

Begründung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 69427/03 (Vorhaben- und Erschließungsplan [VEP]);

Arbeitstitel: "Östlich Poller Kirchweg B" in Köln-Poll

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Deutsche Reihenhaus AG hat die Grundstücke des Plangebietes erworben und beabsichtigt, die Aufbauten niederzulegen und die brachliegende Gewerbefläche neu zu nutzen. Entlang des Poller Kirchweges soll im vorderen Bereich ein Gebäuderiegel mit gemischter Nutzung und Tiefgaragen entstehen und im rückwärtigen Bereich eine Wohnbebauung mit ca. 25 zweigeschossigen Reihenhäusern erstellt werden. Dabei wird das vorhandene Biotop erhalten und planungsrechtlich gesichert.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des VEP wird im Westen von der Straße Poller Kirchweg begrenzt. Es erstreckt sich über die Flurstücke 732, 3701/194 und 4067/189 in der Gemarkung Poll und umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha.

2.2 Vorhandene Struktur und Erschließung

Das Plangebiet ist im Bestand geprägt durch die leer stehenden Betriebsgebäude eines Gewerbebetriebes (Urban Textilhandel GmbH). Im Bereich der ehemaligen Betriebs- und Stellplatzflächen liegt ein größtenteils versiegeltes Grundstück vor. Im rückwärtigen Bereich befinden sich das Wohngebäude des ehemaligen Firmeninhabers, ein Biotop mit einem Teich und bepflanzten Bereichen sowie das Wasserbecken eines Löschteiches.

In nördlicher, östlicher und südlicher Richtung ist das Umfeld des Plangebietes durch vorhandene bzw. im Bau begriffene Wohnnutzungen geprägt.

An der gegenüberliegenden Straßenseite des Poller Kirchweges ist ein gewerblicher Betrieb zur Oberflächenbehandlung vorhanden. Entsprechend der Betriebsgenehmigung der Firma sind Geräuschemissionen unter anderem durch den Fahrzeugverkehr auf dem Grundstück sowie vom Nachtbetrieb der Strahlanlage in der Montagehalle zu erwarten.

Das Plangebiet ist verkehrlich über den Poller Kirchweg erschlossen. Es bestehen verkehrliche Verbindungen zur Siegburger Straße bzw. zur Alfred-Schütte-Allee und damit an die innerörtliche Hauptstraße bzw. die BAB A 4 (Anschlussstelle Köln-Poll).

Für Fußgänger und Fahrradfahrer besteht die Möglichkeit, über Nebenstraßen zur Siegburger Straße zu gelangen und den Ortskern im Bereich der Poller Hauptstraße zu erreichen.

In fußläufiger Erreichbarkeit (Luftlinie 350 m) befindet sich die Straßenbahnhaltestelle "Raiffeisenstraße" der Linien 7 (von Porz-Zündorf nach Frechen) und 8 (von Porz - Markt zur Universität). Des Weiteren sind die Bushaltestellen "Am Grauen Stein" der Linie 151 (Am Grauen Stein - Bahn-

hof Deutz/Kölnarena) in ca. 800 m und die Haltestelle "Poll Hauptstraße" der Linie 159 (Alfred-Schütte-Allee/Poll - Herler Straße/Buchheim) in ca. 500 m Entfernung zu erreichen.

Die Geländehöhe des Plangebietes erstreckt sich zurzeit zwischen ca. 48,7 m ü. NN und ca. 49,4 m ü. NN. Der Höhenunterschied von lediglich ca. 0,7 m ist auf großen Teilen des Geländes nicht wahrnehmbar, so dass es größtenteils als nahezu eben bezeichnet werden kann. Lediglich im rückwärtigen Plangebiet liegen Aufschüttungen im Bereich der vorhandenen Biotopfläche mit Geländehöhen von bis zu 52,4 m ü. NN vor.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP stellt gemischte Bauflächen dar. Die geplanten Nutzungen des VEP entsprechen dieser Darstellung.

3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan von 1990 enthält keine Aussagen für das Plangebiet (Innenbereich).

3.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb eines größeren zusammenhängenden Gebietes, für das im Jahre 2002 ein Aufstellungsbeschluss (Bebauungsplan-Entwurf Nr. 69429/09) gefasst wurde. Dieses Verfahren wurde nicht bis zur Rechtskraft geführt. Die Weiterführung dieses Verfahrens kann zurzeit nicht abgesehen werden.

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Die Fluchtlinienpläne Nrn. 5205, 2016 c und 2016 d sind in diesem Bereich rechtsverbindlich, allerdings teilweise funktionslos. Der darin festgesetzte Weg wird nicht mehr benötigt.

Für die Umsetzung der geplanten Vorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Er soll in Form eines VEP auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgen. Hierbei handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren mit zutreffenden Voraussetzungen: Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche zur Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche liegt im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterhalb von 20 000 m². Die erheblich betroffenen Umweltbelange werden geprüft und in die Abwägung eingestellt (siehe Punkt 5., Umweltbelange). Anhaltspunkte für die eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b liegen nicht vor.

Für die südlich angrenzenden Flächen besteht der seit 2004 rechtskräftige VEP Nr. 69427/02 mit dem Arbeitstitel: "Poller Kirchweg A". Dieser VEP ist weitestgehend umgesetzt. Er beinhaltet die Errichtung von ca. 40 Einfamilienhäusern und einer dreigeschossigen Riegelbebauung mit Wohn- und Büronutzung entlang des Poller Kirchweges.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung soll in Anlehnung zu einem Mischgebiet aus der BauNVO erfolgen. Dabei sollen folgende Nutzungen zulässig sein (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.):

Entlang des Poller Kirchweges soll ein Gebäuderiegel mit gemischter Nutzung und Tiefgaragen entstehen. Er führt die Bebauung des südlich angrenzenden Gebäudes fort. Eine Durchfahrt soll

die rückwärtigen Grundstücksteile sowie das vorhandene Wohngebäude anbinden. Als Art der baulichen Nutzung soll für das Gebäude entlang der vorhandenen Straße "Büro- und Wohngebäude" festgesetzt werden. Sonstige Gewerbebetriebe sollen zulässig sein, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Auf den unteren Etagen des neuen Gebäudes ist aufgrund des vorhandenen Gewerbelärms keine Wohnnutzung, sondern eine Büronutzung vorgesehen. Im dritten Obergeschoss soll eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Es sollen eine Reihe von Maßnahmen zum Lärmschutz aufgenommen werden (vgl. Punkt 5., Umweltbelange), um die Wohnnutzung aus lärmschutztechnischer Sicht gewährleisten zu können.

Durch die geplante Riegelbebauung soll ein geschützter rückwärtiger Bereich entstehen, in dem mehrere kleinere, zweigeschossige Reihenhausergruppen mit drei verschiedenen Haustypen und -größen geplant sind. Für diesen rückwärtigen Bereich soll als Art der baulichen Nutzung ausschließlich "Wohnen" festgesetzt werden. Dieser Bereich soll von Verkehr weitgehend freigehalten werden. Lediglich die Zufahrt für die Feuerwehr, wenige Besucherstellplätze sowie die Wege und Zugänge zu den geplanten Reihenhäusern sollen entstehen. Die erforderlichen Stellplätze werden innerhalb der geplanten Tiefgaragen nachgewiesen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)/Geschossflächenzahl (GFZ)

In Anlehnung an die Regelungen in der BauNVO sollen zur Orientierung die Werte für die GRZ und die GFZ für ein Mischgebiet herangezogen werden.

Für den Bereich des geplanten Gebäuderiegels am Poller Kirchweg soll aufgrund der geplanten Tiefgaragen und der versiegelten Zufahrtsbereiche eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,2 festgesetzt werden. Für die geplanten Reihenhäuser soll eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt werden.

Eine Überhöhungsmöglichkeit für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Überschreitungen der GRZ bei der Ermittlung der betroffenen Grundflächen) soll für den Gebäuderiegel mit einer GRZ* von 1,0 und für die Wohnhäuser mit einer GRZ* von 0,8 vorgesehen werden.

Eine Überhöhung der Werte in der genannten Größenordnung ist aus folgenden Gründen vertretbar.

Der Gebäuderiegel am Poller Kirchweg stellt einen erforderlichen Lärmschutz für die zurückliegende geplante Bebauung dar. Aufgrund einer gewollten erhöhten gewerblichen Belegung des Gebäudes durch Büros und der geplanten Tiefgaragen kann ausnahmsweise eine erhöhte Dichte vertreten werden.

Die Festsetzungen ermöglichen eine an dem Grundsatz des Flächen sparenden Bauens orientierte verdichtete Bauweise. Diese Verdichtung von Wohnhausstrukturen ist im Umfeld vorzufinden und prägt den Charakter von Poll. Aufgrund der zentralen Lage des Standortes wird dem Gebot der innerstädtischen Nachverdichtung vor einer zusätzlichen Inanspruchnahme vor erneuter Außenentwicklung Rechnung getragen.

Die Außenbereiche der geplanten zurückliegenden Reihenhäuser können bis auf wenige Besucherstellplätze bzw. Stellplätze für Behinderte von ruhendem Verkehr freigehalten werden, weil die erforderlichen Stellplätze in den geplanten Tiefgaragen nachgewiesen werden. Es ist zudem für den rückwärtigen Bereich eine maximale GFZ festgesetzt worden. Diese bleibt deutlich unterhalb der Obergrenze der BauNVO für Mischgebiete und ermöglicht eine Beschränkung der Geschossflächen auf ein verträgliches Maß.

Bei Betrachtung der Gesamtfläche inklusive der privaten Grünfläche wird grob überschlägig eine GFZ von 1,0 ermittelt. Damit wird die in der BauNVO genannte Obergrenze von 1,2 für Mischgebiete deutlich unterschritten.

4.2.2 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse/Gebäudehöhe

Entsprechend der angrenzenden Bebauung soll der Gebäuderiegel mit drei Vollgeschossen bzw. einem vierten zurück gesetzten Geschoss errichtet werden. Es wird eine minimale und maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Sie bezieht sich auf die Höhe des Bezugspunktes (BP) am Poller Kirchweg. Aus lärmschutztechnischer Sicht ist das geplante Gebäude mit einer Mindesthöhe zu errichten (siehe Ausführungen unter Punkt 5., Umweltbelange). Die maximale Höhe soll der angrenzenden Bebauung entsprechen. Zudem wurde mit dem Ziel der notwendigen Flexibilität für die Bauausführung eine Ausnahmeregelung für technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten und Treppenhäuser aufgenommen. Der südliche Anschluss des geplanten Riegelgebäudes (Überbauung der Durchfahrt) soll an das bestehende Nachbargebäude Poller Kirchweg 105 in der vorhandenen Trauffhöhe erfolgen. Dazu soll eine entsprechende Regelung in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

Die zurückliegenden geplanten Wohngebäude werden auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Dies entspricht den unmittelbar angrenzenden Wohnhäusern.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entlang des Poller Kirchwegs soll die geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Damit wird die rückwärtige Wohnbebauung gegenüber den Emissionen der gegenüberliegenden gewerblichen Nutzung geschützt (siehe Ausführungen unter Punkt 4.6, immissionsschutzrechtliche Festsetzungen). Es entsteht zudem durch die Festsetzung einer Baulinie entlang der Straße eine deutliche Gebäudekante zum öffentlichen Straßenraum hin.

Auf der südwestlichen Seite des Gebäuderiegels sollen zwei Bereiche festgelegt werden, in denen eine Überschreitung der Baulinie möglich ist. Hier sollen ausschließlich Treppenanlagen für den Erdgeschossbereich zulässig sein. Diese Bereiche berücksichtigen den geplanten Gebäudeentwurf und gewährleisten gleichzeitig, dass keine schützenswerten Nutzungen vor der festgesetzten Baulinie entstehen können.

Für das geplante dritte Obergeschoss soll umlaufend eine Baugrenze aufgenommen werden, so dass die beabsichtigte abgestufte Gebäudeplanung ablesbar ist. Die geplanten rückwärtigen Treppenhäuser sind über vier Etagen geplant. Sie werden durch die Festsetzungen der Planzeichnung nicht vollständig erfasst. Eine Regelung erfolgt über die textliche Festsetzung Nr. 2.4. Hierdurch wird keine Erhöhung des Hauptbaukörpers, sondern lediglich die Erstellung der rückwärtigen Treppenanlagen bis in das dritte Obergeschoss ermöglicht.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für den Gebäuderiegel soll im südlichen Teil ein Bereich mit bestimmten Maßen abgegrenzt werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1). Er sichert die Durchfahrt zu den zurückliegenden Grundstücksbereichen für die Anlieger und die Feuerwehr.

Die verschiedenen Reihenhausergruppen im rückwärtigen Grundstücksbereich sollen im Rahmen der festgesetzten Baufenster realisiert werden können. Auf die Angabe einer Bauweise kann hier verzichtet werden.

4.4 Höhenlage des Geländes

Im rückwärtigen Bereich sollen unterschiedliche Geländehöhen festgesetzt werden. Sie ergeben sich aus dem natürlichen Geländeverlauf und dem geplanten Bau einer Tiefgarage. Im Bereich der Reihengrundstücke soll eine Angleichung des vorhandenen Geländes vorgenommen werden, um eine entsprechende Nutzbarkeit der Gartenflächen gewährleisten zu können. Dabei soll die Erhaltung des bestehenden, höher liegenden Biotops und die vorhandene Böschungssituation berücksichtigt werden. Die Geländehöhen sind in der Planzeichnung eingetragen.

In den übrigen Bereichen (geplanter Gebäuderiegel und vorhandenes Bestandsgebäude) sind keine Geländehöhenfestlegungen nötig.

4.5 Erschließung und technische Infrastruktur

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Poller Kirchweg. Die umliegenden Anbindungen des Plangebietes sind unter dem Punkt 2.2 detaillierter beschrieben.

Die Anbindung des bestehenden rückwärtigen Wohngebäudes und der geplanten Reihenhäuser soll im nördlichen Bereich mit einer Zufahrt und im südlichen Bereich mit einer Durchfahrt sichergestellt werden. Eine Umfahrung des geplanten Gebäuderiegels soll lediglich für Feuerwehrfahrzeuge möglich sein. Der Anliegerverkehr zum möglichen Be- und Entladen an den geplanten Wohngebäuden soll im rückwärtigen Bereich mit Hilfe von geplanten Pollern grundsätzlich nur untergeordnet stattfinden. Ansonsten soll dieser Bereich von Pkw-Verkehren freigehalten werden.

Die Stellplätze für das Plangebiet sollen in zwei Tiefgaragen nachgewiesen werden. Eine der Tiefgaragen liegt vollständig im Bereich des Gebäuderiegels, die zweite Tiefgarage erstreckt sich auch unter Grundstücksbereiche der südöstlichsten Reihenhäusergruppe. Die Ein- und Ausfahrten sollen über den Poller Kirchweg erfolgen; sie sind als Hinweis in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

Zusätzlich sollen fünf Besucherstellplätze und drei Behindertenstellplätze ebenerdig vorgesehen werden (siehe Festsetzung Nr. 4.).

Eventuell notwendige Änderungen an straßenbaulichen Einrichtungen des Poller Kirchweges (Verkehrsfläche inklusive Straßenentwässerungseinrichtungen und der Straßeneinläufe) werden im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Das Plangebiet kann über den Poller Kirchweg an das Kanal- und Leitungsnetz der öffentlichen Versorgungsträger angebunden werden. Die Versorgung innerhalb des Gebietes erfolgt über das interne Wegenetz.

4.6 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Es sollen verschiedene Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.). Sie betreffen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen, Nutzungsbeschränkungen in einzelnen Geschossen, Schutz vor Gewerbelärmemissionen, die Art einer Lärmschutzwand auf dem Gebäuderiegel (zum Schutz der Wohnnutzung im vierten Geschoss) und eine Mindesthöhe des Gebäuderiegels (zum Schutz der rückwärtigen Reihenhäuserbebauung).

Zudem soll eine bedingte Festsetzung aufgenommen werden, die die Aufnahme der Wohnnutzung in den Reihenhäusern erst für zulässig erklärt, wenn der Gebäuderiegel in einer bestimmten Höhe und Ausbaustufe errichtet ist und somit die erforderliche Schutzwirkung für die zurückliegende Wohnbebauung entfalten kann (siehe Ausführungen zu Punkt 5., Umweltbelange).

5. Umweltbelange

Der VEP soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, da das Plangebiet als Gewerbebetrieb mit baulichen Anlagen genutzt wird und gemäß § 34 BauGB vergleichbare Eingriffe, wie sie auch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen, bereits im Bestand zulässig sind. Die erheblich betroffenen Umweltbelange werden geprüft und dargestellt.

Im Rahmen einer orientierenden Betrachtung der Umweltbelange wurde festgestellt, dass für die folgenden Belange weder erhebliche Auswirkungen noch Einwirkungen zu erwarten sind:

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Eingriff/Ausgleich, Landschaft, Grundwasser, Klima, Luftschadstoffemissionen und -immissionen, sonstige Emissionen, Fluglärm, Freizeit- und Sportlärm, Ver- und Entsorgung, Gefahrenschutz, Kulturgüterschutz. Eine weitere Untersuchung oder Begutachtung dieser Umweltbelange ist nicht erforderlich.

Erhebliche Ein- und Auswirkungen liegen für die folgenden Umweltbelange vor:

5.1 Lärmimmissionen

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr und aus Gewerbe erheblich vorbelastet.

5.1.1 Gewerbelärm

Die Geräusch-Emissionssituation des gegenüberliegenden Betriebes am Poller Kirchweg für Oberflächenbehandlung wurde im Zuge eines Ortstermins am 08.01.2007 ermittelt. In der Montagehalle ist ein Nachtbetrieb mit gekippten Fenstern genehmigt. Weiterhin kann die große Strahlanlage samt der zugehörigen Entstaubung innerhalb der Tageszeit uneingeschränkt in Betrieb sein. Regelmäßige Lkw-Verkehre innerhalb der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) finden nicht statt. Eine Ausnahme bilden die sporadisch erforderlichen Schwertransporte, die als seltene Ereignisse zu bewerten sind und für die die TA-Lärm kurzzeitig höhere Lärmwerte zulässt.

Zur Beurteilung des Gewerbelärms werden die Richtwerte der TA-Lärm herangezogen:

Gebietscharakter gemäß BauNVO	tags	nachts
allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)
Mischgebiet (MI)	60 dB(A)	45 dB(A)

Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung von Oktober 2007 wurden am geplanten Gebäuderiegel am Poller Kirchweg sechs Immissionspunkte untersucht. Zwei weitere Immissionsorte wurden am südwestlichsten und nordwestlichsten Wohngebäude untersucht.

Festgestellt wurden für einzelne Immissionspunkte Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm für ein Mischgebiet tags um 1 dB(A) bzw. 7 dB(A) und nachts um 2 dB(A) bzw. 7 dB(A). Da im geplanten Mischgebiet nachts in der Regel nicht gearbeitet wird, sind die nächtlichen Überschreitungen nicht relevant.

An den Einfamilienhäusern östlich des Gebäuderiegels werden die Richtwerte eines allgemeinen Wohngebietes weitgehend eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Bei Vollbetrieb der Strahlanlage über den ganzen Tagzeitraum entsteht jedoch eine Reflexion an der nördlich gelegenen Nachbarbebauung. Dieser Betriebszustand ist aus genehmigungsrechtlichen Gründen betrachtet worden, findet aber in der Realität so nicht statt und stellt daher einen sehr ungünstigen Fall dar. Der Tagesrichtwert für "Allgemeine Wohngebiete" der TA-Lärm würde hierdurch am nordwestlichsten geplanten Gebäudes im rückwärtigen Bereich um ca. 2 dB(A) überschritten werden. Diese Überschreitung findet in der Regel nicht statt und kann von daher ausnahmsweise akzeptiert werden.

Um die gesamte geplante Einfamilienhausbebauung vor dem Gewerbelärm zu schützen, ist ein Gebäuderiegel in geschlossener Bauweise entlang des Poller Kirchweg vorgesehen.

Dem Schutz vor Gewerbelärm der zukünftig in dem Gebäuderiegel arbeitenden und wohnenden Bevölkerung dient die Festsetzung mehrerer Maßnahmen:

- Entlang der festgesetzten Baulinie wird eine Lärmschutzwand in der Höhe von mindestens 3 m über Oberkante Fertigfußboden des dritten Obergeschosses als Schutz für den vor der zurückliegenden Baugrenze möglichen Freibereich für Wohnungen festgesetzt.
- Festlegung einer Mindesthöhe des dreigeschossigen Gebäudeteils von 11,0 m über BP, so dass die darauf festgesetzte Lärmschutzwand in der Höhe von mindestens 3 m ihre Schutzwirkung entfalten kann.

- In den darunter liegenden Geschossen (vom Erdgeschoss bis zum zweiten Obergeschoss) der westlichen Fassade der Riegelbebauung werden grundsätzlich zu Lüftungszwecken öf-fenbare Fenster ausgeschlossen und in diesem Zusammenhang eine schallgedämmte Lüf-tung festgesetzt.
- Aufgrund der Vorbelastung mit Gewerbelärm entlang des Poller Kirchweges werden in der Riegelbebauung auf den unteren drei Etagen Wohnungen ausgeschlossen.
- Die Wohnhäuser im rückwärtigen Bereich dürfen erst bezogen werden, wenn der Gebäude-riegel am Poller Kirchweg in einer Höhe von mindestens 11,5 m über dem festgesetzten Be-zugspunkt im Rohbau mit eingebauten Fenstern und Türen errichtet ist und somit die erfor-derliche Schutzwirkung für die zurückliegende Wohnbebauung entfaltet.

Durch die Maßnahmen werden gesundheitsverträgliche Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den ge-planten Gebäuden erreicht.

5.1.2 Verkehrslärm (Straße und Schiene)

Die vorliegende Lärmuntersuchung (Simulationsberechnung) basiert auf städtischen Verkehrszah-len aus dem Jahr 2002. Diese Verkehrsmengen werden laut gutachterlicher Einschätzung zukünf-tig unterschritten, so dass es sich um eine Betrachtung des ungünstigsten Falles handelt. Die Zug-zahlen stammen von der DB Netz AG aus September 2003.

Zur Beurteilung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen:

Gebietscharakter gemäß BauNVO	tags	nachts
allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	45 dB(A)
Mischgebiet (MI)	60 dB(A)	50 dB(A)

Am Tag und in der Nacht werden im rückwärtigen Wohngebiet (WA) im ersten Obergeschoss die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

An der straßenzugewandten Seite des geplanten Gebäuderiegels mit Büro- und Wohnnutzung entlang des Poller Kirchweges werden am Tag im ersten und im dritten Obergeschoss die Ori-entierungswerte für ein MI um bis zu 5 dB(A) überschritten. Auch im Nachtzeitraum liegen hier Über-schreitungen von 5 dB(A) in beiden untersuchten Geschossen vor. Für die straßenabgewandte Seite gilt das Gleiche wie für das angrenzende Wohngebiet (WA).

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden die erforderlichen Anforderungen für den Gebäuderiegel gemäß der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für entsprechende Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Gutachtens ermittelt und im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzt:

- Gemäß DIN 4109 werden zur Festlegung des passiven Schallschutzes (Dämmleistung der Bauteile wie Wände, Fenster, Türen) Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan-Entwurf darge-stellt.
- Es wurde eine Ausnahmeregelung aufgenommen, die auch geringere Schalldämmmaße als die festgesetzten zulässt, wenn die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes entspre-chend nachgewiesen wird.
- Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der geplanten Bebauung sicherzustellen, werden aufbauend auf den Ergebnissen des Gutachters für die Außenfassaden des Gebäu-deriegels zum Poller Kirchweg hin der Lärmpegelbereich IV, für die nördliche Giebelseite des Gebäudes sowie für das zurückgesetzte dritte Obergeschoss der Lärmpegelbereich III dar-gestellt.

- Für die rückwärtigen Bereiche wurde durchgehend der Lärmpegelbereich II ermittelt. Hierzu wird jedoch keine Ausweisung im Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen, da die Anforderungen schon durch die technischen Maßnahmen erfüllt sind, die in Hinblick auf die Energieeinsparungsverordnung vorzunehmen sind. Die geplante Tordurchfahrt im Gebäuderiegel entlang des Poller Kirchweges wurde dabei berücksichtigt.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden in den geplanten Gebäuden gesundheitsverträgliche Innenschallpegel erreicht. Die geplanten Garten- und Freiflächen der Reihenhäuser werden durch den Gebäuderiegel abgeschirmt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) werden hier eingehalten.

5.1.3 Emissionen

Die Auswirkungen der Planung durch eine geringfügige Verkehrszunahme und den Betrieb der geplanten Tiefgarage sind an der geplanten und der vorhandenen Bebauung als unerheblich einzustufen.

5.2 Tiere und Pflanzen

Der Biotopbestand ist insbesondere geprägt durch den im rückwärtigen Bereich liegenden Teich mit naturnah ausgebildeten Uferbereichen, u. a. einem kleinem Röhrichtbestand. Zur planungsrechtlichen Sicherung soll das Biotop als private Grünfläche mit der Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB ausgewiesen werden. Der westlich des Biotops liegende Löschteich weist laut artenschutzrechtlicher Stellungnahme keine schützenswerte ökologische Wertigkeit auf und wird überplant.

Weiterhin ist der nordwestliche und östliche Teil des Plangebietes durch zahlreiche Bäume und Sträucher geprägt, während die übrigen Teile des Plangebietes fast vollständig versiegelt bzw. überbaut sind. Im Plangebiet werden insgesamt elf junge bis mittelalte Bäume überplant, die unter die Baumschutzsatzung fallen. Hierzu sind pro überplantem Baum jeweils zwei neue zu pflanzen. Die Anpflanzungen sollen alle im Plangebiet (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.) erfolgen. Bei den in der Planzeichnung aufgenommenen Baumstandorten handelt es sich lediglich um vorgeschlagene Baumstandorte. Es sind insgesamt mindestens 22 Laubbäume zu pflanzen. Im Bereich der geplanten Tiefgarage werden keine Bäume vorgesehen. Weitere Aussagen zu Pflanzqualitäten, Pflanzauswahllisten sowie Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen für den Teich werden im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. Landschaftsgesetzes NW (LG NW) ist nicht erforderlich, da das Plangebiet schon als Gewerbebetrieb mit baulichen Anlagen genutzt wurde und gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) vergleichbare Eingriffe, wie sie auch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen, bereits im Bestand zulässig waren. Weiterhin müssen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung bereits als erfolgt bzw. als zulässig zu bewerten sind, nicht bilanziert und ausgeglichen werden.

Durch die vorgesehenen Entsiegelungen und die Herstellung von Vegetationsflächen wird sich die biologische Vielfalt in den bisher versiegelten Teilen des Plangebietes geringfügig erhöhen. In den vorgesehenen Grünflächen und Gärten ist mit einer größeren Vielfalt an Pflanzenarten gegenüber dem vormaligen Betriebszustand zu rechnen. Für die Fauna ist, auch aufgrund der Innenstadtlage, nicht mit einer wesentlichen Veränderung der biologischen Vielfalt zu rechnen. Die im Bereich des Teiches mit Ufervegetation vorkommenden Arten werden im Plangebiet auch weiterhin (Teil)Lebensräume vorfinden.

An der nördlichen Spitze der privaten Grünfläche im Bereich des vorhandenen Biotops wird eine Spielplatzfläche angelegt, zu der verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

5.3 Boden/Altstandort

Unter Berücksichtigung der industriellen-gewerblichen Vornutzung des Geländes und der damit verbundenen Bautätigkeit werden die vorhandenen Auffüllungen im vorliegenden Gutachten als schwach belastet eingestuft. Bei Umnutzung von Teilbereichen des Geländes mit Aushub ist darauf zu achten, dass das aufgefüllte Material von dem gewachsenen Boden getrennt und einer ordnungsgemäßen Wiederverwertung zugeführt wird.

Im Bereich des Gebäuderiegels am Poller Kirchweg und teilweise im Bereich der geplanten Reihenhäuser wird eine Tiefgarage errichtet, so dass in diesen Bereichen ein nahezu vollständiger Aushub des Geländes erfolgen wird.

Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung ergibt die ermittelte mittlere Belastung im orientierenden Vergleich mit den Vorgaben der Bundesbodenschutz-Verordnung (BBodSchV) keine Prüfwertüberschreitungen. Nach Aussagen des Gutachters wird eine Wohnnutzung als unbedenklich eingestuft. Lediglich bei der Umnutzung von Teilflächen in sensibelste Nutzungsformen (wie z.B. Kinderspielflächen) sind gegebenenfalls detailliertere Oberbodenuntersuchungen erforderlich. Hierzu werden vorsorglich Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

5.4 Oberflächengewässer

Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Teich im Bereich einer Aufschüttung, die ca. 4 m über der Geländehöhe des Straßenniveaus des Poller Kirchwegs liegt. Zum Schutz von spielenden Kleinkindern und der ökologischen Wertigkeit ist der Teich ausreichend zu sichern. Weiterhin werden die geplanten Baumaßnahmen im Nahbereich des Teiches stattfinden und ein Abgraben der Aufschüttung in unmittelbarer Nähe des Teiches erfordern. Durch geeignete Maßnahmen ist eine langfristige Erhaltung des Teiches vor Abrutschen oder Auslaufen zu sichern. Diese Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag näher geregelt.

6. Plandurchführung

Das Planungsrecht soll in Form eines VEP gemäß § 12 in Verbindung mit § 13a BauGB geschaffen werden. Die dabei entstehenden Kosten einschließlich der Kosten der Gutachten werden von der Vorhabenträgerin übernommen.

Zur Sicherung der Realisierung des Vorhabens sowie der Kostenübernahme der Planungs- und Erschließungskosten wird die Vorhabenträgerin mit der Stadt Köln einen Durchführungsvertrag schließen.