

## **Begründung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

**zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 64424/02;**

**Arbeitstitel: Kinderheime Sülz in Köln-Sülz**

---

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

#### **1.1 Anlass der Planung**

Die erforderliche pädagogische Umorientierung der in den zwanziger Jahren als Großeinrichtung konzipierten "Kinderanstalt" hat im Laufe der Zeit zu einer zunehmend geringeren Auslastung der Räumlichkeiten auf dem Gelände der heutigen kinder- und jugendpädagogischen Einrichtung Sülz (im Weiteren "Kinderheime Sülz") geführt. Um Leerstände zu vermeiden, mussten Gebäude fremd vermietet werden, was zu einem Bedeutungsverlust des Standortes für die Kinderheime führte. Aufgrund fehlender Finanzmittel und der daraus resultierenden mangelnden Sanierung und Instandsetzung wurde dieser Prozess in den letzten Jahren noch beschleunigt.

Vor diesem Hintergrund wurde von der Leitung der als gemeinnützig geführten Stiftung der Kinderheime entschieden, das in hervorragender Lage befindliche Grundstück zu veräußern und mit dem Erlös die Arbeit an anderer Stelle, nach den anerkannten und modernen pädagogischen Erfordernissen, weiterzuführen. Die daraus resultierende Grundstücksvakanz macht die städtebauliche Neuordnung des Grundstücks erforderlich.

#### **1.2 Ziel der Planung**

Ziel ist es, den Bereich entsprechend seiner Standortgunst einer hochwertigen Wohnbebauung mit untergeordneter Büro- und Verwaltungsnutzung zuzuführen.

Unter Beachtung der unter Denkmalschutz gestellten Gebäudesubstanz sollen, entsprechend des ersten Ranges eines eigens nach den Regeln für die Auslobung von Wettbewerben in Auftrag gegebenen Plangutachtens, unterschiedliche Wohn- und entlang des Sülzgürtels z. T. gewerblich genutzte Quartiere entwickelt werden, die sich in die umgebenden Baustrukturen einfügen. Gleichzeitig soll der von großzügigen unbebauten Freiflächen geprägte städtebauliche Charakter des Areals weitgehend erhalten werden. Insgesamt soll die Planung, unter Berücksichtigung der Standortgüte, einen Kompromiss zwischen einer aus kommerziellen Gründen erstrebenswerten baulichen Verdichtung und einer aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Bewahrung der das Gebiet prägenden städtebaulichen Identität darstellen. Dies soll durch die Ausweisung von verhältnismäßig stark verdichteten Baugebieten in Verbindung mit angrenzenden großflächigen urbanen Erschließungsflächen erfolgen, die qualitativ hochwertig begrünt werden sollen. Eine Qualitätssicherung der Begrünungsmaßnahmen soll im Zuge der konkreten Ausbauplanung erfolgen, die, da sich das Grundstück im Eigentum der Stadt Köln befindet, von den städtischen Fachdienststellen erarbeitet werden wird.

Insgesamt werden ca. 51 200 m<sup>2</sup> BGF ausgewiesen, wovon ca. 18 300 m<sup>2</sup> einer gemischten baulichen Nutzung und ca. 32 900 m<sup>2</sup> einer überwiegenden Wohnnutzung zugeführt werden sollen. Ferner soll in dem festgesetzten Wohnquartier im Eckbereich Münstereifeler Straße/Neuenhöfer Allee eine Kindertagesstätte mit einer Freifläche von ca. 1 200 m<sup>2</sup> errichtet werden.

Um einen möglichst großzügigen Entwicklungsspielraum für die Nutzung der Baugebiete und für verschiedene hochwertige architektonische Lösungen anbieten zu können, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes zurückhaltend getroffen werden. D. h. auf stark differenzierte Festset-

zungen in Bezug auf die einzelnen Arten der in den nach Baunutzungsverordnung festgesetzten Baugebieten und auf die Gestaltung der Baukörper soll bewusst verzichtet werden. Eine städtebauliche und architektonische Qualitätssicherung soll über Qualifizierungsverfahren erfolgen, die vom Grundstückseigentümer, den Kinderheimen Sülz als Tochtergesellschaft der Stadt Köln, im Rahmen des Verkaufs der einzelnen Quartiere von den künftigen Eigentümern eingefordert wird.

### **1.3 Art der Verfahrensweise**

Der Bebauungsplan setzt insgesamt ca. 16 500 m<sup>2</sup> an zu überbauender Grundfläche fest. Ferner wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-/Vogelschutzgebiete). Da die Planung der Nachverdichtung und Innenentwicklung dient, seine zulässige zu versiegelnde Fläche deutlich unterhalb von 20 000 m<sup>2</sup> liegt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewandt. Das bedeutet, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Ferner gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als erfolgt. Eine Ausgleichspflicht besteht somit nicht.

## **2. Erläuterungen zum Plangebiet**

### **2.1 Lage und Abgrenzung der Plangebietes**

Das ca. 47 300 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Köln-Sülz und liegt innerhalb des Straßengevierts Sülzgürtel, Anton-Antweiler-Straße, Neuenhöfer Allee und Münstereifeler Straße.

### **2.2 Vorhandene Struktur**

Das Plangebiet befindet sich an einem innerstädtischen gut erschlossenen Wohnstandort in unmittelbarer Nähe zum Beethovenpark am äußeren Grüngürtel auf der Altlastenverdachtsfläche Nr. 30214. Auf dem Gelände befindet sich die Einrichtung der Kinderheime Sülz. Die vorhandenen Gebäude weisen bis zu vier Vollgeschosse auf und sind entlang der Münstereifeler Straße, dem Sülzgürtel und der Anton-Antweiler-Straße angeordnet.

Zum Sülzgürtel orientiert befinden sich drei unter Denkmalschutz gestellte Gebäude. Die zweigeschossige Waisenhauskirche in der Mitte, das dreigeschossige Verwaltungsgebäude im Süden und das viergeschossige Haus Elisabeth im Norden. Dieses Gebäudeensemble wird im ersten Obergeschoss nördlich und südlich der Waisenhauskirche über eingehauste Erschließungsgänge miteinander verbunden und bildet den ebenerdigen Eingangsbereich auf den begrünten, von großzügigen Freiflächen geprägten und mit Sport- und Spielplätzen angelegten unbebauten Innenbereich. Ansonsten wird das Gebiet von Mauern und Gebäuden zu den angrenzenden Erschließungsstraßen eingefasst.

Entlang der Münstereifeler Straße befinden sich überwiegend viergeschossige Gebäude, während entlang der Anton-Antweiler-Straße zweigeschossige Gebäude vorherrschen. Im südwestlichen Bereich verläuft eine Mauer, die das hier ca. 1,30 m tiefer liegende Grundstück der Kinderheime zur höher gelegenen Neuenhöfer Allee abgrenzt. Insgesamt fällt das Geländeniveau im Innenbereich des Kinderheimgrundstücks vom Sülzgürtel zur Neuenhöfer Allee gleichmäßig auf bis zu ca. 2,00 m ab.

Die das Gebiet umgebende Bebauung wird ausschließlich von Wohnbebauung geprägt. Südöstlich verlaufen rechtwinklig zum Plangebiet vier geschlossene Gebäudezeilen, die von der auf die Anton-Antweiler-Straße mündende Olefstraße und Urftstraße erschlossen werden. Die Gebäude werden hier von drei zweigeschossigen und einer dreigeschossigen Bauzeile bestimmt. Die gegenüberliegende Bebauung am Sülzgürtel ist bis auf das dreigeschossige Gebäude Sülzgürtel 52 durchgehend viergeschossig und verläuft straßenbegleitend. Ebenso verläuft entlang der Münstereifeler Straße zwischen Sülzgürtel und Nürburgstraße eine durchgehend viergeschossige Be-

bauung und zwischen Nürnbergstraße und Neuenhöfer Allee eine geschlossene dreigeschossige Bauzeile. Südwestlich des Plangebiets grenzt unmittelbar an die Neuenhöfer Allee der Beethovenpark an, der als Bestandteil des äußeren Grüngürtels eine wichtige Freizeit- und Erholungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete übernimmt.

### **2.3 Vorhandene Erschließung**

Das Gebiet ist über die angrenzenden Straßen mit ihren Ver- und Entsorgungsanlagen voll erschlossen.

Ebenso besteht ein guter Anschluss an das innerstädtische und überörtliche Straßenverkehrsnetz über die Neuenhöfer Allee und den Sülzgürtel.

Des Weiteren ist der Bereich über die im Sülzgürtel verlaufende Stadtbahnlinie 13, mit der fußläufig erreichbaren Haltestelle Berrenrather Straße gut an den ÖPNV angeschlossen.

### **2.4 Planungsrechtliche Situation**

Die planungsrechtliche Beurteilung des Gebiets richtet sich weitestgehend nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Lediglich die Straßen- und Gebäudeflucht entlang des Sülzgürtels, der Anton-Antweiler-Straße und der Neuenhöfer Allee werden durch die Festsetzungen der Fluchtlinienpläne 758, 836 und 499 bestimmt. Das bedeutet, dass sich Bauvorhaben, bis auf die Festlegungen der Fluchtlinienpläne, ansonsten in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen.

### **2.5 Altlastverdachtfläche**

Das Gebiet liegt im Bereich ehemaliger Ziegeleigruben, die Anfang des 20. Jahrhundert verfüllt wurden. Somit liegt er innerhalb einer vermuteten Altablagerung, die im städtischen Altlastenkataster unter der Nr. 30214 geführt wird. Als Grundlage für die Entscheidung, ob die vermutete Altlast den geplanten Baumaßnahmen im Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entgegensteht, wurde das Gelände von der unabhängigen GFM-Umwelttechnik GmbH untersucht. Insbesondere wurde der Boden auf Grundlage von bis zu 7 m tiefen Rammkernsondierungen und die Bodenluft untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass auf dem Grundstück der Kinderheime Altlasten nicht festgestellt wurden, die Grundwasserbohrungen oder Erdsonden für die Nutzung von geothermischer Energie entgegenstehen würden.

Es wurden jedoch Auffüllungen in einer Mächtigkeit zwischen 0,6 m und max. 4,5 m sowie überwiegend zwischen 1,5 m und 2,0 m festgestellt. Diese bestehen in der Regel aus Sand und Lehm mit wechselnden, meist geringen Anteilen von Bauschutt, Schlacken und Aschen. Hohe Anteile an anthropogenen Fremdstoffen bzw. reine Bauschuttlagen treten nur vereinzelt an fünf von den insgesamt 30 Aufschlusssondierungen auf.

Die Untersuchungen der Bodenluft auf aromatische und chlorierte Kohlenwasserstoffe wiesen keine nachweisbaren Schadstoffgehalte auf. Ebenso lagen die Hauptgase im natürlichen Schwankungsbereich.

Die Bemerkungen und Empfehlungen des Gutachters werden nachfolgend kurz wie folgt wiedergegeben:

Eine Gefährdung über den direkten Pfad Boden-Mensch besteht nicht. Die Ergebnisse der chemischen Untersuchung der Bodenproben liegen bis auf vier Bereiche der durchgeführten 30 Rammkernsondierungen auf einem sehr niedrigen Niveau, so dass eine Grundwassergefährdung ausgeschlossen werden kann. Die Ergebnisse der Bodenluftuntersuchung zeigen ebenfalls keine Hinweise auf eine mögliche Gefährdung. Die geplante Baumaßnahme kann daher vorbehaltlos realisiert werden.

Da aufgrund der Altlastuntersuchung keine Hinweise auf erheblich umweltgefährdende Stoffe nachgewiesen wurden, entfällt die Kennzeichnungspflicht im Sinne von § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB. Gleichwohl wird auf mögliche baugrundtechnische Besonderheiten wegen der Auffüllungen auf dem Plan hingewiesen.

### **3. Planungsvorgaben**

#### **3.1 Flächennutzungsplan (FNP)**

Im Flächennutzungsplan wird der Bereich als Wohnbauflächen mit dem Signet Kindereinrichtung dargestellt.

#### **3.2 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan setzt für das Gebiet Innenbereich sowie Ausgestaltung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder der Verbesserung des Klimas fest.

### **4. Begründung der Planinhalte**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **Mischgebiete**

Entlang des stark befahrenen Sülzgürtels werden unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Gebäudebestands drei Mischgebiete ausgewiesen, in denen neben Wohnen auch Geschäfts- und Büronutzung sowie Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein sollen. Damit soll eine aus Vermarktungsgründen sinnvolle Ansiedlung von wohnergänzenden Nutzungen ermöglicht werden, wobei gleichzeitig auf die Verkehrsimmissionen des Sülzgürtels durch entsprechende Grundrissgestaltung reagiert werden kann. Die weniger sensiblen Nutzungen sollen zum Sülzgürtel und die Wohnnutzung soll in den dem Verkehr abgewandten Bereichen angeordnet werden. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Plan aufgenommen.

Die ansonsten im Mischgebiet allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Form von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da diese Nutzungsarten aus städtebaulicher Sicht keine standortgerechten Nutzungen darstellen.

##### **Allgemeine Wohngebiete**

Darüber hinaus werden vom Sülzgürtel ausgehend im rückwärtigen Grundstücksbereich sechs Bauquartiere als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Um auch hier einen möglichst großen baulichen Entwicklungsspielraum einzuräumen, sollen alle im WA allgemein zulässigen Nutzungen zulässig sein. Lediglich die im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Form von sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da die Ansiedlung dieser Nutzungen der geplanten Entwicklung eines hochwertigen Wohnstandortes widersprechen würde.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) in Verbindung mit Geschossflächenzahlen (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt werden.

## **Grundflächenzahl (GRZ)/Geschossflächenzahl (GFZ)**

Entsprechend dem Ergebnis des durchgeführten Plangutachtens sollen verdichtete Baugebiete festgesetzt werden. Dies bedingt bei der Festsetzung der zulässigen GRZ und GFZ Überschreitungen der Obergrenzen des § 17 BauNVO. Bezüglich der GRZ werden die stärksten Überschreitungen in den Baugebieten MI 1, MI 2, und WA 1 mit Werten von 1,0 erreicht, da hier dem Plangutachten folgend im MI 1 und WA 1 eine komplette Überbauung des Innenbereichs mit eingeschossigen Gebäuden vorgesehen ist bzw. die als Solitärbau festgesetzte Waisenhauskirche zukünftig ggf. mit gastronomischer Nutzung und mit Außengastronomie auf dem unmittelbar angrenzenden geplanten Fußgängerbereich ergänzt werden soll.

Ferner wird in den Wohnquartieren WA 2 eine GRZ von 0,7 und in den WA 3 und 4 eine GRZ von 0,5 festgesetzt, die die Obergrenze von 0,4 nach BauNVO überschreitet.

Da die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in allen Baugebieten in Tiefgaragen vorgesehen ist, werden die Bauflächen nahezu vollständig unterbaut. Aus diesem Grunde wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche um die Flächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie um die Fläche von baulichen Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden kann.

Um eine städtebauliche Maßstäblichkeit des Verhältnisses zwischen zulässiger Grund- und Geschossfläche zu erhalten, werden neben den erhöhten GRZ-Festsetzungen auch GFZ-Werte ausgewiesen, die z. T. deutlich über den Obergrenzen des § 17 BauNVO liegen.

Die Überschreitungen begründen sich aus der konsequenten Verfolgung der Planungsinhalte des ersten Ranges aus dem Plangutachten, der einen Freiraumausgleich durch großräumige unbebaute Freiflächen vorsieht. Diese Freiflächen werden im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Fußgänger- und Radfahrerbereich festgesetzt. Neben der Aufnahme von Fußgängern und Radfahrern soll diese Fläche begrünt werden und Kinderspielplätze aufnehmen, so dass die Verkehrsfläche über ihre Erschließungsfunktion hinaus eine urbane innerstädtische Aufenthaltsqualität zukommen wird. Insgesamt wird unter Einbeziehung des Fußgänger- und Radfahrerbereichs und aller Baugebiete eine GRZ von 0,35 erzielt. Dieser Wert liegt deutlich unterhalb der für Allgemeine Wohngebiete geltenden Obergrenzen von 0,4 bzw. für Mischgebiete von 0,6, so dass insgesamt eine maßvolle bauliche Verdichtung erzielt wird.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht zu befürchten, da durch den unmittelbar angrenzenden Beethovenpark ein ausreichendes Angebot dauerhaft begrünter Freiflächen bereitgehalten wird. Ferner werden die Bedürfnisse des Verkehrs durch den fußläufig erreichbaren ÖPNV-Anschluss im Sülzgürtel befriedigt, der darüber hinaus auch einen guten Anschluss an das innerstädtische und überregionale Straßenverkehrsnetz darstellt. Für den Nachweis der Abwickelbarkeit der Ziel- und Quellverkehre wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. In ihr wurde unter Zugrundelegung einer Worst-Case-Betrachtung der Nachweis erbracht, dass das durch die Planung zu verursachende Verkehrsaufkommen mit ausreichender Qualität abgewickelt werden kann.

## **Zahl der Vollgeschosse/Höhe baulicher Anlagen**

Neben der Berücksichtigung der unter Denkmalschutz gestellten Gebäude zeichnet sich das Plangutachten durch Bildung einzelner Bauquartiere aus, deren Identitäten über differenzierte Geschosse in Verbindung mit einer unterschiedlichen Ausbildung der obersten Geschosse gebildet werden. Teilweise werden klassische Staffelgeschosse und teilweise einzelne, bis an die Gebäudefassade heranreichende, punktuelle Geschosse vorgesehen.

Dem Plangutachten folgend, setzt der Bebauungsplan die zulässigen Geschosszahlen überwiegend als Höchst- und Mindestgrenzen fest. In Verbindung mit der zulässigen Größe der Grundflächen, der jeweils als Höchstgrenze festgesetzten obersten Geschosse, wird diese städtebauliche Zielsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. So dürfen differenziert nach den Baugebieten, die Grundflächen der obersten, als Höchst- und Mindestgrenze festgesetzten Geschosse jeweils

nur 50 % bzw. 75 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweisen. Dabei müssen letztgenannte an mindestens zwei Gebäudeseiten einen Rücksprung von 2 m aufweisen, um die Ausbildung als optisches Staffelgeschoss sicherzustellen.

Eine Ausnahme von der Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse als Höchst- und Mindestgrenze wird in den Mischgebieten und im WA 1 vorgenommen. Hier werden unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Gebäude zwei, drei und vier Vollgeschosse als Höchstgrenze entsprechend dem Bestand festgesetzt bzw. im WA 1 aus Gründen einer städtebaulichen Akzentuierung der beiden Eckbereiche vier Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben.

Ferner wird im WA 4 ein dreigeschossiger, als Höchstgrenze festgesetzter L-förmiger Baukörper vorgesehen, in dem neben Wohnen auch eine Kindertageseinrichtung angesiedelt werden soll. Um ein möglichst freies Angebot an architektonischen Lösungen für die Errichtung der KITA innerhalb des ansonsten für Wohnen vorgesehen Gebäudes zu eröffnen, wurde auch hier von der Höchst- und Mindestfestsetzung Abstand genommen. Ein ausreichendes Angebot an Freiflächen für die KITA (ca. 1.200 m<sup>2</sup>) wird über die Bemessung der festgesetzten GRZ sichergestellt. Diese schließt eine vollkommene Ausnutzung der dreigeschossigen Grundfläche aus und lässt optional eine Bebauung entlang der geplanten Stichstraße oder entlang der Münstereifeler Straße zu.

Insgesamt soll eine maßvolle Bebauung entstehen, die sich in den das Plangebiet umgebenden Gebäudebestand einfügt. So wird neben der Zahl der zulässigen Vollgeschosse auch die maximale Höhe der baulichen Anlagen über zulässige Wandhöhen festgesetzt. Diese beziehen sich auf das mittlere Höhenniveau der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche. Entsprechend den festgesetzten Baugebieten werden unterschiedliche Wandhöhen festgesetzt. Für die allgemeinen Wohngebiete werden für das Erdgeschoss 4,25 m (1,25 m Sockel + 3,00 m) und ab dem 1. OG durchgängig 3,00 m je Geschoss vorgesehen, während für die Mischgebiete unter Berücksichtigung der zulässigen Geschäfts-, Büro- und sonstigen, über das Wohnen hinaus gehenden zulässigen Nutzungen, für das Erdgeschoss 5,25 m (1,25 m Sockel + 4,00 m) und ab dem 1. OG 3,50 m je Geschoss als Höchstgrenze festgesetzt wird.

Hiervon abweichend wird für die I-geschossig festgesetzte Anbaufläche im MI 3 eine maximale Wandhöhe festgesetzt, die die Unterkante des angrenzenden 1. OG der Waisenhauskirche nicht überschreiten darf.

Im Einzelnen ergeben sich daraus folgende maximale Wandhöhen (WH):

		im WA	im MI
- für die	II-geschossige Bebauung	WH = 7,25 m	WH = 8,75 m
- für die	III-geschossige Bebauung	WH = 10,25 m	WH = 12,25 m
- für die	IV-geschossige Bebauung	WH = 13,25 m	WH = 15,75 m
- für die	V-geschossige Bebauung	WH = 16,25 m	WH = 19,25 m

Ferner wird festgesetzt, dass die zulässige Wandhöhe des obersten Geschosses um 0,50 m überschritten werden darf, um auf dem Dachgeschoss die Errichtung einer Attika zu erlauben.

Darüber hinaus dürfen die Wandhöhen durch technische Anlagen wie z. B. Antennen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und/oder Fotovoltaik, Fahrstuhlüberfahrten, Lüftungsanlagen oder Treppenhäuser überschritten werden. Dabei bemisst sich das zulässige Maß der Überschreitung nach dem Abstand der Anlage zur äußeren Gebäudefassade.

Von den Höhenfestsetzungen wird der unter Denkmalschutz stehende Gebäudebestand ausgenommen, da die bauliche Gestaltung dieser Bauten im engen Einvernehmen mit der Denkmalbehörde abzustimmen ist.

### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Um die geplante Grenzbebauung zu ermöglichen, wird für alle Baugebiete die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln im Wesentlichen die Gebäudeanordnung aus dem Plangutachten wider und werden überwiegend mit Baugrenzen gebildet. Lediglich entlang des zentralen Platzes südlich der Waisenhauskirche und für die Baufluchten der WA 2-Gebiete werden Baulinien vorgesehen, um die Betonung des öffentlichen Raums durch einheitliche Raumkanten zu sichern. Um jedoch einen architektonischen Spielraum bei der Gestaltung der Gebäudefassade im Bereich der festgesetzten Baulinien zu eröffnen, wird ein Zurücktreten von den Baulinien bis zur Hälfte der jeweiligen Fassadenbreite erlaubt.

Im nördlichen Planbereich sichern die festgesetzten überbaubaren Flächen den unter Denkmalschutz gestellten Gebäudebestand und lassen Ergänzungen zu, die mit der Denkmalbehörde abgestimmt wurden. So wurde der Forderung nachgekommen, die zum Sülzgürtel orientierten Fassaden des Verwaltungsgebäudes und des Hauses Elisabeth (MI 1 und MI 2) nicht zu verdecken und deren Baufluchten in die anschließenden Neubauten teilweise aufzunehmen.

Ferner wurde für das festgesetzte MI 3, das im Wesentlichen die bestehende Waisenhauskirche berücksichtigt und in dem neben kultureller auch ergänzende gastronomische Nutzung angesiedelt werden soll, eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ermöglicht. Hier sollen Treppenflichtwege auf dem angrenzenden Fußgängerbereich bis zu einer Grundfläche von jeweils 10 m<sup>2</sup> zulässig sein, um für die geplanten Nutzungen die bauordnungsrechtlichen Anforderungen unter Würdigung des Denkmalschutzes planungsrechtlich zu berücksichtigen.

### **4.4 Erschließung**

#### **Verkehr**

Um den Innenbereich des Grundstücks von Kfz-Verkehren freizuhalten, erfolgt die Verkehrerschließung lediglich über vier kurze, als Sackgassen ausgebildete Stichstraßen von der Anton-Antweiler-Straße und der Münstereifeler Straße. Ansonsten wird der überwiegende Teil der Erschließungsflächen als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgänger- und Radfahrerbereich" festgesetzt, die eine zentrale Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem Sülzgürtel und der Neuenhöfer Allee schaffen soll. Ferner soll die Durchlässigkeit zwischen der Anton-Antweiler-Straße und der Münstereifeler Straße für Fußgänger und Radfahrer verbessert werden. Diesem Ziel dient die axiale Anordnung der gegenüberliegenden Stichstraßen in Verbindung mit den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit in den Baugebieten WA 2 und WA 3.

Die Unterbringung der privaten Stellplätze erfolgt ausschließlich in Tiefgaragen, die durch oberirdische öffentliche Parkplätze in den geplanten Stichstraßen ergänzt werden. Die Anbindung der Tiefgaragen ist über festgesetzte Ein- und Ausfahrtbereiche vorgesehen, die in den Stichstraßen sowie in der Münstereifeler Straße, Anton-Antweiler-Straße und Neuenhöfer Allee angeordnet werden. Damit soll eine gleichmäßige Verteilung des Individualverkehrs auf die weniger stark frequentierten Erschließungsstraßen sichergestellt und der Sülzgürtel, als örtlicher Hauptverkehrszug, vor Verkehrsfluss hemmenden Ein- und Ausfahrten bewahrt werden.

Die Tiefgaragen werden in den Baugebieten selbst festgesetzt und als Option unterhalb der als Fußgänger- und Radfahrerbereich festgesetzten Platzfläche für zulässig erklärt, um eine Durchlässigkeit zwischen den einzelnen Tiefgaragen zu ermöglichen.

Um Aussagen über die Abwickelbarkeit der durch die Planung erzeugten Verkehre treffen zu können, wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, in der unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen und Tiefgaragenstandorte in einer Worst-Case-Betrachtung ein zusätzliches werktägliches Verkehrsaufkommen von ca. 4 500 Kfz-Fahrten am Tag (Summe der Ziel- und Quellverkehre) zugrunde gelegt wurde. Dabei kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass das zusätzliche

Fahrtenaufkommen an allen Knotenpunkten mit einer ausreichenden Leistungsfähigkeit abgewickelt werden kann und die zu erwartenden Zunahmen zu keiner deutlich spürbaren Änderung des Verkehrsablaufs führen werden.

Um einerseits den Verkehrsfluss des planbedingten Individualverkehrs zu optimieren und andererseits die eingeschränkte Aufnahmekapazität der Anton-Antweiler-Straße zu berücksichtigen, soll die Verkehrsführung in der Anton-Antweiler-Straße wie folgt geändert werden:

- Die Anton-Antweiler-Straße wird zwischen Neuenhöfer Allee und Urftstraße sowie zwischen Sülzgürtel und Olefstraße im Zweirichtungsverkehr befahrbar sein.
- Eine Durchfahrt der Anton-Antweiler-Straße zwischen Urft- und Olefstraße wird nicht mehr möglich sein.
- Aus der Urftstraße kann zukünftig nur noch nach links in die Anton-Antweiler-Straße abgebo-gen werden und
- aus der Anton-Antweiler-Straße kann zukünftig auch nach links in die Neuenhöfer Allee abge-bogen werden.

Darüber hinaus sind Änderungen im Verkehrsnetz nicht erforderlich.

#### **4.5 Begrünungsfestsetzungen**

Da das tiefliegende Plangelände auf ein Niveau von 50,50 m aufgefüllt werden soll, kann der Baumbestand auch außerhalb der festgesetzten Baugebiete in seiner heutigen Form nicht erhalten werden. So beschränken sich die sichernden Baumfestsetzungen auf den erhaltenswerten Baumbestand außerhalb des aufzufüllenden Bereichs in der Anton-Antweiler-Straße. Die Standorte für zu pflanzende Bäume in den vier Erschließungsstraßen werden nur zur Information dargestellt und können, da auch das Straßenprofil nur nachrichtlich dargestellt wird, verschoben werden. Ausreichende Ersatzpflanzungen werden über die Anwendung der in Köln geltenden Baumschutzsatzung gewährleistet.

Ferner wird aus Gründen der Verbesserung des Kleinklimas unter Berücksichtigung zulässiger Dachterrassen und technischer Aufbauten eine extensive Dachbegrünung mit Kräutern und Gräsern vorgeschrieben und auf den festgesetzten Tiefgaragen innerhalb der Baugebiete das Auftragen einer ausreichenden Erd- bzw. Substratschicht gesichert.

Darüber hinaus sollen die unbebauten Freiflächen qualitativ und hochwertig begrünt werden. Weil sich das Plangebiet vollständig im Eigentum der Stadt Köln befindet, werden mit Ausnahme der Baumfestsetzungen in der Anton-Antweiler-Straße und den geplanten vier Stichstraßen keine weiteren detaillierten Grünfestsetzungen getroffen, da eine Qualitätssicherung der Grünmaßnahmen im Rahmen der von den Fachdienststellen der Stadt Köln auszuarbeitenden Ausbauplanung der Erschließungsflächen sichergestellt wird und eine Beteiligung des zuständigen Amtes für Landschaftspflege und Grünflächen gewährleistet ist.

#### **4.6 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen**

Im Hinblick auf den vorsorgenden Immissionsschutz wurde unter Zugrundelegung der im Verkehrsgutachten ermittelten Verkehrsmengen eine schalltechnische Untersuchung des zu erwartenden Verkehrslärms erstellt. Untersucht wurde der Straßen- und Schienenverkehrslärm sowohl im Ist-Zustand (Prognose-Ohne-Fall) als auch im Plan-Zustand (Prognose-Mit-Fall).

Das Gutachten kommt dabei zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete in weiten Teilen des Plangebietes überschritten werden. Dabei führt der durch die Planung zusätzlich erzeugte Verkehr nur zu geringfügigen Veränderungen.

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen liegen an den Fassaden unmittelbar am Sülzgürtel, an den MI-Baufeldern, vor. Hier werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts um bis zu 16 dB(A) tags/15 dB(A) nachts überschritten.

An den WA-Fassaden liegen durchweg etwas geringere Beurteilungspegel vor. Die höchsten Überschreitungen wurden an den Fassaden der Baufelder zur Münstereifeler Straße ermittelt. Hier werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts um bis zu 9 dB(A) tags/10 dB(A) nachts überschritten. Auch an den anderen Fassaden der übrigen Baufelder sind zur Straßenseite zum Teil deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 festzustellen.

Im inneren Bereich des Plangebiets liegen aber deutlich geringere Überschreitungen bzw. Einhalten der Orientierungswerte tags und nachts vor.

Maßgebend trägt der Straßenverkehr zu den deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte bei. Dieser ist als ausschlaggebende Quelle zu benennen.

Um keine unzumutbaren Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen, werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Gebäuden sicherstellen sollen. Zwar stellen aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden gegenüber den getroffenen passiven Schallschutzfestsetzungen die effizientere Lösung dar. Aktive Schallschutzmaßnahmen werden jedoch nicht vorgesehen, da die der innerstädtischen Lage entsprechende Planung aus städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Straßenrandbebauung vorsieht, die mit aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht realisierbar wäre.

Daher übernimmt der Bebauungsplan-Entwurf die berechneten Lärmpegelbereiche aus der Lärmkarte der schalltechnischen Untersuchung und setzt fest, dass passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1989) zu treffen sind. Ferner werden Festsetzungen im Hinblick auf die Ausrichtung von Wohn-, Kinder- und Schlafzimmern getroffen - siehe textliche Festsetzungen -, die in den am stärksten betroffenen Mischgebieten im Lärmpegelbereich fünf und sechs Lärmschutzgrundrisse vorschreiben. Damit soll erreicht werden, dass in den Mischgebieten die gewerbliche Nutzung zu den Emissionsquellen und die sensible Wohnnutzung zu den lärmabgewandten Seiten angeordnet wird.

Es ist anzumerken, dass die 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- und MI-Gebieten an den rückwärtigen Fassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten werden, so dass hier eine uneingeschränkte Nutzung der Außenwohnbereiche möglich ist.

#### **4.7 Lärmbetrachtung im Planumfeld**

Neben den Lärmemissionsauswirkungen auf das Plangebiet selbst, wurden auch die Veränderungen der Verkehrslärmsituation im Umfeld des Plangebiets untersucht, die aufgrund der höheren Frequentierung der umliegenden Straßen und wegen der zum Teil neuen Reflexionsflächen zu erwarten sind.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass sich geringe Erhöhungen der Lärmimmissionen um bis zu 1 dB(A) für die Anwohner der betroffenen Grundstücke Anton-Antweiler-Straße bzw. am Sülzgürtel einstellen werden. Diese werden für die Anwohner jedoch kaum hörbar sein. Zum Teil sind in der Anton-Antweiler-Straße sogar Pegelminderungen auszumachen.

Darüber hinaus wird an den Gebäudefassaden in der Münstereifeler Straße eine Pegelzunahme von bis zu 3 dB(A) und im Durchschnitt von 1,5 dB(A) erwartet.

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. Diese Zuwächse sollen hingenommen werden, da bereits im Bestand eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 vorliegt, die Konflikte durch die Planung nicht ausgelöst, sondern nur geringfügig verschärft werden und mit planerischen Mitteln im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung der Lärmkonflikt nicht wirkungsvoll vermindert werden kann.

#### **4.8 Gestalterische Festsetzungen**

Zur Schaffung einer Identitätsbildung der Bauquartiere und einer städtebaulichen Qualitätssicherung werden Festsetzungen über die äußere Gestaltung der Baukörper getroffen, die das Ergebnis des Plangutachtens berücksichtigen. So wird, mit Ausnahme der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, als Dachform das Flachdach festgesetzt.

Ferner werden zur Wahrung eines abgestimmten äußeren Erscheinungsbildes der Bauquartiere in Anlehnung an die erhaltenswerte Bausubstanz am Sülzgürtel Festsetzungen über die Materialien der Gebäudefassaden getroffen. Diese müssen einheitlich je Baugrundstück in Form von Putz, Sichtbeton oder Klinkern beschaffen sein. Eine Ausnahme wird für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete zugelassen, um hier darüber hinausgehende Materialien in untergeordnetem Umfang zum Zwecke einer anspruchsvolleren Architektur zuzulassen. So dürfen in den allgemeinen Wohngebieten je Gebäudefassade maximal 15 % der jeweiligen Fassadefläche aus anderen Materialien bestehen.

Darüber hinaus wird die zulässige Art und Höhe von Einfriedungen entlang der Anton-Antweiler-Straße, Neuenhöfer Allee und Münstereifeler Straße festgesetzt, die die geplanten Nutzungen unter Beachtung der Straßenausbaubreiten berücksichtigen und ein einheitliches äußeres Erscheinungsbild für den Betrachter sicherstellen soll. So wird entsprechend der schmal wirkenden Anton-Antweiler-Straße die Höhe der Einfriedungen auf maximal 1,20 m und unter Berücksichtigung der breiteren und stark befahrenen Neuenhöfer Allee eine maximale Höhe von 2,00 m festgesetzt. Als Materialien werden Hecken oder Mauern aus Putz oder Klinkern vorgeschrieben, die einheitlich je Baugebiet gewählt werden müssen.

Entlang der Münstereifeler Straße wird im WA 4 unter Beachtung der geplanten Kindertagesstätte im unbebauten Bereich eine Einfriedung in Form einer Mauer aus Putz oder Klinker mit einer zwingenden Höhe von 2,00 m festgesetzt. Die festgesetzten Höhen beziehen sich dabei auf das Geländeneiveau der jeweils angrenzenden Straße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie.

Damit wird nachhaltig die Identität und der Charakter der einzelnen Quartiere gestützt und ein Rahmen vorgegeben, der einen ausreichenden gestalterischen Spielraum für eine ansprechende Architektur vorgibt.

#### **4.9 Kosten**

Das Grundstück gehört zum Betriebsvermögen der städtischen gemeinnützigen Stiftung der Kinderheime. Gemäß der Satzung über die Gemeinnützigkeit muss der Erlös aus dem Grundstücksverkauf für den Satzungszweck verwendet werden. Ferner werden aus diesem Erlös die anfallenden Freistellungskosten finanziert.

Die künftigen öffentlichen Verkehrsflächen sollen in den Hoheitsbereich der städtischen Liegenschaftsverwaltung übertragen werden. Hierfür ist ein Kaufpreis von ca. 848.000 € an die Stiftung zu zahlen.

Dem gegenüber steht eine Einnahme aus dem Verkauf städtischer Verkehrsflächen im Eckbereich Münstereifeler Straße/Sülzgürtel von ca. 130.000 €.