

**Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)  
zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 67480/03;  
Arbeitstitel: Clouth-Gelände in Köln-Nippes**

---

## **A. Planung**

### **1. Planungsanlass und Planungsziel**

Der Stadtteil Nippes ist Teil des Neustadtgürtels, der sich im 19. Jahrhundert um das historische Kölner Stadtgebiet herum entwickelt hat. Das Werksgelände der ehemaligen Franz-Clouth-Rheinische Gummiwarenfabrik ist in den Jahren 1867/1868 entstanden und hat sich bis 1981 kontinuierlich vergrößert.

Nach der Veräußerung des Unternehmens an einen namhaften deutschen Gummiwarenproduzenten wurde die Produktion von Förderbändern Ende 2006 aufgegeben. Die hier noch betriebene Produktion von Gummiwalzen (Fa. Hilzinger) wird in den nächsten Jahren (2010) aufgegeben werden, so dass das Gelände für andere Nutzungen zur Verfügung steht.

Der Rat der Stadt Köln hat am 17.06.2003 beschlossen, das Grundstück der Firma Clouth zu erwerben, um hier vornehmlich Wohnungsbau und nicht störendes Gewerbe/Dienstleistungen anzusiedeln. Zugleich hat der Rat die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs beschlossen, der Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes sein sollte.

Ziel des städtebaulichen Wettbewerbes war es, das Plangebiet zu einem hochwertigen und eigenständigen Wohngebiet mit ergänzender, nicht störender gewerblicher Nutzung und mit einer der Lage im Stadtgebiet angemessenen Verdichtung zu entwickeln.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat im März 2004 die Auslobung des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes beschlossen.

Am 02.11.2004 sind die drei preisgekrönten Wettbewerbsentwürfe in einer öffentlichen Informationsveranstaltung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB den Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt worden.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 28.04.2005 beschlossen, dass der Entwurf des zweiten Preisträgers (Büro Scheuven + Wachten, Dortmund) des Realisierungswettbewerbes Grundlage für die weiteren Planungen wird.

Im Plangebiet sind ca. 1.000 Wohneinheiten in verschiedenen Strukturen (Geschosswohnungsbau freifinanziert und öffentlich gefördert sowie Einfamilienhäuser) und ca. 60.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für Mischnutzungen geplant.

Mit der Konversion des Geländes wird ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs im Kölner Stadtgebiet geleistet. Der Wohnungsgesamtplan der Stadt Köln prognostiziert bis 2015 einen Bedarf von 24.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 33.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Mit der Planung wird zugleich dem städtebaulichen Grundsatz einer freiraumschonenden Innenentwicklung Rechnung getragen und ein Neubauvorhaben in erhaltenswerte Strukturen harmonisch eingefügt.

## **2. Erläuterungen zum Plangebiet**

### **2.1 Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst das Werksgelände der Fa. Clouth an der Niehler Straße in Köln-Nippes einschließlich des Grundstücks der Firma Carl Thomas Kunststoffverarbeitung an der Xantener Straße, die Gebäudezeile mit ehemaligen Werkwohnungen und das Grundstück der Kindertagesstätte an der Franz-Clouth-Straße. Das Gelände wird begrenzt durch die Niehler Straße im Westen, die Xantener Straße im Norden, den Johannes-Giesberts-Park im Osten und die Franz-Clouth-Straße im Süden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 16 ha.

### **2.2 Vorhandene Struktur**

#### Baustruktur und Gebäudenutzung

Das Gelände wird -mit Ausnahme einer Gebäudezeile mit ehemaligen Werkwohnungen im Süden und der Kindertagesstätte im Südosten des Geländes- derzeit ausschließlich gewerblich genutzt. Die nicht mehr für Produktionszwecke benötigten Gebäude werden von kleineren Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen sowie als Künstlerateliers genutzt. Ein Teil der Gebäude steht leer. An der Xantener Straße liegt ein tief in das Gelände hineinragendes, gleichfalls gewerblich genutztes privates Grundstück, das in die Planung einbezogen wird.

#### Begrünung

Der Bebauungsplan bereitet keinen ausgleichspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Auf das Plangebiet sind die Bestimmungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB anwendbar, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Auf dem Grundstück befinden sich einige Bäume, untergeordnete Vegetationsansätze finden sich an den Wohngärten der ehemaligen Werkssiedlung und in den denkmalgeschützten Grünbereichen an der Niehler Straße.

#### Umgebende Bebauung

Die im Westen, jenseits der Niehler Straße an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist durch eine typische gründerzeitliche Blockstruktur mit einer noch weitgehend vorhandenen gründerzeitlichen, überwiegend III- und IV-geschossigen Bebauung geprägt. Die Blockränder werden fast ausschließlich für Wohnen genutzt, in den Blockinnenhöfen befinden sich teilweise kleinere, nicht störende Gewerbebetriebe. Unmittelbar gegenüber dem Plangebiet befindet sich eine gegenüber der ehemaligen Straßenflucht der Niehler Straße zurückgesetzte neuere Wohnbebauung aus den 1980´er Jahren.

Entlang der Nordseite der Xantener Straße überwiegt eine Wohnbebauung aus den 1960er Jahren, die durch einige neuere Wohnungsbauvorhaben ergänzt wird.

Im Osten des Plangebiets schließt sich der Johannes-Giesberts-Park an. Der Park ist Teil eines radialen Grünzugs, der vom Inneren Grüngürtel nach Norden führt. Jenseits dieses Parks schließt sich an der Amsterdamer Straße das städtische Kinderkrankenhaus, sowie eine geschlossene, II- bis III-geschossige Wohnbebauung an.

Im Süden des Gebiets ist der Bereich beiderseits der Florastraße ebenfalls überwiegend durch gründerzeitlichen, aber auch neueren Wohnungsbau geprägt.

## **2.3 Erschließung**

Das Planungsgebiet ist über die Niehler Straße als örtlichem Hauptverkehrs zug an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Grundstückserschließung erfolgt derzeit über die ehemalige Werkszufahrt und über eine weitere Betriebszufahrt von der Niehler Straße aus sowie über die Xantener Straße und die Franz-Clouth-Straße.

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt über die Stadtbahnlinie auf der Amsterdamer Straße bzw. über die U-Bahnlinie unter der Neusser Straße (jeweils in rd. 500 m Entfernung von der Mitte des Plangebiets) und durch Buslinien auf der Niehler Straße und der Xantener Straße.

### Soziale Infrastruktur:

Die beiden nahegelegenen Grundschulen für diesen Bereich sind die Gemeinschaftsgrundschule (GGs) Gellertstraße und die Katholische Grundschule (KGS) Bülowstraße. Unter Berücksichtigung von rd. 1000 Wohneinheiten stehen nach der derzeitigen Prognose nur dann wohnortnah die erforderlichen Plätze im Grundschulbereich zur Verfügung, wenn an einem der v.g. Standorte eine bauliche Erweiterung für vier Klassen (Klasse, Fach-, OGTS und Nebenräume) realisiert wird.

Die das Gebiet versorgenden Kindertagesstätten befinden sich in nächster Umgebung westlich der Niehler Straße, nördlich der Xantener Straße sowie im südöstlichen Teil des Plangebiets. Die vorhandenen Kindergartenplätze reichen nicht aus, um den zusätzlich entstehenden Bedarf zu decken. Daher wird eine zusätzliche 4-gruppige Kindertagesstätte im Planbereich benötigt.

Die einzige Jugendeinrichtung in Nippes ist die OT Werkstattstraße. Im Umfeld des Plangebietes gibt es keine Einrichtung, daher ist Raum für eine Jugendeinrichtung vorzuhalten.

Durch die geplante Wohnbebauung wird eine zusätzliche öffentliche Spielplatzfläche von ca. 5250 m<sup>2</sup> benötigt. Der Bedarf wird teilweise im Plangebiet und teilweise im angrenzenden Johannes-Giesberts-Park sichergestellt.

Einkaufsmöglichkeiten gibt es im rd. 400 m entfernten, gut ausgebauten Bezirkszentrum an der Neusser Straße sowie vereinzelt an der Niehler Straße.

### Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist durch die vorhandenen Leitungen in den umgebenden Straßen gesichert.

Der Planbereich liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Köln-Stammheim. Die Entwässerung erfolgt im Mischverfahren. Das Gelände liegt außerhalb einer Wasserschutzzone. Innerhalb des Bebauungsplangebietes liegt kein öffentliches Abwasser-

system. Die Werkwohnungen an der Xantener Straße werden über eine nördlich der Franz-Clouth-Straße gelegene Hebeanlage zur Niehler Straße entwässert. Der Kanalanschluss zur Entwässerung des Gebietes kann sowohl an den öffentlichen Kanal in der Xantener Straße als auch an den öffentlichen Kanal in der Niehler Straße erfolgen.

### Bodensituation

Im Plangebiet liegen die Altlastenverdachtsflächen 501112 und 50118. Es sind bereits umfangreiche Untersuchungen durchgeführt worden und teilweise auch schon Sanierungsarbeiten erfolgt. Nach Aussage des zuständigen Fachamtes sind für das Bebauungsplanverfahren (WA-/MI-Nutzung) keine weiteren Untersuchungen notwendig, eine Kennzeichnung des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist ausreichend. Nach den vorliegenden Erkenntnissen kann die Durchführung weiterer Maßnahmen den nachfolgenden Verfahren (z.B. bauaufsichtliches Verfahren) überlassen werden. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Kennzeichnung – siehe hierzu auch Punkt 2.3.3.2 des Umweltberichtes.

## **2.4 Alternativstandorte**

Bei der Planung handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Gewerbebrache im Rahmen der nachhaltigen Innenentwicklung. Aufgrund ihrer zentralen Lage unmittelbar am Bezirkszentrum Neusser Straße ist diese Fläche für eine Bebauung mit angemessen verdichteten Wohn- und Geschäftshäusern ideal geeignet. Auf eine Untersuchung evtl. Alternativstandorte konnte daher verzichtet werden.

## **2.5 Planungsrechtliche Situation**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Fluchtlinienpläne 73, 1014d bzw. 324 und 58 (angrenzend) und teilweise (östlicher Planbereich) der Bebauungsplan Nr. 6648 Sd/02 (67480/02) aus dem Jahre 1968. Dieser setzt für die ehemaligen Werkwohnungen an der Franz-Clouth-Straße ein Mischgebiet, für das Kindertagesstättengrundstück ein allgemeines Wohngebiet und für das Werksgelände ein Gewerbegebiet fest.

Die Beurteilung einer Bebauung richtet sich für den westlichen Planbereich nach § 34 BauGB in Verbindung mit den Fluchtlinienplänen, für den östlichen Planbereich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

## **3. Planungsvorgaben**

### **3.1 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet im Kern als industrielle Baufläche, in den Rändern als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan-Entwurf setzt für den überwiegenden Teil ein allgemeines Wohngebiet und an der Niehler Straße, der Xantener Straße und für die vorhandene Halle östlich des Quartiersplatzes ein Mischgebiet fest und ist damit nicht aus den Darstellungen des FNP entwickelt. Die FNP-Änderung erfolgt in einem Parallelverfahren. Der Rat hat am 26.03.2009 den Feststellungsbeschluss für die FNP-Änderung gefasst

## **3.2 Denkmalschutz**

Die an der Niehler Straße gelegene Bebauung des Clouth-Geländes (Werkszufahrt und südlich angrenzende Gebäude) steht einschließlich des vorgelagerten Grünstreifens unter Denkmalschutz. Der Denkmalschutz erstreckt sich bei einigen Gebäuden ausschließlich auf die Fassaden, nicht aber auf die dahinter liegenden Werkhallen.

Ebenfalls unter Denkmalschutz steht ein II-geschossiges Gebäude an der Xantener Straße.

Das Planaufstellungsverfahren berücksichtigt die Belange des Denkmalschutzes. Es ist der Erhalt bzw. die Umnutzung der Fassaden und Gebäude beabsichtigt. Die unter Denkmalschutz stehenden Anlagen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Ein „Eingriff“ in den Denkmalschutz erfolgt lediglich in Höhe der Blücherstraße, hier verläuft eine neue Fußwegverbindung durch die denkmalgeschützte Fassade. Die genaue Ausgestaltung wird mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

## **4. Begründung der Planinhalte** (Festsetzungen nach § 9 BauGB)

### **4.1 Städtebauliche Konzeption**

Mit der Entwicklung des Clouth-Geländes zu einem neuen innerstädtischen Stadtquartier wandelt sich das Profil des industriell-gewerblich geprägten Standortes. Entstehen wird ein „Stück Stadt“, das im Schwerpunkt dem Wohnen, aber auch unterschiedlichsten gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen wird.

Die Grundstruktur des Entwurfs orientiert sich in weiten Teilen an der Struktur des heute vorhandenen Gebäudebestands und ermöglicht, über den Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude hinaus, damit grundsätzlich die Integration von Bestandsgebäuden, sofern diese erhaltenswert und städtebaulich sinnvoll integrierbar sind.

Angestrebt werden Bebauungsstrukturen, die klare Kanten zum öffentlichen Raum ausbilden und die Erschließungsstraße und den Quartiersplatz als qualitätsvolle, städtische Räume erfahrbar werden lassen. Die Baufelder sind so bemessen, dass vielfältige Möglichkeiten der Bebauung eröffnet werden. Die Felder sind flexibel und voneinander unabhängig entwickelbar –Voraussetzung einer schrittweisen Realisierbarkeit des Quartiers.

Eine Mischung aus drei- bis viergeschossigen Wohnbauten und gestapelten Reihenhäusern schafft die Grundlage zu vielfältigen Wohnformen –sei es zur Miete oder im Eigentum.

Die Sicherung der Qualitäten des öffentlichen Raumes, sowohl der Straßen als auch des Platzes, sind für die gesamte Quartiersentwicklung von besonderer Bedeutung. Insbesondere die Gestaltung des zentralen, vielfältig nutzbaren Quartiersplatzes nimmt einen hohen Stellenwert für die Ausprägung eines attraktiven, identitätsstiftenden Stadtquartiers ein. Gleiches trifft auf die Eingangsbereiche an der Niehler Straße, der Xantener Straße und der Florastraße zu, die zu gestalteten „Entrees“ adresswirksam ausgebildet werden.

Die Pkw-Erschließung erfolgt über die bereits vorhandenen Zufahrten an der Niehler Straße und der Xantener Straße. Die erforderlichen Stellplätze müssen in Tiefgaragen auf den entsprechenden Baufeldern nachgewiesen werden. Im öffentlichen Raum sind lediglich die notwendigen öffentlichen Stellplätze realisiert.

## 4.2 Art der baulichen Nutzung

### Mischgebiet (MI)

Die Festsetzung des Mischgebietes (MI) konzentriert sich in den Bestandsgebäuden entlang der Niehler Straße, der Xantener Straße sowie östlich des Quartiersplatzes. Hier soll neben dem Wohnen auch nicht wesentlich störendes Gewerbe angesiedelt werden.

Die im Mischgebiet zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden ausgeschlossen, da sie dem zu entwickelnden Gebietscharakter nicht entsprechen. Eine Ansiedlung derart großflächiger Betriebe ist nirgends im Plangebiet realisierbar, ohne dass funktionale und gestalterische Beeinträchtigungen zu befürchten wären. Tankstellen sind darüber hinaus wegen des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens (Immissionsschutz) ausgeschlossen. Des Weiteren sind die im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 allgemein und die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Störungen der Wohnruhe vor allem im Nachtzeitraum ausgeschlossen

### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für die neu entwickelten Baufelder wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es sind die im WA ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig, da sie dem zu entwickelnden Gebietscharakter nicht entsprechen.

### Ausschluss von Einzelhandel

Sowohl im Mischgebiet als auch im allgemeinen Wohngebiet ist Einzelhandel ausgeschlossen. Das vom Stadtentwicklungsausschuss am 03.06.2003 beschlossene Nahversorgungskonzept konkretisiert die Aussagen des Zentrenkonzeptes und verdeutlicht die Ziele der beabsichtigten Einzelhandelsentwicklung und der funktionsgerechten Einbindung in das städtebauliche Ordnungssystem (City, Bezirkszentren, Mittelbereichszentren, Nahbereichszentren). Mit der Differenzierung der Zentren nach Größe, Funktion und Versorgungsgrad sowie der Unterscheidung der Versorgungsbereiche nach Angebot und Vielfalt als Bereiche für die periodische/tägliche und aperiodische Versorgung der Bevölkerung besteht die Aufgabe, eine ausreichende, umfassende und bedarfsorientierte Versorgung in zentralen Lagen sicherzustellen.

Bei dem zentralen Versorgungsbereich Neusser Straße und Umgebung handelt es sich im Sinne des städtebaulichen Ordnungssystems um das vollwirksame Bezirkszentrum Nippes, das mit seinen vielfältigen kurz-, mittel- und langfristigen Warenangeboten und einer großen Sortimentsbreite und -tiefe eine Versorgungsfunktion übernimmt, die weit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirkt.

Im Sinne des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Köln sollen die vielen gewachsenen Zentren im Stadtgebiet mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten geschützt und in einer konzentrierten Lage mit kurzen Wegen weiterentwickelt werden. Dezentrale Einzelhandelsentwicklungen müssen verhindert werden, um Ausuferungen und Leerstände im Zentrum und ein Einkaufen der langen Wege auszuschließen. Gerade das Nahversorgungskonzept möchte dafür Sorge tragen, dass unter den Gesichtspunkten der demografischen Entwicklung das vielfältige und konzentrierte ortsnahe Einkaufen im Bezirkszentrum von Nippes erhalten bleibt. Das Zentrum liegt in 400-600 m fußläufiger Entfernung zum Clouth-Gelände. Es stellt für die zukünftigen Be-

wohner eine hervorragend für alle erreichbare nachbarschaftliche Einkaufslage dar, die nicht durch weiteren Einzelhandel ergänzt werden muss.

Zudem soll auf den Flächen, gemäß dem Ratsbeschluss vornehmlich Wohnungsbau und nicht störendes Gewerbe/Dienstleistungen angesiedelt werden. Flächenintensiver Einzelhandel würde diesem Ziel widersprechen.

#### Überplante Nutzungen durch die Gebietsfestsetzung WA/MI

Die derzeit noch ausgeübten gewerblichen Nutzungen können, ihre Wohnverträglichkeit unterstellt, grundsätzlich so lange fortgeführt werden, wie es der Fortgang der Neubebauung erlaubt. Durch die Festsetzungen sind einige Gewerbebetriebe, die entsprechend dem Abstandserlass einen Abstand von 100 m zu Wohngebieten benötigen, überplant. Betroffen hiervon sind die Firma Clouth Gummiwalzen (Hilzinger-Gruppe) - der Mietvertrag läuft 2010 aus, die Catering Firma EURO event –der Mietvertrag für diese Nutzung kann kurzfristig gekündigt werden- und die Firma Carl Thomas Kunststoffverarbeitung.

Dieser an der Xantener Straße tief in das Gebiet hineinragende kunststoffverarbeitende Betrieb ist im Rahmen einer detaillierten Betriebsbesichtigung immissionschutzrechtlich eingeordnet worden. Der Ortstermin sollte dazu dienen evtl. Lösungsmöglichkeiten für eine Verlagerung des Betriebes innerhalb des Clouth-Geländes zu finden.

Die Immissionsschutzbehörde hat festgestellt, dass der Betrieb auf Grund seines Emissionsverhaltens zwingend in einem Gewerbegebiet anzusiedeln ist. Nach dem Abstandserlass des Landes NRW ist der Betrieb in die Abstandsklasse VII einzustufen, die im Regelfall einen Mindestabstand von 100 m zum nächstgelegenen Wohngebiet verlangt. Ein Verbleib der Firma auf dem Clouth-Gelände wäre somit, aufgrund der v.g. Immissionssituation nur mit einem massiven Eingriff in die städtebauliche Konzeption und einer teilweisen Aufgabe von Wohnbauflächen möglich. Da der Eigentümer einem kompletten Umzug des gesamten Betriebes nicht ablehnend gegenübersteht, wird von dieser sinnvollen Lösung Gebrauch gemacht. Entsprechende Gespräche zur Erreichung dieses Zieles werden bereits geführt.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch überbaubare Grundstücksflächen in Verbindung mit einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Im WA ist eine GRZ von 0,4 bis 0,6 und eine GFZ von 0,4 bis 1,6 und im MI eine GRZ von 0,6 bis 0,8 und eine GFZ von 1,4 bis 2,0 festgesetzt.

Mit diesen Werten werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4/GFZ 1,2) und Mischgebiete (GRZ 0,6/GFZ 1,2) teilweise überschritten.

Des Weiteren ist für die Errichtung von Tiefgaragen die Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ = 0,8 bzw. ausnahmsweise 1,0 festgesetzt.

#### Zulässige Überschreitung der GRZ

Die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ = 1,0 ist festgesetzt, um die notwendigen Stellplätze vollständig in einer eingeschossigen Tiefgarage unterzubringen. Die Stellplätze können aufgrund des Grundwasserstan-

des nicht in einer zweigeschossigen Tiefgarage angeordnet werden (technischer Aufwand, Grundwasserstand abhängig vom Rheinwasserstand).

Das Plangebiet ist gegenwärtig nahezu vollständig versiegelt. Der anstehende Boden erfüllt daher keine der im Bundesbodenschutzgesetz genannten natürlichen Funktionen. Die natürliche Leistungsfähigkeit des Bodens, die eine belebte Bodenschicht und uneingeschränkten Luft- und Feuchtigkeitsaustausch voraussetzt, ist seit Jahrzehnten nicht mehr gegeben. Der Eingriff ist bereits vollzogen. Durch die Begrünung des Neubaugebietes (Straßenbäume, öffentliche Grünflächen, Tiefgaragenbegrünung) wird ein attraktives Wohnumfeld geschaffen, dessen kleinklimatisch wirksamer Vegetationsanteil gleichzeitig die mit der Verdichtung einhergehenden Auswirkungen auf das Kleinklima vermindert. Das Oberflächenwasser wird durch die deutliche Überdeckung der Tiefgaragen mit Bodensubstrat zeitlich begrenzt zurückgehalten.

#### Zulässige Überschreitung der GFZ

Ein wesentlicher Grund für die bauliche Dichte ist die effiziente Flächennutzung in der gegebenen zentralen Lage. Sie ist Ausdruck einer erheblichen baulichen Verdichtung in diesem Stadtbereich, der durch den Strukturwandel von bisher gewerblichen Nutzungen des sekundären Sektors hin zum tertiären Sektor ausgelöst wird. Für die geplante Nutzung ist eine entsprechende Verdichtung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da insbesondere - wie im Verkehrsgutachten nachgewiesen (vgl. Punkt 4.5) - die verkehrlichen Belange geregelt werden können.

Das Plangebiet stellt auf absehbare Zeit die letzte Möglichkeit dar, im Schwerpunkt des Stadtteils auf einer zusammenhängenden Fläche maßgebliche Impulse für die Stärkung des Wohnstandortes Nippes, die Sicherung des Bezirkszentrums Neusser Straße und die örtliche Arbeitsplatzversorgung zu geben. Die angestrebte Verbesserung der wirtschaftlichen Situation und der Entwicklungsfähigkeit des Stadtteils unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich erfordert eine angemessene Wohn- und Arbeitsplatzdichte.

Folgende Umstände sind geeignet, die hohe Dichte auszugleichen:

- Der Johannes-Giesberts-Park steht als öffentliche Grünfläche unmittelbar an das Plangebiet angrenzend auch mit seiner kleinklimatischen Bedeutung als Ausgleich zur Verfügung.
- Die gute ÖPNV-Anbindung ist geeignet, den Individualverkehr zu verringern und somit wesentliche Emissionen einzudämmen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden hierdurch nicht betroffen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bestehen nicht (vgl. Kapitel B -Umweltbericht-) Ein öffentliches Interesse steht dieser Überschreitung nicht entgegen.

Zusätzlich werden folgende Maßnahmen getroffen, um die hohe Dichte auszugleichen:

- Stellplätze sind überwiegend unterirdisch vorgesehen, um oberirdisch Bepflanzungen und Aufenthaltsflächen für die Nutzer schaffen zu können.
- Als Maßnahmen zur Verkehrsabwicklung sind Zu-/Ausfahrten in das Plangebiet sowohl von der Xantener Straße als auch von der Niehler Straße vorgesehen.
- Der als öffentliche Grünfläche festgesetzte Quartiersplatz im zentralen Bereich des Plangebietes sowie die öffentliche Grünfläche im Eingangsbereich an der Xantener Straße.

- Festsetzung von Straßenbaumpflanzungen und zur Tiefgaragenbegrünung.

#### Anrechnung der zulässigen Tiefgaragenfläche auf die zulässige Geschossfläche

Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden, um die oberirdischen Freiflächen auf den Baugrundstücken von der Stellplatz- und Garagennutzung möglichst zu entlasten und als Grün- und Erholungsbereiche zu erhalten (Wohnumfeldqualität). Daneben wird die Luftschadstoff- und Lärmbelastung im Blockinnenraum vermindert. Durch die Festsetzung nach § 21a BauNVO wird ein wirtschaftlicher Anreiz für diese umweltschonende und gestalterisch vorteilhafte Unterbringung der Stellplätze geschaffen. Ergänzende Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen verhindern eine städtebaulich unerwünschte Verdichtung. Schutzwürdige Nachbarinteressen werden dadurch nicht beeinträchtigt.

#### Vollgeschosse/Höhe baulicher Anlagen

Für den überwiegenden Planbereich ist eine III-geschossige Bebauung als Mindest- und eine IV-geschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt. Entlang den städtebaulich wirksamen Raumkanten ist eine zwingende IV-geschossige Bebauung festgesetzt. Die ehemalige Werkssiedlung ist entsprechend ihrem Bestand I-geschossig und die nördlich dieser Siedlung geplante Bebauung zwingend II-geschossig festgesetzt.

Des Weiteren sind max. Gebäudehöhen festgesetzt. Hierdurch wird eine einheitliche und maßstäbliche sowie angepasste Bebauung ermöglicht, die Überhöhung einzelner Gebäude vermieden und eine städtebauliche Ordnung garantiert.

#### Überschreitung der Gebäudehöhen durch untergeordnete Aufbauten

Die Festsetzung, wonach untergeordnete Dachaufbauten die festgesetzten Obergrenzen um bis zu 2 m überschreiten dürfen, ermöglicht einen notwendigen Gestaltungsspielraum bei der Hochbauplanung, ohne städtebauliche Entwicklungsziele oder nachbarliche Belange zu beeinträchtigen. Insbesondere bei gewerblichen Nutzungen muss hier aus bautechnischen Überlegungen ein gewisser Spielraum gewährt werden (Lüftung, Kühlung etc.).

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden, müssen die Dachaufbauten um mindestens das gleiche Maß von der straßenseitigen Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurücktreten, um das sie die festgesetzte Höhe überschreiten.

## **4.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen**

Die künftige Bebauung des Geländes soll, abgeleitet aus dem Wettbewerbsentwurf, durch einen klaren städtebaulichen Rahmen geregelt werden. Hohe Flexibilität bei gleichzeitiger klarer stadträumlicher Prägnanz ist das erklärte Ziel in der Entwicklung der einzelnen Baufelder. Der Geschlossenheit in der Ausbildung der Kopfgrundstücke (geschlossene Bauweise) stehen offene Strukturen (offene Bauweise) in der Entwicklung der Längsseiten und entlang des Johannes-Giesberts-Parks gegenüber.

Zur Erreichung dieses Zieles sind die überbaubaren Grundstücksflächen an den Kopfgrundstücken mit Baulinien konkretisiert. In den übrigen Bereichen sind die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen in der Lage konkretisiert, um hier einen größeren Spielraum bei der baukörperlichen Durchformung der Gebäude zuzulassen, ohne stadträumliche Ziele in Frage zu stellen.

Angesichts der Größe des Baugebietes und der Realisierung in Bauabschnitten muss auch in Bereichen mit zwingenden Festsetzungen der Lage ein Mindestmaß an Flexibilität gewahrt bleiben. Aus diesem Grunde werden gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO einzelne Ausnahmetatbestände aufgeführt, die auch hier einen gewissen Gestaltungsspielraum eröffnen, ohne die stadträumlichen Ziele in Frage zu stellen. Die Möglichkeiten der Befreiung gemäß § 31 BauGB bleiben davon unberührt.

Die zwingenden Festsetzungen zur Lage der Baukörper betreffen ausschließlich die für die Proportion des Gebäudes ausschlaggebenden Hauptbaukörper. Ergänzende untergeordnete Gebäudeteile können im festgesetzten Maß hinter die Baulinien zurücktreten.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Überdeckung der Tiefgaragen, Begrünung der Müllsammelbehälter) dienen im gleichen Maße der Weiterentwicklung des bioklimatisch wirksamen Vegetationsbestandes, der Regenwasserrückhaltung und der Wohnumfeldverbesserung. Durch sie werden die nachteiligen ökologischen Auswirkungen, die mit der fast vollständigen Unterbauung durch eine Tiefgarage einhergehen, weitestgehend ausgeglichen (verzögerter Abfluss des Oberflächenwassers, Förderung der Verdunstung, Verringerung des Staubgehaltes in der Luft etc.).

## **4.5 Erschließung**

### Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bereits vorhandenen Zufahrten an der Niehler Straße und der Xantener Straße. Die ost-west-verlaufenden Wege sollen als Wohnstraßen ausgebildet werden.

Die fußläufige Anbindung des Gebiets an die Umgebung und insbesondere in und aus Richtung der westlich benachbarten Quartiere erfolgt über die Hauptzufahrten und wird durch eine neue Anbindung in Höhe der Blücherstraße (Durchbruch durch die denkmalgeschützte Fassade an der Niehler Straße) ergänzt.

### Verkehrsgutachten

Der Gutachter hat sich seit 1996 immer wiederkehrend in verschiedenen Aufgabenstellungen mit den Verkehrsabläufen im nördlichen Stadtgebiet Köln befasst. Wesentlicher Bestandteil der Bewertungen war dabei die Umsetzung des geplanten Niehler Gürtels. Dazu wurden in Verkehrsuntersuchungen aus den Jahren 1996, 2001 und 2002 mögliche Auswirkungen im Untersuchungsgebiet geprüft, mögliche Optimierungsmaßnahmen aufgezeigt und bewertet.

Aufbauend auf diesen Gutachten wurde ein Verkehrsgutachten für das Clouth-Gelände zum Nachweis einer leistungsfähigen Erschließung des Gebietes über die bestehenden Straßen erstellt. Gleichzeitig sollten evtl. notwendige Optimierungsmaßnahmen aufgezeigt und bewertet werden.

In einem ersten Schritt wurden noch vier Planfälle (1, 1a, 2, 2a) für das Clouth-Gelände untersucht. Da der Ausbau des Niehler Gürtels jedoch nicht abschätzbar ist, wird nur noch der Planfall 3 (ohne Ausbau Niehler Gürtel, mit modifizierten Wohneinheiten) mit dem Analyse Nullfall verglichen.

Das Verkehrsgutachten ist gleichzeitig Grundlage für die Umweltgutachten (Verkehrslärm und Luftschadstoffe).

## Analyse Nullfall

Für den Analyse Nullfall sind an den maßgeblichen Knotenpunkten im Jahr 2006 Verkehrserhebungen durchgeführt worden, so dass für die Kalibrierung aktuelle Zählraten zur Verfügung standen.

## Planfall 3 = Prognosefall

Der Prognosefall berücksichtigt die verkehrlichen Auswirkungen einschließlich der Nutzungen, die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet werden. Auf Basis der ermittelten maßgeblichen nachmittäglichen Spitzenstunde (16.00 Uhr bis 17.00 Uhr) wurden für die zukünftigen Verkehrsbelastungen an den signalisierten und unsignalisierten Knotenpunkten an der Niehler Straße, der Xantener Straße sowie im Kreuzungsbereich der Amsterdamer Straße und der Xantener Straße die Verkehrsqualitäten ermittelt. Zusätzlich sind an den Knoten Niehler Straße/Xantener Straße und Amsterdamer Straße/Xantener Straße die Verkehrsqualitäten auch für die morgendliche Spitzenstunde (7.00 Uhr bis 8.00 Uhr) ermittelt worden.

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Vergleicht man die Belastung des Prognosefalls mit dem Analyse Nullfall, so zeigt sich auf allen Straßenzügen mit Ausnahme der Niehler Straße (nördlicher und mittlerer Straßenabschnitt) und der Xantener Straße/Einmündung Niehler Straße eine mehr- oder minder deutliche Belastungszunahme. Diese Belastungszahlen liegen

- auf der Niehler Straße (Süd) bei 6,4 %,
- auf der Blücherstraße bei 10,3 %,
- auf der Xantener Straße/Einmündung Amsterdamer Straße bei 16,1 %,
- auf der Amsterdamer Straße zwischen 3,9 % (Nord), 7,7 % (Mitte) und 7,3 % (Süd),
- auf der Florastraße bei 6,3 % und
- auf der Barbarastraße bei 1,8 %.

Folgende Maßnahmen sind erforderlich um eine leistungsfähige Erschließung des Gebietes über die bestehenden Straßen zu ermöglichen:

- Knotenpunkt Niehler Straße/Xantener Straße  
Modifizierung des Signalprogramms
- Knotenpunkt Niehler Straße/Florastraße  
Getrennter Linksabbieger auf der Niehler Straße, Erweiterung der Lichtsignalanlage und Modifizierung des Signalprogramms
- Knotenpunkt Xantener Straße/Amsterdamer Straße  
Verlängerung der Linksabbiegespur (Amsterdamer Straße) auf ca. 80 m, Anlage einer separaten Linksabbiegespur auf der Xantener Straße, Modifizierung des Signalprogramms.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen sind an allen Knotenpunkten gute bis befriedigende Verkehrsqualitäten erreichbar.

## Flächen für Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen

Im Interesse einer intensiven Begrünung des Wohnumfelds im Blockinnenraum sollen notwendige Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden. Auf diese Weise wird die Lärm- und Abgasbelastung im Blockinnenraum begrenzt. Die Festset-

zung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Tiefgarage“ (TGa) ermöglicht die Errichtung unterirdischer baulicher Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Auf der Westseite der Haupterschließungsspanne (östliche Erschließung) sind Zufahrten zu den Tiefgaragen aus städtebaulichen wie stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen. Entlang der Niehler Straße sind im Bereich der denkmalgeschützten Vorgärten ebenfalls Zufahrten ausgeschlossen.

#### **4.6 Versorgung/Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Leitungen in den umgebenden Straßen gesichert. Der Kanalanschluss zur Entwässerung des Gebietes kann sowohl an den öffentlichen Kanal in der Xantener Straße als auch an den öffentlichen Kanal in der Niehler Straße erfolgen.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung sind zwei Trafostationen erforderlich. Eine planungsrechtliche Absicherung ist nicht erforderlich. Die genauen Standorte werden im Rahmen der späteren Abstimmung zur Verwirklichung der städtebaulichen Maßnahmen festgelegt (z.B. im Wege einer Planvereinbarung). Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

#### **4.7 Grünflächen**

Die Grünstruktur des neuen Quartiers baut sich aus ost-west- und nord-süd-orientierten, begrünten Straßenzügen mit Eingängen in den Randbereichen und mit einem zentralen Platz im Kernbereich auf. Der Quartiersplatz, der im zentralen Bereich des Areals liegt, ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung –Parkanlage/Spielplatz- festgesetzt. Der zentrale Platz soll durch seine Gestaltung und die vielfältige Nutzbarkeit für alle Altersgruppen eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten. An der Xantener Straße schafft die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung –Parkanlage/Spielplatz- den Eintritt in das Quartier. Die Festsetzung dieser Plätze dient –neben der Gestaltung von freundlichen und besonderen Eingangssituationen- der Schaffung von Grünverbindungen im Stadtteil Nippes. Der kleine Platz an der Xantener Straße vermittelt die Grünverbindung zum Nordpark. Die Eingangssituation an der Niehler Straße öffnet die Verbindung zwischen Leipziger Platz und Johannes-Giesberts-Park.

#### **4.8 Soziale Infrastruktur**

Im südwestlichen Teil des Plangebietes ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte und Jugendeinrichtung festgesetzt. Die vorhandenen Kindergartenplätze reichen nicht aus, um den durch die Bebauung sowie durch gesetzliche Änderungen der Versorgung zusätzlich entstehenden Bedarf zu decken, gleiches gilt für eine Jugendeinrichtung.

Mit der Festsetzung für den Gemeinbedarf können die erforderliche 4-gruppige Kindertagesstätte und die Jugendeinrichtung im Planbereich realisiert werden.

Der festgesetzte Standort ist aufgrund seiner Erreichbarkeit auf kurzem Wege (kein Durchfahren des Wohngebietes) für diese Nutzungen geeignet.

## 4.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Dachform (Flachdach) dienen der Sicherung des zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurfes und sind Ausdruck architektonischen Gestaltungswillens.

## 4.10 Lärmschutz

Die Konversion des rd. 15 ha großen Gewerbe- und Industriegebietes in ein attraktives Wohngebiet mit teilweiser gewerblicher Nutzung ermöglicht eine freiraumschonende Innenentwicklung. Damit gerät die geplante Wohnnutzung jedoch verstärkt unter den Einfluss verkehrlicher Emissionen.

Auf der Grundlage der im Rahmen des Verkehrsgutachtens ermittelten Verkehrsmengen wurde eine schalltechnische Untersuchung des zu erwartenden Verkehrslärms erstellt.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm in Teilen erheblich vorbelastet, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete/allgemeine Wohngebiete von 60 dB(A)/50 dB(A) bzw. 55 dB(A)/45 dB(A) tags/nachts in weiten Teilen des Plangebietes überschritten werden. Die höchsten Überschreitungen finden sich an dem Immissionspunkt Niehler Straße Ecke Xantener Straße, hier ist ein Immissionspegel von 72,9 dB(A) am Tag und 62,7 dB(A) in der Nacht zu verzeichnen. Hauptursache ist der Straßenverkehr auf der Niehler Straße und der Xantener Straße. Um keine unzumutbaren Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen, sind neben der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen noch weitere Festsetzungen im Hinblick auf die Ausrichtung von Kinder- und Schlafzimmer getroffen worden - siehe textliche Festsetzungen-.

Die im Bereich der Niehler Straße und der Xantener Straße festgesetzte geschlossene Bauweise wirkt wie ein aktiver Lärmschutz und schirmt den rückwärtigen Bereich ab. Darüber hinaus gehende aktive Lärmschutzmaßnahmen sind in der vorhandenen Situation (bestehende Bebauung, Denkmalschutz, Einmündungen/Einfahrten) nicht möglich.

Es ist anzumerken, dass diese Orientierungswerte keine Grenzwerte sind und in vorbelasteten Gebieten, insbesondere wie hier bei bestehenden Verkehrswegen, sich diese Werte häufig nicht einhalten lassen. Mit den im Plan getroffenen Festsetzungen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Gebäuden gewährleistet. Positiv ist zu bewerten, dass in den WA-Gebieten an den rückwärtigen Fassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten werden, so dass hier eine uneingeschränkte Nutzung der Außenwohnbereiche möglich ist.

Zusätzlich zu der v.g. Untersuchung sind auch die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmsituation untersucht worden. Die größte Erhöhung mit 1,0 dB(A) wurde an der Erdgeschossfassade Xantener Straße 43 ermittelt. Hier erhöht sich der Immissionspegel am Tag von 73,1 dB(A) auf 74,1 dB(A) und in der Nacht von 62,9 dB(A) auf 63,9. dB(A). Bereits im Bestand ist eine Belastung gegeben, die im Bereich gesundheitsbeeinträchtigender Belastung einzustufen ist. Aufgrund der hohen Vorbelastung ist die Erhöhung um 1 dB(A) als erheblich einzustufen, auch wenn die Merkbarekeitsschwelle für Erhöhungen erst bei 2 dB(A) liegt. Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 außerhalb des Plangebietes soll im vorliegenden Fall hingenommen werden, da die Konflikte nicht durch die Planung ausgelöst sondern

nur verschärft werden. Mit planerischen Mitteln im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung kann der Lärmkonflikt nicht vermindert werden.

Die Ermittlungsergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht –siehe Kapitel B der Planbegründung- differenziert beschrieben und bewertet.

#### **4.11 Artenschutz**

Es wurde eine artenschutzrechtliche Kartierung der Fledermaus- und Vogelfauna unter besonderer Beachtung gebäudeassoziierten Arten durchgeführt.

Im Plangebiet konnte in Halle 20 ein Stand der Schleiereule nachgewiesen werden. Um die Zerstörung einer genutzten Fortpflanzungs- oder Ruhestätte zu vermeiden, sollten die Abbrucharbeiten außerhalb der Brutzeit von März bis Oktober liegen. Sowohl im Plangebiet als auch im angrenzenden Johannes-Giesberts-Park stehen ausreichend Flächen zur Verfügung, um eventuell notwendige Nisthilfen und Ersatz-Bruträume zu etablieren. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Nach den vorliegenden Ermittlungen gibt es keine Hinweise darauf, dass die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen.

Die Ermittlungsergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht –siehe Kapitel B der Planbegründung- differenziert beschrieben und bewertet.

#### **4.12 Sonstige Umweltbelange**

Die übrigen im Umweltbericht beschriebenen und bewerteten Beeinträchtigungen von Umweltbelangen erreichen nicht den Grad der Erheblichkeit und müssen in Verfolgung der planerischen Zielsetzung -Deckung von Wohnbedarf unter Einfügung in erhaltenswerte Strukturen- hingenommen werden. Die Festsetzung besonderer Vorsorgemaßnahmen ist in diesen Fällen nicht erforderlich.

### **5. Planverwirklichung**

Die Entwicklung des Standortes erfolgt in zeitlichen Etappen. Im Wesentlichen orientieren sich diese an der Verfügbarkeit einzelner Grundstücksbereiche sowie der Verlagerung vorhandener Gewerbebetriebe. Betroffen hiervon sind die Firma Clouth Gummiwalzen (Hilzinger-Gruppe) -der Mietvertrag läuft 2010 aus, die Catering Firma EURO event -der Mietvertrag für diese Nutzung kann kurzfristig gekündigt werden- und die Firma Carl Thomas Kunststoffverarbeitung. Für diesen an der Xantener Straße tief in das Gelände hineinragenden Gewerbebetrieb ist zur Umsetzung der Planung eine Verlagerung unumgänglich. Der Eigentümer steht einer Verlagerung nicht ablehnend gegenüber; es sind bereits Gespräche geführt worden.

### **6. Kosten**

Derzeit werden die Gesamtkosten für Abbruch und Bodensanierung grob überschlägig auf ca. 16 Mio. € geschätzt.

## B. Umweltbericht

Die Belange der Umwelt werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Umweltprüfung mit Erstellung des hiermit vorliegenden Umweltberichtes in angemessener Form berücksichtigt.

### 1. Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet umfasst das ca. 16,2 ha große Gelände der ehemaligen Franz-Clouth-Rheinische Gummiwarenfabrik an der Niehler Straße und der Xantener Straße. Anlass dieser Planung ist die Aufgabe der Clouth-Gummi-Werke und der Erwerb dieses Areals durch die Stadt Köln. Ziel der Planung ist die Umwandlung des Gewerbe- und Industriegebietes in ein attraktives Wohngebiet sowie die Ausweisung eines Mischgebietes. Die gewerbliche Nutzung konzentriert sich in den Bestandsgebäuden entlang der Niehler Straße, der Xantener Straße sowie östlich des Quartiersplatzes (siehe Kapitel A der Planbegründung).

#### 1.1 Bedarf an Grund und Boden

Tabelle 1 Bedarf an Grund und Boden

Planung	Flächengröße
Mischgebiet	ca. 4,0 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 6,9 ha
Planstraßen	ca. 4,4 ha
Fläche für Gemeinbedarf	ca. 0,3 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,6 ha
Gesamtfläche	ca. 16,2 ha

#### 1.2 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Innerhalb der Gesetze und Fachplanungen sind für die Belange des Umweltschutzes allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die in der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind.

Bei den einzelnen Umweltbelangen werden die maßgeblichen Ziele für den Umweltschutz erläutert.

### 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Untersucht werden die Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB genannten Umweltbelange

#### 2.1 Nicht berührte Umweltbelange

- Oberflächengewässer,

- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete,
- der Landschaftsplan sowie sonstige Fachpläne,
- Eingriff/Ausgleich.

## 2.2 Nicht erheblich berührte Umweltbelange

Pflanzen: Das Clouth-Gelände ist weitgehend bebaut bzw. versiegelt, so dass nur einzelne Baumgruppen und etwas größere Grünflächen an der Niehler Straße vorhanden sind. Der östlich angrenzende Johannes-Giesberts-Park weist große offene Rasenflächen mit einzelnen Baumgruppen mit überwiegend einheimischen Bäumen und Sträuchern auf. Es gibt keine Hinweise auf seltene Pflanzenarten im Plangebiet. Für ggf. notwendige Baumfällungen wird gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Köln Ersatz geleistet. Weiterhin wird im zentralen Bereich eine öffentliche Grünfläche angelegt werden.

Boden: Im Plangebiet ist oberflächennah kein natürlicher Boden vorhanden. Unter den versiegelten Oberflächen liegen flächendeckend Auffüllungen vor –siehe Pkt. 2.3.3.2 Altlasten.

Grundwasser: Eine Grundwasserneubildung ist aufgrund der Bodenversiegelung nicht zu erwarten. Eine Pflicht zur Versickerung von Niederschlagswasser besteht nicht. Zum Schutz des Grundwassers sind Bodenverunreinigungen parallel zur flächigen Entsiegelung auszukoffern.

Die biologische Vielfalt ist als gering zu bewerten und wird sich nur geringfügig erhöhen.

Mensch, Gesundheit, Bevölkerung –Immissionen: Aus der schalltechnischen Stellungnahme ergibt sich, dass folgende auf das Plangebiet einwirkende Lärmimmissionen keine erheblichen Auswirkungen haben:

Schienenverkehrslärm: Eine Berücksichtigung der Gürtelbahn (KVB-Linie 13) muss, aufgrund des Abstandes von ca. 450 m nicht erfolgen. Die Beurteilungspegel der Stadtbahnlinie 16 (Amsterdamer Straße) betragen an der östlichen Grenze des Plangebietes unter 28 dB(A) am Tag und unter 22 dB(A) in der Nacht. Eine Berücksichtigung bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels ist nicht erforderlich.

Fluglärm: Der Planbereich liegt südwestlich eines Anflugsektors des Flughafens Köln/Bonn. Laut dem Schallimmissionsplan Flugverkehr (Stand 2002) ist mit Beurteilungspegeln von weniger als 45 dB(A) am Tag und etwa 40 dB(A) in der Nacht zu rechnen. Im Hinblick auf die Vorbelastung durch Straßenverkehr ist der Flugverkehr bei der Ermittlung des resultierenden Außenlärmpegels nicht relevant.

Die Straßenverkehrslärmimmissionen sowie die Gewerbelärmsituation sind erheblich –siehe nachstehenden Abschnitt 2.3.

Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern: Erhebliche Geruchs- und Lichtemissionen werden nach Umsetzung der Planung nicht auftreten. Der Umgang mit den anfallenden Abfällen ist gesetzlich geregelt, die Abwässer werden in die vorhandenen Kanäle abgeleitet. Zu den Emissionen von Luftschadstoffen siehe Punkt 2.3.2.2.

## **2.3 Erheblich berührte Umweltbelange**

### **2.3.1 Natur und Landschaft**

#### **2.3.1.1 Tiere**

Ziele des Umweltschutzes: BNatSchG, FFH-Richtlinie, VRL, Landschaftsgesetz NRW, geschützte Arten in NRW, MUNLV, 2007

##### Bestand:

Es wurde eine artenschutzrechtliche Kartierung der Fledermaus- und Vogelfauna unter besonderer Beachtung gebäudeassoziierten Arten durchgeführt (mehrere Begehungen, Ausbringen von Horchboxen, Erfassung). Nach den vorliegenden Ergebnissen konnten keine Fledermausquartiere (Wochenstuben, Sommer- und Winterquartiere) nachgewiesen werden. Während der Untersuchungen konnten sowohl Jagdhabitats als auch Flugstraßen im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Des Weiteren konnte ein Stand der Schleiereule in Halle 20 nachgewiesen werden. Als sonstige planungsrelevante Arten konnte lediglich der Mäusebussard als Gast nachgewiesen werden.

##### Prognose (Plan/Nullvariante):

Bei der Nullvariante ergeben sich keine Veränderungen. Bei der Umsetzung der Planung gehen Jagdhabitats der Fledermäuse sowie der Stand der Schleiereule verloren. Durch die Planung ist eine geringfügige Zunahme des Tierbestandes an ubiquitären Arten zu vermuten, da mehr Grünflächen vorhanden sein werden.

##### Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Um die Zerstörung einer genutzten Fortpflanzungs- oder Ruhestätte –Stand der Schleiereule- zu vermeiden, sollten die Abbrucharbeiten außerhalb der Brutzeit von März bis Oktober liegen. Sowohl im Plangebiet als auch im angrenzenden Johannes-Giesberts-Park stehen ausreichend Flächen zur Verfügung, um eventuell notwendige Nisthilfen und Ersatz-Bruträume zu etablieren. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

##### Bewertung:

Es ist keine nennenswerte Änderung des Tierbestandes und der Artenzusammensetzung zu erwarten. Eventuell notwendige Nisthilfen und Ersatz-Brutstätten können sowohl im Plangebiet als auch im angrenzenden Johannes-Giesberts-Park geschaffen werden.

### **2.3.2 Klima und Luft**

#### **2.3.2.1 Klima, Kaltluft/Ventilation**

Ziele des Umweltschutzes: Vermeidung der Ausdehnung bioklimatisch belasteter Gebiete, klimaverträgliche Gestaltung neuer Baugebiete

##### Bestand:

Das Plangebiet wird in der Klimafunktionskarte der Stadt Köln mit dem Klimatoptyp Stadtklima II eingestuft und weist somit einen mittleren Belastungsgrad und starke Abweichungen vom Freilandklima auf. Bei starker Aufheizung am Tage ist die nächtliche Abkühlung sehr gering. Dadurch entsteht ein Wärmeinseleffekt mit relativ nied-

riger Luftfeuchtigkeit. Der angrenzende Johannes-Giesberts-Park ist mit dem Klimatyp Parkklima eingestuft, mit einem ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte sowie thermischer Ausgleichsfunktion für die umliegende Bebauung.

#### Prognose (Plan/Nullvariante):

Im Fall der Nullvariante verändert sich der heutige Zustand nicht. Durch die starke Verdichtung der Neubebauung bleibt der Klimatyp Stadtklima II erhalten.

#### Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Zahlreiche Baumpflanzungen sowie die Begrünung von Innenhöfen und die Anlage einer öffentlichen Grünfläche können die sommerliche Überwärmung mindern. Eine Öffnung des Geländes zum Johannes-Giesberts-Park kann kleinräumig Kaltluft in das Plangebiet führen.

#### Bewertung:

Die Neuplanung mit der Öffnung zum Park mit stärkerer Durchgrünung führen zu einer geringfügigen Verbesserung der thermischen Situation im Plangebiet.

### **2.3.2.2 Luftschadstoffe –Emissionen**

Ziele des Umweltschutzes: BImSchG, 22. BImSchV, TA-Luft

#### Bestand:

Emissionsquellen im Plangebiet und seinem Nahbereich sind der Kfz-Verkehr auf der Niehler Straße, der Xantener Straße und der Amsterdamer Straße sowie gewerbliche Emissionen aus dem (noch) vorhandenen Gewerbe (Kesselhaus) und Hausbrand.

#### Prognose (Plan/Nullvariante):

Im Falle der Nullvariante gibt es keine Veränderung der Emissionsquellen aus Straßenverkehr und Gewerbe. Durch die Planung sind verstärkte Emissionen durch den Kfz-Verkehr und Hausbrand zu erwarten.

#### Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Das Plangebiet liegt im Nahbereich von Stadtbahn- und Buslinien, so dass eine Verkehrszunahme begrenzt bleibt.

#### Bewertung:

Im und am Plangebiet liegt eine hohe Emissionsvorbelastung durch Straßenverkehr, Hausbrand und gewerbliche Luftschadstoff-Emissionen vor. Während die gewerblichen Emissionen wegfallen, nehmen die aus Kfz-Verkehr und Hausbrand in mäßigem Umfang zu.

### **2.3.2.3 Luftschadstoffe –Immissionen**

Ziele des Umweltschutzes: BImSchG, 22. BImSchV, TA-Luft

#### Kfz-bedingte Immissionen:

Es wurde eine Luftschadstoffprognose zu den Kfz-bedingten Immissionen erstellt. Über eine mikroskalige Simulation wurde die Belastung durch Stickstoffdioxid NO<sub>2</sub> und Feinstaub PM<sub>10</sub> an den der Niehler Straße und der Xantener Straße zugewandten Fassaden festgestellt. Die Prognose berücksichtigt für den Analysefall 2008 die

Verkehrszahlen aus 2006 und für den Planfall 2020 die im Verkehrsgutachten von ptv (März 2007) prognostizierten Verkehrszahlen.

Tabelle 2: Grenzwerte gemäß 22. BImSchV in  $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Schadstoff	Jahresmittel	Kurzzeitwert
NO <sub>2</sub> – Stickstoffdioxid	40 <sup>1</sup>	200 (98-%-Wert) <sup>1</sup>
PM <sub>10</sub> - Feinstaub	40	50 (Tagesmittelwert) <sup>2</sup>

<sup>1</sup>Grenzwert ab 2010, <sup>2</sup>maximal 35 Überschreitungen pro Jahr)

#### Ergebnisse:

Für das Analysejahr 2008 wird eine Überschreitung des Grenzwertes für NO<sub>2</sub> (Jahresmittelwert) im Bereich der Straßenkreuzung Niehler Straße/Nordstraße festgestellt. Auch im weiteren Verlauf der Niehler Straße bis zur Florastraße treten erhöhte Schadstoffkonzentrationen für NO<sub>2</sub>, auf, die jedoch den Grenzwert nicht überschreiten. Für den Planfall wird keine Grenzwertüberschreitung des Jahresmittelwertes prognostiziert.

Der Kurzzeitwert für NO<sub>2</sub> sowie der Grenzwert für den Luftschadstoff PM<sub>10</sub> werden sowohl im Analyse- als auch im Planfall eingehalten.

#### Bewertung:

Das Plangebiet und sein Nahbereich sind durch Luftschadstoffimmissionen vorbelastet. Für den Planfall 2020 werden alle Grenzwerte eingehalten. Gewerbliche Immissionen treten stark zurück, Immissionen aus Hausbrand nehmen in mäßigem Umfang zu.

## 2.3.3 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

### 2.3.3.1 Lärm

Ziele des Umweltschutzes: DIN 18005, DIN 4109, BImSchG, 16. BImSchV, TA-Lärm, 18. BImSchV

#### Bestand:

Das Plangebiet ist erheblich lärmvorbelastet durch

- Kfz-Verkehr der Niehler Straße, Xantener Straße, Amsterdamer Straße und Florastraße;
- Gewerbe- und Industrielärm.

Folgende Beurteilungspegel sind für das Plangebiet heranzuziehen:

Tabelle 3 Orientierungs- bzw. Grenzwerte

Nutzung nach BauNVO	DIN 18005		16. BImSchV	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	45/40 dB (A)	59 dB (A)	49 dB (A)
Mischgebiet (MI)	60 dB (A)	50/45 dB (A)	64 dB (A)	54 dB (A)

(Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.)

Straßenverkehrslärm: Der Lärmberechnung liegen die Verkehrszahlen aus dem Verkehrsgutachten ptv (März 2008) zugrunde. Die Verkehrsprognose berücksichtigt auch die Nutzungen die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Lärmberechnung wird für die Immissionshöhe von 4,50 m (ungünstigste Höhe) durchgeführt.

Die Orientierungswerte für den Straßenverkehrslärm werden in weiten Teilen des Plangebiets überschritten. Die höchsten Überschreitungen finden sich an dem Immissionspunkt Niehler Straße Ecke Xantener Straße, hier ist ein Immissionspegel von 72,9 dB(A) am Tag und 62,7 dB(A) in der Nacht zu verzeichnen.

Gewerbelärm: Im Plangebiet selbst sind zurzeit noch gewerbliche Nutzungen vorhanden, die mit der geplanten Wohnnutzung unvereinbar sind (Walzenproduktion, Kunststoffverarbeitung). Gewerbliche Nutzungen im Nahbereich des Plangebietes müssen auf die vorhandene Wohnnutzung Rücksicht nehmen und sind daher schalltechnisch nicht weiter zu berücksichtigen.

#### Prognose (Plan/Nullvariante):

Bei der Nullvariante bleibt die bereits vorhandene Einwirkung auf die vorhandenen Gewerbebetriebe bestehen. Die Planung sieht die Ansiedlung sensiblerer Nutzungen –speziell Wohnen– vor, so dass die Einwirkungen insbesondere des Straßenverkehrslärms als erheblich zu beurteilen sind. Entlang der inneren Erschließungsstraßen werden Pegel von 60 bis 65 dB(A) tags und 50 bis 55 dB(A) nachts verzeichnet. Ein Teil dieser Pegel resultiert aus den Reflexionen zwischen den geschlossenen hohen Blockfassaden. Gleichzeitig bewirken diese geschlossenen Fassaden die Einhaltung bzw. die Unterschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 in den Blockinnenbereichen. Problematisch ist die geplante Wohnnutzung entlang der Xantener Straße und der Niehler Straße, die höchsten Überschreitungen sind hier am Immissionspunkt Niehler Straße/Xantener Straße gegeben, hier ist ein Immissionspegel von 72,9 dB(A) am Tag und 62,7 dB(A) in der Nacht zu verzeichnen.

In der Lärmberechnung sind auch die Auswirkungen der planbedingten Verkehrszunahme untersucht worden. Die durch die Umsetzung der Planung ausgelösten Erhöhungen des Straßenverkehrslärms liegen bei maximal 1,0 dB(A) (Erdgeschossfassade Xantener Straße 43). Hier erhöht sich der Immissionspegel am Tag von 73,1 dB(A) auf 74,1 dB(A) und in der Nacht von 62,9 dB(A) auf 63,9 dB(A). Bereits im Bestand ist eine Belastung gegeben, die im Bereich Gesundheitsbeeinträchtigender Belastung einzustufen ist. Aufgrund der hohen Vorbelastung ist die Erhöhung um 1 dB(A) als erheblich einzustufen, auch wenn die Merkbareitschwelle für Erhöhungen erst bei 2 dB(A) liegt.

In Teilbereichen nimmt die Lärmbelastung geringfügig um bis zu 0,5 dB(A) ab.

#### Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Im Bebauungsplan werden die ermittelten Lärmpegelbereiche III bis VI dargestellt. Aus diesen ergeben sich die nach DIN 4109 erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für die Außenbauteile. Weiterhin sind entlang der Xantener Straße und der Niehler Straße lärmgeschützte Grundrisse festgesetzt (Schlaf- und Kinderzimmer müssen zur lärmabgewandten Seite orientiert werden).

#### Bewertung:

Das Plangebiet ist am westlichen und nördlichen Rand hoch lärmvorbelastet durch Straßenverkehrslärm. In den Blockinnenbereichen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten. Im Gebäude können durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt

werden. Im Bebauungsplan sind dazu entsprechend den ermittelten Lärmpegelbereichen die daraus resultierenden Anforderungen an die Außenbauteile (Bauschalldämmmaß) festgesetzt. Des Weiteren sind entlang der Xantener Straße und der Niehler Straße lärmgeschützte Grundrisse festgesetzt.

Die durch die Umsetzung der Planung ausgelösten Erhöhungen des Straßenverkehrslärms liegen bei maximal 1,0 dB(A). Aufgrund der hohen Vorbelastung ist die Erhöhung um 1 dB(A) als erheblich einzustufen, auch wenn die Merkbareitsschwelle für Erhöhungen erst bei 2 dB(A) liegt. In Teilbereichen ergeben sich geringfügige Verringerungen der Schallimmissionen. Damit sind die Auswirkungen der Planung auf den Belang Lärm –hier Straßenverkehrslärm- als noch zumutbar zu bewerten.

### **2.3.3.2 Altlasten**

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

Bestand:

Im Plangebiet liegen der Altstandort 501112 und der sanierte Altstandort 501118. Es sind bereits umfangreiche Untersuchungen durchgeführt worden. Über hundert Jahre industrielle und gewerbliche Nutzung kennzeichnen das Plangebiet. Im gesamten Gelände sind Auffüllungen (Bauschutt, Schlacken, Aschen) und produktionsbedingte Abfälle im Oberboden vorhanden. Zusätzlich sind Belastungen der Gebäudesubstanz (Asbestplatten, betriebsbedingte verunreinigte Bauteile, Nitrosamine) zu erwarten.

Eine erhebliche Belastung stellen die leichtflüchtigen Chlorkohlenwasserstoffe (LCKW) im Boden sowie in der Bodenluft dar. Diese wurden im Wesentlichen im südwestlichen Geländeteil, im zentralen südlichen Geländeteil und im nördlichen Bereich des Geländes festgestellt. Weiterhin wurden polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) festgestellt. Auf dem gesamten Gelände liegen kleinräumig diverse, mehr oder weniger belastete Bereiche vor. Die Oberbodenuntersuchung hat ergeben, dass an einzelnen Stellen die Konzentrationen von Benz(o)apyren und Blei über den für die Industrie- und Gewerbenutzung zulässigen Prüfwerten der BBodSchV liegen.

Im Grundwasser wurde eine LHKW-Belastung ermittelt, die jedoch vermutlich aus einer anderen Quelle stammt (Belastung im Anstrom vorhanden).

Prognose (Plan/Nullvariante):

Im Fall der Nullvariante kommt es nicht zu einer Sanierung der Bodenverunreinigungen. Für die Umsetzung der Planung ist ein Konzept über die nutzungs- und planungsorientierte Sanierung erforderlich.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Vor der geplanten Umnutzung des Clouth-Geländes ist eine Sanierung erforderlich, der dafür notwendige Sanierungsplan gemäß §13 Bundesbodenschutzgesetz muss noch erstellt werden. Nach Aussage des zuständigen Fachamtes sind für das Bebauungsplanverfahren (WA-/MI-Nutzung) keine weiteren Untersuchungen notwendig, eine Kennzeichnung des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist ausreichend.

### Bewertung:

Im Plangebiet liegen die beiden Altstandorte 501112 und 50118, letzterer ist bereits saniert. Vor der geplanten Umnutzung des Geländes (WA/MI) ist eine Sanierung erforderlich, der dafür notwendige Sanierungsplan muss noch erstellt werden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind keine weiteren Untersuchungen notwendig. Nach den vorliegenden Erkenntnissen kann die Durchführung weiterer Maßnahmen den nachfolgenden Verfahren (z.B. bauaufsichtliches Verfahren) überlassen werden. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Kennzeichnung.

### **2.3.3.3 Hochwasser**

Ziele des Umweltschutzes: gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§1 Abs. 5 Nr.1 BauGB), Ländererlasse, z. B. HochwasserschutzVO;

### Bestand:

Aus den Hochwasserkarten ergibt sich aufgrund der Höhenlage des Plangebietes eine theoretische Überflutungsmöglichkeit. Ohne Hochwasserschutzmaßnahmen betragen ab einem 100 jährigen Hochwasser die theoretisch ermittelten Überflutungshöhen im nördlichen Plangebiet bis 0,60 m, im übrigen Teil des Clouth-Geländes bis 2,40 m. Auch mit Hochwasserschutzmaßnahmen sind Grundwasseraustritte im Plangebiet nicht auszuschließen.

### Prognose (Plan/Nullvariante):

Bei der Planung sind gegebenenfalls besondere Abdichtungsmaßnahmen gegen drückendes Grundwasser an den Gebäuden zu beachten.

### Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Das Hochwasserschutzkonzept mit dem Schutzziel 11,90 m Kölner Pegel befindet sich in der Umsetzung. Zusätzlich wird ein Hinweis auf mögliche Grundwasseraustritte im Plangebiet in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Bewertung:

Bei einem 100-jährlichen Hochwasser besteht die Gefahr von Grundwasseraustritten an der Geländeoberfläche. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, um bauliche Vorkehrungen sicherzustellen.

### **2.3.4 Kulturgüter-, Denkmalschutz und sonstige Sachgüter**

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, DSchG

### Bestand:

Im Plangebiet stehen die folgenden Gebäudeteile des Clouth-Geländes unter Denkmalschutz:

- die ca. 240 m lange denkmalgeschützte Fassade einschließlich des Vorgartens mit Mauer und daraufgesetztem Zaun entlang der Niehler Straße,
- die Gebäude am Tor 1 sowie am Tor 2 mit Pfortnerhäuschen und angrenzenden Bürogebäuden,
- das an der Xantener Straße liegende Magazingebäude.

Als Kulturgut ist das gesamte Gelände der Fa. Clouth zu sehen, das von 1862 an die Industrie- und Stadtteilgeschichte von Nippes prägte.

Das Plangebiet liegt unweit einer spätrömischen Privatnekropole an der Amsterdamer Straße (östlich Nr. 137–147), die wohl zu einem römischen Gutshof gehörte.

Sachgüter sind in Form der vorhandenen Aufbauten wie Hallen, Bürogebäude, Mauern und einem Portalkran vorhanden. Die Aufbauten sind in unterschiedlich gutem Zustand und sind zum größeren Teil ungenutzt.

#### Prognose (Plan/Nullvariante):

Bei der Nullvariante sind keine Änderungen des heutigen Zustandes zu erwarten.

Die Grundstruktur des Entwurfs orientiert sich in weiten Teilen an der Struktur des heute vorhandenen Gebäudebestands und ermöglicht, über den Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude hinaus, damit grundsätzlich die Integration von Bestandsgebäuden, sofern diese erhaltenswert und städtebaulich sinnvoll integrierbar sind.

Der Denkmalschutz wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Bei Erdbewegungen und Ausschachtungsarbeiten ist eine archäologische Überwachung erforderlich. Der zu überwachende Bereich ist im weiteren Verfahren einzugrenzen.

Ein „Eingriff“ in den Denkmalschutz erfolgt lediglich in Höhe der Blücherstraße, hier verläuft eine neue Fußwegverbindung durch die denkmalgeschützte Fassade. Die genaue Ausgestaltung wird mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

#### Bewertung:

Die denkmalgeschützten Gebäude werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, die Fußwegverbindung durch die denkmalgeschützte Fassade wird mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt, so dass Minderungs-/Vermeidungsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Des Weiteren enthält der Bebauungsplan einen Hinweis, dass für Teilbereiche eine baubegleitende archäologische Betreuung erforderlich ist.

### **2.3.5 Erneuerbare Energien/Energieeffizienz**

Ziele des Umweltschutzes: Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (EEG vom 21.07.2004); Energieeinsparungsgesetz (EnEG vom 22.07.1976), EnergieeinsparVO vom 25.11.2003, DIN 4108 Wärmeschutz im Hochbau.

#### Bestand:

Das Plangebiet spielt heute keine Bedeutung für den Einsatz erneuerbarer Energien.

#### Prognose (Plan/Nullvariante)/Bewertung:

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes verändert sich der heutige Zustand nur unwesentlich.

Das Planungskonzept wurde einer solarenergetischen Prüfung mit dem Programm GOSOL unterzogen.

Bezogen auf die an diesem Standort gewünschte hohe städtebauliche Verdichtung ergibt sich eine mangelhafte bis ausreichende solarenergetische Qualität mit einem verfügbaren solaren Gewinn von ca. 65 %. Gründe für den verminderten Solargeinn sind im Einzelnen:

- ungünstige Orientierung:  
Solare Verluste weisen hier die nord-süd-gerichteten Wohnriegel an den „Köpfen“ der geplanten Baufelder sowie die südlichen Bauzeilen der jeweiligen Baufelder auf. Letztere werden aufgrund ihres geringen Abstandes zu den Planstraßen als „süd-erschlossen“ angenommen, so dass die Hauptfassade mit den Wohnzimmerfenstern nach Norden ausgerichtet sein wird.
- gegenseitige Hausverschattung
- Baumverschattung: großkronige und hohe Bäume auf der Südseite der Planstraßen führen zu solaren Verlusten von ca. 20 %, während kleinkronige Bäume im Plangebiet auf der Nordseite von Planstraßen nur sehr geringe solare Verluste auslösen.

Der städtebauliche Entwurf wurde nur geringfügig im Hinblick auf eine solarenergetische Optimierung geändert, so dass es bei der Ausgangssituation (solarer Gewinn von 65 %) bleibt. Die städtebaulichen und stadträumlichen Qualitäten des Wettbewerbsentwurfes sollen möglichst unverändert umgesetzt werden.

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

Da es sich bei der Planung um die Revitalisierung eines brachgefallenen Industriestandortes in zentraler Lage handelt, erübrigt sich die Standortfrage. Der Umnutzung vorgenutzter Flächen ist der Vorzug vor der Neunutzung von Freiflächen im Außenbereich zu geben.

Für das Plangebiet wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt und die Entwürfe mit den drei ersten Preisen wurden einer orientierenden Umweltprüfung unterzogen. Unter Umweltaspekten war der 3. Preisträger günstiger als der 1. Entwurf und der weiterverfolgte 2. Entwurf.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung bzw. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Neben den allgemein bei der Stadt Köln vorliegenden Umweltdaten wurden folgende Fachgutachten verwendet:

- Kühn Geoconsulting GmbH: ContiTech Transportbandsysteme GmbH, Werk Clouth, Köln, Bericht zur ergänzenden Bodenuntersuchung, 09/2000;
- Stadtplanungsamt der Stadt Köln: Schalltechnische Stellungnahme zu der Planungsmaßnahme Bebauungsplan-Entwurf „Clouth-Gelände“ in Köln – Nippes, 05/2007
- Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln: Luftschadstoffprognose zu den kfz-bedingten Immissionen zum Bebauungsplan „Clouth-Gelände“ in Köln-Nippes, 06/2007.
- Dipl. Ing. M. Grampp, solar-energetische Überprüfung und Optimierung Clouth-Gelände Köln

- Büro für Faunistik, Dipl.-Biol. Mechthild Höller, Leverkusen, Artenschutzrechtliche Kartierung und Bewertung der Fledermaus- und Vogelfauna unter besonderer Berücksichtigung gebäudeassoziierter Arten.
- PTV AG Düsseldorf, Verkehrliche Untersuchung der Erschließung

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

Die Verkehrsprognose als Grundlage der schalltechnischen Stellungnahme und Luftschadstoff-Prognose ist ein Jahr nach vollständiger Bebauung und Bezug der Gebäude durch eine Verkehrszählung zu bekräftigen. Die Zählung soll die Knoten Niehler Straße/Xantener Straße und Niehler Straße/Florastraße erfassen. Die Durchführung erfolgt im Rahmen der turnusmäßigen Verkehrserhebungen der Stadt Köln. Aufgrund der dann vorliegenden Verkehrszahlen kann überprüft werden, ob die schalltechnischen Minderungsmaßnahmen ausreichend sind und die Luftschadstoff-Prognose zutreffend.

## **4 Zusammenfassung**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden die Auswirkungen auf die Umweltbelange untersucht.

Die folgenden Umweltauswirkungen wurden für die Nullvariante und die Planung als nicht betroffen, als unerheblich oder als positiv und nicht weiter zu untersuchen bewertet:

Oberflächengewässer, die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete, der Landschaftsplan sowie sonstige Fachpläne, Eingriff/Ausgleich, Pflanzen, Boden, Grundwasser, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung -Immissionen: Schienenverkehr, Fluglärm, Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.

Erheblich betroffen sind folgende Umweltbelange:

### **Natur und Landschaft**

Tiere: Im Plangebiet kommen ubiquitäre Arten vor. Bei einer Ortsbegehung wurde neben einigen Vogelarten in einem Gebäude ein Stand der Schleiereule gefunden. Das Plangebiet weist eine Vielzahl potenzieller Sommer-/Winterquartiere für Fledermäuse auf. Zur Vorbereitung des Abrissantrages und der später notwendigen Baugenehmigungen wird eine faunistische Kartierung durchgeführt.

### **Klima und Luft**

Klima, Kaltluft/Ventilation: Die Neuplanung mit der Öffnung zum Park mit stärkerer Durchgrünung führen zu einer geringfügigen Verbesserung der thermischen Situation im Plangebiet.

Luftschadstoffe –Emissionen/Immissionen: Das Plangebiet ist erheblich durch Emissionen aus Kfz-Verkehr, Hausbrand und Gewerbe vorbelastet. Für die Kfz-bedingten Immissionen wurde eine Luftschadstoffprognose erstellt. Die Prognose berücksichtigt das Jahr 2008 als Analysefall und das Jahr 2020 als Planfall. Die Grenzwerte der 22. BImSchV für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) werden für den Planfall eingehalten.

## **Mensch, Gesundheit, Bevölkerung**

Lärm: Das Plangebiet ist erheblich lärmvorbelastet durch den Kfz-Verkehr der umliegenden Straßen sowie durch das Gewerbe. Die schalltechnische Stellungnahme von 2007 zeigt, dass das Plangebiet überwiegend Immissionen aus dem Straßenverkehr unterliegt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden entlang der Niehler und der Xantener Straße deutlich entlang der Planstraßen mäßig überschritten. In den Blockinnenbereichen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten. Minderungsmaßnahmen werden in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen sowie Grundrissgestaltung erfolgen. Die durch die Umsetzung der Planung ausgelösten Erhöhungen des Straßenverkehrslärms liegen bei maximal 1,0 dB(A) (Erdgeschossfassade Xantener Straße 43). Aufgrund der hohen Vorbelastung ist die Erhöhung um 1 dB(A) als erheblich einzustufen, auch wenn die Merkbareitsschwelle für Erhöhungen erst bei 2 dB(A) liegt. In Teilbereichen ergeben sich geringfügige Verringerungen der Schallimmissionen.

Altlasten: Im Plangebiet liegen die beiden Altstandorte 501112 und 501118, letzterer ist bereits saniert. Vor der geplanten Umnutzung des Geländes (WA/MI) ist eine Sanierung erforderlich, der dafür notwendige Sanierungsplan muss noch erstellt werden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind keine weiteren Untersuchungen notwendig. Nach den vorliegenden Erkenntnissen kann die Durchführung weiterer Maßnahmen den nachfolgenden Verfahren (z.B. bauaufsichtliches Verfahren) überlassen werden. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Kennzeichnung.

Hochwasser: Aus den Hochwasserkarten ergibt sich aufgrund der Höhenlage des Plangebietes eine theoretische Überflutungsmöglichkeit. Ohne Hochwasserschutzmaßnahmen betragen ab einem 100 jährigen Hochwasser die theoretisch ermittelten Überflutungshöhen bis 2,40 m. Auch mit Hochwasserschutzmaßnahmen sind Grundwasseraustritte im Plangebiet nicht auszuschließen. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

**Kulturgüter- Denkmalschutz und sonstige Sachgüter:** Die denkmalgeschützten Gebäudeteile des Clouth-Geländes bleiben erhalten und werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Grundstruktur des Entwurfs orientiert sich in weiten Teilen an der Struktur des heute vorhandenen Gebäudebestands und ermöglicht, über den Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude hinaus, damit grundsätzlich die Integration von Bestandsgebäuden, sofern diese erhaltenswert und städtebaulich sinnvoll integrierbar sind. Die neue Fußwegverbindung durch die denkmalgeschützte Fassade wird mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Bei Erdbewegungen und Ausschachtungsarbeiten ist eine archäologische Überwachung im Nahbereich der spätrömischen Privatnekropole erforderlich.

**Erneuerbarer Energien/Energieeffizienz:** Das Planungskonzept wurde einer solar-energetischen Prüfung mit dem Programm GOSOL unterzogen. Der städtebauliche Entwurf wurde nur geringfügig im Hinblick auf eine solarenergetische Optimierung geändert, so dass es bei der Ausgangssituation (solarer Gewinn von 65 %) bleibt. Die städtebaulichen und stadträumlichen Qualitäten des Wettbewerbsentwurfes sollen möglichst unverändert umgesetzt werden.