

## **Darstellung und Bewertung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61454/02 „Herrigergasse in Köln-Müngersdorf“ eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

---

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Abendveranstaltung am 17.12.2008 durchgeführt und in einer Niederschrift dokumentiert. Die in der Abendveranstaltung vorgebrachten Anregungen befinden sich in inhaltlicher Übereinstimmung mit den 35 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, die vom 17.12.2008 bis zum 09.01.2009 eingegangen sind.

Nachfolgend werden die Inhalte der Stellungnahmen sowie ihre Berücksichtigung im weiteren Verfahren dargestellt. Die planungsrelevanten Einzelthemen werden Themenkomplexen zugeordnet und wie folgt zusammengefasst:

<b>1 Themenkomplex: Städtebau</b>
-----------------------------------

### **1.1 Alternatives Planungskonzept**

#### **1.1.1 Konversion**

##### **Anregung**

Der Abriss des DEG-Gebäudes wird in Frage gestellt. An Stelle des städtebaulichen Konzeptes wird als Planungsalternative die Umnutzung des ehemaligen DEG-Gebäudes angeregt, beispielsweise zum Hotel.

##### **Beschlussentwurf**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

##### **Abwägung**

Das Ziel der Planung ist die Festsetzung von Baugrundstücken zur Errichtung von Wohngebäuden. Innerhalb des Plangebietes soll keine ausschließliche Büronutzung wie bisher ausgeübt werden.

Durch den Vorhabenträger wurde eine Umnutzung des ehemaligen DEG-Gebäudes zu Wohnzwecken (bei Reduzierung der Zahl der Geschosse) geprüft, jedoch aufgrund ungünstiger Wohngrundrisse und Belichtungen dieser Wohnungen verworfen. Das städtebauliche Konzept trägt im Plangebietsbereich südöstlich der Herrigergasse zu einer Stadtreparatur bei. Erklärtes Ziel der Stadt Köln ist die Wiederherstellung einer Bebauung, die sich in der Art und dem Maß der baulichen Nutzung an der städtebaulichen Gestalt des Ortsbildes Alt-Müngersdorfs orientiert. Die bisherige ausschließlich gewerbliche Nutzung soll durch Wohnnutzung ersetzt werden; der Gebäudebestand abgerissen werden. Mit der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes besteht die Möglichkeit einer maßstabgerechten städtebaulichen Neuordnung, die sich an die bestehenden erhaltenswerten Bebauungsstrukturen Alt-Müngersdorfs anpasst.

#### **1.1.2 Investoren, statt Investor**

##### **Anregung**

Mit dem Ziel einer kleinteiligeren Bebauung wird angeregt, die Grundstücke des Plangebietes durch mehrere Eigentümer/Investoren entwickeln zu lassen.

### **Beschlussentwurf**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

### **Abwägung**

Zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans – mit Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 27.11.2008 – befanden sich die Grundstücke innerhalb des Plangebietes mit Ausnahme der städtischen Straßenverkehrsflächen sowie des 5 m<sup>2</sup> großen städtischen Flurstücks 1393 bereits im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes befinden sich zwischenzeitlich nach Erwerb der 5 m<sup>2</sup> großen Teilfläche vollständig im Besitz des Vorhabenträgers.

## **1.1.3 Erhalt und Sanierung des Gebäudebestandes nordwestlich der Herrigergasse**

### **Anregung**

Angeregt wird, den Bungalow und die Stadtvilla innerhalb des Bereichs nordwestlich der Herrigergasse zu erhalten und in das städtebauliche Konzept zu integrieren. Der geplante Abriss widerspräche zudem der Erhaltungssatzung.

### **Beschlussentwurf**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

### **Abwägung**

Ziel der Planung ist die Festsetzung von Baugrundstücken zur Errichtung von dreigeschossigen Wohngebäuden. Der Bungalow an der Ecke Belvederestraße/Herrigergasse wurde in den 1970er oder 1980er Jahren errichtet und wird als nicht erhaltenswert eingestuft. Bei der Stadtvilla aus den etwa 1930er Jahren ist die Standsicherheit nicht mehr gegeben, so dass aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht das Gebäude zurückgebaut werden muss. Eine Abrissgenehmigung liegt für dieses Gebäude vor. Der Begründung zur Erhaltungssatzung ist zu entnehmen, dass für diesen Bereich des Plangebietes die bis zu zwei Meter hohen Ziegelmauereinfriedungen (Ende des 19. Jahrhunderts) der Grundstücke an der Herrigergasse als Bestandteile des dörflich anmutenden Ortsbildes ausschlaggebend für die Einbeziehung in das Gebiet der Erhaltungssatzung waren. Aus diesen Gründen wird die bestehende Bebauung überplant und die Bestandsgebäude nicht im städtebaulichen Konzept berücksichtigt.

## **1.1.4 Städtebauliches Konzept in Anlehnung an ehemaligen Gutshof**

### **Anregung**

Angeregt wird, die Bebauungsstruktur des ehemaligen Gutshofes im städtebaulichen Konzept aufzunehmen.

### **Beschlussentwurf**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

### **Abwägung**

Aus der Beauftragung von zwei Architekturbüros mit der Erarbeitung von Entwurfskonzepten ist das vorliegende städtebauliche Konzept hervorgegangen, das sieben Baukörper vorsieht, die um einen Quartiersplatz angeordnet sind. Dieses von der Bebauungsstruktur des ehemaligen Gutshofes abweichende Konzept wurde in Abstimmung mit der Stadt Köln dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde gelegt.

## **1.1.5 Workshop, städtebaulicher Wettbewerb**

### **Anregung**

Zur neuen Diskussion der Planung und Prüfung anderer Planungsalternativen wird angeregt, einen Workshop durchzuführen sowie einen städtebaulichen (Ideen-)Wettbewerb.

### **Beschlussentwurf**

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

### **Abwägung**

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 17.12.2008 vorgebrachten Anregungen veranlassten den Vorhabenträger zur Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes. Unter Berücksichtigung wesentlicher Kritikpunkte initiierte der Vorhabenträger am 05.02.2009 einen Informationsaustausch, um die aktualisierte Planung Vertretern der Bezirksvertretung und des Bürgervereins Köln-Müngersdorf e.V. ausführlicher vorzustellen und in einen konstruktiven Dialog zum geplanten städtebaulichen Konzept zu treten. Gemäß Vorgabenbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 05.03.2009 auf der Basis des Planstandes vom Februar 2009 sollte im weiteren Dialog mit der Bürgerschaft und der Bezirksvertretung Lindenthal eine weitere Optimierung des Planungskonzeptes angestrebt werden. Zu diesem Zweck fanden am 08.05.2009 und am 05.06.2009 im Bezirksrathaus Lindenthal „Bürgerdialoge“ mit Vertretern der Stadtverwaltung, dem Vorhabenträger und beteiligten Fachplanern statt.

Da der Vorhabenträger zwei Architekturbüros mit der Erarbeitung städtebaulicher Konzepte beauftragt hatte, wurde seitens des Stadtplanungsamtes auf die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes verzichtet.

## **1.2 Bebauungsplanverfahren**

### **1.2.1 Planerfordernis**

#### **Anregung**

Angeregt wird, einen Bebauungsplan für Gesamt-Alt-Müngersdorf aufzustellen.

#### **Beschlussentwurf**

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

#### **Abwägung**

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans für den gesamten Bereich von Alt-Müngersdorf besteht kein Planerfordernis, da hier keine umfangreiche Umstrukturierungen zu erwarten sind. Darüber hinaus wirkt sich das Planvorhaben nicht auf den gesamten Bereich von Alt-Müngersdorf aus.

### **1.2.2 Fortsetzung der Planänderung**

#### **Anregung**

Angeregt wird, das eingeleitete Bebauungsplanänderungsverfahren Nr. 61450/04 mit dem Ziel, für das Flurstück 1693 (ehem. DEG-Gebäude) eine zweigeschossige Bebauung festzusetzen, fortzusetzen.

#### **Beschlussentwurf**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

#### **Abwägung**

Auf Antrag des Vorhabenträgers, der ein städtebauliches Konzept für den Bereich nordwestlich der Herriergasse (unbeplanter Innenbereich) und das Baugrundstück des ehemaligen DEG-Gebäudes (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 61450/04) vorgelegt hat, wurde gemäß § 12 Abs. 2 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen dieses Bauleitplanverfahren mit dem Ziel eingeleitet, Baugrundstücke zur Errichtung von dreigeschossigen Wohngebäuden festzusetzen. Zum Einleitungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Köln vom 27.11.2008 wurde gleichzeitig beschlossen, die am 01.04.2007 beauftragte Ergänzung des für diesen Bereich geltenden Bebauungsplan Nr. 61450/04 (zusätzliche Festsetzung der Zweigeschossigkeit) einzustellen.

### 1.2.3 Aufstellung von zwei Bebauungsplänen

#### **Anregung**

Angeregt wird, für die Bereiche nordwestlich und südöstlich der Herrigergasse zwei getrennte Bauleitplanverfahren durchzuführen.

#### **Beschlussentwurf**

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

#### **Abwägung**

Auf Antrag des Vorhabenträgers, der ein städtebauliches Konzept für den Bereich nordwestlich der Herrigergasse (unbeplanter Innenbereich) und das Baugrundstück des ehemaligen DEG-Gebäudes (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 61450/04) vorgelegt hat, wurde gemäß § 12 Abs. 2 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Ziel eingeleitet, Baugrundstücke zur Errichtung von dreigeschossigen Wohngebäuden festzusetzen. Zum Einleitungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Köln vom 27.11.2008 wurde gleichzeitig beschlossen, die Planänderung des für diesen Bereich geltenden Bebauungsplan Nr. 61450/04 (zusätzliche Festsetzung der Zweigeschossigkeit im Bereich des ehemaligen DEG-Gebäudes) einzustellen.

Eine Trennung des Plangebietes ist nicht geboten. Die beabsichtigte Überplanung des Gesamtbereichs war ausschlaggebend für das Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

### 1.2.4 Planungsziel

#### **Anregung**

Hinterfragt wird, ob die Stadt den wirtschaftlichen Interessen des Vorhabenträgers folgt oder eigene städtebauliche Zielvorstellungen entwickelt hat. Bisher seien vier Häuser mit maximal zwei Geschossen zuzüglich Staffelgeschoss angestrebt worden (Bauvorbescheid) – dies sollte den Rahmen für den Bebauungsplan darstellen. Zudem sollte die Erhaltungssatzung die städtebaulichen Ziele maßgeblich bestimmen.

#### **Beschlussentwurf**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

#### **Abwägung**

Dieses Bauleitplanverfahren wurde auf Antrag des Vorhabenträgers gemäß § 12 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit der Stadt Köln abgestimmt, die Planungshoheit liegt bei der Stadt Köln.

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens können neue städtebauliche Ziele definiert werden. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden die planerischen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung des Bereichs nordwestlich und südöstlich der Herrigergasse zwischen Belvederestraße und Altem Militärring geschaffen. 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 unter Einhaltung der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung zu ermöglichen. Die öffentlichen und privaten Belange werden im Bebauungsplanverfahren gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

### 1.2.5 Bekanntmachung

#### **Anregung**

Die öffentliche Bekanntmachung zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Kölner Stadtanzeiger vom 09.12.2009 sei weder frist- noch formgerecht gewesen; die Einladung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sehr kurzfristig.

### **Beschlussentwurf**

Die Einschätzung wird nicht geteilt. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

### **Abwägung**

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen. Die Stadt Köln hat die Einladung zur Abendveranstaltung im Kölner Stadtanzeiger, in der Kölner Rundschau und im Kölner Wochenspiegel form- und fristgerecht abgedruckt. Darüber hinaus gibt es keine verbindlichen Regelungen zur Art und Weise der Bekanntmachung vergleichbar der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

## **1.2.6 Umweltbelange im Bauleitplanverfahren**

### **Anregung**

Die Umweltbelange sind im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen und durch entsprechende Fachausagen zu belegen.

### **Beschlussentwurf**

Die Hinweise wurden im Bebauungsplanverfahren bereits berücksichtigt.

### **Abwägung**

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) vorlagen – Festsetzung von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche, keine Begründung UVP-pflichtiger Vorhaben und keine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete – wurde der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Insofern wurde keine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Die relevanten Umweltbelange – Artenschutz, Landschaftspflege, Immissionsschutz und die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter – wurden in die Abwägung eingestellt. Im Rahmen des Planverfahrens wurden zu den relevanten Umweltbelangen eine Faunistische Untersuchung und eine solarenergetische Untersuchung durchgeführt, Fachgutachten über den Gesundheitszustand der beiden Naturdenkmäler, eine Baumbewertung des übrigen Baumbestandes sowie ein Lärmgutachten erstellt.

## **1.2.7 Beschleunigtes Verfahren**

### **Anregung**

Zu befürchten sei die Verletzung von Regeln bei Durchführung eines Eilverfahrens.

### **Beschlussentwurf**

Die Einschätzung wird nicht geteilt. Entfällt.

### **Abwägung**

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) vorlagen – Festsetzung von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche, keine Begründung UVP-pflichtiger Vorhaben und keine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete – wurde der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren mit der Möglichkeit von Verfahrenserleichterungen gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt. Auch bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

### 1.3 Art der baulichen Nutzung

#### 1.3.1 Wohnungsbedarf

##### **Anregung**

In Frage gestellt wird bei der geplanten Zahl der Wohneinheiten, ob in Köln ein Wohnbedarf besteht.

##### **Beschlussentwurf**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

##### **Abwägung**

Nach der aktuellen Bevölkerungsprognose ist bis zum Jahr 2025 ein leichter Anstieg der Einwohnerzahl in Köln zu erwarten. Die für den Wohnungsmarkt maßgebliche Größe der Zahl der Haushalte wird aufgrund des Einwohnerwachstums und der Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße ebenfalls weiter wachsen. Bis zum Jahr 2025 ist mit einem Anstieg um 10.000 Haushalte zu rechnen, die eine Wohnraumnachfrage nach sich ziehen wird.

Ausschließlich Wohnungen, überwiegend in Form von Geschosswohnungsbau sind durch den Vorhabenträger zur Realisierung vorgesehen. Die vom Vorhabenträger geplante Errichtung von bis zu 90 Wohneinheiten deckt sich mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Köln, durch die städtebauliche Neuordnung, die Wiedernutzbarmachung einer gewerblich genutzten Fläche, durch Baulückenbebauung und durch Nachverdichtung Müngersdorf als Wohnstandort zu entwickeln und zu stärken.

### 1.4 Maß der baulichen Nutzung

#### 1.4.1 Städtebauliche Dichte

##### **Anregung**

Das innerhalb von Alt-Müngersdorf geplante Maß der baulichen Nutzung, die Höhe der Gebäude, die Zahl der Geschosse und Wohneinheiten stehen nicht im Einklang mit der dörflich-vorstädtisch geprägten Bauungsstruktur des Ortsteils bzw. der unmittelbaren Umgebung.

##### **Beschlussentwurf**

Den Anregungen folgend wurde das Maß der baulichen Nutzung in den Bereichen „Wohnen A1“, „Wohnen A2“ und „Wohnen B“ geringfügig reduziert. Die übrigen Einschätzungen werden nicht geteilt und daher wird den Stellungnahmen nicht gefolgt.

##### **Abwägung**

Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurden bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Baulückenschließung und Nachverdichtung zur Innenentwicklung, d.h. zum Umbau, zur Erneuerung und Entwicklung des Ortsteils Müngersdorf genutzt. Insbesondere berücksichtigt wurden die Bevölkerungsentwicklung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Wohneigentumsbildung. Planungsziel ist die Festsetzung von Baugrundstücken zur Errichtung einer dreigeschossigen Bebauung.

Das Plangebiet wird maßgeblich durch die kleinteilige Bauungsstruktur entlang der Belvederestraße und den topographischen Höhenunterschied von der Mittel- und Niederterrasse des Rheintals geprägt. Im Verhältnis zur vorhandenen Bebauung ehemaliger Landarbeiterhäuser weisen die geplanten Baukörper aufgrund allgemeiner, zeitgemäßer Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eine größere Kubatur auf. Im Gegensatz zur vorhandenen Bebauung des achtgeschossigen, maßstabssprengenden Verwaltungsbäudes trägt das städtebauliche Konzept zu einer Stadtreparatur bei, das heißt zu einer Wiederherstellung

einer Bebauung, die sich an der städtebaulichen Gestalt des Ortsbildes Alt-Müngersdorfs orientiert. 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 ortbildtypischer Materialien passt sich den bestehenden erhaltenswerten Bebauungsstrukturen an.

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 – mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0, bzw. 1,1 – ist darüber hinaus als ortsverträglich zu bewerten, da in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes eine Nachverdichtung und damit Weiterentwicklung der ursprünglich dörflichen Struktur Müngersdorfs stattgefunden hat – insbesondere im Bereich der Stichstraße südöstlich des Plangebietes sowie durch das Apartmenthaus nordwestlich des Plangebietes. Die höchstzulässige Geschossflächenzahl wurde in den mit „Wohnen A1“, „Wohnen A2“ und „Wohnen B“ festgesetzten Bereichen gegenüber dem Planstand zur Offenlage um jeweils 0,1 reduziert. Zum Vergleich, eine innenstadttypische städtebauliche Dichte entspräche einem Kerngebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl von 1,0 und einer maximalen Geschossflächenzahl von 3,0 nach § 17 BauNVO.

Zugunsten hoher Freiraumqualitäten und zur Vermeidung höherer Verkehrs(lärm)belastungen werden die notwendigen Stellplätze – mit Ausnahme von drei bis vier Besucherstellplätzen – in Tiefgaragen untergebracht, die sowohl von der Belvederestraße als auch vom Alten Militärring angefahren werden. Die maximale GRZ wurde daher 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, ursprünglich im gesamten Plangebiet auf 0,8 erhöht. Innerhalb des mit „Wohnen A1“ und „Wohnen A2“ festgesetzten Bereichs konnte die maximale GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO gegenüber dem Planstand zur Offenlage jeweils auf 0,7 reduziert werden. Durch die Überhöhung der maximalen GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind keine erheblichen zusätzlichen 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. Die erhöhte Versiegelung des Bodens wurde durch die Festsetzung ergänzt, dass die nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen dauerhaft zu begrünen sind, um die Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu vermindern.

Innerhalb des Plangebietes wurde 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. Die Ausbildung von Staffelgeschossen ist mit Ausnahme von Haus 1 grundsätzlich zulässig.

Aufgrund der starken topographischen Höhenunterschiede wurden maximale Gebäudehöhen 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 wurde für das Haus 1 eine gegenüber den Häusern 2 bis 7 geringere maximale Gebäudehöhe festgesetzt, so dass oberhalb des dritten Vollgeschosses kein Staffelgeschoss errichtet werden kann, um einen städtebaulich harmonischen Übergang zur benachbarten zweigeschossigen Villenbebauung zu erzielen. Für das Haus 7 am Alten Militärring wurde für einen untergeordneten Teil der überbaubaren Grundstücksfläche zur benachbarten Bebauung im Süden eine geringere maximale Gebäudehöhe festgesetzt, um auch hier einen harmonischen städtebaulichen Übergang von einem dreigeschossigen Baukörper mit Staffelgeschoss über eine Abstufung zur benachbarten, vorhandenen zweigeschossigen Bebauung zu schaffen. Im Übrigen bleiben die maximalen Gebäudehöhen von Haus 4 mit

68,0 m ü. NHN und Haus 7 mit 70,2 bzw. 65,0 m ü. NHN am Alten Militärring sowohl gegenüber der nordwestlich benachbarten Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 71,06 m ü. NHN als auch gegenüber der genehmigungsfähigen maximalen Gebäudehöhe von 74,6 m ü. NHN eines umgebauten viergeschossigen DEG-Gebäudes zuzüglich Staffelgeschoss (Stand Bauvoranfrage) zurück. Das Haus 3 wird mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 71,1 m ü. NHN die gleiche Höhe wie das benachbarte Apartmenthaus aufweisen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden 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 Alt-Müngersdorfs aufnimmt und weiterentwickelt.

#### **1.4.2 Zahl der Vollgeschosse**

##### **Anregung**

Die innerhalb von Alt-Müngersdorf geplante drei- bzw. viergeschossige Bebauung steht nicht im Einklang mit der dörflich-vorstädtisch geprägten Bebauungsstruktur des Ortsteils bzw. der unmittelbaren Umgebung.

##### **Beschlussentwurf**

Der Stellungnahme wurde durch die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen mit Zulässigkeit von Staffelgeschossen nach Landesbauordnung teilweise gefolgt.

##### **Abwägung**

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Geschossigkeit von einer uneinheitlichen Bebauung umgeben. Die Gebäude, die dem Plangebiet in der Belvederestraße gegenüber liegen, weisen ein bis vier Vollgeschosse auf, die Gebäude am südöstlich des Plangebietes gelegenen Stichweg ein bis zwei Vollgeschosse und die nordwestlich des Plangebietes vorhandene Bebauung weist ein, zwei und drei Vollgeschosse auf.

Dem Planungsziel entsprechend, Baugrundstücke zur Errichtung von dreigeschossigen Wohngebäuden festzusetzen, wurde die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse auf drei begrenzt. Die Zahl der Vollgeschosse wurde damit gegenüber dem achtgeschossigen DEG-Verwaltungsgebäude innerhalb des Plangebietes, 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. Die Ausbildung von Staffelgeschossen ist mit Ausnahme von Haus 1 grundsätzlich zulässig. Gegenüber dem Planungsstand zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden in der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes die Staffelgeschosse so ausgebildet, dass diese zu einer horizontalen Gliederung der Gebäude beitragen – insbesondere im Hinblick auf die geschlossene Bebauung an der Belvederestraße (Haus 5) und des Gebäuderiegels am Alten Militärring (Haus 7).

Im Übergang von geschlossener zu offener Bebauung an der Belvederestraße wurde für das Haus 1 eine gegenüber den Häusern 2 bis 7 geringere maximale Gebäudehöhe festgesetzt, so dass oberhalb des dritten Vollgeschosses kein Staffelgeschoss errichtet werden kann, um einen städtebaulich harmonischen Übergang zur benachbarten zweigeschossigen Villenbebauung und zur gegenüberliegenden eingeschossigen Bebauung an der Ecke Belvederestraße/Herrigergasse zu erzielen. Für das Haus 7 am Alten Militärring wurde für einen untergeordneten Teil der überbaubaren Grundstücksfläche zur benachbarten zweigeschossigen Bebauung im Süden eine geringere maximale Gebäudehöhe festgesetzt, um auch hier einen harmonischen städtebaulichen Übergang von einem dreigeschossigen Baukörper mit Staffelgeschoss über eine Abstufung zur benachbarten, vorhandenen zweigeschossigen Bebauung zu schaffen.

### 1.4.3 Gebäudehöhen

#### **Anregung**

Angeregt wird, die Gebäudehöhen der geplanten Bebauung zu reduzieren und dabei nicht die gemäß Bauvoranfrage maximale Höhe des umgebauten DEG-Gebäudes zum Maßstab für die Höhe aller Gebäude zu machen.

#### **Beschlussentwurf**

Der Stellungnahme wurde entsprochen.

#### **Abwägung**

Die Gebäudehöhen wurden gegenüber dem Planstand, der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 17.12.2008 vorgestellt wurde, überarbeitet. Innerhalb des Plangebietes wurde einheitlich eine dreigeschossige Bebauung in Kombination mit Gebäudehöhen 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. Die Ausbildung von Staffelgeschossen ist mit Ausnahme von Haus 1 grundsätzlich zulässig.

Im Übergang von geschlossener zu offener Bebauung an der Belvederestraße wurde für das Haus 1 eine gegenüber den Häusern 2 bis 7 geringere maximale Gebäudehöhe festgesetzt, so dass oberhalb des dritten Vollgeschosses kein Staffelgeschoss errichtet werden kann, um einen städtebaulich harmonischen Übergang zur benachbarten zweigeschossigen Villenbebauung zu erzielen. Für das Haus 7 am Alten Militärring wurde für einen untergeordneten Teil der überbaubaren Grundstücksfläche zur benachbarten Bebauung im Süden eine geringere maximale Gebäudehöhe festgesetzt, um auch hier einen harmonischen städtebaulichen Übergang von einem dreigeschossigen Baukörper mit Staffelgeschoss über eine Abstufung zur benachbarten, vorhandenen zweigeschossigen Bebauung zu schaffen. Im Übrigen bleiben die maximalen Gebäudehöhen von Haus 4 mit 68,0 m ü. NHN und Haus 7 mit 70,2 bzw. 65,0 m ü. NHN am Alten Militärring sowohl gegenüber der nordwestlich benachbarten Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 71,06 m ü. NHN als auch gegenüber der genehmigungsfähigen maximalen Gebäudehöhe von 74,6 m ü. NHN eines umgebauten viergeschossigen DEG-Gebäudes zuzüglich Staffelgeschoss (Stand Bauvoranfrage) zurück. Das Haus 3 wird mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 71,1 m ü. NHN die gleiche Höhe wie das benachbarte Apartmenthaus aufweisen. Das DEG-Gebäude weist eine maximale Gebäudehöhe von 87,1 m ü. NHN auf. Innerhalb des Plangebietes bleiben die geplanten Wohngebäude mindestens 16 m unter der maximalen Gebäudehöhe des bestehenden Verwaltungsgebäudes zurück.

### 1.4.4 Staffelung der Zahl der Vollgeschosse

#### **Anregung**

Angeregt wird im Bereich des Platzes eine höhere Verdichtung vorzusehen und zu den Randbereichen der vorhandenen Umgebungsbebauung die Zahl der Vollgeschosse abzusenken.

#### **Beschlussentwurf**

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

#### **Abwägung**

Das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht nach der Überarbeitung des Planstandes, der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 17.12.2008 vorgestellt wurde, sieben Baukörper vor, die um die Platzfläche angeordnet sind. Eine Differenzierung zwischen einer inneren Bebauung und einer Randbebauung, wie vorgeschlagen, ist nicht möglich, da jedes der sieben Häuser der Kategorie „Randbebauung“ zuzuordnen ist und in einen Dialog mit der bestehenden Nachbarbebauung tritt. Insofern wird der Anregung nicht gefolgt.

Zur Erzielung eines städtebaulich harmonischen Übergangs zur jeweiligen Nachbarbebauung erfolgte bei Haus 1 und Haus 7 eine Abstufung der Gebäudehöhen, die der Intention der Anregung entspricht.

#### **1.4.5 Reduzierung der GFZ**

##### **Anregung**

Angeregt wird im Bereich nordwestlich der Herrigergasse eine Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 0,48 bis zu 0,69 bzw. maximal 0,8 festzusetzen entsprechend des Bauvorbescheides nach Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile gemäß § 34 BauGB.

##### **Beschlussentwurf**

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

##### **Abwägung**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde für den Bereich nordwestlich der Herrigergasse für die Häuser 1 bis 3 („Wohnen A1“) eine höchstzulässige GFZ von 1,0 und für das Haus 4 („Wohnen A2“) eine höchstzulässige GFZ von 1,1 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 ist als ortsverträglich zu bewerten, da in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes eine Nachverdichtung und damit Weiterentwicklung der ursprünglich dörflichen Struktur Müngersdorfs bereits vollzogen wurde.

Das Bauleitplanverfahren eröffnete gegenüber der Beurteilung der Zulässigkeit der Bauvorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile gemäß § 34 BauGB die Möglichkeit, neue städtebauliche Ziele zu definieren. Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden daher vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Baulückenschließung und Nachverdichtung zur Innenentwicklung, d.h. zur Erneuerung und Entwicklung des Ortsteils Müngersdorf genutzt.

#### **1.4.6 Optisch erdrückende Wirkung**

##### **Anregung**

Von der geplanten Hochhaus-Bebauung ginge insbesondere für die südöstlich anschließende Bungalowbebauung eine optisch erdrückende Wirkung aus. Das Rücksichtnahmegebot sei verletzt.

##### **Beschlussentwurf**

Die Einschätzung wird nicht geteilt. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

##### **Abwägung**

Gegenüber dem Planstand, der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 17.12.2008 vorgestellt wurde, wurde das städtebauliche Konzept überarbeitet. Eine einheitliche Dreigeschossigkeit in Kombination mit Gebäudehöhen wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Bei den geplanten Wohngebäuden handelt es sich nicht um Hochhäuser im Sinne der Landesbauordnung, da kein Fußboden eines Aufenthaltsraumes mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt.

Das Haus 6 südöstlich des Platzes wurde von der Nachbarbebauung stärker – als bauordnungsrechtlich erforderlich – abgerückt. Zur südöstlich angrenzenden zweigeschossigen Bungalowbebauung wurde Haus 7 abgestuft. Haus 6 und Haus 7 halten die landesbauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zur Nachbarbebauung ein. Das Rücksichtnahmegebot ist nicht verletzt. Nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gehen von der Kubatur von Haus 6 und Haus 7 keine unzumutbaren Belästigungen oder Störungen in die Umgebung aus. Insgesamt geht von der Planung keine optisch erdrückende Wirkung gegenüber der bestehenden Nachbarbebauung aus.

#### **1.4.7 Ausschluss Schmalseitenprivileg**

##### **Anregung**

Angeregt wird, im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung die Anwendung des Schmalseitenprivilegs auszuschließen.

##### **Beschlussentwurf**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

##### **Abwägung**

Von der Möglichkeit, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festzusetzen, wurde im gesamten Plangebiet abgesehen. Das bebaute Umfeld ist nicht durch eine einheitliche weit auseinander liegende Baustruktur geprägt, die eine Festsetzung über die Regelungen der Landesbauordnung hinaus rechtfertigen würde. Im Übrigen sind durch die Geländehöhenfestsetzungen keine negativen Auswirkungen zu den benachbarten Grundstücken, zum öffentlichen Straßenraum und zu den privaten Freiflächen zu erwarten. Abstandsflächen nach der Landesbauordnung NRW werden sowohl bezogen auf das natürliche als auch bezogen auf das festgesetzte Gelände eingehalten.

#### **1.5 Anordnung der Baukörper, überbaubare Grundstücksflächen**

##### **1.5.1 Anordnung der Baukörper**

##### **Anregung**

Die geplante Bebauung nehme keine Rücksicht auf die grenznahe Nachbarbebauung. Die geplante Bebauung sei zu dicht zu Nachbargrenzen und Straßen angeordnet. Zudem sei durch den Bau der Tiefgarage zur südöstlichen Plangebietsgrenze eine Beschädigung der bestehenden Bungalowbebauung zu befürchten.

##### **Beschlussentwurf**

Die Einschätzung wird nicht geteilt. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

##### **Abwägung**

Das städtebauliche Konzept sieht sieben Baukörper vor, die sich um einen Quartiersplatz gruppieren. In Übereinstimmung mit dieser Konzeption wurden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen vor Außenwänden von Gebäuden und zu öffentlichen Verkehrsflächen ist durch das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

Die maximale Ausdehnung der gemeinsamen Tiefgarage der Häuser 5 bis 7 wurde zur südöstlich anschließenden Bebauung zurückgenommen und entsprechend zeichnerisch festgesetzt. Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren wird sichergestellt, dass durch die Anordnung und Errichtung baulicher Anlagen keine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, insbesondere von Leben und Gesundheit ausgeht. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zur Wahrung dieser Belange zu beachten. Vor Umsetzung des Bauvorhabens wird durch den Vorhabenträger ein Beweissicherungsverfahren veranlasst werden, das der Sicherung von Beweisen für eine mögliche spätere gerichtliche Auseinandersetzung dient.

##### **1.5.2 Zentraler Platz**

##### **Anregung**

Der geplante Platz bzw. Innenhof wird voraussichtlich von den zukünftigen Anwohnern nicht genutzt werden, eine Verödung dieses Platzes ist zu befürchten. Der Platz sei zu groß für das Quartier.

**Beschlussentwurf**

Die Einschätzung wird nicht geteilt. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Abwägung**

Der grüne zentrale Freiraum an der Herrigergasse wird neben der Funktion als Quartiersmitte mit Aufenthaltsqualitäten die Funktion eines Kinderspielplatzes erhalten und stellt zudem die notwendigen Feuerwehrezufahrten sicher. Über diesen Platz werden die Häuser 5, 6 und 7 fußläufig erschlossen. Die Platzfläche erfüllt insgesamt sehr viele Funktionen.

**1.5.3 Bauweise****Anregung**

Die geplante Bebauung passe sich nicht der aufgelockerten Bebauung an der Belvederestraße an.

**Beschlussentwurf**

Die Einschätzung wird nicht geteilt. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Abwägung**

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets ist das Nebeneinander von geschlossener und offener Bebauung vorzufinden. In den mit „Wohnen A 1“, „Wohnen A 2“ und „Wohnen B“ festgesetzten Bereichen wurde überwiegend eine offene Bebauung gesichert. Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung folgend, wurde an der Belvederestraße im mit „Wohnen B“ festgesetzten Bereich die offene Bauweise durch eine geschlossene Bauweise ersetzt, um eine städtebaulich gewünschte geschlossene Raumkante zur Belvederestraße zu erzielen.

**1.6 Ortsbild, Erhaltungssatzung**

Die planungsrelevanten Einzelthemen aus dem Themenkomplex, die in den Stellungnahmen vorgetragen wurden, werden wie folgt zusammengefasst:

**1.6.1 Dörfliche Struktur, Ortsbild, Erhaltungssatzung****Anregung**

Der dörfliche Charakter Alt-Müngersdorfs soll erhalten bleiben; eine städtebauliche Neuordnung – nordwestlich und südöstlich der Herrigergasse – muss sich in das dörfliche Ortsbild einfügen; die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind zu berücksichtigen. Die Planung stehe den Zielen der Erhaltungssatzung entgegen. Befürchtet wird eine starke Veränderung des Ortskerns infolge der Planung, u. a. eine strukturverändernde Verdichtung.

**Beschlussentwurf**

Der Stellungnahme wurde entsprochen.

**Abwägung**

Das städtebauliche Konzept wurde gegenüber dem Planstand, der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 17.12.2008 vorgestellt wurde, überarbeitet. Die Herrigergasse behält ihre Funktion als öffentlicher Fuß- und Radweg. Die Bebauung nordwestlich der Herrigergasse wurde in vier Villen aufgelöst, die von der Herrigergasse erschlossen werden. Die Geschossigkeit von Haus 1 an der Belvederestraße wurde auf maximal drei Geschosse ohne Staffelgeschoss reduziert. Die Häuser 2 bis 4 weisen drei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss auf. Der Erhalt bzw. die Rekonstruktion der Ziegelmauer durch den Vorhabenträger wurde als Hinweis im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Erhalt bzw. Rekonstruktion der Ziegelmauer werden durch Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert. Im Bereich südöstlich der Herrigergasse wurden die Baukörper an der Belvederestraße zu einem Gebäuderiegel zusammengezogen, dabei durch Vor- und Rücksprünge vertikal gegliedert und eine differenzierte Dachland-

schaft herausgearbeitet. Das Haus 6 südöstlich des Platzes wurde von der Nachbarbebauung stärker – als bauordnungsrechtlich erforderlich – abgerückt. Haus 2 bis 7 werden maximal drei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss aufweisen. Die bestehende Tiefgarage des ehemaligen DEG-Gebäudes mit etwa 120 Stellplätzen wurde nicht erhalten. Auf eine Tiefgaragenzufahrt an der Engstelle der Belvederestraße (Lage der Zufahrt ehem. DEG) wurde verzichtet. Ortstypische Materialien wie Klinker und Putz sollen für die Fassadengestaltung Verwendung finden. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die topographische Besonderheit des Plangebietes; die Lage der Herrigergasse bleibt unverändert erhalten. Somit berücksichtigt das städtebauliche Konzept, das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegt, die Baukultur, den erhaltenswerten Ortsteil Alt-Müngersdorf, die für Alt-Müngersdorf geschichtlich bedeutsame Belvederestraße und Herrigergasse und die Gestaltung des Ortsbildes.

Die vorliegende vorhabenbezogene Planung wird als Möglichkeit verstanden, im Hinblick auf das ehemalige DEG-Gebäude ein Stück Stadtreparatur zu betreiben – im Hinblick auf die Art der Nutzung, die städtebauliche Neufassung der Belvederestraße und die Festsetzung maximaler Höhen für die Wohngebäude. Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude, die zur Umsetzung der Planung abgerissen werden, sind Zeugnisse des 20. Jahrhunderts und spiegeln nicht mehr die dörfliche Struktur Alt-Müngersdorfs wider. Im Verhältnis zur vorhandenen kleinteiligen Bebauung ehemaliger Landarbeiterhäuser weisen die geplanten Baukörper aufgrund allgemeiner, zeitgemäßer Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eine größere Kubatur auf. Dennoch wird durch den maximal dreigeschossigen Wohnungsbau, der an diesem Standort realisiert werden soll, der städtebauliche Maßstab, der durch die umgebende dörfliche Bebauung und ihre Struktur vorgegeben wird, berücksichtigt. Im Bereich nordwestlich der Herrigergasse führt die Planung durch die vier Wohngebäude zu einer städtebaulichen Verdichtung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück zwischen Bungalow und Stadtvilla nicht bebaut ist und im Baulückenverzeichnis der Stadt Köln eingetragen ist. Im Bereich südöstlich der Herrigergasse wird durch die Planung die städtebauliche Dichte gegenüber dem Bestand erheblich reduziert.

Der Plangebietsbereich nordwestlich der Herrigergasse einschließlich der Herrigergasse unterliegt 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 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 wurde nicht in das Gebiet der Erhaltungssatzung einbezogen. Durch die städtebauliche Neuordnung des gesamten Plangebietes wurden die Ziele der Erhaltungssatzung gewürdigt, das charakteristische Ortsbild von Alt-Müngersdorf zu erhalten und zu sichern. Innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung bedürfen gemäß § 172 BauGB der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Durch die vorgesehene Planung innerhalb des Bereichs nordwestlich der Herrigergasse wird die städtebauliche Gestalt Alt-Müngersdorfs nicht beeinträchtigt werden. Die Erhaltungssatzung bleibt von der Planung unberührt.

### **1.6.2 Gestaltungssatzung**

#### **Anregung**

Die geltende Gestaltungssatzung ist zu berücksichtigen.

#### **Beschlussentwurf**

Entfällt.

#### **Abwägung**

Das Plangebiet unterliegt keiner Gestaltungssatzung. Der Plangebietsbereich nordwestlich der Herrigergasse einschließlich der Herrigergasse ist Teil der Erhaltungssatzung Nr. 8 „Satzung zur Erhaltung bauli-

cher Anlagen und der Eigenart von Gebieten für einen Teil der Ortslage in Köln-Müngersdorf“ vom 21.04.1988.

### **1.6.3 Erhalt der Ziegelmauer**

#### **Anregung**

Dem Vorhabenträger soll vorgegeben werden, die vorhandene Ziegelmauer zu erhalten und seine Planung darauf auszurichten.

#### **Beschlussentwurf**

Die Anregung wurde berücksichtigt. Den Stellungnahmen wird gefolgt.

#### **Abwägung**

Die Ziegelmauer ist nicht denkmalgeschützt. Durch Regelungen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Erhalt bzw. die Rekonstruktion der Ziegelmauer mit Ausnahme der Zugänge für die Häuser 1 bis 3, im Bereich des Naturdenkmals Bergahorn sowie mit Lageverschiebung im Bereich der Aufstellfläche für die Feuerwehr auf der Herrigergasse gesichert. In die Planzeichnung wurde ein Hinweis auf den Erhalt bzw. die Rekonstruktion der Ziegelmauer aufgenommen.

### **1.6.4 Höhenunterschied**

#### **Anregung**

Der für Alt-Müngersdorf typische Höhenunterschied soll im städtebaulichen Konzept Berücksichtigung finden.

#### **Beschlussentwurf**

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

#### **Abwägung**

Das Plangebiet wird durch den topographischen Höhenunterschied von der Mittel- zur Niederterrasse des Rheintals geprägt. Dieser Höhenunterschied, der durch Geländemodulationen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes in der Vergangenheit bereits anthropogen stark überformt wurde, wird nach wie vor bestehen bleiben, wie aus den Schnittdarstellungen auf Blatt Nr. 2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hervorgeht. Gegenüber dem Planstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde das städtebauliche Konzept weiterentwickelt.

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 – wurden Geländehöhen festgesetzt. 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 sowohl bezogen auf das natürliche als auch bezogen auf das festgesetzte Gelände eingehalten.

## **1.7 Erschließung**

### **1.7.1 Gesicherte Erschließung**

#### **Anregung**

In Frage gestellt wird, ob die Erschließung des Plangebietes gesichert sei.

**Beschlussentwurf**

Entfällt.

**Abwägung**

Die Baugrundstücke werden sowohl über die Belvederestraße als auch den Alten Militärring erschlossen.

**1.7.2 Lage der Tiefgaragenzufahrten****Anregung**

Angeregt wird, die Tiefgaragenzufahrten jeweils nicht so nah an die Grundstücksgrenzen zuzuordnen. Auf die zweite Tiefgaragenzufahrt an der Engstelle der Belvederestraße sollte aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Verkehrslärmbelastung verzichtet werden. Angeregt wird, Stellplätze auf dem Grundstück des ehemaligen DEG-Gebäudes entlang der Belvederestraße und der Stichstraße einzurichten. Die Zufahrt der Tiefgarage im Kreuzungsbereich mit der Herrigergasse am Haus 1 sei unter den Aspekten Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik als kritisch zu bewerten.

**Beschlussentwurf**

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

**Abwägung**

Gegenüber dem Planstand, der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 17.12.2008 vorgestellt wurde, wurde die Lage der Tiefgaragenzufahrten im Zuge der weiteren Überarbeitung des Planungskonzeptes und unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes teilweise verändert. Innerhalb des mit „Wohnen A 1“ festgesetzten Bereichs werden die Häuser 1, 2 und 3 durch eine gemeinsame Tiefgarage (etwa 23 Stellplätze) erschlossen, die ihre Zufahrt an der Belvederestraße unmittelbar zur benachbarten westlichen Bebauung (Belvederestraße 44) und damit abgerückt vom Fuß- und Radweg Herrigergasse erhält. Gegenwärtig befindet sich an gleicher Stelle eine Garagenzufahrt. Die Zufahrt der gemeinsamen Tiefgarage (etwa 66 Stellplätze) für die Wohnungen der Häuser 5, 6 und 7 („Wohnen B“) wurde an den Alten Militärring verlegt. Die Zufahrt wurde in einer zweiten Überarbeitungsphase von der südöstlich anschließenden Bungalowbebauung am Alten Militärring abgerückt und in Richtung Herrigergasse verschoben. Die Zufahrt liegt im Böschungsbereich. Für das innerhalb des mit "Wohnen A 2" festgesetzten Bereichs liegende Haus 4 ist eine separate Tiefgarage (etwa 7 Stellplätze) mit Zufahrt vom Alten Militärring vorgesehen. Die Zufahrt liegt an der Grenze zur nordwestlich anschließenden Bebauung, wird jedoch durch den Böschungsbereich weitgehend von der bestehenden Bebauung abgeschirmt. Die Lage der auf eine Anzahl von maximal drei beschränkten Tiefgaragenzufahrten wurde jeweils zeichnerisch festgesetzt.

Aus der schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) an den betrachteten, zu den festgesetzten Tiefgaragenzufahrten nächstgelegenen Immissionsorten sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum eingehalten werden. Regelungen im Durchführungsvertrag gewährleisten, dass die Tiefgaragenzufahrt am Haus 1 aus Gründen des Immissionsschutzes mit einer 1,2 m hohen Brüstung in massiver Bauweise errichtet werden wird.

Der Anregung, notwendige Stellplätze entlang der Belvederestraße und des Stichweges einzurichten, wird nicht gefolgt. Mit Ausnahme einer Anzahl von drei bis vier oberirdischen Besucherstellplätzen dient die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen der Sicherung einer hohen Freiraumqualität und einer Verringerung der Lärmimmissionen durch Fahrzeuge.

Im Hinblick auf die Lage der Tiefgaragenzufahrt am Haus 1 bestanden seitens des Fachamtes für Straßen und Verkehrstechnik keine Bedenken.

### **1.7.3 Erschließung Haus 1 bis 4**

#### **Anregung**

Angeregt wird, die Häuser im Bereich nordwestlich der Herrigergasse von der Belvederestraße, Herrigergasse und dem Alten Militärring zu erschließen. Anstelle der vorgesehenen rückseitigen fußläufigen Erschließung, sollten die Hausgärten bis zur Grundstücksgrenze reichen.

#### **Beschlussentwurf**

Der Stellungnahme wurde überwiegend gefolgt.

#### **Abwägung**

Die Bebauung im Bereich nordwestlich der Herrigergasse wurde gegenüber dem Planstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in vier Villen aufgelöst. Die Häuser 1 bis 3 sind über eine gemeinsame Tiefgarage mit Zufahrt von der Belvederestraße, das Haus 4 über den Alten Militärring erschlossen. Die Herrigergasse wurde als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt, sie soll mit Ausnahme von Rettungsfahrzeugen nicht befahrbar sein.. Zugunsten einer fußläufigen Erschließung der Häuser 1 bis 3 von der Herrigergasse wurde auf die rückseitige fußläufige Erschließung verzichtet.

### **1.7.4 Erschließung Haus 5 bis 7**

#### **Anregung**

Angeregt wird, die vorgesehene rückseitige fußläufige Erschließung in unmittelbarer Nähe zur südwestlich anschließenden Bungalowbebauung zu verlegen.

#### **Beschlussentwurf**

Der Stellungnahme wurde überwiegend gefolgt.

#### **Abwägung**

Die fußläufige Erschließung der Häuser 5 bis 7 erfolgt vom zentralen Platz. Der südöstlichste Eingang von Haus 5 hält zur benachbarten Bungalowbebauung einen vergleichsweise großen Abstand ein.

## **1.8 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

### **1.8.1 Herrigergasse**

#### **Anregung**

Angeregt wird, die Herrigergasse in vorhandener Breite und Ausführung unverändert zu erhalten.

#### **Beschlussentwurf**

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

#### **Abwägung**

Die Herrigergasse zwischen Belvederestraße und Altem Militärring, die als Fuß- und Radweg genutzt wird, befindet sich in städtischem Eigentum. Um die Herrigergasse als allgemein zugängliche Fuß- und Radwegverbindung dauerhaft zu sichern, wurde diese in ihrer bestehenden Breite und Ausdehnung (innerhalb des Plangebietes) als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Auf der Grundlage dieser Festsetzung wird für die Herrigergasse das Widmungsverfahren gemäß § 6 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen eingeleitet werden.

## 1.9 Technische Infrastruktur

### 1.9.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

#### Anregung

Kann die Abführung der Abwässer gewährleistet werden?

#### Beschlussentwurf

Entfällt. Ist bereits berücksichtigt.

#### Abwägung

In der Belvederestraße befindet sich ein Mischwasserkanal (DN 600), der das aus der geplanten Nutzung anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser des Plangebietes aufnehmen kann, so dass die Entsorgung aus dem Plangebiet gesichert ist. Seitens der Stadtentwässerungsbetriebe bestanden gegen die Inhalte der Planung keine Bedenken.

## 1.10 Werterhaltung

### 1.10.1 Grundstückswert

#### Anregung

Infolge der Planung werden Wertminderungen von Grundstücken und Immobilien in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befürchtet.

#### Beschlussentwurf

Die Einschätzung wird nicht geteilt. Ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

#### Abwägung

Durch die vorhabenbezogene Planung soll eine Wohnbebauung realisiert werden, die in diesem Teil von Müngersdorf zu einer Erneuerung des Stadtteils beitragen wird. Die Umsetzung der Planung stellt eine städtebauliche Aufwertung dar. Fragestellungen einer möglichen Wertminderung von Grundstücken/Immobilien sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

## 2 Themenkomplex: Verkehr

### 2.1 Örtliche Verkehrslage

#### 2.1.1 Planbedingter Mehrverkehr

##### Anregung

Infolge der Planung ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und eine erhebliche Beeinträchtigung der örtlichen Verkehrslage – mit Auswirkungen auf die Sicherheit des Verkehrs – zu befürchten. Insbesondere auf dem Alten Militärring, der als Schulweg genutzt wird, ist die Sicherheit der Schülerinnen und Schüler zu befürchten.

##### Beschlussentwurf

Die Einschätzung wird nicht geteilt. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

### **Abwägung**

Gegenüber dem Bestand – DEG-Tiefgarage mit etwa 120 Stellplätzen zuzüglich 25 oberirdischer Stellplätze auf dem Parkdeck – nimmt die Zahl der Stellplätze mit etwa 96 Stellplätzen in Tiefgaragen und etwa 13 bis 14 Besucherstellplätzen bzw. Parkplätzen im gesamten Plangebiet leicht ab. Aufgrund der geplanten Entwicklung innerhalb des Plangebietes ist gegenüber der Bestandssituation insgesamt keine erhebliche Veränderung des Verkehrsaufkommens auf öffentlichen Straßen – Belvederestraße und Alter Militärring – zu erwarten.

Die Häuser 1, 2 und 3 mit etwa 23 Tiefgaragenstellplätzen werden von der Belvederestraße erschlossen. In der Folge wird die Belvederestraße gegenüber der Bestandssituation – unter Einbeziehung der Ziel- und Quellverkehre des DEG-Gebäudes – eine geringe Verkehrsentslastung erfahren.

Vom Alten Militärring werden die Häuser 4 bis 7 erschlossen, das heißt der überwiegende Teil der geplanten Wohneinheiten. Die Zufahrten von zwei Tiefgaragen mit insgesamt etwa 73 Stellplätzen sind dem Alten Militärring zugeordnet. Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) beträgt auf dem Alten Militärring 730 Kfz/Tag. Gegenüber der Bestandssituation wird das Verkehrsaufkommen infolge der Planung auf dem Alten Militärring um etwa 40 % zunehmen. Trotz dieser Verkehrszunahme ist dennoch eine gute Verkehrsqualität und ein leistungsfähiger Verkehrsablauf auf dem Alten Militärring gewährleistet, d.h. mit dem Neuverkehr wird sowohl hinsichtlich der Erschließungssituation als auch der Verkehrssicherheit eine mit dem Bestand vergleichbare Situation erwartet. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die Veränderung der Nutzungsstruktur von einer gewerblichen Nutzung zu einer Wohnnutzung die Verkehre im Planfall gleichmäßiger verteilen werden.

Unabhängig vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll auf der plangebietsabgewandten Seite des Alten Militärrings zukünftig durch die Stadt Köln ein Gehweg eingerichtet werden. Diese Maßnahme führt grundsätzlich zu einer Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Rollstuhlfahrer, Schülerinnen und Schüler auf dem Alten Militärring.

In der Belvederestraße wurden 1996 zwei mobile Messstellen zur Geschwindigkeitsüberwachung eingerichtet, um sich an Kontrollmaßnahmen zur Einhaltung der Höchstgeschwindigkeit – neben der Polizei – ebenfalls zu beteiligen. Im Rahmen der technischen und personellen Möglichkeiten werden diese regelmäßig angefahren.

## **2.2 Stellplatzbedarf**

### **2.2.1 Stellplätze**

#### **Anregung**

Der Planung liegt eine zu geringe Zahl von Stellplätzen zu Grunde. Zu befürchten ist ein „Zuparken“ der Anliegerstraßen der unmittelbaren Umgebung.

#### **Beschlussentwurf**

Die Einschätzung wird nicht geteilt. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

#### **Abwägung**

Innerhalb des Plangebietes können die bauordnungsrechtlich notwendigen Einstellplätze – ein Stellplatz je Wohneinheit – zuzüglich eines Anteils von 10 % für Besucherstellplätze vollständig nachgewiesen werden. Für die geplanten bis zu 90 Wohneinheiten lässt sich die Zahl der Stellplätze auf etwa 96 Stellplätze in Tiefgaragen und 13 bis 14 Besucherstellplätze bzw. Parkplätze beziffern. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zwischen dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans und dem Fahrbahnbereich des Alten Militärrings wird der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt Köln öffentliche Parkplätze (in Längsaufstellung) in Kombination mit Straßenbäumen herstellen; der Vorhabenträger wird sich durch Regelungen im Durchführungsvertrag zur Planung und Kostenübernahme der straßenbaulichen Maßnahmen verpflichten.

**3 Themenkomplex: Umwelt, Naturschutz, Denkmalschutz****3.1 Ökologie****3.1.1 Beeinträchtigung der örtlichen Ökologie****Anregung**

Zu befürchten ist die erhebliche Beeinträchtigung der örtlichen Ökologie bei Umsetzung der Planung.

**Beschlussentwurf**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Abwägung**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt. Der gesamte Baumbestand wurde erfasst, kartiert und bewertet. Von den 122 Bäumen sind 87 Bäume gemäß den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Köln geschützt. Aufgrund des Planungsziels, durch die Wiedernutzbarmachung einer gewerblich genutzten Fläche, durch Baulückenbebauung und durch Nachverdichtung Wohnraum zu schaffen, kann die Mehrzahl der vorhandenen Bäume nicht erhalten werden. Für die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans zu fällenden Bäume sind entsprechend der Vorgaben der Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen bzw. Ersatzzahlungen zu leisten. Ein Teil der Ersatzpflanzungen wird, soweit möglich, innerhalb des Plangebietes geleistet werden, für den übrigen Teil sind durch den Vorhabenträger Ersatzzahlungen gemäß Baumschutzsatzung zu leisten.

Aufgrund des Gehölzbestandes und leerstehender Gebäude wurde innerhalb des Plangebietes das Vorkommen planungsrelevanter Fledermaus- und Vogelarten vermutet und aus diesem Grund in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) der Stadt Köln eine faunistische Untersuchung durchgeführt – zur Fledermausfauna (potentielle Fledermausquartiere), zu gehölzbrütenden und gebäudebrütenden Vogelarten und zum Vorkommen sonstiger streng geschützter Arten im Plangebiet.

Innerhalb des Plangebietes konnten 13 Brut- und 8 Gastvogelarten nachgewiesen werden. Alle innerhalb des Plangebietes vertretenen Brutvögel sind ungefährdet. Da nur Vogelarten von der Planung betroffen sind, die allgemein häufig auftreten, kann eine Verschlechterung der lokalen Brutvogelpopulation ausgeschlossen werden. Weiterhin konnte kein Hinweis gefunden werden, der darauf hindeutet, dass das Plangebiet ein essentielles Habitat für eine der 8 Gastvogelarten darstellt.

Vermeidungsmaßnahmen wie beispielsweise die zeitliche Eingrenzung von Baumfällungen, eine ökologische Baubegleitung etc., die Gegenstand der Regelungen des Durchführungsvertrages sind, stellen sicher, dass streng geschützte Arten und europäische Vogelarten nicht gestört werden.

Während der Kartierungen zu Fledermäusen und Vögeln wurde auf das Vorkommen sonstiger geschützter Arten geachtet. Über geschützte Fledermäuse und Vögel hinaus, wurden keine geschützten Arten bzw. planungsrelevante Arten festgestellt.

**3.1.2 Grünstreifen am Alten Militärring****Anregung**

Durch die beiden Tiefgaragenzufahrten vom Alten Militärring ist die Zerstörung des unter Naturschutz stehenden Streifens des Urstromtals des Rheins zu befürchten.

**Beschlussentwurf**

Die Einschätzung wird nicht geteilt. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Abwägung**

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist keine Fläche unter Naturschutz gestellt. Die baumbestandene Böschung am alten Militärring ist öffentliche Straßenverkehrsfläche, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Straßengrün, Tiefgaragen- (und Stellplatz)zufahrten, (Gebäudezuwegung,) Parkplätze und Straßenentwässerung“ festgesetzt wurde. Erschließungsregelungen im Durchführungsvertrag erlauben dem Vorhabenträger auf den städtischen Grundstücksflächen im Bereich des Alten Militärrings Baumfällungen zur Errichtung des Bauvorhabens vornehmen zu können und verpflichten ihn zu Ersatzpflanzungen und -zahlungen auf dieser Fläche.

**3.1.3 Abholzung Baumbestand****Anregung**

Die Abholzung des Baumbestandes wäre ein Verlust. Der wertvolle Baumbestand ist zu erhalten.

**Beschlussentwurf**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Abwägung**

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der gesamte Baumbestand erfasst; insgesamt wurden 122 Bäume kartiert und bewertet. Von den 122 Bäumen sind 87 Bäume gemäß den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Köln geschützt. Aufgrund des Planungsziels, durch die Wiedernutzbarmachung einer gewerblich genutzten Fläche, durch Baulückenbebauung und durch Nachverdichtung Wohnraum zu schaffen, kann die Mehrzahl der vorhandenen Bäume nicht erhalten werden. Für die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans zu fällenden Bäume sind entsprechend der Vorgaben der Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen bzw. Ersatzzahlungen zu leisten. Ein Teil der Ersatzpflanzungen wird, soweit möglich, innerhalb des Plangebietes geleistet werden, für den übrigen Teil sind durch den Vorhabenträger Ersatzzahlungen gemäß Baumschutzsatzung zu leisten.

**3.1.4 Naturdenkmäler****Anregung**

Der Schutz der unter Naturschutz stehenden Bäume steht der Planung entgegen. Die Naturdenkmäler sind zu erhalten.

**Beschlussentwurf**

Belange des Naturschutzes stehen der Planung nicht entgegen und sind bereits berücksichtigt.

**Abwägung**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass die Naturdenkmäler – eine etwa 160 Jahre alte Platane und ein etwa 110 Jahre alter Bergahorn – dauerhaft zu erhalten sind. Die geplanten Häuser 1 und 5 und die Tiefgaragen halten einen ausreichenden Abstand von den Naturdenkmälern. Damit stehen die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans den besonderen Schutzansprüchen der Naturdenkmäler nicht entgegen. Das Fachgutachten über den Gesundheitszustand der beiden Naturdenkmäler (Behnke Baumpflege, Stand 04/2009) 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.

## 3.2 Artenschutz

### 3.2.1 Lebensraum von Tieren

#### **Anregung**

Der Lebensraum von Tieren, insbesondere von Vogelarten wird durch die Abholzung des Baumbestandes begrenzt.

#### **Beschlussentwurf**

Da artenschutzrechtliche Konflikte nicht vorliegen, wird der Stellungnahme nicht gefolgt.

#### **Abwägung**

Aufgrund des Gehölzbestandes und leerstehender Gebäude wurde innerhalb des Plangebietes das Vorkommen planungsrelevanter Fledermaus- und Vogelarten vermutet und aus diesem Grund in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) der Stadt Köln eine faunistische Untersuchung durchgeführt – zur Fledermausfauna (potentielle Fledermausquartiere), zu gehölzbrütenden und gebäudebrütenden Vogelarten und zum Vorkommen sonstiger streng geschützter Arten im Plangebiet.

Innerhalb des Plangebietes konnten 13 Brut- und 8 Gastvogelarten nachgewiesen werden. Alle innerhalb des Plangebietes vertretenen Brutvögel sind ungefährdet. Da nur Vogelarten von der Planung betroffen sind, die allgemein häufig auftreten, kann eine Verschlechterung der lokalen Brutvogelpopulation ausgeschlossen werden. Weiterhin konnte kein Hinweis gefunden werden, der darauf hindeutet, dass das Plangebiet ein essentielles Habitat für eine der 8 Gastvogelarten darstellt.

Vermeidungsmaßnahmen wie beispielsweise die zeitliche Eingrenzung von Baumfällungen, eine ökologische Baubegleitung etc., die Gegenstand der Regelungen des Durchführungsvertrages sind, stellen sicher, dass streng geschützte Arten und europäische Vogelarten nicht gestört werden.

## 3.3 Denkmalschutz

### 3.3.1 Belange des Denkmalschutzes

#### **Anregung**

Die Belange des Denkmalschutzes sind zu berücksichtigen.

#### **Beschlussentwurf**

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt.

#### **Abwägung**

Der innerhalb des Plangebietes liegende Gebäudebestand und die Ziegelmauer entlang der Belvederestraße und der Herrigergasse unterliegen nicht als Baudenkmäler dem Denkmalschutzgesetz NRW.

Die Reste von zwei 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.

Im Zeitraum vom 16. bis 20.11.2009 fanden innerhalb des Plangebietes durch das Amt für Archäologische Bodendenkmalpflege und -denkmalschutz Voruntersuchungen statt, da im unmittelbaren Umfeld des Planvorhabens jungsteinzeitliche und römische Funde bekannt sind. Drei Suchschnitte mit einer Länge von 13 m und einer Tiefe von 0,5 m brachten keramische Funde zu Tage, die von einer mittelalterlichen

frühneuzeitlichen Nutzung und der historischen Hof-Bebauung zeugen. Archäologische Funde der Jungsteinzeit und der römischen Zeit konnten im Rahmen dieser Voruntersuchung nicht erfasst werden.

### 3.3.2 Ziegelmauer

#### Anregung

Angeregt wird, die Ziegelmauer wieder in die Denkmalliste aufzunehmen.

#### Beschlussentwurf

Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

#### Abwägung

Durch Regelungen im Durchführungsvertrag wurde der Erhalt bzw. die Rekonstruktion der Ziegelmauer gesichert. Über die Denkmalwürdigkeit der Ziegelmauer innerhalb des Plangebietes entscheidet das Amt des Stadtkonservators.

## 4 Themenkomplex: Immissionsschutz

### 4.1 Verkehrslärm

#### 4.1.1 Verkehrslärmzunahme

##### Anregung

Mit einer erheblichen Zunahme der Verkehrslärmbelastung infolge der Planung sei zu rechnen.

##### Beschlussentwurf

Die Einschätzung wird nicht geteilt. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

##### Abwägung

Das Plangebiet und seine Umgebung sind durch Verkehrslärm geringfügig vorbelastet. Das Plangebiet wird sowohl von der Belvederestraße als auch vom Alten Militärring erschlossen. Gegenüber dem Bestand – DEG-Tiefgarage mit etwa 120 Stellplätzen zuzüglich 25 oberirdischer Stellplätze auf dem Parkdeck – nimmt die Zahl der Stellplätze mit etwa 96 Stellplätzen in Tiefgaragen und etwa 13 bis 14 Besucherstellplätzen bzw. Parkplätzen im gesamten Plangebiet leicht ab. Aufgrund der geplanten Entwicklung innerhalb des Plangebietes ist gegenüber der Bestandssituation insgesamt keine erhebliche Veränderung des Verkehrsaufkommens auf öffentlichen Straßen – Belvederestraße und Alter Militärring – zu erwarten.

Der Alte Militärring ist eine Gemeindestraße und als Fahrradstraße mit einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h ausgewiesen. Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) beträgt auf dem Alten Militärring 730 Kfz/Tag. Infolge der Planung ist durch die Zuordnung von zwei Tiefgaragenzufahrten zum Alten Militärring mit einer Verkehrszunahme um etwa 40 % auf dem Alten Militärring zu rechnen. Aufgrund der insgesamt vergleichsweise geringen Verkehrsbelastung und der Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h ist keine erhebliche Verkehrslärmzunahme zu erwarten. Eine erhebliche Verkehrszunahme würde bei einem Anstieg der Emissionspegel um mindestens 3dB(A) vorliegen, der wiederum mindestens die Verdoppelung der Schalleistung, d.h. die Verdoppelung der Verkehrsmenge auf dem Alten Militärring voraussetzen würde. Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) beträgt auf der Belvederestraße (Gemeindestraße) 2.870 Kfz/Tag. Infolge der Planung wird durch die überwiegende Erschließung des Plangebietes vom Alten Militärring die Belvederestraße gegenüber der Bestandssituation – unter Einbeziehung der Ziel- und Quellverkehre des DEG-Gebäudes – eine geringe Verkehrsentlastung erfahren. Eine Verkehrslärmzunahme mit einem Anstieg der Emissionspegel um mindestens 3dB(A) ist daher nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf künftige Lärmemissionen durch Tiefgaragenzufahrten am Haus 1, Haus 4 und Haus 7 sowie oberirdische Stellplätze, die auf die nähere Nachbarschaft einwirken, werden an den untersuchten Immissionsorten 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.

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 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. Wie in der Begründung erläutert, ist diese Geräuschbelastung an den Immissionsorten hinzunehmen, da diese im Zusammenhang mit der Wohnnutzung zu sehen und typisch für ein Wohnquartier ist.

## **4.2 Schadstoffe**

### **4.2.1 Kfz-bedingte Luftschadstoffe**

#### **Anregung**

Die Zunahme Kfz-bedingter Luftschadstoffe und eine geringere Luftbewegung/-austausch sei zu befürchten – insbesondere infolge der viergeschossigen Bebauung an der Belvederestraße.

#### **Beschlussentwurf**

Die Einschätzung wird nicht geteilt. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

#### **Abwägung**

Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) beträgt auf der Belvederestraße (Gemeindestraße) 2.870 Kfz/Tag. Da eine hohe Kfz-bedingte Luftschadstoffbelastung mit einer hohen Verkehrslärmbelastung korreliert und eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 22. Bundes-Immissionsschutz-Verordnung (BImSchV) bei einem DTV ab etwa 6.000 Kfz/24 h anzunehmen ist, kann davon ausgegangen werden, dass auf der Belvederestraße keine erheblichen Nachteile und Belästigungen durch Kfz-bedingte Luftschadstoffe hervorgerufen werden. Da das Plangebiet sowohl von der Belvederestraße als auch vom Alten Militärring erschlossen werden wird, ist gegenüber dem Bestand (gewerbliche Nutzung) im Planfall (Wohnnutzung) eine geringe Verkehrsabnahme auf der Belvederestraße zu erwarten.

Aufgrund der vorhandenen und geplanten Bebauungsstruktur, insbesondere die Höhe der Gebäude sind keine erheblichen Auswirkungen auf die lokale Luftbewegung/-austausch zu erwarten.

### **4.2.2 Asbest**

#### **Anregung**

Es kann davon ausgegangen werden, dass im ehemaligen DEG-Gebäude Asbest als Baustoff Verwendung gefunden hat und beim Abriss eine Freisetzung von Asbestfasern zu befürchten ist. Liegen Informationen aus einem Schadstoffkataster vor?

#### **Beschlussentwurf**

Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

**Abwägung**

Für den Umgang mit Asbest und asbesthaltigen Gefahrstoffen bei Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten und bei der Abfallentsorgung finden die Technischen Regeln für Gefahrstoffe – Asbest (TRGS 519) Anwendung. Abbrucharbeiten an Gebäuden, die schwach gebundene Asbestprodukte enthalten, dürfen nur von Unternehmen ausgeführt werden, die für die Durchführung dieser Arbeiten zugelassen sind. Der Abbruch des ehemaligen DEG-Gebäudes bedarf einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung.

Die Flächen des Plangebietes sind nicht als Verdachtsflächen im Altlastenkataster der Stadt Köln verzeichnet.