

## **A N L A G E 4**

### **Erläuterung**

**zum städtebaulichen Konzept Bebauungsplan Nr. 6250/04 – Arbeitstitel: Gewerbe- und Medienpark in Köln-Ossendorf, 7. Änderung Motorworld Bürogebäude, Mobilitätszentrum für Kraftfahrzeuge / -räder, Autohaus und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel**

---

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

Der Bebauungsplan Nummer 6250/04 mit dem Arbeitstitel „Gewerbe- und Medienpark in Köln-Ossendorf, 6. Änderung Mischgebiet südlich IKEA“ ist seit dem 30. September 2015 rechtsverbindlich.

Unter anderem wurde ein Mischgebiet (MI 3) westlich der Butzweilerhofstraße festgesetzt, in dem ausschließlich Geschäfts-, Bürogebäude, Gastronomie, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO zulässig sind.

In diesem Mischgebiet hat die Grundstückseigentümerin vor, ein mehrgeschossiges Gebäude mit nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und Showrooms mit Werkstätten für das Mobilitätszentrum Motorworld (Autohäuser) im Erdgeschoss zu errichten. Neben einem kleinflächigen Lebensmittelmarkt und einem kleinflächigen Getränkemarkt im Erdgeschoss sind auch Ausstellungs-, Verkaufs- und Werkstattflächen mit Hebebühnen für Kraftfahrzeuge und -räder im Erdgeschoss und 1.Obergeschoss vorgesehen. Der Lebensmittelmarkt sowie der Getränkemarkt sollen die notwendige Grund- und Nahversorgung der umliegenden Bewohner und Beschäftigten sicherstellen und maßgeblich zur Steigerung der Wohn- und Arbeitsumfeldqualität beitragen. Die Ausstellungs-, Werkstatt- und Verkaufsflächen für Kraftfahrzeuge und -räder soll die südlich der Butzweilerhofallee angesiedelte gewerbliche Nutzung – Motorworld –, die die Thematik Mobilität in den Vordergrund stellt, ergänzen. In den (weiteren) Obergeschossen sind Büronutzungen und Beherbergungsbetriebe sowie Parkebenen vorgesehen.

Das vorhandene Planungsrecht lässt die Realisierung des Vorhabens in der geplanten Form jedoch nicht zu, da in dem festgesetzten Mischgebiet Einzelhandelbetriebe ausgeschlossen sind. Es besteht daher ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung von ins Bauvorhaben integrierten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben (Lebensmittelmärkte bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup>, Getränkemarkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> sowie Autohäusern mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.700 m<sup>2</sup>, davon max. 10 % der Verkaufsfläche der nahversorgungsrelevanten Betriebe als zentrenrelevantes Einzelhandelsrandsortiment sowie ca. 60 m<sup>2</sup> für Merchandising-Produkten der Automobil-Industrie). Außerdem wird die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 im Planbereich Anwendung finden.

## 2 Verfahren

Mit Schreiben vom 08. Juli 2019 stellte die „MW V12 Köln GmbH & Co. KG“ einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Nummer 6250/04 mit dem Arbeitstitel „Gewerbe- und Medienpark in Köln-Ossendorf, 6. Änderung Mischgebiet südlich IKEA“ für das nördlich der Butzweilerhofallee, westlich der Butzweilerstraße und östlich der Bertha-Sander-Straße gelegene Grundstück.

Die Änderung des Bebauungsplans wird im Regelverfahren gemäß § 8 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB darzulegen. Eine zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan ist gemäß § 10a Abs. 1 BauGB beizufügen sowie sofern erforderlich Überwachungsmaßnahmen für erhebliche Umweltauswirkungen (Monitoring) gemäß § 4c BauGB anzuwenden.

## 3 Erläuterungen zum Plangebiet

### 3.1 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Köln, im Stadtbezirk Ehrenfeld, Stadtteil Ossendorf und umfasst das nördlich der Butzweilerhofallee, westlich der Butzweilerstraße, östlich der Bertha-Sander-Straße und südlich der Lärmschutzeinrichtung zum Homepark gelegene bisher noch unbebaute Eckgrundstück.

Im Norden grenzt das Plangebiet an das sonstige Sondergebiet „Großflächiger Möbeleinzelhandel“ mit IKEA und Homepark.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von circa 9.600 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke Gemarkung Longerich, Flur 8, Flurstücke 879 (teilweise), 1433, 1434, 1581, 1582, 1608, 1620 (teilweise), 1682, 1684, 1686, 1687 und 1688.

Die verbindliche Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der Anlage 1.

### 3.2 Vorhandene Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist Teil des Geländes des ehemaligen Flughafens und der Kaserne Butzweilerhof. Dieses wurde nach Aufgabe der militärischen Nutzung im Rahmen einer Konversion neu geordnet und beplant. Ziel der Konversion des Geländes des ehemaligen Flugplatzes war die Entstehung eines neuen Stadtquartiers mit gewerblichen sowie kern-, misch- und wohngebietstypischen Nutzungen. Der Großteil der geplanten Nutzungen wurde bereits umgesetzt.

Östlich des Plangebiets gegenüber der Butzweilerstraße befindet sich ein Wertstoff-Center der AWB. Südlich der Butzweilerhofallee sind gewerbliche Nutzungen, die die Thematik Mobilität aufgreifen (Motorworld), anzutreffen. Westlich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet ist Wohnbebauung innerhalb eines festgesetzten Mischgebietes entstanden.

Nördlich des Plangebiets befinden sich zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem dazugehörigen Parkplatz.

Das Plangebiet selbst ist bislang unbebaut und lag lange Zeit brach. Zwischenzeitlich wurde hierauf eine Parkplatzfläche als Zwischennutzung errichtet.

### 3.3 Erschließung

#### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets kann im Bestand von der Bertha-Sander-Straße und eingeschränkt von der Butzweilerhofallee erfolgen.

Das Plangebiet ist über den örtlichen und überörtlichen Verkehr gut erreichbar. Die das Plangebiet erschließende Butzweilerstraße verbindet die Militärringstraße mit der Autobahn 57 (A57, ca. 1 km Entfernung) und durchquert das Stadtviertel Ossendorf von Norden nach Süden.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist vorhanden. In fußläufiger Nähe befindet sich die Straßenbahn-Haltestelle „IKEA Am Butzweilerhof“ (ca. 450 m Entfernung), die von der Stadtbahnlinie 5 (Köln-Friesenplatz – Köln Sparkasse Am Butzweilerhof) bedient wird.

#### Technische Erschließung

Das Plangebiet ist hinsichtlich Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen.

#### Bodensituation

Das Plangebiet ist teilweise versiegelt. Der größere Flächenanteil ist als Brache ausgeprägt. Gleichzeitig besteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan die Möglichkeit einer nahezu vollständigen Versiegelung.

## 4 Planungsvorgaben

### 4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln stellt das Änderungsgebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Die Planung steht damit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Absatz 4 BauGB.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Köln wird das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist demnach aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB entwickelt.

### 4.3 Bebauungsplan

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6250/04 mit dem Arbeitstitel „Gewerbe- und Medienpark in Köln-Ossendorf, 6. Änderung Mischgebiet südlich IKEA“, mit Rechtskraft vom 30. September 2015.

Für das Gebiet setzt der vorliegende Bebauungsplan ein Mischgebiet fest, in dem die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1, 3, 6, 7 und 8 BauNVO (Wohngebäude, Einzelhandelbetriebe – mit Ausnahme von Kiosken –, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen sind.

Zum Maß der baulichen Nutzung wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 sowie eine Geschossigkeit von V bis VII und eine Gebäudehöhe von jeweils maximal 67 m und 75 m ü. NHN festgesetzt.

Entlang der Butzweilerstraße sowie in Teilen entlang der Butzweilerhofallee sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Zum Schallschutz wurde im nördlichen Bereich des Plangebiets eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zur Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwand) festgesetzt. Außerdem wurden Festsetzungen zum Immissionsschutz (passiver Schallschutz) getroffen.

Flächen zum Anpflanzen sind im Plangebiet auf der nördlich gelegenen Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zur Vermeidung der beidseitigen optischen Wirkung der Lärmschutzwand sowie im westlichen Bereich des Plangebiets, angrenzend an die Bertha-Sander-Straße, zur optischen Trennung zu den angrenzenden Mischgebieten 2.1 und 2.2. festgesetzt.

#### **4.4 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Stadt Köln ist am 13.05.1991 als Satzung in Kraft getreten. Seit seiner Rechtskraft wurde er mehrfach durch Ratsbeschluss geändert.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans der Stadt Köln.

#### **4.5 Wasserschutzzzone**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzzone III B der Wasserwerke Köln-Weiler und Worringen/Langel, die dem Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet dieser Wassergewinnungsanlagen dient.

#### **4.6 Einzelhandel- und Zentrenkonzept**

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln wurde vom Rat am 17. Dezember 2013 beschlossen.

Das Plangebiet liegt weder in einem Versorgungsgebiet noch im 700 m Radius zu bestehenden Nahversorgungszentren oder -betriebe. Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind das „NVZ Bocklemünd / Mengenich, Görlinger Zentrum“ westlich des Plangebiets sowie südlich des Plangebiets das „NVZ Ossendorf“.

Durch die Entwicklung des Butzweilerhofes haben sich jedoch im Umfeld des Plangebiets in großen Anteilen Wohn- und Bürogebäude entwickelt, denen eine fußläufige Nahversorgung bisher nicht zur Verfügung steht. Daher sollen die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe zu einer Verbesserung der örtlichen Nahversorgung für im Umfeld ansässige Bewohner sowie Beschäftigte beitragen und somit auch die Wohnqualität innerhalb sowie im Nahbereich des Butzweilerhofes steigern.

Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln ist die Ansiedlung von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb der festgelegten zentralen Versorgungsbereichen in Nahversorgungslagen möglich.

## 5 Städtebauliches Konzept

### Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht die Errichtung eines Gebäudes mit gewerblicher Nutzung vor. Das Gebäude wird V-geschossig, mit Ausnahme eines Teilbereichs an der Ecke zwischen der Butzweilerhofstraße und der Butzweilerhofallee, wo sieben Geschosse vorgesehen sind. Durch die geplante Geschossigkeit wird die bereits nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene städtebauliche Eckbetonung am Kreuzungsbereich Butzweilerstraße / Butzweilerhofallee umgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt bei 0,6. Jedoch wird durch die Größe der geplanten oberirdischen Stellplätze und Nebenanlagen sowie einer eventuell geplanten Tiefgarage die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (GRZ II) bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten. Die geplanten Gebäudehöhen überschreiten nach der aktuellen hochbaulichen Planung die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen. Im Zuge der Bebauungsplanänderung sind demnach Regelungen zur weitergehenden Überschreitung der festgesetzten GRZ sowie Änderungen der Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Gebäudehöhe erforderlich, um entsprechend die hochbauliche Planung zu ermöglichen.

Im bestehenden Bebauungsplan ist die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 2,0 festgesetzt. Da die geplante Eckbetonung des neu entstehenden Gebäudes voll in die GFZ mit eingerechnet werden muss, soll im Zuge der Änderung die GFZ auf 2,4 erhöht werden.

Die Dachflächen werden als Flachdächer gestalterisch festgesetzt und erhalten eine extensive Begrünung mit Ausnahme von den Flächen für Dachaufbauten, Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Dachterrassen.

### Nutzungskonzept

In dem Gebäude sind kleinflächige nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe, Ausstellungsflächen für den Verkauf von Automobilen, Werkstätten, Beherbergungsbetriebe sowie Räume für Büros und Dienstleistungen, u.a. rund um das Thema Mobilität, geplant.

Im Erdgeschoss sind zur Berta-Sander-Straße hin gewandt zwei eigenständige, räumlich und funktional voneinander getrennte Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung geplant. Es handelt sich hier um einen Nahversorger (kleinflächiger Lebensmittelmarkt) sowie einen ebenfalls kleinflächigen Getränkemarkt. Diese verfügen neben den eigentlichen Verkaufsflächen über jeweils zugehörige Lager- sowie weitere Nebenflächen (u.a. Büro, Sozialräume). Neben den eigentlichen Kernsortimenten aus der Sparte Nahrungs- und Genussmittel ist auch der Verkauf von branchentypischen Randsortimenten (10 % der Verkaufsfläche) für diese Einzelhandelsbetriebe möglich.

Weiterhin sollen sich im Erdgeschoss hauptsächlich der Butzweilerstraße zugewandt und im Obergeschoss neben Ausstellungsflächen (Showrooms), Werkstätten und Dienstleistungsflächen auch Flächen zum Verkauf von Automobilen und Krafträder (Autohäuser) befinden. Neben dem Verkauf von Automobilen und Krafträder ist ergänzend auch der Verkauf von sogenannten Merchandising Produkten der Automobil-Kraftrad-Industrie in untergeordnetem Umfang (ca. 60 m<sup>2</sup> dieser Flächen) als ergänzendes Sortiment geplant. Hierbei handelt es sich nach der Sortimentsliste der Stadt Köln um zentrenrelevante Sortimente.

Die vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen für den Lebensmittelmarkt, den Getränkemarkt und den Kraftfahrzeug- und -radhandel sind nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht zulässig. Entsprechend sollen die Festsetzungen um die Zulässigkeit der geplanten

Einzelhandelsnutzungen mit den vorgesehenen Sortimenten ergänzt werden. Eine darüberhinausgehende generelle Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen ist nicht vorgesehen.

Bei den geplanten Werkstätten handelt es sich um atypische Werkstätten, da dort umfassende Karosseriearbeiten nicht erfolgen werden. Ebenso finden Lackier- und Spritzarbeiten nicht statt. Vielmehr erfolgen überwiegend mechatronische Arbeiten. Aufgrund dieser Atypik handelt es sich um im Mischgebiet allgemein zulässige sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

In den weiteren oberen Geschossen sind darüber hinaus ebenfalls bereits heute zulässige Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie auch Beherbergungsbetriebe geplant. Zudem sollen Teilflächen der Obergeschosse zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze dienen.

#### Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der ebenerdigen Kundenstellplätze der Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe sowie die Zufahrt zur Anlieferzone der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe soll über die Bertha-Sander-Straße sowie die Butzweilerhofallee erfolgen.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist die Errichtung von sowohl oberirdischen, oberirdisch-überdachte als auch in das Gebäude integrierte oder unterirdische Stellplätze (Tiefgarage) geplant. Es sollen insgesamt 35 oberirdische und nicht überdachte Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück positioniert werden. Davon sollen entlang der Butzweilerstraße sowie der Butzweilerhofallee 10 Stellplätze errichtet werden. Die restlichen oberirdischen nicht überdachten Pkw-Stellplätze sollen im Westen des Grundstücks (25 Stellplätze) entlang der Berta-Sander-Straße zur Verfügung gestellt werden. Zusätzlich werden weitere 15 Stellplätze oberirdisch im Baufens-ter überdacht untergebracht. Der weitere Stellplatzbedarf wird entweder über Parkebenen in den Obergeschossen des geplanten Gebäudes oder über unterirdische Geschosse gedeckt. Die Zufahrt zu den Parkebenen oder zur Tiefgarage kann auch über eine direkte Grundstückszufahrt von der Butzweilerstraße erfolgen. Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Zufahrt von der Butzweilerstraße ist der rechtskräftige Bebauungsplan anzupassen.

Zudem sind oberirdische Fahrradstellplätze sowohl im Süden als auch im Westen und Norden des Plangebiets vorgesehen. Hierbei werden auch die Anforderungen an das Abstellen entsprechender Lastenräder berücksichtigt.

Zur Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Verkehrsbelastung der Straßen und Knotenpunkte im Umfeld des Plangebiets wird ein Gutachten erarbeitet. Das Verkehrsgutachten umfasst:

- Die Ermittlung des vorhabenbezogenen Verkehrsaufkommens,
- die Ermittlung und Bewertung der Veränderung der Verkehrsbelastungen auf den Straßenabschnitten im Umfeld des Plangebiets,
- Prüfung der Leistungsfähigkeit von betroffenen Knotenpunkten sowie
- Aussagen zur Verkehrssicherheit, insbesondere im Bereich der geplanten Grundstückszufahrten.

Zudem ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob es durch die Nutzungsänderung zu Änderungen des Verkehrsaufkommens bzw. der Verkehrszusammensetzung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan kommen wird.

## Freiraumkonzept

Die Maßnahmenfläche M4 angrenzend an die Bertha-Sander-Straße bleibt erhalten. Entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden 6 Bäume und 10 Sträucher gepflanzt. Die gesamte Fläche wird gärtnerisch gestaltet. Auf dem gesamten Gelände wird pro 4 angefangene Stellplätze ein Baum, mit einer Baumscheibe von mindestens 6 m<sup>2</sup>, gepflanzt.

Der Lärmschutzwall im Bereich der Maßnahmenfläche M1 im Norden des Plangebiets wird beidseitig durch rankende oder klimmende Pflanzen dauerhaft begrünt. Beidseitig des Walls entstehen eine Rasenfläche sowie alternierend jeweils eine Baumreihe in einem Pflanzabstand von 20 - 25 m, ggf. ergänzend mit Parkplätzen für Fahrräder und/oder Lastenfahrräder.

Die grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden berücksichtigt und umgesetzt.

## Klimaschutz

Im Rahmen der Planänderung ist für das Projekt die „Leitlinie zum Klimaschutz in der Umsetzung nicht städtischer Neubauvorhaben in Köln“ anzuwenden und die Anforderungen an den Klimaschutz umzusetzen. Es gilt hier das Merkblatt Klimaschutzleitlinien Stadt Köln für Nichtwohngebäude.

## **6 Vorgesehene Änderungen**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind u.a. folgende Änderungen an den Festsetzungen vorgesehen:

1. Anpassung der Art der baulichen Nutzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben für die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel mit dem branchentypischen Randsortiment, PKW- und Kraftrad-handel (50.1) sowie Auto-/Kraftrad-Zubehör (50.4) gemäß der Sortimentsliste der Stadt Köln sowie der dortige Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten als Randsortimente (10 % der Verkaufsfläche der nahversorgungsrelevanten Betriebe und 60 m<sup>2</sup> Merchandise-Produkte) mit einer maximalen festgesetzten Verkaufsflächenzahl.
2. Ergänzung der textlichen Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO: Überschreitung der GRZ II durch Stellplätze und Nebenanlagen sowie Garagen unterhalb der Geländeoberfläche mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,85.
3. Anpassung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 auf 2,4.
4. Anpassung der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen.
5. Ergänzung der textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
6. Zeichnerische Ergänzung von Flächen für oberirdische Stellplätze.
7. Teilweiser Entfall der zeichnerischen Festsetzung zum Bereich ohne Ein- und Ausfahrten entlang der Butzweilerstraße zur Realisierung einer geplanten Grundstückszufahrt.

## **7 Umweltbelange**

Für das Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Be lange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt. Die Erarbeitung des Umweltberichts erfolgt im weiteren Verfahren.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung werden folgende Fachgutachten erstellt:

- Lärmgutachten zur Ermittlung und Bewertung der vom Vorhaben ausgehenden Gewerbelärmemissionen und deren Verträglichkeit mit schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Vorhabens.
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung mit dem Ziel der Abschätzung der möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit potenziell im Plangebiet vorkommender planungsrelevanter Arten sowie Benennung von Maßnahmenvorschlägen zur Beachtung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG.

## 7.1 Schalltechnische Situation

### Lärmimmission auf das Plangebiet

Das Plangebiet ist durch Lärm vorbelastet. Maßgebliche Lärmarten sind Verkehrslärmimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs sowie Gewerbelärmimmissionen. Der rechtskräftige Bauungsplan enthält bereits entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz, die unverändert übernommen werden.

### Lärmemission/-immissionen aus dem Plangebiet

Es wird ein Lärmgutachten erstellt, um zu prüfen, ob das mit der Planänderung angestrebte Vorhaben nach TA Lärm genehmigungsfähig ist. Hier sind neben den möglichen Emissionen der ebenerdigen Kundenstellplätze, der Einkaufswagenboxen, der Anlieferung auch die möglichen Emissionen von Auto-Werkstätten als auch die der geplanten Parkebenen einschließlich Zufahrt sowie der Tiefgaragenzufahrt gutachterlich abzuschätzen und zu bewerten.

## 7.2 Geruchssituation

### Geruchemission

Geruchsbelästigungen für die Wohnbebauung sind auszuschließen, da in den Werkstätten keine Lackier- und Spritzarbeiten durchgeführt werden.

## 7.3 Artenschutz

Im Sommer 2021 wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Zur Ermittlung der möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit wurde eine Abschätzung der potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten durchgeführt. Es wurden demnach insgesamt 49 planungsrelevante Arten geprüft.

Bei allen der potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten wird eine Beeinträchtigung durch die Planung ausgeschlossen, da innerhalb des Plangebiets keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zerstört werden und eine Störung von angrenzenden Habitaten aufgrund der bereits vorhandenen Störwirkung ausgeschlossen werden kann.

Da jedoch ein Vorkommen von ubiquitären Arten nicht ausgeschlossen werden kann, wurden obligate Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen, u.a. Beachtung von Rodungszeiträumen, Schutz angrenzender Gehölze, Gestaltungsmaßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Risikos von Vogelschlag.

Bei Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind keine signifikanten Konflikte in Bezug auf die Tötung und Störung geschützter oder planungsrelevanter Tierarten oder die Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten.

Ein Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Planung kann somit unter Berücksichtigung und Einhaltung der oben genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

## **8 Planverwirklichung**

Die Planungs- und Erschließungskosten werden seitens der Grundstückseigentümerin übernommen. Ein städtebaulicher Vertrag wird zwischen der Stadt Köln und der Grundstückseigentümerin vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB abgeschlossen. Der Vertrag soll regeln, dass die Durchführung des Vorhabens und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist im Plangebiet gesichert werden, sowie die Verpflichtung der Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten von der Grundstückseigentümerin. Für die Stadt Köln werden dabei keine externen Kosten entstehen.