

Begründung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Nr. 61454/02

Arbeitstitel: "Herrigergasse" in Köln-Müngersdorf

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Vorbemerkung

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches erforderlich sind. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) – sowie die gültige Fassung der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) zugrunde.

1.2 Anlass der Planung

Die Nutzung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Deutschen Investitions- und Entwicklungsgesellschaft (DEG) an der Belvederestraße im Stadtteil Müngersdorf wurde aufgegeben. Daher wurde die Fläche an einen Investor – die PANDION Belvedere GmbH & Co. KG mit Sitz in Köln – veräußert, der den Bereich nordwestlich und südöstlich der Herrigergasse als Wohngebiet entwickeln möchte. Da sich die Grundstücke – mit Ausnahme einer Teilfläche an der Belvederestraße innerhalb der Einfriedungsmauer – im Besitz des Vorhabenträgers befinden, soll der bestehende einfache Bebauungsplan Nr. 61450/04 vom 06.09.1971 durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes teilweise ersetzt werden.

1.3 Ziel der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planerischen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung des Bereichs nordwestlich und südöstlich der Herrigergasse zwischen Belvederestraße und Altem Militärring geschaffen werden. Ziel der Planung ist es, nach dem vollständigen Abbruch des DEG-Verwaltungsgebäudes und von zwei weiteren Gebäuden an der Herrigergasse planungsrechtlich eine dreigeschossige Wohnbebauung unter Berücksichtigung ortsbildprägender Strukturen von Alt-Müngersdorf zu ermöglichen. Durch die Wiedernutzbarmachung einer gewerblich genutzten Fläche, durch Baulückenbebauung und durch Nachverdichtung soll innenstadtnaher Wohnraum geschaffen werden und eine Ansiedlung an der Grenze zum Außenbereich vermieden werden. Es ist deshalb erklärtes Ziel der Stadt Köln, dass an diesem Standort keine weitere Büronutzung ausgeübt werden soll. Durch die vorhabenbezogene Planung soll eine Wohnbebauung realisiert werden, um in diesem Teil von Müngersdorf zu einer Erneuerung des Stadtteils beizutragen.

Die Morphologie des städtebaulichen Konzeptes soll zwischen der Bebauung an der Belvederestraße und am Alten Militärring vermitteln. Die Planung soll dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt des Ortsbildes baukulturell zu erhalten und zu entwickeln und auf diese Art und Weise ein Stück Stadtreparatur zu leisten. Die öffentliche Haupteerschließung des Wohnquartiers soll vom Alten Militärring und von der Belvederestraße aus erfolgen. Die Lage der in das Plangebiet einbezogenen Herrigergasse (Fuß- und Radweg) und die beiden Naturdenkmäler bleiben erhalten. Unterschiedliche Wohnformen (Angebote für verschiedene Nutzergruppen) sollen geschaffen und in anspruchsvoller Architektur – unter Berücksichtigung ortsbildprägender Strukturen und Materialien – realisiert werden.

2 Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 27.11.2008 den Beschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens – vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB – mit dem Arbeitstitel "Herrigergasse" in Köln-Müngersdorf gefasst. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt.

2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung handelt und die Grundstücksflächen dem Innenbereich zuzurechnen sind, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

Es ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB hier vorliegen. Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei etwa 3.600 m², also weit unterhalb der zulässigen Grenze von 20.000 m². Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen. Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen – Festsetzung von weniger als 20.000 m² Grundfläche, keine Begründung UVP-pflichtiger Vorhaben und keine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete – wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Außerdem kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Insofern wird keine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 24.10. bis 26.11.2008. Aus den abgegebenen Stellungnahmen ergibt sich kein Änderungsbedarf für die Planung.

Im Rahmen einer Abendveranstaltung wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 17.12.2008 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

der Planung unterrichtet und hatte Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die im Rahmen dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen führten zur Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes. Wesentliche Kritikpunkte hinsichtlich der "Körnigkeit" (Morphologie, Baukörperstellung) und Ortsbildverträglichkeit (Aufnahme ortsbildprägender Strukturen wie topographischer Höhenunterschiede, Wechsel von geschlossener und offener Bebauung, die Verwendung ortstypischer Materialien; der Erhalt der Herrigergasse als historische Wegeverbindung und weitestgehender Erhalt der vorhandenen Ziegelmauer) fanden bei der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes Berücksichtigung.

3 Erläuterungen zum Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Kölner Westen, im Stadtteil Müngersdorf des Stadtbezirkes Lindenthal und liegt etwa 5 km von der Kölner Innenstadt entfernt. Das Plangebiet ist Teil des Ortskerns des ehemaligen Dorfes Müngersdorf um die Kirche St. Vitalis mit einer facettenreichen Bebauungsstruktur aus dörflichen Hofstrukturen, ehemaligen Landarbeiterhäusern sowie Stadthäusern und Villen des 19. und 20. Jahrhunderts.

3.1 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schließt den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie gemäß § 12 Abs. 4 BauGB öffentliche Straßenverkehrsflächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes ein. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst Flächen nordwestlich und südöstlich der Herrigergasse zwischen der Straße Alter Militärring im Nordosten und der Belvederestraße im Südwesten.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans erstreckt sich über die Flurstücke 1367, 1392, 1393, 1394, 1395 und 1693 der Gemarkung Müngersdorf, Flur 77. Die verbindliche Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus der entsprechenden Festsetzung im zeichnerischen Teil.

Die Fläche des gesamten Plangebietes beträgt ca. 11.120 m², die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes ca. 9.020 m².

3.2 Vorhandene Struktur

Das im Ortskern von Alt-Müngersdorf gelegene Plangebiet wird durch den topographischen Höhenunterschied von der Mittel- zur Niederterrasse des Rheintals geprägt. Die ins Plangebiet einbezogene Herrigergasse verbindet als Fuß- und Radweg die höher gelegene Belvederestraße mit dem niedriger gelegenen Alten Militärring und damit den oberen Ortsteil mit dem unteren Ortsteil von Müngersdorf.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nordwestlich der Herrigergasse ein eingeschossiger Bungalow an der Belvederestraße und eine auffällige Stadtvilla mit parkähnlichem Garten. Zur Herrigergasse und dem nördlichen Teil der Belvederestraße werden diese Grundstücke durch eine Ziegelmauer, die nicht mehr durchgängig erhalten ist, eingefasst. Die Fläche südöstlich der Herrigergasse wird durch das bis zu achtgeschossige DEG-Verwaltungsgebäude bestimmt, dessen Nutzung aufgegeben wurde. Das ehemalige Verwaltungsgebäude mit Kasino und Tiefgarage ist von einem Grünstreifen mit Gehölzen umgeben und wird zum Alten Militärring von einer Baumreihe begrenzt. An der Herrigergasse wurden eine etwa 160 Jahre alte Platane und ein etwa 110 Jahre alter Bergahorn als Na-

turdenkmäler ausgewiesen. Auf beiden Flächen – nordwestlich und südwestlich der Herrigergasse – fällt das Gelände von der Belvederestraße zum Alten Militärring stark ab. Der Höhenunterschied beträgt bis zu 9 Meter.

Das Plangebiet ist zu allen Seiten von Wohnbebauung umgeben. Nordöstlich des Alten Militärrings befindet sich das Clarenbachwerk mit einer Betreuungseinrichtung für schwer pflegebedürftige und behinderte junge Menschen. In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes reiht sich entlang der leicht geschwungenen Belvederestraße eine kleinteilige Bebauung ein- bis dreigeschossiger Wohnhäuser (zuzüglich Dächer), in offener zum Teil geschlossener Bauweise mit Vor- und Rücksprüngen. Im weiteren Verlauf der Belvederestraße Richtung Südosten befindet sich im Kontrast zur Struktur kleiner Parzellen die ehemalige Hofanlage Petershof aus dem Jahr 1896 und eine geschlossene Bebauung von Bürgerhäusern der Gründerzeit und des Jugendstils. Die Belvederestraße mündet im Müngersdorfer Dorfplatz mit der neoromanischen Kirche St. Vitalis. Südöstlich des Plangebietes verläuft parallel zur Herrigergasse eine Stichstraße, die in einen Fußweg übergeht, mit einer vergleichsweise dichten niedriggeschossigen Wohnbebauung. Nordwestlich des Plangebietes grenzt auf der Hangkante zum Alten Militärring ein Appartementhaus, das wie das ehemalige DEG-Verwaltungsgebäude durch seine Gebäudetypologie die städtebauliche Einheit und Gestalt Alt-Müngersdorf beeinträchtigt. Bedingt durch den Höhenunterschied zwischen Belvederestraße und der Straße Alter Militärring mit einer stark ausgeprägten Böschungskante entlang des Alten Militärrings werden die Grundstücke in diesem Bereich fast ausschließlich von der Belvederestraße oder von der Belvederestraße ausgehenden Stichstraßen erschlossen.

Der Charakter und die städtebauliche Prägung des Plangebietes werden maßgeblich durch die kleinteilige, dörflich-vorstädtisch geprägte Bebauungsstruktur entlang der Belvederestraße und den topographischen Höhenunterschied von der Mittel- und Niederterrasse des Rheintals beeinflusst.

Im weiteren Umfeld erstreckt sich westlich von Alt-Müngersdorf der Ende der 1920er Jahre angelegte Äußere Grüngürtel, der im Umkreis des Müngersdorfer Stadions eine Vielzahl von Sportanlagen integriert. Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich ein Kinderspielplatz (Kämpchensweg), eine städtische Kindertagesstätte (Petershof, Belvederestraße 17), die Gemeinschaftsgrundschule Müngersdorf (Wendelinstraße 64) sowie die Ernst-Simons-Realschule (Alter Militärring 96). Einzelhandelseinrichtungen sind nicht in fußläufiger Entfernung vom Plangebiet vorhanden.

3.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Gemeindestraßen Belvederestraße und Alter Militärring (Fahrradstraße). Eine Verkehrsanbindung besteht über die Militärringstraße an die Aachener Straße (B 55) nach Osten zum Stadtzentrum und nach Westen zur Autobahn (A 4). Über den Knoten Aachener Straße/Militärringstraße besteht eine weitere überörtliche Anbindung nach Norden zur Autobahn A 57.

Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr bestehen über die Bushaltestelle Herrigergasse vor dem ehemaligen DEG-Verwaltungsgebäude (Buslinie 144) und die Haltestelle Alter Militärring (Stadtbahnlinie 1, Buslinien 141, 143 und 144) in einer Entfernung von etwa 700 m.

Die Herrigergasse zwischen Belvederestraße und Altem Militärring (Fuß- und Radweg) befindet sich in städtischem Eigentum.

Im Übrigen ist die Ver- und Entsorgung hinsichtlich der Wasser-, Gas- und Stromversorgung sowie der Abwasserentsorgung (Mischsystem) gesichert.

4 Planungsvorgaben

4.1 Flächennutzungsplan

Der vorhandene Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

4.2 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt zum Teil im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und zum Teil ist das Plangebiet dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen.

Für den südöstlichen Planbereich zwischen Herrigergasse, Altem Militärring und Belvederestraße gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 61450/04 vom 6.09.1971, der ein Allgemeines Wohngebiet – WA mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 festsetzt. Dabei dürfen gemäß § 21a Abs. 4 BauNVO 1968 bei der Ermittlung der Geschossflächen die Flächen von Garagen bzw. Stellflächen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche unberücksichtigt bleiben und gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO 1968 ist die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen. Durch den geltenden Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Bauweise getroffen. Mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Arbeitstitel "Herrigergasse" tritt der Bebauungsplan Nr. 61450/04, soweit dieser von dem neuen Plan überlagert wird, außer Kraft.

Für das ehemalige DEG-Verwaltungsgebäude lässt sich für eine Grundstücksfläche von 5.441 m² und eine Grundfläche des Hauptbaukörpers von 1.820 m² eine GRZ von 0,33 gemäß § 19 BauNVO 1968 und auf der Basis einer Geschossfläche von 9.796 m² (nach Angaben der DEG) eine GFZ von 1,8 ermitteln.

Der nordwestliche Planbereich entlang der Herrigergasse ist dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. An der Belvederestraße setzt der Fluchtlinienplan Nr. 599 vom 16.11.1901 für diesen Bereich mit Ausnahme des Fuß- und Radweges Herrigergasse eine Straßen- und Baufluchtlinie fest.

Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preussischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.

4.3 Erhaltungssatzung

Der Kernbereich des ehemaligen Dorfes Müngersdorf unterliegt der "Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten für einen Teil der Ortslage in Köln-Müngersdorf" (Erhaltungssatzung Nr. 8) vom 21.04.1988. Die unverwechselbare Gestalt des charakteristischen Ortsbildes Müngersdorfs mit Bauten aus verschiedenen abgeschlossenen bauhistorischen Perioden, die bis heute erhalten geblieben sind, wird als erhaltungswürdig angesehen. Das heißt, die Satzung zielt auf den Erhalt und die Sicherung des charakteristischen Ortsbildes des ehemaligen Dorfes Müngersdorf. Innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nut-

zungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung. Die Genehmigung darf versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Der Plangebietsbereich nordwestlich der Herrigergasse einschließlich der Herrigergasse unterliegt der Erhaltungssatzung und ist dem Teilgebiet "alter Dorfkern" zuzuordnen. Die bis zu zwei Meter hohen Ziegelmauereinfriedungen (Ende des 19. Jahrhunderts) der Grundstücke an der Herrigergasse als Bestandteile des dörflich anmutenden Ortsbildes können für diesen Bereich als ausschlaggebend für die Einbeziehung in das Gebiet der Erhaltungssatzung angesehen werden. Das Plangebiet südöstlich der Herrigergasse war 1988 mit dem bis zu achtgeschossigen ehemaligen DEG-Verwaltungsgebäude bebaut und wurde daher nicht in das Gebiet der Erhaltungssatzung einbezogen.

4.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Köln trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

4.5 Denkmalschutz

Die mittelalterlich-frühneuzeitliche Ortsgeschichte von Müngersdorf, das 980 erstmals urkundlich erwähnt wird, prägen landwirtschaftliche Höfe in Kirchenbesitz. Karten vom Beginn des 19. Jahrhunderts zeigen im Bereich des Plangebietes zwei unmittelbar an die Belvederestraße angrenzende Höfe, zwischen denen die Herrigergasse als historische Wegeverbindung (in älterer Lage) verläuft.

Die Hofanlage nördlich der alten Herrigergasse wurde 1802 säkularisiert und bestand nach dem Kataster von 1845 zur Mitte des 19. Jahrhunderts nicht mehr. Eine Überbauung der Hofanlage im 19. Jahrhundert erfolgte nicht. Die Hofanlage südlich der Herrigergasse – der historische Hermannshof – wurde ebenfalls 1802 säkularisiert und ging in den Privatbesitz der Familie Herriger über. Der Herrigerhof wurde im Laufe der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts baulich verändert und in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts für die Errichtung des DEG-Verwaltungsgebäudes abgerissen. Im Bereich zwischen der Herrigergasse in ihrem heutigen Verlauf und dem ehemaligen DEG-Verwaltungsgebäude sind Reste des ehemaligen Herrenhauses (19. Jh.) des Herrigerhofes zu erwarten.

Die Reste der beiden Hofanlagen innerhalb des Plangebietes sind aufgrund ihrer geschichtlichen Bedeutung für Müngersdorf und Köln denkmalwürdig. Es handelt sich um Bodendenkmäler. Das Amt für Archäologische Bodendenkmalpflege und -denkmalschutz (Römisch-Germanisches Museum) beabsichtigt daher, einen Ausschnitt der Herrigergasse, und die Grundstücke nordwestlich der Herrigergasse in die Liste der Bodendenkmäler der Stadt Köln einzutragen. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Sobald die Unterschutzstellung des Bodendenkmals Rechtskraft erlangt hat, wird das Bodendenkmal gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen.

Seitens des Amtes für Archäologische Bodendenkmalpflege ist vorgesehen, in Teilflächen des Plangebietes bauvorgreifend Ausgrabungen durchzuführen.

Für das übrige Plangebiet wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hingewiesen.

5 Städtebauliches Konzept

Das Planungskonzept sieht den Rückbau des im Plangebiet vorhandenen Gebäudebestandes vor und damit eine bauliche Neuordnung des gesamten Areals.

Herzstück der städtebaulichen Konzeption ist ein zentraler Freiraum. Um diesen räumlichen Mittelpunkt, der vielfältige Nutzungen zulässt, sind sieben Baukörper gruppiert, die unter Einbeziehung der Herrigergasse ein geschlossenes Ensemble bilden. Von der Herrigergasse, die die Verbindung zwischen Belvederestraße und der Straße Alter Militärring herstellt und in ihrer derzeitigen Lage erhalten bleibt, wird die grüne Quartiersmitte erreicht. Die Verteilung der sieben Wohngebäude um den zentralen Freiraum nimmt einerseits Bezug auf das dörflich geprägte Ortsbild, andererseits werden individuelle Wohnsituationen mit unterschiedlichen Freiflächenbezügen innerhalb eines architektonischen Gesamtensembles geschaffen.

Der zentrale Platz wird dreiseitig von Baukörpern gefasst, öffnet sich aber auf seiner gesamten Länge zur Herrigergasse. An der Herrigergasse markieren Stadtvillen (Haus 1 und 4) die Zugänge des neuen Quartiers von der Belvederestraße und vom Alten Militärring. Die Erschließung des neuen Quartiers erfolgt über den Alten Militärring und über die Belvederestraße. Mit dem Erhalt des historisch verschwenkten Verlaufs der Herrigergasse, der Ziegelmauereinfriedung an der Herrigergasse und Belvederestraße sowie der beiden Naturdenkmäler werden ortsbildprägende Strukturen aufgenommen und in das städtebauliche Konzept integriert.

Dem vorhandenen Geländesprung folgend und auf das städtebauliche Konzept abgestimmt soll das gesamte Areal terrassiert werden. Die gestalteten Höhenunterschiede erlauben eine differenzierte Wahrnehmung der einzelnen Wohngebäude und ihrer Gärten und gewährleisten das Einfügen des Gebäudeensembles in die vorgefundene Höhensituation.

Die dreigeschossige Architektur mit Staffelgeschossen zeichnet sich durch Maßstäblichkeit und Homogenität der Wohngebäude aus. Das einheitliche Bild einer villenartigen Bebauung mit großen Gärten in einer aufgelockerten hofartigen Bebauung verleiht dem neuen Quartier einen hohen Wiedererkennungswert. Durch die Verwendung ortsbildtypischer Materialien wie Klinker und Putz, die vertikale Gliederung durch Vor- und Rücksprünge sowie eine differenzierte Dachlandschaft – insbesondere entlang der Belvederestraße und entlang des Alten Militärrings – befindet sich die Architektursprache im Einklang mit ortsbildprägenden Typologien, Strukturen und Elementen.

Die dreigeschossigen Wohngebäude werden eine breite Palette von Wohnungsgrundrissen und damit Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe bieten: barrierefreie Wohnungstypen, familiengerechte Wohnungen mit Gartennutzung, kompakte Wohnungen für Einzelpersonen-Haushalte sowie großzügige Loftwohnungen über mehrere Etagen. Insgesamt sollen bis zu etwa 90 Wohneinheiten entstehen. Der Platz an der Herrigergasse wird neben der Funktion als Quartiersmitte mit Aufenthaltsqualitäten die Funktion eines Kinderspielplatzes erhalten und stellt zudem die notwendigen Feuerwehrezufahrten sicher. Zugunsten hoher Freiraumqualitäten werden die notwendigen Stellplätze – mit Ausnahme weniger oberirdischer Besucherstellplätze – vollständig in Tiefgaragen untergebracht werden.

6 Begründung der Planinhalte

6.1 Grundzüge der Planung

Den vorgenannten Planungszielen folgend bestehen die Grundzüge der Planung in

- der vorhabenbezogenen Definition der Art und des Maßes der baulichen Nutzung,
- der Festsetzung von Geländehöhen,
- der Festsetzung geeigneter Immissionsschutzmaßnahmen und
- der Festsetzung der Herrigergasse als öffentlicher Fuß- und Radweg.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung "Wohnen" festgesetzt. Damit wird das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhaben eindeutig definiert. Da es sich beim Ortsteil Müngersdorf um einen beliebten Wohnstandort handelt, wird dem Wunsch nach weiterem Wohnraum Rechnung getragen. Innerhalb der mit "Wohnen" festgesetzten Bereiche – nordwestlich und südöstlich der Herrigergasse – wird die Berufsausbildung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zugelassen, da diese die Wohnnutzung nicht stören und zu einer Nutzungsmischung beitragen können.

Das Maß der baulichen Nutzung variiert innerhalb der mit "Wohnen" festgesetzten Bereiche. Innerhalb des mit "Wohnen A 1" festgesetzten Bereichs wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1, innerhalb des mit "Wohnen A 2" festgesetzten Bereich mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 sowie für den mit "Wohnen B" festgesetzten Bereich mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen einer wohngebietstypischen städtebaulichen Dichte – unter Einhaltung der Obergrenzen des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird darüber hinaus als ortsverträglich angesehen, da in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes eine Nachverdichtung und damit Weiterentwicklung der ursprünglich dörflichen Struktur Müngersdorfs stattgefunden hat – insbesondere im Bereich der Stichstraße südlich des Plangebietes sowie durch das Apartmenthaus nördlich des Plangebietes.

Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO

Der ruhende Verkehr soll in den mit "Wohnen" festgesetzten Bereichen in Tiefgaragen untergebracht werden, um ein Wohnquartier mit hohen Freiraumqualitäten zu entwickeln. Die maximale GRZ wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf 0,8 erhöht, ohne damit eine Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Satz 2 zu überschreiten. Die Stellplätze sollen bis auf vier bis fünf oberirdische Besucherstellplätze ausschließlich unter die Erde gelegt werden, damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als private und gemeinschaftliche Freiflächen genutzt werden können. Zur Erzielung einer hohen Freiflächenqualität wird flankierend die Begrünung der nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen festgesetzt. Der überwiegende Teil des Gebietes des Vorhaben- und Erschließungsplans ist bebaut. Für den Bereich südlich der Herrigergasse setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 61450/04 vom 06.09.1971, eine GRZ von 0,4 fest; nach der anzuwendenden BauNVO 1968 müssen dabei auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen,

Balkonen, Loggien, Terrassen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, nicht angerechnet werden. Das heißt, dass eine weitgehende Versiegelung der Grundstücksflächen durch Nebenanlagen, Gebäudeteile und in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen nach geltendem Planungsrecht zulässig ist.

Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,6 auf 0,8 sind innerhalb der mit Wohnen festgesetzten Bereiche keine erheblichen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten. Darüber hinaus werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den mit Wohnen festgesetzten Bereichen nicht beeinträchtigt.

Zahl der Vollgeschosse

In den mit "Wohnen" festgesetzten Bereichen wird einheitlich eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wurde gegenüber dem achtgeschossigen DEG-Verwaltungsgebäude, das in seinem baulichen Maß als Fremdkörper in einer dörflich geprägten Bebauungsstruktur wahrzunehmen ist, deutlich reduziert und orientiert sich an der überwiegend zwei- bis dreigeschossigen vorhandenen Bebauung. Durch die einheitliche Dreigeschossigkeit nehmen die geplanten Baukörper die topographische Bewegung des Geländes im Übergang von Mittel- zur Niederterrasse auf. Für die Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse sind die Geländehöhen maßgeblich, die im Plangebiet festgesetzt sind (siehe Punkt 6.3). Die Ausbildung von Staffelgeschossen ist mit Ausnahme von Haus 1 grundsätzlich zulässig.

Gebäudehöhen

Aufgrund der starken topographischen Höhenunterschiede werden für die Häuser 1 bis 7 maximale Gebäudehöhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die maximalen Gebäudehöhen werden so festgesetzt, dass unabhängig von Sockelhöhen in Korrelation zu den Geländehöhen ein einheitliches Maß nicht überschritten werden kann und sich der topographische Höhenunterschied von der Mittel- zur Niederterrasse des Rheintals in den Gebäudehöhen widerspiegelt.

Im Übergang von geschlossener zu offener Bebauung an der Belvederestraße wird für das Haus 1 eine gegenüber den Häusern 2 bis 7 geringere maximale Gebäudehöhe festgesetzt, um einen städtebaulich harmonischen Übergang zur benachbarten zweigeschossigen Villenbebauung zu erzielen. Die differenzierte Gebäudehöhenfestsetzung erlaubt keine Ausbildung von Staffelgeschossen oberhalb des dritten Vollgeschosses.

Für das Haus 7 am Alten Militärring wird für einen untergeordneten Teil der überbaubaren Grundstücksfläche zur benachbarten Bebauung im Süden eine geringere maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die Festsetzung zielt auf einen verträglichen städtebaulichen Übergang von einem dreigeschossigen Baukörper mit Staffelgeschoss über eine Abstufung zur benachbarten, vorhandenen zweigeschossigen Bebauung.

Technische Dachaufbauten

Gebäudedächer dienen auch der Unterbringung einer Vielzahl von baulichen und technischen Anlagen wie beispielsweise Aufzugsüberfahrten, Lüftungs- und Kühlanlagen, Antennen, Treppenhäuser, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und/oder Fotovoltaik. Diese Anlagen sollen grundsätzlich ermöglicht werden, dabei das städtebauliche Erschei-

nungsbild aber nicht nachhaltig stören. Daher wird festgesetzt, dass durch technische Dachaufbauten die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen über NHN bis zu einer Höhe von 3,0 m überschritten werden dürfen, wenn die Überschreitung auf weniger als 20 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgt. Diese Dachaufbauten müssen dabei mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten, so dass eine verträgliche stadträumliche Gestaltung gewährleistet wird.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In Übereinstimmung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden konkrete Festsetzungen zur Bauweise, der räumlichen Anordnung der Gebäude und der Geländehöhen getroffen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In den mit "Wohnen A 1", "Wohnen A 2" und "Wohnen B" festgesetzten Bereichen werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. In der Gestalt der Baugrenzen spiegelt sich die vorgesehene Gliederung der einzelnen Baukörper durch Vor- und Rücksprünge wider, die die vorgefundene kleinteilige Bebauungsstruktur aufnimmt und weiterentwickelt. Ergänzend wird textlich festgesetzt, dass ein Vortreten von Balkonen bezogen auf die Baugrenze über maximal 1/3 der Fassadenlänge bis zu 2,0 m zulässig ist und dass innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise erforderliche Be- und Entlüftungsanlagen, Treppenträume und Treppenanlagen für Tiefgaragen sowie Stützmauern zulässig sind. Mit diesen Festsetzungen wird ermöglicht, dass die vorgenannten Nutzungen außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können, ohne dass eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung zu befürchten wäre.

Bauweise

Das Nebeneinander von geschlossener und offener Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets wird aufgenommen. In den mit "Wohnen A 1", "Wohnen A 2" und "Wohnen B" festgesetzten Bereichen ist überwiegend eine offene Bebauung gesichert. Lediglich für den an der Belvederestraße platzierten Wohnriegel wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um eine städtebaulich gewünschte geschlossene Raumkante zur Belvederestraße zu erzielen.

Geländehöhen

Aufgrund der geplanten Modulation des Geländes – zur barrierefreien Erschließung der einzelnen Wohngebäude unter Berücksichtigung der bestehenden Höhenlage der Herrigergasse und der im Übrigen an das Plangebiet grenzenden Grundstücke – ist die differenzierte Festsetzung von Geländehöhen erforderlich. Durch die bestehende Bebauung wurde das Gelände der Bereiche nordwestlich und südöstlich der Herrigergasse – sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes – in der Vergangenheit anthropogen stark überformt. Die Notwendigkeit der Geländeanpassungen resultiert auch daraus, dass die geplanten Häuser 1 bis 7 mit der kleinteiligen, Parzellen- und Bebauungsstruktur an der Belvederestraße nicht vergleichbar sind. Die Geländehöhenfestsetzungen beschränken sich jedoch ausschließlich auf die unmittelbar die geplanten Gebäude umgebenden Bereiche. Die Festsetzung der Geländehöhen, die im Rahmen der Umsetzung an den Gebäuden einzuhalten sind, schaffen Planungssicherheit und wirken bereits auf der Ebene des

Planungsrechtes möglichen Konflikten bezüglich unzureichender Belichtung und Belüftung entgegen. Durch die Geländehöhenfestsetzungen sind keine negativen Auswirkungen zu den benachbarten Grundstücken, zum öffentlichen Straßenraum und zu den privaten Freiflächen zu erwarten. Abstandsflächen nach der Landesbauordnung NRW werden bezogen auf das natürliche bzw. festgesetzte Gelände eingehalten.

6.4 Erschließung

6.4.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Belvederestraße und den Alten Militärring erschlossen und damit an das (übergeordnete) Straßennetz angebunden. Um die Herrigergasse als allgemein zugängliche Fuß- und Radwegeverbindung dauerhaft zu sichern, wird diese als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" festgesetzt. Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird vom öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) durch die Stadtbahnhaltestelle "Alter Militärring" an der Aachener Straße und durch die Bushaltestelle Herrigergasse gut erschlossen.

Im Rahmen einer Neugestaltung des Straßenraums des Alten Militärrings, der als Fahrradstraße ausgewiesen ist, und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist, soll zukünftig durch die Stadt Köln ein Gehweg auf der plangebietsabgewandten Straßenseite eingerichtet werden. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche zwischen dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans und dem Fahrbahnbereich des Alten Militärrings wird mit der besonderen Zweckbestimmung "Straßengrün, Tiefgaragen- und Stellplatzzufahrten, Gebäudezuwegung, Parkplätze und Straßenentwässerung" bzw. "Straßengrün, Tiefgaragenzufahrt, Parkplätze und Straßenentwässerung" festgesetzt. Die Erschließung der mit "Wohnen A 2" und "Wohnen B" festgesetzten Bereiche über Tiefgaragenzufahrten sowie der Gebäudezugang Haus 4 wird Gegenstand von Erschließungsregelungen zum Durchführungsvertrag sein. Innerhalb der Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung können etwa 9 Parkplätze für Besucher (Längsparker) hergestellt werden. Der Vorhabenträger wird sich durch Regelungen im Durchführungsvertrag zur Planung und Kostenübernahme straßenbaulicher Maßnahmen zur Herstellung von Parkplätzen verpflichten.

6.4.2 Innere Erschließung und ruhender Verkehr

Das städtebauliche Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplans zielt auf ein weitgehend verkehrsfreies Wohnquartier. Der ruhende Verkehr wird nahezu vollständig in Tiefgaragen untergebracht, um ein Wohnquartier mit hohen Freiraumqualitäten zu entwickeln.

Innerhalb des mit "Wohnen A 1" festgesetzten Bereichs werden die Häuser 1, 2 und 3 durch eine gemeinsame Tiefgarage (etwa 21 bis 28 Stellplätze) erschlossen, die ihre Zu-/Abfahrt an der Belvederestraße erhält. Für das innerhalb des mit "Wohnen A 2" festgesetzten Bereichs liegende Haus 4 ist eine separate Tiefgarage (etwa 8 bis 10 Stellplätze) vorgesehen, die vom Alten Militärring zu erreichen sein wird. Innerhalb des mit "Wohnen B" festgesetzten Bereichs werden die Wohnungen der Häuser 5, 6 und 7 über eine gemeinsame Tiefgarage (etwa 68 bis zu 75 Stellplätze) mit Zu-/Abfahrt vom Alten Militärring erschlossen. Die Lage der auf eine Anzahl von maximal drei beschränkten Tiefgaragenzufahrten ist jeweils zeichnerisch festgesetzt. Mit Ausnahme einer Anzahl von vier bis fünf oberirdischen Besucherstellplätzen zielt die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen der Sicherung einer hohen Freiraumqualität und einer Verringerung der Lärmimmissionen durch Fahrzeuge.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes können für den überwiegenden Teil der geplanten Wohnungen stufenlose Zugänge gewährleistet werden, so dass der allgemeinen Barrierefreiheit im Sinne des Landes- und Bundesgleichstellungsgesetzes und den "Leitlinien für ein soziales Köln" Rechnung getragen wird.

Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze

Für Stellplätze und Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind zeichnerisch Flächen festgesetzt (TG), unter denen Tiefgaragen errichtet werden können – innerhalb der mit "Wohnen A1", "Wohnen A 2" und "Wohnen B" festgesetzten Bereiche. Die zeichnerischen Festsetzungen werden textlich ergänzt, dass in Tiefgaragen – innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Flächen – Lagerflächen, Technik- und Nebenräume sowie Abstellplätze für Fahrräder gemäß § 51 BauO NW bis zu einer maximalen Fläche von 20% der verbleibenden Tiefgaragenfläche zulässig sind. Durch diese Festsetzung verbunden mit den Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen sollen hohe Freiraumqualitäten erzielt werden.

Ebenfalls zeichnerisch festgesetzt sind Flächen für Stellplätze (St), die als Besucherstellplätze dienen sollen.

6.4.3 Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom ist über vorhandene Leitungen in der Belvederestraße und in der Herrigergasse, eingeschränkt im Alten Militärring, gesichert.

In der Belvederestraße befindet sich ein Mischwasserkanal (DN 600), der das anfallende Schmutzwasser und das Niederschlagswasser des Plangebietes aufnehmen kann, so dass die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers gesichert ist. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Köln-Stammheim.

Eine Niederschlagswasserversickerung wird aufgrund der weitgehenden Unterbauung der Grundstücke durch Tiefgaragen nicht angestrebt.

Die Abfallentsorgung für das Plangebiet kann über die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen und ist somit gesichert.

Hinsichtlich der Anordnung von Flächen für die Feuerwehr können ausreichende Zu- und Anfahrtswege sichergestellt werden. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist im Plangebiet eine Wassermenge von 1.600 l/min für mindestens 2 Stunden sicherzustellen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

6.5 Gemeinbedarf, soziale Infrastruktur

Der durch die Planung ausgelöste Bedarf an öffentlichen Spielplätzen kann durch den vorhandenen Spielplatz am Kämpchensweg gedeckt werden. Da der ca. 300 m entfernt liegende Spielplatz durch die Wegeverbindung über die Herrigergasse mit dem Plangebiet verbunden wird, ist ein eigener Spielplatz bis auf den notwendigen Kleinkinderspielplatz nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), im Plangebiet entbehrlich.

Nach Art und Anzahl der Wohnungen ist gemäß gültiger Fassung der Satzung der Stadt Köln "Private Spielflächen für Kleinkinder" der Bedarf der Kleinkinder-Spielfläche zu ermitteln. Innerhalb des Plangebietes werden etwa 220 m² Kleinkinder-Spielfläche im Bereich

des zentralen Platzes an der Herrigergasse nachgewiesen werden. Als Ausgleich für die nicht vollständig innerhalb des Plangebietes zu realisierende Spielfläche für Kleinkinder soll der öffentliche Spielplatz am Kämpchensweg aufgewertet werden. Regelungen zu Ersatzleistungen für den Nachweis ausreichender Spielflächen für Kleinkinder gemäß § 9 Abs. 2 BauO NW und Satzung "Private Spielflächen für Kleinkinder" sind Gegenstand des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Berechnungsgrundlage für den Spielflächenbedarf für Kleinkinder stellt die Satzung "Private Spielflächen für Kleinkinder" dar.

6.6 Freiflächen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Freiflächengestaltungsplan durch FSWLA Landschaftsarchitektur, Düsseldorf, erstellt, der unter Einbeziehung der zu erhaltenden Naturdenkmäler für das gesamte Plangebiet eine einheitliche Gestaltung verfolgt. Durch den in die Tiefgarage verlegten Verkehr sollen die Freiräume des Wohnquartiers eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner erhalten. Auf eine kleinflächige Parzellierung des Plangebietes durch eingezäunte Bereiche soll verzichtet werden. Der zentrale Platz an der Herrigergasse wird neben der Gestaltung von Aufenthaltsbereichen die Funktion eines Kinderspielplatzes aufnehmen.

Baumbestand

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde der gesamte Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans und innerhalb der als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Straßengrün, Tiefgaragen- (und Stellplatz)zufahrten, (Gebäudezuwegung,) Parkplätze und Straßenentwässerung" festgesetzten Fläche an der Straße Alter Militärring kartiert und bewertet (Baumkontrolle und Baumbestand, Behnke Baumpflege, Stand 01/2009). Für die beiden Naturdenkmäler – Bergahorn und Platane – wurde ein Fachgutachten über den Gesundheitszustand (Behnke Baumpflege, Stand 04/2009) zur Überprüfung der Stand- und Bruchsicherheit sowie zu einer fachlichen Bewertung zu Wurzelraumveränderungen aufgrund von Baumaßnahmen, die durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans begründet werden, angefertigt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden 122 Bäume erfasst, davon befinden sich 89 Bäume innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans und 33 Bäume innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Straßengrün, Tiefgaragen- (und Stellplatz)zufahrten, (Gebäudezuwegung,) Parkplätze und Straßenentwässerung". Aufgrund des geplanten Abbruchs des vorhandenen Gebäudebestandes innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans und aufgrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Bewegungs- und Arbeitsräume für die Realisierung des Vorhabens kann die Mehrzahl der vorhandenen Bäume nicht erhalten werden. Innerhalb der mit "Wohnen" festgesetzten Bereiche sollen nach vorliegender Planung 11 Bäume einschließlich der beiden Naturdenkmale erhalten bleiben. Die Planung sieht auf den privaten Flächen eine Neuanpflanzung von bis zu 23 Bäumen vor.

Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung parallel zum Alten Militärring wird der dicht gewachsene Baumbestand durch den geplanten Tiefgaragenbau nicht gesichert und erhalten werden können.

Für die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans zu fällenden Bäume sind entsprechend der Vorgaben der "Satzung des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln" (Baumschutzsatzung – BSchS) Ersatzpflanzungen bzw. Ersatzzahlungen zu leisten. Ein Teil der Ersatzpflanzungen wird, soweit möglich, innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans durch die Neuanpflanzung von 23 Bäumen geleistet werden. Für die durch die Baumaßnahme zu fällenden Bäume innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans sind insgesamt bis zu 125 Bäume gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Köln Ersatz zu leisten, d. h. Ausgleichszahlungen zu leisten.

Für den von der Baumschutzsatzung erfassten Baumbestand innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung am Alten Militärring ist bei vollständiger Entfernung des Baumbestandes ein Ersatz von 46 Bäumen nach Baumschutzsatzung der Stadt Köln zu leisten.

Art und Umfang der Ersatzpflanzungen und -zahlungen werden im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Köln und dem Vorhabenträger abschließend geregelt.

Ziegelmauer Belvederestraße und Herrigergasse

Innerhalb des Plangebietsbereichs nordwestlich der Herrigergasse verläuft als Einfriedung der Grundstücke entlang der Belvederestraße und der Herrigergasse eine Ziegelmauer aus dem ausgehenden 19. Jahrhundert. An der Belvederestraße ist die Ziegelmauer heute nur bis zur Garageneinfahrt des Flurstücks 1392 erhalten, entlang der Herrigergasse ist die Einfriedungsmauer für die Zufahrt zur nordöstlich gelegenen Stadtvilla unterbrochen bzw. verändert.

Die Standsicherheit der Ziegelmauereinfriedung ist heute in Teilbereichen mangelhaft. Teilweise sind große Bäume in das Mauerwerk eingewachsen. Aufgrund der Bauauffälligkeit von Teilen der Einfriedung und der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Bewegungs- und Arbeitsräume für die Realisierung des Vorhabens – insbesondere für den geplanten Tiefgaragenbau – kann der Fortbestand der Ziegelmauer vor und während der Bauzeit nicht gewährleistet werden. Der Erhalt, die Sicherung und Ertüchtigung der vorhandenen Einfriedung an Belvederestraße und Herrigergasse ist vorgesehen. Um das ortstypische Element der Einfriedungsmauer dauerhaft zu erhalten und zu sichern, soll nach Durchführung des Vorhabens die Ziegelmauer entlang der Belvederestraße und der Herrigergasse, soweit sie nicht erhalten werden konnte, wiederhergestellt werden – mit Ausnahme der zukünftigen Zugänge der Häuser 1 bis 4. Regelungen zur gegebenenfalls erforderlichen Wiederherstellung der Ziegelmauereinfriedung werden Gegenstand des Durchführungsvertrages.

6.7 Erhaltungssatzung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Bereich nordwestlich und südöstlich der Herrigergasse zwischen Belvederestraße und Altem Militärring überplant. Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, berücksichtigt die ortsbildprägenden Strukturen von Alt-Müngersdorf. Durch die städtebauliche Neuordnung des Bereichs werden die Ziele der Erhaltungssatzung Nr. 8 "Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten für einen Teil der Ortslage in Köln-Müngersdorf" vom 21.04.1988 gewürdigt, das charakteristische Ortsbild von Alt-Müngersdorf zu erhalten und zu sichern.

Die Erhaltungssatzung dient ihrer Zweckbestimmung nach dem Schutz der erhaltenswürdig eingestellten Bebauung innerhalb ihres Geltungsbereichs vor wirtschaftlichem Veränderungsdruck und stellt sicher, dass durch das Zusammenwirken erhaltenswürdiger und neu hinzutretender baulicher Anlagen die städtebauliche Gestalt des Gebietes als eigenständiges Schutzgut nicht gestört wird.

Innerhalb des Plangebietes unterliegen die mit "Wohnen A 1" und "Wohnen A 2" festgesetzten Bereiche sowie der Fuß- und Radweg Herrigergasse der Erhaltungssatzung. Der verschwenkte Verlauf der Herrigergasse, die eine historische Wegeverbindung zwischen dem oberen Ortsteil Müngersdorf und dem unteren Ortsteil darstellt, wird erhalten und als öffentlicher Fuß- und Radweg dauerhaft gesichert. Die Ziegelmauereinfriedung an der Herrigergasse und der Belvederestraße aus dem ausgehenden 19. Jahrhundert soll grundsätzlich erhalten werden. Durch Regelungen im Durchführungsvertrag wird gewährleistet, dass die ortsbildprägende Ziegelmauer entlang der Belvederestraße innerhalb des mit "Wohnen A 1" festgesetzten Bereichs sowie entlang der Herrigergasse bei Abgang wiederhergestellt wird – mit Ausnahme der Zuwegungen.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung befinden sich neben der Mauer zwei freistehende Gebäude. Bei dem nordöstlich gelegenen Gebäude aus den etwa 1930er Jahren ist die Standsicherheit nicht mehr gegeben, so dass aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht das Gebäude zurückgebaut wird. Das Bestandsgebäude an der Belvederestraße wurde erst in den 1970er oder 1980er Jahren, kurze Zeit vor dem Beschluss der Erhaltungssatzung errichtet.

Die Bebauung des Planbereichs nordwestlich der Herrigergasse mit Stadthäusern, vier einzelnen Baukörpern, nimmt die vorgefundene Morphologie auf. Die Bebauung reiht sich entlang der Herrigergasse auf und passt sich mit ihrer einheitlichen Dreigeschossigkeit der topographischen Bewegung des Geländes an. Im Verhältnis zur vorhandenen kleinteiligen Bebauung ehemaliger Landarbeiterhäuser weisen die geplanten Baukörper aufgrund allgemeiner, zeitgemäßer Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eine größere Kubatur auf. Durch die vertikale Gliederung der einzelnen Baukörper mit Hilfe markanter Vor- und Rücksprünge, die durch die Verwendung unterschiedlicher ortstypischer Fassadenmaterialien (Putz und Klinker) unterstützt werden soll, wird die Morphologie Alt-Müngersdorfs aufgenommen und durch eine zeitgenössische Architektursprache neu interpretiert. Die Festsetzung differenzierter maximaler Gebäudehöhen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der Eckbebauung Belvederestraße/Herrigergasse (Haus 1) gewährleistet darüber hinaus einen städtebaulich harmonischen Übergang zur benachbarten zweigeschossigen Villenbebauung.

Innerhalb des mit "Wohnen B" festgesetzten Bereichs trägt das städtebauliche Konzept zu einer Stadtreparatur bei, das heißt zu einer Wiederherstellung einer Bebauung, die sich im Gegensatz zur vorhandenen Bebauung eines achtgeschossigen Verwaltungsgebäudes an die charakteristische städtebauliche Gestalt des Ortsbildes Alt-Müngersdorfs anlehnt. Mit dem städtebaulichen Ziel, zukünftig keine Büronutzung in dieser maßstabsprengenden Art und Weise zu verfolgen, trägt die vorgesehene Wohnbebauung auch zu einer Erneuerung und Aufwertung dieses Bereichs von Alt-Müngersdorfs bei. Das städtebauliche Konzept, an der Belvederestraße eine geschlossene, vertikal stark gegliederte Bebauung herzustellen, die die kleinteilige Bebauungsstruktur der gegenüberliegenden Bebauung spiegelt, und die geplante architektonische Umsetzung differenzierter Gebäudehöhen und einer horizontalen Gliederung mit Hilfe von Staffelgeschossen sowie den Einsatz unterschiedlicher ortsbildtypischer Materialien passt sich den bestehenden erhaltenswerten Bebauungsstrukturen an.

Die festgesetzte städtebauliche Dichte innerhalb des Plangebietes orientiert sich an den Obergrenzen der BauNVO für reine und allgemeine Wohngebiete und ist als ortsverträglich zu bewerten. Zugunsten hoher Freiraumqualitäten und zur Vermeidung höherer Verkehrs(lärm)belastungen werden die notwendigen Stellplätze – mit Ausnahme von wenigen Besucherstellplätzen – in Tiefgaragen untergebracht, die sowohl von der Belvederestraße als auch vom Alten Militärring angefahren werden.

Sowohl nordwestlich der Herrigergasse, im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung, als auch südöstlich angrenzend sichern die geplanten Festsetzungen eine sinnvolle und einheitliche städtebauliche Neuordnung des Gebietes, die sich insgesamt in den Rahmen der erhaltenswerten Bebauung von Alt-Müngersdorf einfügt. Ferner wird die entlang der Herrigergasse verlaufende alte Ziegelmauer, deren Existenz für die Einbeziehung des nordwestlichen Plangebiets in die Erhaltungssatzung Nr. 8 überhaupt erst geführt hat, gesichert bzw. die aus Gründen der Standsicherheit erforderliche Erneuerung gewährleistet.

7 Umweltbelange

Gemäß § 13 a Abs.2 Nr.1 bzw. § 13 Abs. 3 BauGB kann auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Ferner gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Folgende Umweltbelange wurden als erheblich durch die Planung betroffen bewertet und wurden daher näher untersucht.

7.1 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Auf der Grundlage der Maßnahmenvorschläge des Freiflächengestaltungsplanes werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Festsetzungen dienen der Berücksichtigung von Natur und Landschaft und der Strukturierung und Gliederung der mit Wohnen A und Wohnen B festgesetzten Bereiche.

Naturdenkmäler

Der vorhandene, als Naturdenkmal unter Schutz stehende Bergahorn und die vorhandene, unter Naturschutz stehende Platane werden als dauerhaft zu erhalten festgesetzt. Nach Einschätzung des Fachgutachtens über den Gesundheitszustand der beiden Naturdenkmäler (Behnke Baumpflege, Stand 04/2009) ist eine Erhaltung aufgrund ihres guten Vitalitätsverlaufes langfristig realistisch.

Der etwa 110 Jahre alte Bergahorn mit einem Stammdurchmesser von 105 cm, einer Baumhöhe von 30 m und einem Kronendurchmesser von 21 m besitzt eine mittelfristige Lebenserwartung (5–15 Jahre). Durch die fast vollständige Versiegelung ist der Standort des Bergahorns derzeit erheblich beeinträchtigt; die derzeitige Baumscheibengröße ist nicht ausreichend. Aufgrund einer durchgeführten Wurzeluntersuchung mittels schalltomographischer Messungen liegt nach Einschätzung des Baumsachverständigen keine Gefährdung der Stand- und Bruchsicherheit vor. Im Bereich der Einfriedungsmauer bzw. -zaunes hat der Bergahorn keine Wurzeln ausgebildet, weil es der Standort nicht ermöglichte oder die Wurzeln gekappt bzw. geschädigt wurden; im Übrigen ist eine ausreichende mechanische Verankerung im Boden sichergestellt.

Die etwa 160 Jahre alte Platane mit einem Stammdurchmesser von 175 cm, einer Baumhöhe von 36 m und einem Kronendurchmesser von 26 m besitzt eine mittelfristige Lebenserwartung (5 - 15 Jahre). Die derzeitige Baumscheibengröße ist nicht ausreichend

dimensioniert. Von einer ausreichend sicheren mechanischen Verankerung der Platane im Boden ist auszugehen. Im Bereich der Fundamente des ehemaligen DEG-Verwaltungsgebäudes konnten mittels schalltomographischer Wurzeluntersuchung keine Wurzeln festgestellt werden, so dass in diesem Bereich nach Bewertung des Baumsachverständigen keine besonderen Vorkehrungen für die Baumaßnahmen erforderlich sind. Ein Teil der Kronentraufe wurde in der Vergangenheit überbaut.

Durch die Realisierung der Häuser 1 und 5 werden voraussichtlich nicht die Kronentraufenbereiche der Naturdenkmäler erfasst sein. Die geplante maximale Ausdehnung der Häuser 1 und 5 im Verhältnis zu den Naturdenkmälern ist nach Bewertung des Baumsachverständigen vertretbar. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stehen damit den besonderen Schutzansprüchen der Naturdenkmäler nicht entgegen. Das Fachgutachten trifft detaillierte Aussagen zum Erhalt und zur Sicherung der beiden Naturdenkmäler vor und während der Bauzeit. Die Empfehlungen des Baumsachverständigen werden durch Regelungen im Durchführungsvertrag Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Pflanzmaßnahmen

Zur Umsetzung des Planungsziels, hochwertige private Grün- und Freiflächen zu schaffen, ist textlich festgesetzt, die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen dauerhaft zu begrünen.

Für die Grünfestsetzungen, die anzahlbezogene Anpflanzmaßnahmen umfassen, werden im Durchführungsvertrag Regelungen zur Umsetzung der einzelnen Maßnahmen getroffen.

7.2 Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen und zu bewerten. Aufgrund der gegebenen Strukturen innerhalb des Plangebietes – Grünbereiche mit teils altem Gehölzbestand und leerstehende Gebäude – wird das Vorkommen planungsrelevanter Fledermaus- und Vogelarten vermutet. Alle heimischen Fledermausarten gehören gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie (RL 92/43/EWG) zu den "streng geschützten Arten"; einige der europäischen Vogelarten zählen ebenfalls zu den streng geschützten Arten. Für alle FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten gelten die artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 42 BNatSchG). Darüber hinaus gilt bei den streng geschützten Arten das Verbot der Zerstörung nicht ersetzbarer Biotope (§ 19 BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Vorschriften stellen den fachgesetzlichen Maßstab für die Bewertung der Folgen der vorliegenden Planung für Natur und Landschaft dar.

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) der Stadt Köln wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine faunistische Untersuchung (Walter Halfenberg, Köln) durchgeführt, um planungssichere Daten zur Fledermausfauna (potentielle Fledermausquartiere), den gehölzbrütenden und gebäudebrütenden Vogelarten und das Vorkommen sonstiger streng geschützter Arten im Plangebiet zu erhalten.

Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf besonders und streng geschützte Arten sind daraufhin zu untersuchen, ob sie den Tatbestand der artenschutzrechtlich verbotenen Störung erfüllen. Eine erhebliche Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Ü-

berwinterungs- und Wanderungszeiten liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Das Plangebiet mit einer Größe von etwa 11.120 m² weist wie das nähere Umfeld eine starke Durchgrünung auf. Neben dem Baumbestand entlang des Alten Militärrings tragen vor allem die privaten Gärten (zum Teil mit parkähnlichen Gartenstrukturen) zur Durchgrünung des Stadtteils Müngersdorf bei. Westlich des Plangebietes, in einer Entfernung von etwa 200 m schließt sich der Äußere Grüngürtel mit Wald- und Wiesenflächen an. Innerhalb des Plangebietes, das sich als anthropogen überformtes Areal darstellt, ist zu erwarten, dass der Baumbestand – mit Ausnahme der beiden Naturdenkmäler – für die Umsetzung der Planung nicht erhalten werden kann. Das heißt, dass durch die Umsetzung der Planung Lebensstätten von Fledermäusen und Vogelarten, die sich an die Situation vor Ort angepasst haben, verloren gehen könnten. Aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebietes, der anthropogenen Überformung des Areals und des räumlichen Verbundes mit benachbarten Privatgärten, Gehölzstrukturen entlang des Alten Militärrings und insbesondere dem Äußeren Grüngürtel sind nach bisherigem Erkenntnisstand keine erheblichen Konflikte zu erwarten, die sich nicht durch geeignete Maßnahmen abwenden lassen. Es ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im Plangebiet auch nach Umsetzung der Planung (gegebenenfalls mit Hilfe von geeigneten Maßnahmen) wiederhergestellt oder aber im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann und dass mögliche artenschutzrechtliche Verbote durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen – im Sinne von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wie die zeitliche Festlegung für das Entfernen von Gehölzen und den Beginn von Abrissmaßnahmen, Bauzeitenbeschränkung, ökologische Baubegleitung durch eine fachkundige Person, Nisthilfen etc. – beziehungsweise durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erfolgreich abgewendet werden können. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die möglicherweise aus der faunistischen Untersuchung als fachgutachterliche Empfehlung hervorgehen, würden dann Gegenstand des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan werden.

Bisher liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen werden. Vor Abschluss der faunistischen Untersuchung wird der vorliegende Bebauungsplan keine Rechtskraft erlangen.

7.3 Immissionsschutz

Zum Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Herrigergasse" wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr (ADU cologne, Stand 27. April 2009) durchgeführt. Als maßgebliche Emittentenarten waren Verkehrslärmimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs zu berücksichtigen. Gegenstand der Untersuchung war daher die Ermittlung und Beurteilung der Lärmimmissionen in Bezug auf das Plangebiet und hinsichtlich des Nachbarschaftslärms die Ermittlung und Beurteilung der Lärmemissionen aus dem Plangebiet auf die nähere Umgebung.

Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für den auf die Planung einwirkenden Verkehrslärm stellen die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" dar. Bei Nachbarschaftslärm durch Fahr- und Parkvorgänge an Wohnhäusern bzw. Tiefgaragen wird in Ergänzung zur DIN 18005 die "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen.

Gebietsbezeichnung	TA Lärm Immissionsrichtwerte		DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 Orientierungswerte In Klammern: Gilt für Gewerbelärm	
	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
Reine Wohngebiete (WR)	50	35	50	40 (35)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	40	55	45 (40)
Mischgebiete (MI)	60	45	60	50 (45)
Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	keine Angabe	keine Angabe	55	55

Tabelle 1 Immissionsrichtwerte der TA Lärm und Orientierungswerte der DIN 18005

7.3.1 Verkehrslärm

Die Lärmsituation im Plangebiet wird im Hinblick auf den Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den Verkehr auf der Belvederestraße, dem Alten Militärring, Militärring und der Aachener Straße bestimmt.

In die Berechnung des Straßenverkehrslärms wurden die folgenden Eingangsdaten eingestellt:

Straßen		DTV	Höchstgeschwindigkeit in km/h
Bezeichnung	Art		
Belvederestraße	Gemeindestraße	2.870	50
Alter Militärring	Gemeindestraße	730	30
Militärring nördlich d. Aachener Straße	Landesstraße	22.950	70
Militärring südlich d. Aachener Straße	Landesstraße	20.050	70
Militärring zw d. Zuf. Aachener Straße	Landesstraße	20.200	70
Aachener östlich des Militärrings	Bundesstraße	32.500	50
Aachener westlich des Militärrings	Bundesstraße	32.150	50

Tabelle 2 Eingangsdaten öffentl. Straßenverkehr (ADU cologne, Stand 04/2009, S. 16)

In Bezug auf den öffentlichen Schienenverkehrslärm wird die Lärmsituation des Plangebiets durch Zugfahrten der Deutschen Bahn AG der Strecken Köln – Aachen, Köln – Mönchengladbach und Köln – Düren bestimmt. Die Berechnung des Schienenverkehrslärms erfolgte gemäß Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen (Schall 03).

Die Berechnung und Darstellung der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms analog der RLS-90 und des Schienenverkehrslärms analog zur Schall 03 erfolgte jeweils für eine Immissionshöhe von 2,4 m (OK Fenster EG) und 11,6 m (OK Fenster 3. OG) über Grund; die Darstellung der Ergebnisse anhand von Lärmkarten jeweils für den Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) und den Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr).

Die Überlagerung (energetische Addition) der Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche wurde der Abstimmung des Verkehrslärmsschutzkonzeptes – der Ermittlung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 – zugrunde gelegt. Darüber hinaus wurden die Fassadenbereiche ermittelt, vor denen im Nachtzeitraum Pegel größer als 45 dB(A) aus dem Schienen- und Straßenverkehr zu erwarten sind.

Beurteilung der Verkehrsgeräuschsituation

Innerhalb der mit "Wohnen" festgesetzten Bereiche werden durch **Straßenverkehrslärm** die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags im Bereich zur Belvederestraße (Häuser 1 und 5) bis zu 10 dB (Immissionshöhe EG und 3. OG) und in untergeordneten Teilbereichen bis zu 15 dB in Erdgeschosshöhe sowie zum Alten Militärring (Häuser 4 und 7) nur in einer Immissionshöhe von 2,4 m bis zu 5 dB im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) überschritten. Im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) werden innerhalb der mit "Wohnen" festgesetzten Bereiche die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts (22 bis 6 Uhr) bis zu 10 dB (Immissionshöhe EG und 3. OG) und in untergeordneten Teilbereichen bis zu 15 dB in Erdgeschosshöhe an den Häusern 1 und 5 sowie zum Alten Militärring bis zu 5 dB an den Häusern 4 und 7 überschritten.

In Bezug auf **Schienenverkehrslärm** können innerhalb der mit "Wohnen" festgesetzten Bereiche die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) in den betrachteten Immissionshöhen eingehalten werden. Durch Schienenverkehrslärm kommt es innerhalb des Plangebietes zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete zur Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) um bis zu 5 dB(A) an den nach Nordwesten und -osten gerichteten Fassaden der Häuser 1, 2 und 4 sowie an der nach Nordosten gerichteten Fassade von Haus 5 in EG-Immissionshöhe. In Immissionshöhe des 3. Obergeschosses werden innerhalb des Plangebietes nahezu flächendeckend die Orientierungswerte der DIN 18005 um 5 dB überschritten.

Schallminderungsmaßnahmen – Verkehrslärm

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete, die dem Gebietscharakter der mit "Wohnen" festgesetzten Bereiche A und B entsprechen, in Teilbereichen überschritten werden, sind im Plangebiet Schallminderungsmaßnahmen erforderlich. Grundsätzlich stehen für Schallminderungsmaßnahmen die folgenden Möglichkeiten zur Verfügung:

- das Einhalten von Mindestabständen,
- die differenzierte Ausweisung von Baugebieten,
- die Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen und
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen.

Das **Einhalten von Mindestabständen** scheidet entlang der Belvederestraße im Bereich von Haus 1 und Haus 5 aufgrund der vorliegenden räumlichen Situation aus, da dies bedeuten würde, dass keine Straßenrandbebauung umsetzbar wäre. Aus stadtbaugestalterischen Gründen soll im Bereich der Belvederestraße eine geschlossene, von der Straße leicht abgerückte Bebauung (Haus 5) umgesetzt werden, die der gegenüberliegenden Bauungsstruktur entspricht. Die Bebauung im Bereich des Alten Militärrings – Haus 4 und Haus 7 – hält durch den Böschungsbereich entlang des Alten Militärrings einen größeren Abstand zum Alten Militärring, ohne jedoch die Mindestabstände einhalten zu können. Im Kernbereich der dörflich geprägten Bauungsstruktur Alt-Müngersdorfs soll durch das städtebauliche Konzept die vorgefundene Morphologie aufgenommen und weiterentwickelt werden. In Bezug auf die Abstände von Straßen werden im Plangebiet die Baufluchten der benachbarten Bebauung in Sinne einer Erhaltung der städtebaulichen Gestalt des Ortsbildes und der für Teile des Plangebietes geltenden Erhaltungssatzung aufgenommen und umgesetzt.

Bei der Belvederstraße und dem Alten Militärring handelt es sich um Gemeindestraßen, die der Erschließung der überwiegend wohnbaulich genutzten Bereiche Alt-Müngersdorfs dienen. In Übereinstimmung mit dem Gebietscharakter der näheren Umgebung wird innerhalb des Plangebietes ausschließlich "Wohnen" festgesetzt und daher keine **differenzierte Baugebietsausweisung** vorgenommen.

Aufgrund der räumlich engeren Zuordnung zwischen Emittenten und Immissionsorten und aufgrund der geplanten Gebäudehöhen stellen **aktive Schallschutzmaßnahmen** in Form von Lärmschutzwänden entlang der Belvederestraße und entlang des Alten Militärrings keine geeignete Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte dar, da sie die mit "Wohnen" festgesetzten Bereiche von der umgebenden Struktur abschotten und zudem das erhaltenswerte Ortsbild Alt-Müngersdorfs stark beeinträchtigen würden. Aufgrund des Geländesprungs zwischen Altem Militärring und der höher liegenden Bebauung – Haus 4 und Haus 7 – ist eine wirksame Lärmschutzmaßnahme in diesem Bereich kaum realisierbar. Aus diesen und insbesondere aus städtebaulichen Gründen werden aktive Schallschutzmaßnahmen gegen Straßenverkehrslärm als Schallminderungsmaßnahme nicht ergriffen.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes kommen für die mit "Wohnen" festgesetzten Bereiche **passive Schallschutzmaßnahmen** nach DIN 4109 in Betracht, die den erforderlichen Schallschutz in den Gebäuden in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen im Tagzeitraum sicherstellen. Die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden im Bebauungsplan zeichnerisch als Lärmpegelbereiche III und IV entlang der betroffenen Fassaden an der Belvederestraße um am Alten Militärring dargestellt. Textlich festgesetzt wird, dass entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu treffen sind. Anhand dieser im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche können im konkreten Einzelfall (z.B. Baugenehmigungsverfahren) gemäß DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von verschiedenen

Wand/Fensterkombinationen ermittelt werden. Ergänzend wurde textlich festgesetzt, dass die Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse im Einzelfall unterschritten werden können, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird. Im Übrigen geht aus den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung hervor, dass bei den Häusern 1, 5 und 7 zumindest eine Seite einer jeden Wohnung im Tagzeitraum zu einem "ruhigen" Bereich gelegen ist und insofern gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) sind an den Häusern 1 und 5 an der Belvederestraße an allen vier Fassaden sowie an den Häusern 2, 3, 4, 6 und 7 jeweils an den nach Nordwesten und Nordosten ausgerichteten Fassaden Pegel größer als 45 dB(A) aus dem Schienen- und Straßenverkehr zu erwarten. Für diese Bereiche wurde textlich festgesetzt, dass bei einem Außenpegel über 45 dB(A) im Nachtzeitraum innerhalb der mit "Wohnen" festgesetzten Bereiche bei Schlaf- und Kinderzimmern von Wohnungen eine fensterunabhängige Lüftung sicher zu stellen ist. Die vorgenannten Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen stellen sicher, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf Verkehrsgeräuschimmissionen sowohl im Tag- als auch Nachtzeitraum Rechnung getragen wird.

Im Plangebiet werden aufgrund der lärmabschirmenden Wirkung der geplanten Bebauung auf dem zentralen Quartiersplatz (u. a. mit Kleinkinderspielflächen) die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 unterschritten und innerhalb der zur Wohnnutzung zugehörigen Freiflächen – mit Ausnahme der nach Nordwesten, Südwesten und Südosten orientierten Freiflächen an den Häusern 1 und 5 – eingehalten und unterschritten.

7.3.2 Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Aus dem Plangebiet werden künftig Lärmemissionen durch Tiefgaragenein- und -ausfahrten sowie oberirdische Stellplätze auf die nähere Nachbarschaft einwirken, die gemäß TA Lärm zu beurteilen sind. Innerhalb der mit "Wohnen" festgesetzten Bereiche sind drei Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrten vorgesehen – am Haus 1 zur Belvederestraße, am Haus 4 und Haus 7 zum Alten Militärring. Am Haus 1 ist ein oberirdischer Besucherstellplatz geplant, am Haus 4 am Alten Militärring ebenfalls ein Besucherstellplatz sowie an der Stichstraße, die von der Belvederestraße abzweigt, sind am Haus 5 zwei bis drei oberirdische Besucherstellplätze geplant.

Aus den Berechnungsergebnissen geht hervor, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) an den betrachteten, zu den Tiefgarageneinfahrten nächstgelegenen Immissionsorten sowohl im Tag- als auch Nachtzeitraum eingehalten werden.

Durch einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen, wie das Türeenschlagen eines Pkw, die von den oberirdischen Stellplätzen innerhalb des Plangebietes ausgehen, werden die nächtlichen zulässigen Maximalpegel am Immissionsort 1 (Belvederestraße 44) um 8 dB überschritten. Im ungünstigsten Fall wäre nachts mit maximal einer Fahrbewegung zu rechnen. Gegenwärtig befindet sich an gleicher Stelle eine Garagenzufahrt, die durch einen oberirdischen Stellplatz und die Tiefgaragenzufahrt für die Häuser 1 bis 3 ersetzt werden wird. Bezüglich der Maximalpegel ist mit keiner negativen Änderung zu der derzeitigen Situation zu rechnen. Am Immissionsort 2 (Belvederestraße 38a) wird durch die Parkgeräusche auf den zwei bis maximal drei Besucherstellplätzen am Haus 5 der Maximalpegel durch Türeenschlagen um 2 dB überschritten werden. Gegenwärtig befindet sich in diesem Bereich

eine Grundstückszuwegung. An den untersuchten Immissionsorten 3 und 4 an der Straße Alter Militärring werden jeweils die Maximalpegel durch Tiefgaragen und Stellplätze eingehalten.

Innerhalb des Plangebietes wird ein dezentrales Besucherstellplatzkonzept verfolgt, das an vier Standorten Stellplätze für Besucher vorsieht, die durch das geplante Wohnquartier hervorgerufen werden. Aus Gründen des Immissionsschutzes wurde im Verlauf des Bauungsplanverfahrens auf die Konzentration von bis zu acht Stellplätzen am Haus 5 in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wohnhaus Belvederestraße 38a Abstand genommen und die Zahl der Besucherstellplätze in diesem Bereich (gegenüber einer vorhandenen Garagenanlage) auf maximal drei reduziert. Entlang der Belvederestraße sollen aus städtebaulichen Gründen keine Besucherstellplätze als Längsparker eingerichtet werden, um das dörflich geprägte Ortsbild zu erhalten. Vor diesem Hintergrund wurden weitere Stellplatzflächen für jeweils einen Stellplatz am Haus 1 und Haus 4 festgesetzt. Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung parallel zum Alten Militärring sollen an der Stelle von Besucherstellplätzen etwa 9 Parkplätze als Längsparker durch den Vorhabenträger hergestellt werden. Im Übrigen werden die notwendigen Stellplätze zur allgemeinen Verkehrsberuhigung in Tiefgaragen untergebracht. Die Teilbeurteilungspegel der Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätze unterschreiten an den Immissionsorten IO 1 bis IO 4 die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A), die für die städtebauliche Beurteilung maßgeblich sind, eingehalten. An den Immissionsorten IO 1 und IO 2 kommt es jedoch durch einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen wie das Türenschlagen, die nach den Berechnungsvorschriften der hilfsweise heranzuziehenden TA Lärm zu beachten sind, zu Überschreitungen der zulässigen Maximalpegel von 60 dB(A) im Nachtzeitraum. Diese Geräuschbelastung ist an den Immissionsorten hinzunehmen, da diese im Zusammenhang mit der Wohnnutzung zu sehen ist und typisch für ein Wohnquartier ist.

8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Als Dachformen sind nur Flachdächer vorgesehen, um ein einheitliches Siedlungsbild zu erreichen.

9 Flächenbilanz

Wohnbauflächen	ca. 9.020 m ²	81 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2.090 m ²	19 %
Plangebiet	ca. 11.110 m²	100 %

10 Nachrichtliche Übernahme

Die gemäß § 9 Abs. 1 20 BauGB festgesetzten und entsprechend gekennzeichneten Baumstandorte im Plangebiet stehen unter Naturschutz. Es gelten die Bestimmungen des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (LG NRW).

11 Planverwirklichung

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

Die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Übernahme sämtlicher durch die Planung anfallenden Kosten, Regelungen zu den Tiefgaragen- und Stellplatzzufahrten vom Alten Militärring, zur Planung und Kostenübernahme straßenbaulicher Maßnahmen zur Herstellung von Parkplätzen (Alter Militärring), zu grünplanerischen Maßnahmen einschließlich des Erhalts und der Sicherung der Naturdenkmäler, Art und Umfang von Ersatzleistungen gemäß Baumschutzsatzung, Regelungen zur gegebenenfalls erforderlichen Wiederherstellung der Ziegelmauereinfriedung entlang der Belvederestraße und der Herrigergasse sowie Ersatzleistungen für den Nachweis ausreichender Spielflächen für Kleinkinder gemäß § 9 Abs. 2 BauO NW erfolgen im Durchführungsvertrag.

Zur Realisierung der Planung ist ein Bodenordnungsverfahren nicht erforderlich.

12 Kosten für die Stadt Köln

Kosten für die Stadt Köln entstehen nicht.

13 Quellen der Normen und Regelwerke

DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992 und Änderung A1 vom Januar 2001, Beuth Verlag, Berlin.

DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002, Beuth Verlag, Berlin.

DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1: Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", Mai 1987, Beuth Verlag, Berlin.

DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 2: Lärmkarten – Kartenmäßige Darstellung von Schallimmissionen, September 1991, Beuth Verlag, Berlin.

RLS-90, Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, Bundesministerium für Verkehr, Abteilung Straßenbau, Ausgabe 1990.

Schall 03, Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen – Schall 03, Ausgabe 1990.

TA Lärm, 6. allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, 28.08.1998.