aus. Das Plangebiet liegt auch außerhalb des Nahbereichs der Altablagerungen 50709 und 50711, die sich südwestlich und nordwestlich der Robert-Perthel-Straße befinden. Entsprechend kann eine Kennzeichnung des Nahbereiches, wie sie im rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragen ist, entfallen.

### **7.5 Boden / Wasser**

Im Plangebiet liegt ein Braunerdeboden mit mittlerer Ertragsfähigkeit vor, der gemäß Bodenkarten NW 1:50.000 des Geologischen Dienstes NW als nicht schutzwürdig bewertet ist. Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird zu einer dauerhaften Störung der natürlichen Bodeneigenschaften führen. Aufgrund des vorhandenen Planungsrechtes ist dieser Eingriff bereits zulässig und nicht ausgleichspflichtig.

Wegen der heute unversiegelten Oberfläche ist die Versickerndes Niederschlagswasser eine Grundwasserneubildung im Plangebiet anzunehmen. Dies kann bereits heute auf der Grundlage des vorhandenen Planungsrechtes durch Bebauung und Versiegelung eingeschränkt werden. Regelungen zur Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen treffen weder der rechtskräftige noch der neu aufzustellende Bebauungsplan. Da das Plangebiet eine relativ geringe Größe aufweist und westlich und südlich Freiflächen angrenzen mit Grundwasserbildungspotenzial kann die im Plangebiet zu erwartende Einschränkung der Grundwasserneubildung hingenommen werden.

Der Grundwasserflurabstand bei mittleren Grundwasserständen (GW-Messungen Rheinenergie 2002) beträgt > 10 m. Damit ist eine direkte Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgeschlossen.

### **7.6 Klima**

Sommerliche Hitzebelastung: Das Plangebiet liegt am Rande der lokalen Wärmeinsel von Bilderstöcken. Die westlich angrenzende Freifläche wird gemäß der Planungshinweiskarte zukünftige Wärmebelastung (Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln, 2013) als klimaaktive Fläche (Klasse 4) eingestuft. Das Plangebiet selbst wird als (wärme)belastete Siedlungsfläche (Klasse 3) eingestuft. Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird nicht zu einer Änderung der Kaltluftentstehung und Ventilation auf der westlich angrenzenden Freifläche führen. Entsprechend sind hier keine zusätzlichen Maßnahmen zum Umgang mit der Klimawandelfolge „Hitzebelastung“ über die geplanten Begrünungsmaßnahmen hinaus, vorzusehen.

Starkregenereignisse: Das oberflächlich abfließende Niederschlagswasser aus Starkregenereignissen kann in die geplanten Pflanzflächen abgeleitet werden, sofern ein entsprechendes Geländegefälle geplant wird. Die Regelung dieses Belangs wird im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

## **8 Planverwirklichung**

Das Planungsrecht wird in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB geschaffen. Die Aufstellung erfolgt auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Zwischen der Stadt Köln und der Vorhabenträgerin wird ein städtebaulicher Vertrag als Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser stellt sicher, dass es zur Realisierung des Vorhabens kommen wird.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Planungs- und Erschließungskosten von der Vorhabenträgerin übernommen. Kosten für die Stadt Köln entstehen nicht.

**Der Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nr. 64494/02 wird gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a (BauGB) mit dieser Begründung öffentlich ausgelegt.**

**Köln, den**

**Beigeordneter**