

Anlage 3

Darstellung und Bewertung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61454/02 „Herrigergasse in Köln-Müngersdorf“ eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen aus der 1.Offenlage

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.10.2009 bis 18.11.2009 sind 110 Stellungnahmen (B 1 bis B 110) sowie drei verfristete Stellungnahmen (v. 1 bis v. 3) aus der Öffentlichkeit eingegangen. Von den Trägern öffentliche Belange gingen keine Stellungnahmen ein.

Nachfolgend werden die in den Stellungnahmen angesprochen Themenkomplexe in einem Inhaltsverzeichnis wiedergegeben. Im Weiteren wird den Absendern eine laufende Nummer zugeordnet (B 1 bis B 110, bzw. v. 1 bis v. 3). Ferner werden die planungsrelevanten Inhalte der in den Stellungnahmen angesprochenen Themenkomplexe dargestellt, ein Beschlussentwurf unterbreitet und in der anschließenden Abwägung der Beschlussentwurf begründet. Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt.

Inhaltsverzeichnis

Darstellung und Bewertung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61454/02 „Herrigergasse in Köln-Müngersdorf“ eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen aus der Offenlage.....	1
1 Themenkomplex: Städtebau.....	3
1.1 <i>Bebauungsplanverfahren</i>	3
1.1.1 Umweltbelange im Bauleitplanverfahren.....	3
1.1.2 Verfahren.....	4
1.2 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	9
1.2.1 Gewerbliche Nutzung	9
1.2.2 Wohnungs- und Gewerbeleerstand, Wohnungsbedarf	10
1.3 <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	11
1.3.1 Städtebauliche Dichte.....	11
1.3.2 Erdrückende Bebauung.....	15
1.3.3 Konversion des DEG-Gebäudes	16
1.3.4 Geländehöhen	17
1.4 <i>Anordnung der Baukörper, überbaubare Grundstücksflächen</i>	17
1.4.1 Anordnung der Baukörper, Bauweise	17
1.4.2 Kinderspielplätze	19
1.5 <i>Ortsbild, Erhaltungssatzung</i>	20
1.5.1 Dörfliche Struktur, Erhaltungssatzung.....	20
1.5.2 Topographie – Höhenunterschied	24
1.5.3 Grüne Aussicht	25
1.6 <i>Erschließung</i>	26
1.6.1 Tiefgaragenzufahrten Alter Militärring	26
1.6.2 Tiefgaragenzufahrt Belvederestraße.....	27
1.7 <i>Technische Infrastruktur</i>	27
1.7.1 Schmutz- und Niederschlagswasser	27
1.8 <i>Werterhaltung</i>	28
1.8.1 Grundstückswert.....	28
1.9 <i>Sozialverträglichkeit</i>	29
1.9.1 Berücksichtigung sozialer Bedürfnisse.....	29

2	Themenkomplex: Verkehr	29
2.1	<i>Planbedingter Mehrverkehr</i>	29
2.1.1	Mehrverkehr und Verkehrssicherheit	30
2.1.2	Mehrverkehr auf der Straße „Am Serviesberg“	32
2.2	<i>Stellplätze und Bushaltestelle</i>	32
2.2.1	Stellplätze und Fahrradständer	32
2.2.2	Bushaltestelle	34
2.3	<i>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</i>	34
2.3.1	Eigentum von Straßenverkehrsflächen	35
2.3.2	Gehwegverbreiterung Belvederestraße	35
3	Themenkomplex: Umwelt, Naturschutz, Denkmalschutz	36
3.1	<i>Flora</i>	36
3.1.1	Baumkartierung	36
3.1.2	Abholzung Baumbestand	36
3.1.3	Baumschutzsatzung	39
3.1.4	Naturdenkmäler	40
3.1.5	Landschaftsschutz	41
3.2	<i>Artenschutz</i>	41
3.2.1	Lebensraum von Tieren	41
3.2.2	Fledermausvorkommen	42
3.2.3	Untersuchungsumfang	43
3.3	<i>Denkmalschutz</i>	45
3.3.1	Bodendenkmäler	45
3.4	<i>Abriss</i>	46
3.4.1	Asbest	46
3.4.2	Abrissarbeiten	46
4	Themenkomplex: Immissionsschutz	47
4.1	<i>Verkehrslärm</i>	47
4.1.1	Verkehrslärm, Tiefgaragen	47
4.2	<i>Luftschadstoffe</i>	49
4.2.1	Kfz-bedingte Luftschadstoffe	49
4.3	<i>Licht</i>	50
4.3.1	Lichtimmissionen	50

1 Themenkomplex: Städtebau

1.1 Bebauungsplanverfahren

wurde in den Stellungnahmen mit den Nummern B8, B11, B13, B15, B16, B20, B22, B24, B27, B28, B29, B30, B36, B38, B39, B43, B45, B48, B50, B56, B60, B65, B67, B69, B70, B72, B73, B74, B75, B76, B80, B81, B82, B83, B84, B85, B86, B87, B90, B95, B97, B98, B101, B102, B103, B104, B105, B106, B107, B108, B109, B110 v.2 und v.3 angesprochen.

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

1.1.1 Umweltbelange im Bauleitplanverfahren

(B8, B36, B69, B72, B80, B98, B101, B104)

Anregung

Erfordert die vorhandene Struktur des Plangebietes nicht die Erstellung eines Umweltberichts? Aus welchen Gründen liegt keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG bzw. UVPG NRW vor (B36)? Bedeute die Anwendbarkeit des § 13a BauGB, dass keine Rücksicht auf die vorhandenen Strukturen genommen werden muss und das Ergebnis der Prüfung zur Anwendung des § 13a BauGB vorweggenommen wurde (B69, B80, B104). Es wird hinterfragt, ob bei fehlender Prüfung schon auf die Anwendbarkeit des § 13a BauGB zurückgegriffen werden kann (B69, B80, B104). Bei den unabsehbaren ökologischen Folgen sei die Anwendbarkeit des § 13a BauGB zu hinterfragen (B69, B80, B104). Die Umweltbelange sind zu berücksichtigen (B72, B98, B101).

Wurde zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll?

Der B-Plan diene weder einer spürbaren Nachverdichtung noch als Maßnahme der Innenentwicklung (B72).

Die Planung sei weder umwelt- noch landschaftsschutzverträglich, noch klimaverträglich (B36, B48). Der Abriss des DEG-Gebäudes widerspräche zudem den Klimaschutzzielen der Stadt Köln und der europäischen Staatengemeinschaft (B72).

Beschlussentwurf

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB lagen vor. Die Umweltbelange wurden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Abwägung

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) vorlagen – 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 – 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 durchgeführt, Fachgutachten über den Gesundheitszustand der beiden Naturdenkmäler, eine Kartierung und Baumbewertung des übrigen Baumbestandes sowie ein Lärmgutachten erstellt.

Im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit am 17.12.2008 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in Form einer öffentlichen Abendveranstaltung unterrichtet und hatte Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. In den öffentlichen Bekanntmachungen zur Aufstellung, zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und zur Offenlage wurde darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch aufgestellt wird. Dies erfolgte erstmalig im Amtsblatt Nr. 52 der Stadt Köln vom 05.12.2008. In der Begrün-

dung wurde die Prüfung der Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB unter Punkt 2.1 dargelegt.

Das Plangebiet ist dem unbeplanten (§ 34 BauGB) und beplantem (§ 30 BauGB) Innenbereich zuzuordnen. 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 einer gewerblich genutzten Fläche, die Baulückenschließung und Nachverdichtung zur Innenentwicklung, d.h. zum Umbau, zur Erneuerung und Entwicklung des Ortsteils Müngersdorf genutzt. Daher dient der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Nachverdichtung und stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

Die vorliegende Planung berücksichtigt die Belange der Umwelt. Der Landschaftsplan der Stadt Köln trifft für das Plangebiet keine Aussagen, ein Landschaftsschutzgebiet ist in diesem Bereich nicht ausgewiesen. Das Planungsziel ist die Schaffung von Baugrundstücken für Wohngebäude. Die weitgehende Abholzung des Baumbestandes und Nachverdichtung führt zu einer Beeinträchtigung des lokalen Kleinklimas, die durch Ersatzpflanzungen und die Tiefgaragenbegrünung gemindert wird. Infolge der Planung sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

Die Nachnutzung des ehemaligen DEG-Gebäudes zu Wohnzwecken wurde geprüft, jedoch aufgrund ungünstiger Wohngrundrisse und Belichtungen dieser Wohnungen verworfen. Dem Abbruch des DEG-Gebäudes wurde daher der Vorzug gegeben. Der Abbruch dieser baulichen Anlage ist genehmigungsbedürftig und so durchzuführen, dass vermeidbare Belästigungen nicht entstehen und auch die Atmosphäre vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt wird. Unter Berücksichtigung der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung, der Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen und der Wärmeversorgung der geplanten Wohngebäude über ein Blockheizkraftwerk widerspricht die Planung nicht allgemeinen Klimaschutzziele.

1.1.2 Verfahren

(B11, B13, B15, B16, B20, B22, B24, B27, B28, B29, B30, B36, B38, B39, B43, B45, B50, B56, B60, B65, B67, B69, B70, B72, B73, B74, B75, B76, B80, B81, B82, B83, B84, B85, B86, B87, B90, B95, B97, B98, B101, B102, B103, B104, B105, B106, B107, B108, B109, B110, v.2, v.3)

Anregung

Das Planungskonzept verstoße gegen die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und die baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt sowie des Orts- und Landschaftsbildes (B65). Statt dem Prinzip der Nachverdichtung sollte der Bebauungsplan dem Prinzip der Nachhaltigkeit folgen (B39, B86). Die Bestandsdauer des DEG-Gebäudes spote jeder Nachhaltigkeit (B50). Es wird hinterfragt, inwieweit die Baumaßnahmen auf der Basis der Bauvoranfrage nach weiterem Wohnraum nicht Rechnung getragen hätte und welche Vorteile die aktuelle Planung gegenüber der Rückbauvariante habe (B69, B80, B104). Erforderlich sei die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das gesamte Alt-Müngersdorf (B45, B108). Bisher wurde seitens der Stadt eine maximal zweigeschossige Bebauung zuzüglich Staffelgeschoss angestrebt (B45). Es habe keine sachgerechte Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung stattgefunden. In der Folge sei zu befürchten, dass eine Täuschung der Ratsmitglieder vorläge (B11). An Stelle des DEG-Gebäudes sollte ein Kinderspielplatz eingerichtet werden (B97). Die Abgrenzung des Plangebietes sei unzureichend vorgenommen worden, da der Ausbau des Militärrings auf nordöstlicher Seite Bestandteil des Erschließungsplanes sein müsste (B60). Dass der Stadt Köln keine Kosten entstehen, sei nicht richtig (B74), da infolge des Plans auf der nordöstlichen Seite ein Fußweg erstmal geschaffen werde (B60).

Die Erhaltungssatzung würde ggf. lt. Herrn Streitberger ausgesetzt werden, sofern die Bebauung den Zielen widersprechen würde (B11, B24, B28, B29); sie würde bewusst verletzt (B20). Sie gelte nordwestlich der Herrigergasse und strahle in den südöstlichen Bereich aus (B65, B104). Insofern muss sich die Gesamtplanung den Zielen der Erhaltungssatzung im gesamten Plangebiet unterordnen (B65). Mit der Verletzung der Erhaltungssatzung würde ein Präzedenzfall geschaffen, der den Anfang vom Ende der Erhaltungssatzung bedeuten würde (B20, B27, B30, B81, B85). Es wurden in der Vergangenheit Bürgern mit Hinweis auf die Erhaltungssatzung kleine Baumaßnahmen verwehrt, was eine Ungleichbehandlung darstelle (B30, B81, B107). In dem Textteil der Erhaltungssatzung wird ausdrück-

lich ein Vorrang dem öffentlichen Interesse zum Erhalt gegenüber dem privaten Interesse z. B. einer höheren Ausnutzung zugestanden. Dies solle auch weiter gelten (B30, B81).

Angeregt wird, dass die Stadt Köln das Grundstück des Vorhabenträgers zugunsten einer Neuplanung erwirbt und die Baufläche in ortsübliche Baugrundstücke aufteilt (B50). Eine Teilfläche befände sich nicht im Besitz des Vorhabenträgers. Zu den Eigentumsverhältnissen liegen keine Informationen vor (B20, B69, B80, B104), auch nicht zu der Mauer (B69, B80, B104). Es sei auch nicht erkennbar, wie sich dies auf die Realisierung des Planvorhabens auswirke (B20). Im Weiteren solle geprüft werden, welche Kaufpreise die einzelnen kaufwilligen Erwerber der DEG angeboten haben und ob ein Rücktrittsrecht bestünde, falls das passende Baurecht nicht geschaffen würde (B20). Es sei nicht Aufgabe der Stadt dafür zu sorgen, dass der Investor auf seine Kosten komme (B39). Der Entwurf des Vorhabenträgers sei nicht geprüft worden (B45). Die Stadt hätte keine eigenen Vorstellungen zum Plangebiet entwickelt (B108). Es wird der Hinweis gegeben, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht der Beschlussvorlage beigelegt war; falls dieser Plan den Ratsmitgliedern ebenfalls nicht erhalten haben, stelle dies einen Abwägungsausfall dar (B20).

Die Durchführung eines Architektenwettbewerbs wurde versäumt (B36, B43, B101, B105), was zu der Schlussfolgerung zwingt, dass Alternativen durch die Stadt nicht gewollt sind (B11, B15, B65, B104). Es solle ein neues städtebauliches Konzept bzw. sollen verträgliche Alternativen erarbeitet werden (B60, B65, B73, B82, B86, B98, B102, B103).

Die Planung missachte Gesetze (B103).

Es wird hinterfragt, worin die Überarbeitungen infolge der Öffentlichkeitsbeteiligung bestünden, da u.a. die Körnigkeit, die Baukörperstellung, die Ortsbildverträglichkeit und der Wechsel von geschlossener und offener Bebauung genannt wurde. Eine Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes sei nicht zu erkennen (B69, B80, B104).

Durch die Verwaltung würde der Eindruck vermittelt, dass alle Bedenken der Einwohner vergeblich und sinnlos seien (B11, B38, B74, B104). Demokratische Grundsätze würden missachtet werden; die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung seien nicht beachtet worden (B101). Die Planung würde den Müngersdorfern aufoktroiert werden (B36). Dieses Vorgehen widerspräche dem Sinn einer Öffentlichkeitsbeteiligung und dem Prinzip der Subsidiarität (B72). Der Planungsprozess sei für die Anwohner transparent zu machen (B102).

Es wird angeregt, dass der FeiFlächengestaltungsplan vorgelegt werden solle (B69, B80, B104). Der Freiflächengestaltungsplan beinhalte Festsetzungen betreffend Strukturierung und Gliederung der Wohnbereiche A und B. Da er nicht zur Offenlage gelangt sei, müsse die Unterrichtung nach § 3 Abs. 2 BauGB nachgeholt werden (B60). Das faunistische Gutachten mit Datum vom 14.09.2009 hätte früher eingereicht werden müssen (B36, B60, B69, B80, B104). Einzelne Gutachten beziehen sich nicht auf den Planungsstand der Offenlage, sind anzupassen und erneut offenzulegen (B95).

Das Offenlageexemplar sei schwer lesbar (B75) und beinhalte eine Vielzahl von Eintragungen die zur Unübersichtlichkeit führen und teils in der Legende nicht erläutert sind (B60). Die in der Offenlagezeichnung enthaltenen Schnitte bilden die wahre Bauhöhe nicht ab, da die Technikgeschosse nicht abgebildet seien (B22). Die Präsentation eines 3D-Modells hätte der Öffentlichkeit die Planung anschaulicher vermitteln können (B36, B43).

Es wird befürchtet, dass sachfremde und subjektive Momente zur Abwägung geführt hätten (B20). Eine objektive und ernsthafte Interessenabwägung hat nicht stattgefunden (B74, B81, B84), was einem Abwägungsausfall entspricht (B11). Der Bebauungsplan erfülle nur die individuellen Bedürfnisse und Interessen des Investors (B65, B74, B75, B81, B83, B85, B86, B87, B90, B98, B101, B102, B104, B108, B110) und nicht ein städtebauliches Konzept, dass eine bestehende Erhaltungssatzung und Landschaftsschutz berücksichtigt (B56). Die Planung wirke aufgrund der hohen Ausnutzung und Dichte, der Beseitigung des Baumbestandes u. W. wie eine Gefälligkeitsplanung (B60). Öffentliche und private Belange wurden gegen- und untereinander nicht gerecht abgewogen (B65, B67, B72, B76, B86, B87, B104, B109). Es bestehen Abwägungsdefizite, insbesondere private Belange der unmittelbaren Grundstücksnachbarn (Belvederestraße 38a) (B65).

Die Entwurfsbegründung beschönige den Bebauungsplanentwurf (B60, B83, B85).

Es wird ein Beweissicherungsverfahren angeregt, deren Kosten durch den Vorhabenträger zu übernehmen seien (B13, B84). Die Stadt Köln soll sicherstellen, dass durch das geplante Bauvorhaben keine Bauschäden ausgelöst werden (B70).

Es wird um Mitteilung gebeten, über welche Straße der Abtransport des Bauschutts geplant ist (B13).

Beschlussentwurf

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

Abwägung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB wurden bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung einer gewerblich genutzten Fläche, die Baulückenschließung und Nachverdichtung zur Innenentwicklung, d.h. zum Umbau, zur Erneuerung und Entwicklung des Ortsteils Müngersdorf genutzt. Dabei werden ortsbildprägende Strukturen von Alt-Müngersdorf berücksichtigt.

Das Prinzip der Nachverdichtung, das mit der vorliegenden Planung verfolgt wird, dient dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB und damit dem Schutz der Umwelt und der Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Die nachhaltigere Alternative, das ehemalige DEG-Gebäudes zu Wohnzwecken nachzunutzen, wurde geprüft, jedoch aufgrund ungünstiger Wohngrundrisse und Belichtungen dieser Wohnungen verworfen. Dem Abbruch des DEG-Gebäudes und der Neuerrichtung von Wohngebäuden wurde daher der Vorzug gegeben. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung war die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dagegen besteht für die Aufstellung eines Bebauungsplans für den gesamten Bereich von Alt-Müngersdorf kein Planerfordernis, da hier keine umfangreichen Umstrukturierungen zu erwarten sind. Darüber hinaus wirkt sich das Planvorhaben nicht auf den gesamten Bereich von Alt-Müngersdorf aus.

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, 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. Gegenüber dem innerhalb des Plangebietes liegenden achtgeschossigen DEG-Verwaltungsgebäudes wurde mit dem Planungsziel einer dreigeschossigen Bebauung das Höchstmaß der baulichen Nutzung in einer dörflich geprägten Bebauungsstruktur deutlich reduziert. Die Zahl von maximal drei Vollgeschossen orientiert sich an der überwiegend zwei- bis dreigeschossigen vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung, die sowohl eingeschossige als auch vereinzelt sieben- bis neugeschossige Gebäude aufweist.

Der durch die Planung ausgelöste Bedarf an öffentlichen Kinderspielplätzen kann durch den vorhandenen 300 m entfernt liegenden Spielplatz am Kämpchensweg gedeckt werden. Als Ausgleich für die nicht vollständig innerhalb des Plangebietes zu realisierende Spielfläche für Kleinkinder gemäß Landesbauordnung verpflichtet sich der Vorhabenträger zu einer Ausgleichszahlung, die der Aufwertung des öffentlichen Kinderspielplatzes am Kämpchensweg dienen soll.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans reicht bis zur Fahrbahnmitte des Alten Militärrings. Der Straßenraum des Alten Militärrings soll zukünftig neu gestaltet werden. Die Einrichtung eines Gehwegs auf der plangebietsabgewandten Straßenseite ist unabhängig von der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Herrigergasse“ zu sehen. Die der Stadt Köln entstehenden Kosten stehen daher nicht im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes.

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.

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 m² großen städtischen Flurstücks 1393 bereits im Eigentum des Vorhabenträgers. Seitens der Stadt Köln besteht nicht die Erforderlichkeit, die Flächen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes zugunsten einer Neuplanung zu erwerben. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes befinden sich zwischenzeitlich nach Erwerb der 5 m² großen Teilfläche vollständig im Besitz des Vorhabenträgers. Die vorhandene Ziegelmauer befindet sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers. Dieses Bauleitplanverfahren wurde auf Antrag des Vorhabenträgers gemäß § 12 Abs. 2 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen eingeleitet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit der Stadt Köln abgestimmt und geprüft, die Planungshoheit liegt bei der Stadt Köln. Nach Prüfung der Stadt Köln, ist der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen auf der Grundlage der vorliegenden Planung in der Lage. Die Kosten für den Grundstückserwerb innerhalb des Plangebietes liegen beim Vorhabenträger und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Auf dem Baugrundstück südöstlich der Herrigergasse (ehemaliges DEG-Gebäude) wurde die Geschossflächenzahl von etwa 1,8 (Bestand) auf 1,1 reduziert; damit ist der Vorwurf haltlos, dass die Stadt dafür Sorge, dass der Investor auf seine Kosten komme. Der Beschlussvorlage zur Offenlage und der Offenlage wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu Grunde gelegt.

Aus der Beauftragung von zwei Architekturbüros mit der Erarbeitung von Entwurfskonzepten – unter Berücksichtigung der 1. Umnutzung des DEG-Gebäudes und der 2. städtebaulichen Neuordnung nach Abbruch des DEG-Gebäudes – ist das vorliegende städtebauliche Konzept hervorgegangen, das sieben Baukörper vorsieht, die um einen Quartiersplatz angeordnet sind. Die bevorzugte städtebauliche Lösung wurde durch eine gebildete Arbeitsgemeinschaft der beiden Architekturbüros weiterentwickelt. Aufgrund des überzeugenden städtebaulichen Konzeptes, das aus dem Wettbewerb zweier Architekturbüros hervorgegangen ist und vom Vorhabenträger vorgelegt wurde, wurde seitens des Stadtplanungsamtes auf die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes vor dem Aufstellungsbeschluss verzichtet.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte nach den Vorgaben des Baugesetzbuches; planungsrelevante Fachgesetze fanden Beachtung. Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Satzung kann gegenüber der Stadt Köln die Verletzung von Vorschriften geltend gemacht werden. Bebauungspläne unterliegen der gerichtlichen Kontrolle (direkte oder indirekte Normenkontrolle).

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 Stadthäuser aufgelöst, die fußläufig von der Herrigergasse erschlossen werden anstelle einer rückwärtigen Erschließung. Die Geschossigkeit von Haus 1 an der Belvederestraße wurde auf maximal drei Geschosse ohne Staffelgeschoss reduziert und zur westlich benachbarten Bebauung abgestuft. Die Häuser 2 bis 4 weisen drei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss auf. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zum Erhalt bzw. zur Rekonstruktion der Ziegelmauer innerhalb des Plangebietes. 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 Dachlandschaft herausgearbeitet. Das Haus 6 südöstlich des Platzes wurde von der Nachbarbebauung stärker – als bauordnungsrechtlich erforderlich – abgerückt. Haus 2

bis 7 weisen maximal drei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss auf. Für das Haus 7 am Alten Militärring wurde für einen untergeordneten Teil der überbaubaren Grundstücksfläche zur benachbarten Bebauung im Südosten 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 erzielen. 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.

Zu den mündlich und schriftlich vorgetragene Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch die Bezirksvertretung Lindenthal am 12.02.2009 Stellung genommen. Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln hat daraufhin am 05.03.2009 einen Beschluss über die Stellungnahme der Bezirksvertretung Lindenthal zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und die Vorgaben zum Bebauungsplan-Entwurf gefasst. Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragte die Verwaltung, für das Plangebiet „Herrigergasse“ in Köln-Müngersdorf einen Bebauungsplan-Entwurf auf der Grundlage des Planungskonzeptes mit Stand von Februar 2009 auszuarbeiten und hierbei im weiteren Dialog mit der Bürgerschaft und der Bezirksvertretung Lindenthal eine weitere Optimierung des Planungskonzeptes anzustreben. Bei Haus 4 und Haus 7 sollte aufgrund der Hanglage eine geringere Höhe durch den Verzicht auf ein Vollgeschoss erzielt werden oder ein echtes Staffelgeschoss vorgesehen werden. Dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses wurde Folge geleistet. Über den Umgang der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung entscheiden abschließend der Stadtentwicklungsausschuss und der Rat der Stadt Köln als demokratisch legitimierte politische Gremien. Einleitungsbeschluss, Vorgabenbeschluss und Offenlagebeschluss erfolgten jeweils in öffentlichen Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses. Die Niederschriften der Sitzungen stehen der Öffentlichkeit über das Ratsinformationssystem der Stadt Köln zu Verfügung. Über die zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit am Planungsprozess gemäß Baugesetzbuch hinaus wurde durch den Vorhabenträger mit Vertretern der Bezirksvertretung Lindenthal und des Bürgervereins Köln-Müngersdorf ein Informationsaustausch durchgeführt und wurden durch das Stadtplanungsamt zwei Bürgerdialoge im Bezirksrathaus Lindenthal initiiert. Das Subsidiaritätsprinzip ist nicht verletzt, die Planungshoheit liegt grundgesetzlich verankert bei der Stadt Köln; der Beschluss über die Bebauungsplan-Satzung liegt bei den demokratisch gewählten Vertretern der Bürger der Stadt Köln, das heißt dem Rat der Stadt Köln. Der Planungs- und Entscheidungsprozess verlief transparent.

Der Freiflächengestaltungsplan war Bestandteil der Planunterlagen, die im Zeitraum vom 19.10.2009 bis 18.11.2009 offengelegt wurden. Das faunistische Gutachten lag zur Beschlussfassung über die Durchführung der Offenlage nicht vor, konnte jedoch während der Offenlage ausgelegt werden. Hinsichtlich des zu beachtenden Artenschutzrechtes wurde durch das faunistische Gutachten bestätigt, dass keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Konflikte infolge der Planung zu erwarten sind. Die Gutachten basieren jeweils auf dem städtebaulichen Konzept, das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Offenlage zu Grunde lag, und sind daher nicht erneut auszulegen.

Während der Offenlage stand für Rückfragen und zur Erläuterung der Planzeichnung, die im Maßstab 1:500 vorlag, ein Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes zur Verfügung. Die Legende zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan wurde im Sinne einer Klarstellung durch „Wohnen“ als Art der baulichen Nutzung ergänzt. Die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügten Schnittdarstellungen bilden die zu erwartende, zulässige Bauhöhe ab. Innerhalb des Plangebietes sind – mit Ausnahmen – Staffelgeschosse zulässig. Technische Dachaufbauten wie Fahrstuhlüberfahrten, Antennen, Lüftungsanlagen, Treppenhäuser etc. sind auf weniger als 20 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses zulässig. Die Schnittdarstellungen dienen der Veranschaulichung der topographischen Besonderheiten des Plangebietes und zeigen keine technischen Dachaufbauten. Der Hinweis zur Erstellung eines 3D-Modells wird zur Kenntnis genommen.

Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten mündlichen und schriftlichen Anregungen führten zur Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes, das insbesondere im Plangebiet südöstlich der Herrigergasse – an der Stelle des achtgeschossigen DEG-Gebäudes – zu einer Stadtreparatur beiträgt und eine Bebauung wiederherstellt, die sich in der Art und dem Maß der baulichen Nutzung an der städtebaulichen Gestalt des Ortsbildes Alt-Müngersdorfs orientiert. Trotz

Baulückenschließung und Nachverdichtung sinkt innerhalb des Plangebietes die realisierbare Bruttogeschossfläche gegenüber der bestehenden Bebauung, so dass nicht von einer einseitigen Interessenabwägung gesprochen werden kann.

	Wohnen A1 und A2	Wohnen B	Summe
Grundstücksgröße	3.586 m ²	5.441 m ²	9.027 m ²
Bestand Geschossfläche	300 m ²	9.800 m ²	10.100 m²
GFZ	GFZ 0,08	GFZ 1,80	GFZ 1,11
Bauvorbescheid Geschossfläche	2.000 m ²	6.800 m ²	8.800 m ²
GFZ	GFZ 0,56	GFZ 1,25	GFZ 0,97
B-Plan zulässige Geschossfläche	2.849 m ² + 810 m ²	5.985 m ²	9.644 m²
Festgesetzte GFZ	GFZ 1,0/1,1	GFZ 1,1	GFZ 1,07

Tabelle Flächenvergleich Bestand, Bauvorbescheid, vorhabenbezogener Bebauungsplan

Das investive Interesse des Vorhabenträgers, im Plangebiet ein Wohnquartier zu realisieren, deckt sich mit den städtebaulichen Zielen der Stadt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan würdigt die Erhaltungssatzung (s. a. Abwägung zu 1.5). Der Landschaftsplan der Stadt Köln trifft für das Plangebiet keine Aussagen; Ziel der Planung war die Festsetzung von Baugrundstücken zur Errichtung von dreigeschossigen Wohngebäuden – unter Einbeziehung der topographischen Stufe von der Nieder- zur Mittelterrasse des Rheintals. Durch die Anordnung der Häuser 1, 6 und 7 zu den benachbarten Grundstücken und die Abstufung der Gebäudehöhen von Haus 1 und Haus 7 zur Erzielung eines harmonischen städtebaulichen Übergangs zur jeweils ein- bis zweigeschossigen Nachbarbebauung wurden die privaten Belange der unmittelbaren Grundstücksnachbarn besonders berücksichtigt. Die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung werden bezogen auf das natürliche und festgesetzte Gelände eingehalten. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen und die Berücksichtigung der Nachbarschaftsrechte sind durch das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist um eine sachliche Darstellung der Inhalte des Bebauungsplanes bemüht.

Ein Beweissicherungsverfahren, das angeregt wurde, ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Vor Umsetzung des Bauvorhabens wird durch den Vorhabenträger ein Beweissicherungsverfahren veranlasst werden, das der Sicherung von Beweisen für eine mögliche spätere gerichtliche Auseinandersetzung dient. Gemäß Landesbauordnung sind bauliche Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden. Dabei sind die der Wahrung dieser Belange dienenden allgemeinen anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Das nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren stellt die Einhaltung dieser Anforderungen sicher; innerhalb des Plangebietes sind alle Bauvorhaben genehmigungspflichtig.

Die Frage zum Abtransport des Bauschutts ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens, sondern des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens.

1.2 Art der baulichen Nutzung

wurde in den Stellungnahmen mit den Nummern B4, B5, B10, B11, B18, B24, B28, B31, B38, B49, B58, B69, B75, B80, B83, B84, B85, B88, B89, B92, B93, B97, B100, B104, B109 und v.2 angesprochen.

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

1.2.1 Gewerbliche Nutzung

(B4, B10, B11, B18, B24, B28, B31, B49, B58, B69, B75, B80, B83, B84, B85, B89, B92, B93, B100, B104, v.2)

Anregung

Gewerbliche Nutzungen (Büronutzung) bis zu einem Anteil von 50 % sollten planungsrechtlich nicht ermöglicht werden, da negative Auswirkungen wie die Erhöhung des Verkehrsaufkommens, eine zu geringe Zahl von Stellplätzen und Einschränkungen der Verkehrssicherheit insbesondere für Schüler und Behinderte zu befürchten sind (B11, B69, B80, B89, B104). Es bestünde ein Widerspruch zwischen dem Ziel der Wiedernutzbarmachung gewerblicher Flächen zugunsten von Wohnraum und der Zulässigkeit von freiberuflich Tätigen und Gewerbetreibenden (B24). Es wird angeregt eine freiberufliche Nutzung auszuschließen (B30) und die Textliche Festsetzung 1.1 zu streichen (B60, B69, B80, B104).

Es wird nach einer eindeutigen Definition des Begriffs Wohnen und die Möglichkeiten, qualitativ und quantitativ, anderer baulicher Nutzungen hinterfragt (B69, B80, B104).

Beschlussentwurf

Die Anregungen wurden überwiegend bereits berücksichtigt. Den Anregungen, die festgesetzte Art der baulichen Nutzung zu ändern, wurde nicht gefolgt.

Abwägung

Als Art der baulichen Nutzung wurde „Wohnen“ festgesetzt, um entsprechend der städtebaulichen Konzeption die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines Wohnquartiers zu schaffen. In Anlehnung an § 13 BauNVO wurden ausschließlich Räume zugelassen, die der Berufsausbildung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, dienen, da diese die Wohnnutzung nicht stören und zu einer Nutzungsmischung beitragen können. Es handelt sich nicht um eine Zulässigkeit von Geschäfts- und Bürogebäuden.

Die Art der baulichen Nutzung wird konkret mit „Wohnen“ festgesetzt. Damit wird das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhaben eindeutig definiert. Gleichzeitig wird ausdrücklich von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen ohne Bezug zur Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu treffen.

1.2.2 Wohnungs- und Gewerbeleerstand, Wohnungsbedarf

(B5, B38, B88, B97, B109)

Anregung

Die Planung könnte zu einer Erhöhung von Gewerbe- und Wohnungsleerstand in Müngersdorf beitragen. In Köln bestehe ein Bedarf für Sozialwohnungen, aber kein Wohnraumbedarf für Besserverdienende (B88). In Köln gäbe es genügend Wohnraum (B109).

Beschlussentwurf

Die Einschätzungen werden nicht geteilt. Den Stellungnahmen 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. Derzeit besteht schon ein Bedarf an zusätzlichen Wohnungen, nicht nur an preiswerten Wohnraum, der mit öffentlichen Mitteln errichtet wird. Insofern trägt die Planung zur Erlangung des Zieles bei, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine gewerblichen Nutzungen zulässig, so dass infolge der Planung kein Gewerbeleerstand zu erwarten ist. Ausschließlich Wohnungen, überwiegend in Form von Geschosswohnungsbau sind durch den Vorhabenträger zur Realisierung vorgesehen. Die vom Vorhabenträger geplante Errichtung von 94 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.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

wurde in den Stellungnahmen mit den Nummern B1, B2, B3, B4, B6, B7, B9, B10, B11, B16, B18, B20, B22, B24, B25, B26, B28, B29, B30, B33, B34, B35, B36, B37, B38, B39, B41, B42, B46, B47, B48, B49, B54, B55, B56, B57, B59, B60, B61, B63, B64, B65, B66, B68, B69, B71, B72, B73, B74, B76, B78, B80, B81, B83, B84, B85, B86, B88, B90, B91, B95, B96, B97, B98, B99, B101, B102, B104, B105, B107, B108, B109 und v.3 angesprochen.

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

1.3.1 Städtebauliche Dichte

(B1, B2, B3, B4, B7, B9, B10, B11, B16, B18, B20, B22, B24, B25, B26, B28, B29, B30, B33, B34, B35, B36, B37, B38, B39, B42, B46, B47, B48, B49, B54, B55, B56, B57, B59, B60, B61, B63, B64, B65, B66, B68, B69, B71, B72, B73, B74, B76, B78, B80, B81, B83, B84, B85, B86, B88, B90, B91, B95, B96, B97, B99, B101, B102, B104, B105, B108, B109, v.3)

Anregung

Die innerhalb von Alt-Müngersdorf geplante dreigeschossige Bebauung zuzüglich Staffel- und Technikgeschoss, die Höhe der Gebäude mit 13 m bzw. 16 m, das Maß der baulichen Nutzung mit einer Geschossflächenzahl bis zu 1,2 sowie Geschosswohnungsbau mit bis zu 90 Wohneinheiten (für ca. 90 – 400 zusätzliche Einwohner (B7)) stehen nicht im Einklang mit der dörflich-vorstädtisch geprägten Bebauungsstruktur des Ortsteils bzw. der unmittelbaren Umgebung. Die dreigeschossigen Wohnhäuser ließen sich nicht aus der Umgebung ableiten, wenn man die überwiegenden ein- bis zweigeschossigen Häuser berücksichtigt. Es werde eine spiegelbildliche Übertragung der von ein- bis dreigeschossigen Häuser vermisst (B69, B80, B104). Durch das Tiefgaragengeschoss der geplanten Hangbebauung am Alten Militärring entsteht der Eindruck einer Viergeschossigkeit zuzüglich Staffeltafelgeschoss (B9, B36, B38, B105, B108). Tatsächlich sei keine Drei-, sondern eine Viergeschossigkeit geplant, wie aus der Planzeichnung hervorgehe (B36). Befürchtet wird die Errichtung von mehreren übereinanderliegenden Staffeltafelgeschossen (B74). Befürchtet werden Gebäude, die höher als das ehemalige DEG-Gebäude werden können (B97).

Ein Einwender hinterfragt, wie man sich die Dachaufbauten vorstellen könne und befürchtet erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Höhe und der Gesamtfläche von bis zu 20% der obersten Geschossfläche. Es wird angeregt, diese Ausnahmeregelung zu streichen (B69, B80, B104).

Die festgesetzte maximale Geschossflächenzahl (GFZ) entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO und übersteigt die ortsübliche GFZ um das Doppelte, was einen sehr viel dichteren Eindruck der Bebauung vermittelt, als die dörflich geprägte Bebauung der Umgebung (B9, B10, B11, B22, B28, B38, B60, B84). Es fehle der Beleg, dass diese hohe GFZ als ortsverträglich zu bewerten ist (B60). Die Stadt habe selber noch im Jahr 2007 einen etwa halb so hohen Wert (GFZ 0,48 – 0,69) für angemessen gehalten; der Bürgerverein kam nach eigenen Erhebungen auf eine durchschnittliche GFZ von 0,54 (B11, B20, B65). Die Erhaltungssatzung, die für 40% des Plangebietes gilt, lässt höchstens eine GFZ von 0,5 zu (B30). Das westlich angrenzende Apartmenthaus weise eine GFZ von 0,56 vor und könne somit nicht als Begründung für eine Nachverdichtung herangezogen werden (B57, B84). Die Planung könne nicht rechtsgültig werden, da sie sich gegen die vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Festlegungen bezieht, da durch die Bauvorbescheide eine GFZ von 0,6 für den nordwestlichen Teil und 1,1 für den südöstlichen Teil (im Mittel, grundstücksbereinigt 1,0) festgelegt wurden (B61).

Die Grundflächenzahl (GRZ) übersteige den höchst zulässigen Wert (B10). Mit Grund und Boden würde entgegen der gesetzlichen Vorgabe nicht sparsam umgegangen, da die Ausnutzung des DEG Gebäudes nunmehr auf die Fläche verteilt würde (B20, B65, B72). Eine hochgradige Versiegelung sei vorgesehen (B36, B46, B48, B76, B90, B108). Wie sei die drastische Überhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,8 zu begründen, da üblicherweise nur eine Erhöhung auf 0,6 zulässig sei und kann eine oberirdische Begrünung als Ausgleich angesehen werden (B69, B80, B104). Die Auswirkungen auf den Boden werden als erheblich angesehen und welches juristische Gutachten vorliege, dass eine 100%ige Steigerung zulässig sei (B69, B80, B104).

Die Dichtekennzahlen entsprächen der höchsten Verdichtung im innerstädtischen Bereich (B46, B63, B84). Es wird eine weniger Dichte und hohe Bebauung angeregt (B9), einige Einwender regen an, die Bebauung um ein Vollgeschoss zu reduzieren, was zu einem tragfähigen Ergebnis führen könnte

(B20, B22, B26, B65). Es wäre nicht einzusehen, warum nicht auf die Staffelgeschosse bei den Häusern 2-4 ebenso verzichtet werden kann, wie bei Haus 1 (B26). Ein weiterer Einwander regt an, eine GFZ unterhalb von 1,0 anzustreben. Somit würde gleichzeitig auch eine Qualitätssteigerung möglich sein, so dass die geringere Anzahl an Wohnungen nicht zu einem wirtschaftlichen Schaden führen würde (B22). Im Hinblick auf die Bungalow-Bebauung seien die Häuser 5 und 6 auf maximal 2 Geschosse zu reduzieren (B54). Die GFZ des ehemaligen DEG-Gebäudes rechtfertige nicht die geplante GFZ (B60).

Es bestünde der Verdacht, dass die Stadt zielgerichtet die Werte ermittelt habe und entsprechend dem relevanten Umgebungsradius zugeschnitten habe; eine ernsthafte Abwägung habe so nicht stattgefunden (B11, B20, B65).

Es wird um Mitteilung gebeten, welche GRZ und GFZ bezogen auf das konkrete Bauvorhaben ermittelt wurde, da hierzu Angaben in der Begründung fehlen (B11, B20, B65, B104).

Es wird befürchtet, dass unterschiedliche Zählweisen bei der Ermittlung der Geschosse angewandt wurden. Insofern sei die Angabe, dass die Umgebungsbebauung dreigeschossig ist, unzutreffend (B24).

Es wird hinterfragt, warum nicht der rechtskräftige Bebauungsplan beibehalten würde, wenn er scheinbar vorteilhafte Festsetzungen enthält (B69, B80, B104).

Beschlussentwurf

Das Maß der baulichen Nutzung wurde in den mit „Wohnen A1“, „Wohnen A2“ und „Wohnen B“ festgesetzten Bereichen leicht reduziert. Den übrigen Stellungnahmen wurde nicht gefolgt.

Abwägung

Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans war die Festsetzung von Baugrundstücken zur Errichtung von dreigeschossigen Wohngebäuden. 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. Das investive Interesse des Vorhabenträgers, im Plangebiet ein Wohnquartier zu realisieren, deckte sich mit den städtebaulichen Zielen der Stadt.

Die Nachbarschaft des Plangebietes wird maßgeblich durch eine kleinteilige Bebauungsstruktur Alt-Müngersdorfs entlang der Belvederestraße und den topographischen Höhenunterschied von der Mittel- und Niederterrasse des Rheintals geprägt. Im Umfeld finden sich auch mehrgeschossige Gebäude. 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, maßstabsparenden Verwaltungsgebäudes 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 Schaffung einer geschlossenen Raumkante an der Belvederestraße (Haus 5) folgte dabei Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen einer wohngebietstypischen städtebaulichen Dichte – unter Einhaltung der Obergrenzen des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauN-VO). 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 westlich des Plangebietes. Das genehmigungsbedürftige Bauvorhaben ist innerhalb des Plangebietes nur zulässig, wenn diese planungsrechtlichen Festsetzungen eingehalten werden. Die höchstzulässige Geschoss-

flächenzahl 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 innenstadtypische 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. Für den Bereich südöstlich der Herrigergasse setzte der Bebauungsplan Nr. 61450/04 vom 06.09.1971, eine GRZ von 0,4 fest; nach der anzuwendenden BauNVO 1968 mussten 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 war.

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 westlich des Plangebietes vorhandene Bebauung weist ein, zwei und drei Vollgeschosse auf. Innerhalb des Plangebietes wurde einheitlich eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Gegenüber dem innerhalb des Plangebietes liegenden achtgeschossigen DEG-Verwaltungsgebäudes wurde mit dem Planungsziel einer dreigeschossigen Bebauung das Höchstmaß der baulichen Nutzung in einer dörflich geprägten Bebauungsstruktur deutlich reduziert. Die Zahl von maximal drei Vollgeschossen orientiert sich an der überwiegend zwei- bis dreigeschossigen vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung, die sowohl niedrigere Gebäude mit einem Vollgeschoss als auch deutlich höhere Gebäude mit einer Sieben- bis Neugeschossigkeit aufweist. 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. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen dient auch der Beschränkung, dass maximal ein Staffelgeschoss ausgebildet werden kann. Technische Dachaufbauten wie Fahrstuhlüberfahrten, Antennen, Lüftungsanlagen, Treppenhäuser etc. sind auf weniger als 20 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses zulässig. Die jeweils festgesetzten maximalen Gebäudehöhen über NHN dürfen dabei durch technische Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1,5 m überschritten werden. Das Maß der Überschreitung wurde dabei gegenüber dem Planstand zur Offenlage von 3,0 m auf 1,5 m reduziert. Damit diese technischen Dachaufbauten dem menschlichen Auge weitgehend verborgen bleiben, müssen diese zudem mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten.

Im Bebauungsplan wurden maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Vollgeschosse sind nach der Landesbauordnung NRW Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Aufgrund des starken topographischen Höhenunterschieds kann bei den Häusern 4 und 7 dieser für die Errichtung einer Tiefgarage genutzt werden, ohne dass bauplanungs- und bauordnungsrechtlich mit dem Untergeschoss ein Vollgeschoss geschaffen wird. Die Nachbarbebauung am Alten Militärring hat diesen Höhenunterschied ebenfalls zugunsten einer höheren Nutzfläche genutzt.

Das Gelände des Plangebietes fällt von der Belvederestraße zum Alten Militärring stark ab. Der Höhenunterschied beträgt bis zu 9 Meter. Die Belvederestraße weist eine Geländehöhe von 57,7 m bis 60,5 m ü. NHN auf und fällt von Norden nach Süden leicht ab. Die Herrigergasse fällt von einer Geländehöhe von 60,0 m an der Belvederestraße auf eine Geländehöhe von 50,9 m ü. NHN am Alten Militärring. Aufgrund des starken topographischen Höhenunterschieds 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 Südosten 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 westlich 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 im Bestand 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.

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.

Legt man der geplanten Wohnbebauung mit 94 Wohneinheiten die durchschnittliche Kölner Haushaltsgröße von 1,9 Personen je Haushalt zu Grunde, wird mit der vorliegenden Planung Wohnraum für etwa 180 Personen geschaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 61450/04 vom 6.09.1971 setzt für den Planbereich südöstlich der Herrigergasse ein Allgemeines Wohngebiet – WA mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 fest. 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. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan. Auf Antrag des Vorhabenträgers wurde nach pflichtgemäßem Ermessen die Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem Ziel eingeleitet, Baugrundstücke zur Errichtung dreigeschossiger Gebäude zu schaffen. Mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 61450/04, soweit dieser von dem neuen Plan überlagert wird, aufgehoben.

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. Den Anregungen, eine über die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung hinausgehende Reduzierung der Gebäudehöhen, der maximalen Zahl der Vollgeschosse, der GRZ und GFZ wird nicht gefolgt.

1.3.2 Erdrückende Bebauung

(B11, B20, B65, B73, B98, B104)

Anregung

Die geplante Bebauung sei gegenüber der südöstlich bestehenden eingeschossigen Bungalowbebauung mit Untergeschoss zu hoch und zu nah (erdrückende Bebauung). Insbesondere die vermietete Wohnung im Untergeschoss könnte nicht mehr ausreichend belichtet werden (B104). Die Wohnung im Souterrain wäre voll einsehbar (B104). Angeregt wird, für Haus 7 nur maximal zwei Geschosse festzusetzen wie für Haus 1 und in Richtung Herrigergasse zu verschieben (B104). Es sei zu befürchten, dass die Tiefgarage von Haus 7 noch näher an der Grundstücksgrenze errichtet werden könnte. Das Rücksichtnahmegebot sei verletzt, wenn die Tiefgarage näher an Souterrain und Terrasse heranreicht (B104).

Durch einen weiteren Einwender wird befürchtet, dass sich die eingeschossige Bungalowbebauung neben der viergeschossigen Bebauung im Plangebiet (Haus 6 und 7) nicht in die umgebende Bebauung einfüge (B20, B65). Von der geplanten Bebauung von Haus 5 und 6 mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss gehe gegenüber den südöstlich angrenzenden eingeschossigen Bungalow eine erdrückende Wirkung bei geringem Abstand aus (B65); angeregt wird daher, die Häuser 5 und 6 auf maximal zwei Vollgeschosse zur südöstlich angrenzenden Bungalowbebauung zu begrenzen (B65).

Eine erdrückende Wirkung der geplanten Großbauten wird ebenfalls gegenüber der Bestandsbebauung an der Straße Am Serviesberg befürchtet (B73).

Von der geplanten Bebauung gehe insgesamt eine erdrückende Wirkung aus (B98).

Beschlussentwurf

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abwägung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für Haus 7 maximal drei Geschosse und maximale Gebäudehöhen von 70,2 m ü. NHN bzw. zur südöstlich angrenzenden Bungalowbebauung eine maximale Gebäudehöhe von 65,0 m ü. NHN fest. Das Haus 7 wurde bereits zur südöstlich angrenzenden Bungalowbebauung – nach den Angaben des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs handelt es sich um einen zweigeschossigen Bungalow – abgestuft. Die maximale Gebäudehöhe von Haus 7 bleibt dabei gegenüber der westlich benachbarten Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 71,06 m ü. NHN zurück. In der Höhenentwicklung entlang des Alten Militärrings vermittelt der abgestufte Teil von Haus 7 mit einer Höhe von 65,0 m ü. NHN zur Bungalowhöhe mit 61,2 m ü. NHN. Das Haus 7 hält die landesbauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zur Bungalowbebauung ein. Haus 7 wurde von der südöstlich angrenzenden Bungalowbebauung stärker als bauordnungsrechtlich erforderlich abgerückt, so dass ausreichende Belichtungsverhältnisse sicher gewährleistet sind. Das Rücksichtnahmegebot ist nicht verletzt. Nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gehen von der Kubatur des Hauses 7 keine unzumutbaren Belästigungen oder Störungen in die Umgebung aus. Den Anregungen, maximal zwei Geschosse für Haus 7 festzusetzen bzw. dieses in Richtung Herrigergasse zu verschieben, wird daher nicht gefolgt.

Die maximale Ausdehnung der geplanten Tiefgarage zu Haus 7 ist im Bereich zum südöstlich angrenzenden Bungalow deckungsgleich mit der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Tiefgarage rückt nicht näher an die südöstliche Grundstücksgrenze heran. Die geplanten baulichen Anlagen sind baugenehmigungspflichtig, so dass über das Baugenehmigungsverfahren die allgemeinen Anforderungen an die öffentliche Sicherheit und Ordnung gewährleistet sind.

Das Haus 6 südöstlich des zentralen Platzes wurde bereits von der südöstlich angrenzenden Bungalowbebauung stärker – als bauordnungsrechtlich erforderlich – abgerückt. Dabei wurde die geringe Gebäudehöhe des eingeschossigen Kopfbauwerks der Bungalowbebauung berücksichtigt und auf diese besondere städtebauliche Situation entsprechend reagiert.

Im Übrigen verstößt die Bungalowbebauung gegen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 61450/04 – die nordwestliche Baugrenze zu Haus 7 wurde erheblich überschritten.

Wie zuvor erwähnt, wurde die Bungalowbebauung mit dem bauordnungsrechtlichen Mindestabstand zur jeweils eigenen nordwestlichen Grundstücksgrenze errichtet. Es liegt in der Entscheidung des jeweiligen Bauherren, wie er die Spielräume, die ein Bebauungsplan eröffnet, nutzen will und insofern lag der planerische Wille zu Grunde, dass man zur Nordgrenze nur einen minimalen Grenzabstand zugunsten einer sich nach Südosten hin öffnenden Bebauung realisieren wollte. Dem nordwestlich angrenzenden Nachbarn (Vorhabenträger) sind hieraus keine zusätzlichen Abstände aufzuerlegen. Der Grenzabstand nach § 6 Bauordnung NRW ist vom Vorhabenträger einzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auch wenn die geplante Bebauung die Möglichkeiten weitgehend ausnutzt, werden keine unzumutbaren räumlichen Situationen geschaffen. Eine weitergehende Anpassung der Zahl der Vollgeschosse von Haus 5, 6 und 7 an die südöstlich angrenzende bestehende Bebauung ist nicht vorgesehen.

Nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gehen von der Kubatur von Haus 5, 6 und 7 keine unzumutbaren Belästigungen oder Störungen in die Umgebung aus. Insgesamt geht von der Planung keine optisch erdrückende Wirkung gegenüber der bestehenden Nachbarbebauung aus.

1.3.3 Konversion des DEG-Gebäudes

(B2, B3, B6, B9, B28, B35, B36, B37, B39, B41, B48, B55, B69, B71, B72, B74, B80, B104, B105, B107)

Anregung

Angeregt wird als Alternative zur geplanten Bebauung südöstlich der Herrigergasse das ehemalige DEG-Gebäude unter Verzicht der oberen Geschosse in einer dem Ortsteil angepassten Art und Weise zu Wohnzwecken umzunutzen oder z. B. als Stadtarchiv (B6). Die Rückbauvariante würde die dörfliche Bebauungsstruktur deutlich weniger beeinträchtigen als die derzeitige Planung (B69, B80, B104, B107).

Beschlussentwurf

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abwägung

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 Stadt-reparatur 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 gewerbliche Nutzung soll durch Wohnnutzung ersetzt 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 – mit der Ausbildung einer geschlossenen Raumkante und einer Vorgartenzone zur Belvederestraße. Gegenüber der Bestandssituation ist im Bereich der Belvederestraße eine Aufwertung der städtebaulichen Gestalt des Ortsbildes zu erwarten. Neben dem Verzicht auf eine Tiefgaragenzufahrt und auf das offene Parkdeck mit 25 Stellplätzen entsprechen die geplante Gestaltung der Freiräume (insbesondere die Vorgartenzone zur Belvederestraße), die vertikal gegliederte, neue Raumkante zur Belvederestraße und die vorgesehenen ortsbildtypischen Fassadenmaterialien Klinker und Putz dem dörflich-vorstädtischen Charakter von Müngersdorf.

Der vollständige Erhalt und die Umnutzung des ehemaligen DEG-Gebäudes als Stadtarchiv werden durch die Stadt Köln, die nicht Grundstückseigentümerin ist, nicht angestrebt. Sowohl der Standort als auch der Gebäudebestand wären für eine Archivnutzung nicht geeignet.

1.3.4 Geländehöhen

(B20, B22, B65, B105)

Anregung

Es wird befürchtet, dass durch die Festsetzung einer Geländehöhe von 57,5 m über Normalhöhe Null im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Grabensituation zum südöstlich angrenzenden Grundstück ergeben würde. Dies bedeute, dass Tageslichteinfall und Belüftung und in der Folge eine Vermietbarkeit des angrenzenden Untergeschosses erheblich eingeschränkt wären. Es wird vermutet, dass das Tiefgaragengeschoss herausgehoben wurde, um einen hervorragenden Ausblick zu erzielen bzw. den Wert der Wohnungen zu steigern (B105). Aus den ausgelegten Plänen seien die Auswirkungen nicht zu erkennen gewesen, da eine konkrete Gestaltung nicht ablesbar war. Aus der Planbegründung wäre nicht zu erkennen, ob die Stadtverwaltung den Belang gesehen und in die Abwägung einbezogen hat. Die Aussage, es gäbe keine Alternativen zu der ausgelegten Planung seien schlicht unzutreffend (B20, B65).

Beschlussentwurf

Den Stellungnahmen wurde nicht gefolgt.

Abwägung

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 – war 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 stark verformt und neu modelliert. 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 Festsetzung von Geländehöhen sind keine negativen Auswirkungen zu den benachbarten Grundstücken zu erwarten. Zu den Nachbargrenzen betragen die geplanten Geländeänderungen durch Geländeaufschüttungen bzw. Geländeabgrabungen jeweils nicht mehr als 80 bis 100 cm. Die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung NRW wurden geprüft und werden bezogen sowohl auf das natürliche, als auch auf das festgesetzte Gelände eingehalten.

Für die vorliegende Planung liegen Einleitungs-, Vorgaben- und Offenlagebeschluss des Stadtentwicklungsausschusses des Rates der Stadt Köln vor. Das städtebauliche Konzept wurde gemäß Vorgabenbeschluss nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung weiterentwickelt. Die vorliegende Planung fand zur Durchführung der Offenlage eine politische Mehrheit. Das Interesse des Vorhabenträgers, im Plangebiet ein Wohnquartier zu realisieren, deckt sich mit den städtebaulichen Zielen der Stadt. Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens sind durch die Beauftragung von zwei Architekturbüros Alternativen entwickelt worden. Eine darüber hinausgehende Alternativenprüfung ist nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren.

1.4 Anordnung der Baukörper, überbaubare Grundstücksflächen

wurde in den Stellungnahmen mit den Nummern B1, B11, B17, B19, B20, B22, B26, B36, B38, B54, B56, B60, B64, B65, B69, B70, B80, B83, B84, B85, B91, B104, B105 und B109 angesprochen.

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

1.4.1 Anordnung der Baukörper, Bauweise

(B1, B11, B19, B20, B26, B36, B54, B56, B60, B64, B65, B69, B70, B80, B83, B84, B85, B104, B105, B109)

Anregung

Die sieben Baukörper seien zu eng gestellt (B36). Die geplante Bebauung sei zu dicht zu Nachbargrenzen und Straßen angeordnet (B64, B84, B105) und eine Abstandsvergrößerung wird angeregt (B26). Es wird befürchtet, dass die Abstandsflächen nicht eingehalten werden können (B11, B26, B54, B104).

Es wird befürchtet, dass von Haus 5 das Wohnzimmer des Einwenders einsehbar ist und dies eine Beeinträchtigung der Privatheit darstelle. Auch wenn die Privatheit innerhalb des Stadtgebietes rechtlich kaum geschützt ist, so kann die Anhebung des Geländes zur Verbesserung der Aussicht ebenfalls nicht schutzwürdig sein. Es wird angeregt, das Haus 5 um ein Vollgeschoss zu reduzieren (B20, B65). Die Abstände zwischen den Häusern 5 und 6 seien zu gering zur Bungalowbebauung und insofern müsse ein größerer Abstand eingehalten werden (B54). Die ungezwungene Benutzung der Gartenflächen der Bungalowbebauung sei infolge der Planung nicht mehr möglich (B65).

Es wird darauf hingewiesen, dass der vorhandene Baukorridor eine Lüftungsschneise darstellt und insofern eine Durchlüftung durch die Gebäude im Plangebiet beeinträchtigt wird (B19).

Ein Einwender richtet sich gegen die Formulierung in der Planbegründung, die von villenartiger Bebauung mit großen Gärten spricht. Dies sei unzutreffend (B20, B26, B60, B65, B69, B80, B104).

Der Planungsansatz, dass ein zentraler Platz als Herzstück der städtebaulichen Konzeption geplant wurde, sei interessant. Es führe aber dazu, dass die Gebäude an den äußeren Rand gedrückt werden zu Lasten der angrenzenden Grundstückseigentümer und des bestehenden Ortsbildes. Für das verfolgte städtebauliche Konzept sei das Plangebiet zu klein (B60). Der zentrale Platz sei ohne Unterhaltungswert und funktionslos (B65). Die Wohngebäude verfügen weder über nennenswerte Vorgartenflächen noch über Gärten, wie es für Villengrundstücke typisch sei (B65). Die Architektur sei nach Innen ausgerichtet und nicht auf die bestehende Baustruktur in Alt-Müngersdorf. Die Gebäude würden quer zu der Straße Alter Militärring und Belvederestraße ausgerichtet und nicht in die bestehende Hanglage integriert. Die Eingangsbereiche würden somit nicht zu den umgebenden Straßen orientiert (B56).

Angeregt wird, die dem Haus 1 zugeordnete Tiefgaragenzufahrt nicht zu überbauen, damit keine Terrasse im 1. OG entsteht, die dem Nachbargrundstück Belvederestraße 44 zugewandt ist (B70). Bau-schäden am benachbarten Gebäude sind durch die angrenzende Tiefgarage zudem zu befürchten (B70).

Die Bauweise entspreche nicht der dörflich geprägten Umgebung (B83, B85).

Beschlussentwurf

Der Anregung, die dem Haus 1 zugeordnete Tiefgaragenzufahrt nicht zu überbauen, wurde durch Zurücksetzung der Baugrenze von Haus 1 gefolgt. Die übrigen Einschätzungen wurden nicht geteilt und daher den Stellungnahmen 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 wurde geprüft und wird durch das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren sichergestellt. Dem Vorhabenträger werden durch Festsetzungen des Bebauungsplans keine Abstandsflächen auferlegt, die über die gemäß § 6 Bauordnung NRW nachzuweisenden Abstandsflächen hinausgehen oder eine Unterschreitung ermöglichen. Die Sicherstellung ausreichender Sozialabstände ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Die Benutzung der Gartenflächen der Bungalowbebauung wird durch die vorliegende Planung in ihrer Nutzbarkeit nicht beeinträchtigt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Gärten der winkelförmigen Bungalows sich überwiegend zur Südseite (Straßenseite) orientieren und nicht zur Nordgrenze. Zur Straßenseite wurden die Freiräume durch hohe, eine Blickbeziehung verhindernde Einfriedungen eingefasst.

Der Bereich des Plangebietes stellt keine anerkannte Lüftungsschneise dar, wie in einer Stellungnahme angenommen. Insofern beeinträchtigt die Planung nicht die Durchlüftung des Stadtgebietes. In

den Beteiligungsverfahren wurden durch die städtischen Fachämter hierzu auch keine Hinweise gegeben, die diesen Rückschluss zulassen.

Die Planbegründung wurde dahingehend angepasst, dass für die geplante Bebauung in Geschossbauweise nicht der Begriff der Stadtvilla Anwendung findet und nicht von großen geplanten Gärten gesprochen wird, obwohl die Gebäude nordwestlich der Herrigergasse als mehrgeschossige Einzelgebäude errichtet werden. Diese Gebäude werden von Gartenbereichen umgeben sein.

Dem städtebaulichen Entwurf liegt die Idee eines Quartiersplatzes an der Herrigergasse zugrunde, um den sich die Bebauung gruppiert. Der grüne zentrale Freiraum 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. Die Entwurfsidee geht nicht zu Lasten der angrenzenden Bebauung, da sowohl durch Abstände der geplanten Bebauung vom Gebäudebestand und durch differenzierte Gebäudehöhenfestsetzungen (Haus 1 und 7) die bestehende benachbarte Bebauung berücksichtigt wurde. Im Übrigen werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten, was durch die Überprüfung der Entwurfspläne durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur bestätigt wurde. Die Häuser 1 bis 3 werden fußläufig von der Herrigergasse erschlossen, Haus 4 direkt vom Alten Militärring und die Häuser 5 bis 7 vom Quartiersplatz. Aufgrund der günstigen Süd-West-Orientierung der an der Belvederestraße liegenden Vorgärten von Haus 1 und Haus 5 wurde gegen eine fußläufige Erschließung von der Belvederestraße zugunsten einer durchgängigen Ziegelmauer bzw. Hecke mit dahinterliegenden Gärten zur städtebaulichen Aufwertung dieses Bereichs der Belvederestraße entschieden. Bis auf Haus 6 orientieren sich alle Häuser zum Hang; Haus 6 orientiert sich zur Bildung der südöstlichen Platzkante quer zum Hang.

Der Anregung, die dem Haus 1 zugeordnete Tiefgaragenzufahrt nicht zu überbauen, wurde durch Zurücksetzung der Baugrenze von Haus 1 gefolgt. Durch die Anordnung der Tiefgarage sind keine Bauschäden an der bestehenden Bebauung zu erwarten. Vor Umsetzung des Bauvorhabens wird durch den Vorhabenträger ein Beweissicherungsverfahren veranlasst werden, das der Sicherung von Beweisen für eine mögliche spätere gerichtliche Auseinandersetzung dient. Im Übrigen sind gemäß Landesbauordnung bauliche Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden. Dabei sind die der Wahrung dieser Belange dienenden allgemeinen anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Das nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren stellt die Einhaltung dieser Anforderungen sicher; innerhalb des Plangebietes sind alle Bauvorhaben genehmigungspflichtig.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets ist das Nebeneinander von geschlossener und offener Bauweise vorzufinden. In den mit „Wohnen A 1“, „Wohnen A 2“ und „Wohnen B“ festgesetzten Bereichen wurde überwiegend eine offene Bauweise gesichert. Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung folgend, wurde an der Belvederestraße im mit „Wohnen B“ festgesetzten Bereich die offene Bauweise für das Haus 5 durch eine geschlossene Bauweise ersetzt, um eine städtebaulich gewünschte geschlossene Raumkante zur Belvederestraße zu erzielen.

1.4.2 Kinderspielplätze

(B17, B22, B38, B69, B80, B91, B104)

Anregung

Es wird befürchtet, dass die Kleinkinderspielflächen nicht erschlossen seien (B17).

Ein Kinderspielplatz sei zwar vorgeschrieben, aber nicht geplant (B22, B91).

Unter welchen Bedingungen sei es privaten Bauherren erlaubt, auf den ausreichenden Nachweis von Spielplätzen zu verzichten (B69, B80, B104). Bei einer geringeren Anzahl von Gebäuden würden auch genügend Kinderspielflächen zur Verfügung stehen (B28).

Die Spielplatzfrage würde der Allgemeinheit statt dem Vorhabenträger aufgebürdet (B38).

Wo sollen Kinder spielen (B91)?

Beschlussentwurf

Die Kinderinteressen wurden berücksichtigt. Die Einschätzungen werden nicht geteilt, den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

Abwägung

Auf dem zentralen Platz werden 220 m² Kleinkinder-Spielfläche nachgewiesen, die über die Herriger-gasse erreichbar sein wird. Als Ausgleich für die nicht vollständig innerhalb des Plangebietes zu reali-sierende Spielfläche für Kleinkinder wird in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt der Stadt Köln der öffentliche Spielplatz am Kämpchensweg aufgewertet. Regelungen zu Ersatzleistungen für den Nachweis ausreichender Spielflächen für Kleinkinder gemäß § 9 Abs. 2 BauO NRW und Satzung „Pri-vate Spielflächen für Kleinkinder“ sind Gegenstand des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezo-genen Bebauungsplan. Die Berechnungsgrundlage für den Spielflächenbedarf für Kleinkinder stellt die Satzung „Private Spielflächen für Kleinkinder“ dar.

Im Übrigen kann der durch die Planung ausgelöste Bedarf an öffentlichen Spielplätzen durch den vorhandenen öffentlichen Kinderspielplatz am Kämpchensweg (in einer Entfernung von ca. 300 m zum Plangebiet) gedeckt werden. Ein eigener Spielplatz für Kinder über 6 Jahre ist innerhalb des Plangebietes daher entbehrlich.

Der Stadt Köln entstehen keine zusätzlichen Kosten.

1.5 Ortsbild, Erhaltungssatzung

wurde in den Stellungnahmen mit den Nummern B1, B2, B3, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B15, B16, B17, B19, B20, B22, B23, B24, B25, B26, B27, B28, B29, B30, B31, B33, B34, B35, B36, B37, B38, B39, B41, B42, B43, B44, B45, B46, B47, B48, B49, B50, B53, B55, B56, B57, B58, B59, B60, B61, B63, B64, B65, B66, B67, B68, B69, B70, B71, B72, B73, B74, B75, B78, B80, B81, B82, B83, B84, B85, B86, B87, B91, B94, B95, B96, B97, B98, B99, B101, B102, B104, B105, B107, B108, B109, B110, v.2 und v.3 angesprochen.

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

1.5.1 Dörfliche Struktur, Erhaltungssatzung

(B1, B2, B3, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B15, B16, B17, B19, B20, B22, B23, B24, B25, B26, B27, B28, B29, B30, B31, B33, B34, B35, B36, B37, B38, B39, B41, B42, B43, B44, B45, B46, B47, B48, B49, B50, B53, B56, B57, B58, B59, B60, B61, B63, B64, B65, B66, B67, B68, B69, B70, B71, B73, B74, B75, B78, B80, B81, B82, B83, B84, B85, B86, B87, B91, B94, B95, B96, B97, B98, B101, B102, B104, B105, B107, B108, B109, B110, v.2, v.3)

Anregung

Die gewachsene Bebauungsstruktur Alt-Müngersdorfs mit ihrer hohen Wohnqualität sollte erhalten bleiben. Gemäß Erhaltungssatzung sollte die geplante Bebauung dem dörflichen Ortsbild entsprechen. Es wird eine erhebliche Beeinträchtigung des dörflichen Ortsbildes durch die geplanten Gebäudehöhen, Einförmigkeit der Baukörper und hohe Ausnutzung befürchtet (B9, B23, B33, B70) und somit stünde sie gegen die Erhaltungssatzung (B10, B11, B22, B65, B82). Die geplanten Gebäude mit dem Erscheinungsbild einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung stehe in auffälligem Kontrast zur zweigeschossigen Bebauung mit Satteldach im Ortskern (B65). An der Belvederestraße bestehe mit Ausnahme des Peterhofes keine dreigeschossige Bebauung (B75). Die geplante Bebauung füge sich nicht in die von der Erhaltungssatzung geschützte unmittelbare Umgebungsbebauung ein und ver-wässere die von der Kleinteiligkeit geprägte Eigenart und Eigentümlichkeit der Bebauung massiv (B65, v.3). Gegen die Erhaltungssatzung wird verstoßen, die nur zweigeschossige Gebäude mit einer GFZ von ca. 0,6 vorschreibe (B101). In der Folge der Planung sei mit dem Abriss von alten Bürger-häusern zu rechnen, die im Zuge einer Nachverdichtung durch Geschosswohnungsbau ersetzt werden (B39, B45, B81), und mit einer Verstärkung von Müngersdorf (B47). Durch eine Massierung gleichförmiger überdimensionierter Gebäude entstehe eine Verdichtung (B85) und Uniformierung des Ortsbildes (B83, B85, B99). Die vorstädtische Umgebung sei zu berücksichtigen (B2). Eine Zerstörung der dörflichen Struktur mit seiner ortsbildprägenden Kleinteiligkeit (B22, B31) von Alt-Müngersdorf sei

zu befürchten (B69, B80, B81, B104). Da Haus 4 in Lage und Höhe der Erhaltungssatzung widerspricht, sollte es entfallen (B105).

90 Wohnungen in sieben Wohngebäuden entsprechen 12 Wohnungen je Haus – dies entspräche nicht der dörflichen Bebauungsstruktur (B81). Durch die Fällung des Baumbestandes nehme das Ortsbild schweren Schaden (B65). Das Planungsziel sei somit verfehlt, da die Häuser 1-7 nicht mit der ortsüblichen Kleinteiligkeit vergleichbar seien (B22, B81). Es wird befürchtet, dass eine Nachverdichtung geplant sei, die eine städtebauliche Abkehr vom alten Ortskern darstellt, da sie ein nach außen hin geschlossenes Ensemble bildet (B27, B85). Es sei weiter zu befürchten, dass ein Wohnsilo bzw. Gewerbepark, die Ausdruck einer Allerweltsarchitektur seien (B69, B80, B104), den ideellen und materiellen Wert schmälern würde und in der Folge eine Leerstand nach sich ziehen würde (B5). Es wird eine Überarbeitung des Entwurfes unter Berücksichtigung der Erhaltungssatzung angeregt (B11 Anlage 2, B12, B15, B17). Es wird angeregt, dass ein Drei-Generationen-Projekt in maßvoller Größe Müngersdorf wohltuend ergänzt hätte (B16).

Eine Einwanderin weist darauf hin, dass die Höhe des westlich angrenzenden Apartmenthauses als Maßstab für die Höhenentwicklung im Plangebiet genannt wurde, im Weiteren aber das Gebäude als nicht ortsbildverträglich bewertet wurde (B24, B60, B69, B80, B104). Die mit Wohnen A 1 und Wohnen A 2 festgesetzten Bebauungen sind innerhalb der Erhaltungssatzung ohne Beispiel. Sie sprengen das Ortsbild (B60).

Ortsbildprägende Strukturen und Materialien seien im B-Plan nicht festgesetzt (B22). Als Dachformen seien Flachdächer vorgegeben, um ein einheitliches Siedlungsbild zu erreichen. In der Ortslage sind Satteldächer dominant. Es wird angeregt, die Flachdachfestsetzung zu überdenken (B60).

Eine Eingabenstellerin fragt, warum die Festsetzungen der Erhaltungssatzung für das Wohnen B südöstlich der Herrigergasse nicht zu berücksichtigen sind und im Weiteren, ob neben den Fassadenmaterialien und der vertikalen Gliederung zusätzliche Begründungen dafür sprächen, dass die Bebauung dem dörflichen Charakter von Müngersdorf entspricht (B8). Es wird befürchtet, dass die Morphologie nicht berücksichtigt wurde und es insofern auch keine Stadtreparatur sei (B69, B80, B104). Die ortsbildprägenden Strukturen seien nicht berücksichtigt und über den Planentwurf nicht gesichert (B69, B80, B104). Bei einer Anwendung der Erhaltungssatzung sei eine Genehmigung des Planentwurfs zu versagen (B69, B80, B104). Durch einen Einwander wurde eine dreidimensionale Simulation veranlasst, um Rat und Verwaltung eine sachliche Diskussionsgrundlage zu liefern. Hier sei erkennbar, dass mit der vorliegenden Planung der dörflichen Struktur von Alt-Müngersdorf nicht Rechnung getragen würde (B69, B80, B104).

Die historische ortsbildprägende Mauer sei zu sichern und zu erhalten (B11 Anlage 1, B17, B36, B63, B69, B71, B80, B98, B99, B104, B105). Es wird befürchtet, dass die Mauer abgerissen und in veränderter Form neu errichtet werden wird (B84, B91); auch die Besonderheit, dass Bäume in das Mauerwerk eingewachsen seien, würde verloren gehen (B20, B28, B65). Das zeitweise Abtragen der Mauer stünde ebenso im Widerspruch zu der Erhaltungssatzung stehen (B84), wie die geplanten Durchgänge (B24, B69, B80, B104). Die Mauer sollte auch während der Bauzeit im Originalzustand erhalten bleiben (B105). Durch den zentralen Platz verliere die Ziegelmauer Charakter (B41). Der marode Zustand kann nicht angeführt werden, die Mauer zu zerstören, da die Mauer durch die Erhaltungssatzung unter Schutz stehe (B84). Durch geeignete Maßnahmen könne den üblichen Anforderungen an den Denkmalschutz entsprochen werden (B30, B69, B80, B104). Die vorhandene Ziegelmauereinfriedung sei bis heute noch so stabil, dass keinerlei Schutzvorkehrungen notwendig sind (B60).

Die Herrigergasse ist als historische Wegeverbindung dauerhaft zu sichern (B99).

Die leerstehende Stadtvilla nordwestlich der Herrigergasse soll abgerissen werden. Über eine Baufälligkeit sei nichts bekannt. Es wird nachgefragt, welche Untersuchungsergebnisse zu der Einschätzung geführt habe (B20, B65, B69, B74, B80, B104). Es wird vermutet, dass die Villa mit einem vertretbaren Aufwand wieder in einen bewohnbaren Zustand versetzt werden kann; bei einem Abriss und Neubau sei die Erhaltungssatzung zu beachten (B30).

Die Erhaltungssatzung würde zu eng ausgelegt, wenn ihre Anwendbarkeit ausschließlich auf die Mauer beschränkt würde, die Villa, der Park und die Umgebung fallen ebenfalls unter die Erhaltungssatzung. Die Erhaltungssatzung verbiete das Planvorhaben nordwestlich der Herrigergasse; für das restliche Plangebiet ist die Erhaltungssatzung ausstrahlend und somit auch bindend (B30). Es stünde der Verwaltung nicht zu, zu mutmaßen was zur Aufnahme des Gebietes in die Erhaltungssatzung

geführt habe; zu einer Interpretation bedürfe es klarer Belege bzw. eines unabhängigen Rechtsgutachtens (B69, B80, B104).

Es wird hinterfragt, wie der Begriff der Stadtvilla zu definieren sei und ob die Häuser 1-4 eher als Apartmenthäuser zu benennen seien (B69, B80, B104). Die gewählten Rechtfertigungen, dass die Häuser 1- 4 die vorgefundene Morphologie allerdings mit größerer Kubatur aufnehmen, könne nicht darüber hinweg täuschen, dass die Bebauung mit der Erhaltungssatzung in Einklang zu bringen ist (B60).

Die geltende Gestaltungssatzung soll Berücksichtigung finden (B45).

Beschlussentwurf

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Hinweis auf Erhalt bzw. Rekonstruktion der Ziegelmauereinfriedung durch den Vorhabenträger aufgenommen. Die übrigen Einschätzungen werden nicht geteilt und daher den Stellungnahmen nicht gefolgt.

Abwägung

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 (vgl. Begründung zur Erhaltungssatzung). Das Plangebiet südöstlich der Herrigergasse wurde nicht in den Geltungsbereich 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. Ziel der vorliegenden Planung ist die Festsetzung von Baugrundstücken zur Errichtung von dreigeschossigen Wohngebäuden – auch innerhalb des Plangebietsbereiches, der unter die Erhaltungssatzung fällt. 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. 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. Aus diesen Gründen wurde die bestehende Bebauung überplant und die Bestandsgebäude nicht im städtebaulichen Konzept berücksichtigt. Die bestehende Ziegelmauereinfriedung an Belvederestraße und Herrigergasse wird als wesentlicher Bestandteil des dörflich anmutenden Ortsbildes nach Fertigstellung der Bauvorhaben rekonstruiert werden. Der Erhalt bzw. die Rekonstruktion der Ziegelmauereinfriedung wurde als Hinweis im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und ist durch Regelungen im Durchführungsvertrag sichergestellt. Die Ziegelmauer unterliegt nicht dem Denkmalschutzgesetz. Die Herrigergasse zwischen Belvederestraße und Altem Militärring, die als Fuß- und Radweg genutzt wird, befindet sich in städtischem Eigentum. Um den heutigen Verlauf der Herrigergasse als traditionelle Wegeverbindung zwischen den oberen und den unteren Ortsteillagen als allgemein zugängliche Fuß- und Radwegeverbindung 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. Insgesamt wird durch die vorgesehene Planung innerhalb des Bereichs nordwestlich der Herrigergasse die städtebauliche Gestalt Alt-Müngersdorfs nicht beeinträchtigt werden. Die Erhaltungssatzung bleibt von der Planung unberührt.

Die vorliegende vorhabenbezogene Planung wird als Möglichkeit verstanden, im Hinblick das Plangebiet südöstlich der Herrigergasse mit dem achtgeschossigen Baukörper des ehemalige DEG-Verwaltungsgebäudes ein Stück Stadtreparatur zu betreiben – im Hinblick auf die Art der Nutzung, die

städtebauliche Neufassung der Belvederestraße durch eine geschlossene Raumkante und die Festsetzung maximaler Höhen für die Wohngebäude (Haus 5 bis 7).

Im Verhältnis zur vorhandenen kleinteiligen Bebauung ehemaliger Landarbeiterhäuser weisen die innerhalb des Plangebietes geplanten Baukörper aufgrund allgemeiner, zeitgemäßer Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eine größere Kubatur auf. Dennoch wird durch den Wohnungsbau, der an diesem Standort realisiert werden soll, der städtebauliche Maßstab, der durch die umgebende dörfliche Bebauung und ihre Struktur vorgegeben wird, berücksichtigt. Dem Wohnstandort entsprechend sind hochwertige Wohnungen zur Bildung von Wohneigentum geplant.

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 ortstypischer Materialien passt sich den bestehenden erhaltenswerten Bebauungsstrukturen an. Die Schaffung einer geschlossenen Raumkante an der Belvederestraße (Haus 5) folgte dabei Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Kleinteiligkeit ist nicht gleichbedeutend mit der Übernahme historischer Bauformen.

Das Wohnquartier soll durch die Architektur – insbesondere die Gestaltung der Fassaden – ein einheitliches Erscheinungsbild erhalten. Von gleichförmigen Gebäuden, die zu einer Uniformierung des Ortsbildes führt, kann jedoch nicht gesprochen werden. Als örtliche Bauvorschrift gemäß § 86 BauO NRW wurden lediglich Flachdächer bis zu einer Neigung von maximal 5° festgesetzt, jedoch keine Fassadenmaterialien.

Da als Art der baulichen Nutzung „Wohnen“ festgesetzt wurde, ist die Entstehung eines Gewerbeparks nicht zu befürchten. Das städtebauliche Konzept sowie die architektonische Umsetzung der Planung liegen in den Händen von zwei beauftragten Architekturbüros. Eine Allerweltsarchitektur ist nicht zu befürchten. Aufgrund der nach wie vor hohen Wohnungsnachfrage in Köln, ist Wohnungsleerstand nicht zu erwarten. Die Umsetzung eines Drei-Generationen-Projektes wurde mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan nicht verfolgt. Aufgrund der Realisierung von barrierefreien Wohnungen berücksichtigt das Vorhaben die Belange von Familien, von jungen, älteren und behinderten Menschen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen einer wohngebietstypischen städtebaulichen Dichte und ist 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 westlich des Plangebietes. Das Plangebiet ist hinsichtlich der Geschossigkeit von einer uneinheitlichen Bebauung umgeben. Die Gebäude, die dem Plangebiet in der Belvederestraße gegenüber liegen und überwiegend nicht zum Teilgebiet Alter Dorfkern der Erhaltungssatzung zuzurechnen sind, weisen ein bis vier Vollgeschosse auf, die Gebäude am südöstlich des Plangebietes gelegenen Stichweg ein bis zwei Vollgeschosse und die westlich des Plangebietes vorhandene Bebauung weist ein, zwei und drei Vollgeschosse auf. Innerhalb des Plangebietes wurde einheitlich eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Gegenüber dem innerhalb des Plangebietes liegenden achtgeschossigen DEG-Verwaltungsgebäude wurde mit dem Planungsziel einer dreigeschossigen Bebauung das Höchstmaß der baulichen Nutzung in einer dörflich geprägten Bebauungsstruktur deutlich reduziert. Die Zahl von maximal drei Vollgeschossen orientiert sich an der überwiegend zwei- bis dreigeschossigen vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung, die sowohl niedrigere Gebäude mit einem Vollgeschoss als auch deutlich höhere Gebäude mit einer Sieben- bis Neugeschossigkeit aufweist. Trotz angemessener städtebaulicher Dichte entstehen keine überdimensionierten Wohngebäude innerhalb des Plangebietes.

Durch die einheitliche Dreigeschossigkeit nehmen die geplanten Baukörper die topographische Bewegung des Geländes im Übergang von Mittel- zur Niederterrasse auf. Dieser Höhenunterschied, der durch Geländemodulationen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes in der Vergangenheit bereits anthropogen stark überformt wurde, wird nach wie vor erhalten bleiben, wie aus den Schnittdarstellungen auf Blatt Nr. 2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hervorgeht. 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.

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. In Abstimmung mit dem Amt für Landschaftspflege und Grünflächen wurde ein Freiflächengestaltungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitet. Für die 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. Die für das Ortsbild prägenden Naturdenkmäler werden erhalten.

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens können neue städtebauliche Ziele definiert werden. Ziel der Planung ist die Schaffung von Baugrundstücken zur Errichtung einer dreigeschossigen Wohnbebauung unter Berücksichtigung ortsbildprägender Strukturen von Alt-Müngersdorf. Gegenüber dem innerhalb des Plangebietes liegenden achtgeschossigen DEG-Verwaltungsgebäudes wurde mit dem Planungsziel einer dreigeschossigen Bebauung das Höchstmaß der baulichen Nutzung in einer dörflich geprägten Bebauungsstruktur deutlich reduziert. Infolge der Planung ist nicht mit einer großräumigen Umstrukturierung von Alt-Müngersdorf zu rechnen. Das städtebauliche Instrument der Erhaltungssatzung verhindert die Umwälzung vorhandener Baustrukturen weitgehend, da Rückbau und die Änderung baulicher Anlagen einer Genehmigung bedürfen und die Errichtung einer baulichen Anlage versagt werden darf, wenn die städtebauliche Gestalt des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Die Erhaltungssatzung stellt ein städtebauliches Instrument dar, bauliche Veränderungen – angepasst an die bestehende Bebauung – zu moderieren, aber nicht gänzlich zu verhindern.

Im Hinblick auf die geplanten und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen 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 Apartmenthaus-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 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.

Das Plangebiet unterliegt keiner Gestaltungssatzung. Der Plangebietsbereich nordwestlich der Herrigergasse einschließlich der Herrigergasse ist Teil 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.

1.5.2 Topographie – Höhenunterschied

(B8, B11, B20, B22, B24, B29, B30, B34, B35, B36, B38, B41, B47, B48, B53, B55, B56, B57, B58, B59, B60, B65, B69, B72, B80, B83, B84, B85, B99, B104, B105, v.3)

Anregung

Die Zerstörung des für Müngersdorf typischen Terrassenunterschieds von Nieder- zu Mittelterrasse und einer gewachsenen Landschaft (B53) wird befürchtet, die sich nicht im Einklang mit der Erhaltungssatzung (B84) und dem vorliegenden Landschaftsschutz (B41) befindet. Sie solle erkennbar bleiben und als wesentliches topographisches Merkmal respektiert werden (B11 Anlage 2, B20, B34, B36, B65, B69, B80, B84, B99, B104). Das Haus 4 soll entfallen (B105). Die Schnittdarstellungen lassen eine nivellierende Terrassierung des gesamten Areals befürchten (B84).

Es wird hinterfragt, wie sich die topographischen Höhenunterschiede in den Gebäudehöhen widerspiegeln (B69, B80, B104).

Es wird befürchtet, dass der Hohlweg Herrigergasse durch eine starke Nivellierung in seiner Ausprägung zerstört werde und insofern sei er in seiner heutigen Form zu erhalten (B30, B69, B80, B104). Es sei nicht hinreichend zu erkennen, dass bei den zugelassenen erheblichen Eingriffen in die Geländegestaltung der Höhenverlauf der Herrigergasse unverändert bleibt (B60).

Das landschaftliche Erscheinungsbild am Übergang von der Nieder- zur Mittelterrasse des Rheintals wird infolge der Planung grundlegend verändert (v.3).

Beschlussentwurf

Die Topographie fand Berücksichtigung. Die Einschätzungen werden nicht geteilt und den Stellungnahmen nicht 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. In der Vergangenheit wurden erhebliche Veränderungen der Hangtopografie vorgenommen, insbesondere wurden Geländeaufschüttungen am Haus Belvederestraße 42 (nordwestlich der Herrigergasse) vorgenommen. Bohrungen der geotechnischen Bodenuntersuchung belegen Auffüllungsmächtigkeiten von ca. 1,4 bis 4,3 m mit verschiedenen Materialien. Die gesamte Hangkante in den Bereichen nordwestlich der Herrigergasse ist von aufgefüllten Böden bedeckt. Der Straßenbaukörper des Alten Militärrings wurde im Bereich des Plangebietes über den Hangfuß aufgeschüttet. Daher handelt es sich im Bereich des Plangebietes nicht mehr um eine „natürliche“ Ausformung der Terrassenkante, sondern um eine anthropogen beeinflusste und veränderte Böschung. Die erforderlichen Voraussetzungen für eine mögliche Unterschutzstellung eines Naturdenkmals innerhalb des Plangebietes nach dem Landschaftsgesetz NRW, dass eine Schöpfung der Natur, mithin ein natürliches Gebilde vorliegt, sind demzufolge nicht gegeben. Ein Naturdenkmal liegt dann nicht mehr vor, wenn an dem Objekt durch Menschenhand erhebliche Aufschüttungen und Veränderungen vorgenommen wurden.

Durch die Planung ist keine Nivellierung der Herrigergasse zu erwarten. Im Übrigen ist der topographische Höhenunterschied nicht Gegenstand der Erhaltungssatzung Nr. 8. Durch die einheitliche Festsetzung von dreigeschossigen Gebäuden, vollziehen die Gebäude innerhalb des Plangebietes die Bewegung des Geländes durch ihre Gebäudehöhe nach. Am Standort von Haus 4 wurde das vorhandene Gelände in der Vergangenheit so stark verändert, dass die Hangkante hier weitgehend zerstört wurde. Insgesamt wird bei Umsetzung der Planung der Übergang von der Nieder- zur Mittelterrasse des Rheintals erfahrbar bleiben.

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 Geländehöhenfestsetzungen vorgenommen, die sich jedoch ausschließlich auf die unmittelbar die geplanten Gebäude umgebenden Bereiche beschränken. 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 sowohl auf das bestehende natürliche, als auch festgesetzte Gelände eingehalten.

1.5.3 Grüne Aussicht

(B1, B6, B7, B11, B22, B28, B30, B33, B35, B55, B56, B59, B65, B71, B94, B104, B109)

Anregung

Durch die geplante Bebauung wird den Bewohnern des Alten- und Pflegeheims sowie den weiteren Anwohnern (B30, B33) die Aussicht auf Grün genommen (B94); dies bedeute eine massive Einschränkung der Lebensqualität. Dieser Grünstreifen sei prägender Teil der Terrassenkante (B30). Auch würde durch die voluminöse Bebauung die Sicht auf die verbleibenden Bäume verdeckt (B1). Die grüne Front zum Militärring verschwindet zugunsten erdrückender Wohnblocks (B11). Es wird angeregt, den Grünstreifen zu erhalten und somit zu einer Minderung des wuchtigen Planvorhabens beizutragen (B30).

Beschlussentwurf

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

Abwägung

Grundsätzlich besteht kein Recht auf die Erhaltung einer schönen – hier grünen und unverbauten – Aussicht. Auch ohne den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan hätte zumindest das Grundstück des ehemaligen DEG-Gebäudes auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 61450/04 vom 6.09.1971 in gleicher Weise bis zum Alten Militärring bebaut werden können. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist neben der städtebaulichen Neuordnung die Nachverdichtung mit Wohnungsbau das Planungsziel. Die geplante Bebauung zu beiden Seiten der Herrigergasse schiebt sich zum Teil bis in die Böschungskante am Alten Militärring hinein (Haus 4 und Haus 7). Zwischen den Baugrundstücken der Häuser 4 und 7 und der Fahrbahn des Alten Militärrings bleibt nach wie vor im Bereich der Böschung ein Streifen von mindestens 4,0 m bis 9,6 m von Bebauung frei, der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Straßengrün etc.“ festgesetzt wurde. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen, die die Entfernung des Baumbestandes erfordern, wird dieser Bereich durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt Köln wieder begrünt werden. Entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag sichern diese Wiederbegrünung.

1.6 Erschließung

wurde in den Stellungnahmen mit den Nummern B11, B13, B42, B70, B74, B77, B79, B81, B95, B100, B103, B104, B106 und v.2 angesprochen.

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

1.6.1 Tiefgaragenzufahrten Alter Militärring

(B11, B13, B42, B74, B77, B79, B103, B104, B106, v.2)

Anregung

Es wird befürchtet, dass die Tiefgaragenausfahrt zu Beeinträchtigungen auf der gegenüberliegenden Seite (B13, B42)) und des Schülerverkehrs zu den Stoßzeiten (B42, B74) führt. Die Zu- und Abfahrten zu den geplanten Tiefgaragen wären in diesem Zeitraum nicht möglich (B42). Angeregt wird, das Plangebiet ausschließlich über die Belvederestraße zu erschließen (B106).

Tiefgaragenzufahrten zum Alten Militärring wurden anderen bisher verweigert; der Vorhabenträger erhalte eine Genehmigung (B11, B74, B103) bzw. die Stadt stelle dafür sogar Grundstücke zur Verfügung (B74).

Beschlussentwurf

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

Abwägung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Belvederestraße und den Alten Militärring, die dem öffentlichen Verkehr gewidmete Gemeindestraßen sind – ohne Benutzungsbeschränkungen. Durch Erschließungsregelungen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Anbindung der Baugrundstücke mit den beiden Tiefgaragenzufahrten an den Alten Militärring über die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gesichert. Die Stadt Köln gestattet die Überfahung der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zur Erschließung ohne dem Vorhabenträger städtische Grundstücke zu übereignen. Mit dem Bebauungsplan wird eine Lösung der Zufahrt von dem Alten Militärring unter Berücksichtigung der weiteren Belange, wie z. B. Wiederherstellung der Begrünung, Lärmauswirkungen usw., erreicht, die in den Einzelfalllösungen nicht umfassend geregelt werden konnten.

Der Alte Militärring ist als Fahrradstraße ausgewiesen mit einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h; der durchschnittliche tägliche Verkehr beträgt 730 Kfz/Tag. Der Alte Militärring dient derzeit auch den Alten- und Pflegeheimen des Clarenbachwerkes, der Ernst-Simons-Realschule und der LVR-Anna-Freud-Schule zur Erschließung. Seitens des Fachamtes für Straßen und Verkehrstechnik wurde der Erschließung vom Alten Militärring zugestimmt und im Übrigen keine Bedenken zu den Inhalten der Planung geäußert. Im Rahmen einer vom Bauleitplanverfahren unabhängigen Neugestaltung des Straßenraums des Alten Militärrings, soll zukünftig zur weiteren Erhöhung der Verkehrssicherheit für den Schülerverkehr durch die Stadt Köln ein Gehweg auf der plangebietsabgewandten Straßenseite

eingerrichtet werden. 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.

Der Anregung, das Plangebiet ausschließlich über die Belvederestraße zu erschließen wird nicht gefolgt. Durch die beiden Zufahrten zum Alten Militärring und die Zufahrt zur Belvederestraße wird eine dezentrale Erschließung des Plangebietes erreicht, die zu einer Verteilung der Verkehre auf mehrere Anbindungspunkte führt. In der Folge kommt es zu gleichmäßiger Belastung der umgebenden Straßen. Ursprünglich konnte man die Tiefgarage der DEG nur von einer Stelle aus befahren, was insbesondere zu den morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden zu deutlich höheren Belastungen geführt hat.

1.6.2 Tiefgaragenzufahrt Belvederestraße

(B70, B81, B95, B100)

Anregung

Die Lage der Tiefgaragenzufahrt am Haus 1 wird wegen des aufkommenden Verkehrs abgelehnt (B70).

Die Lage der Tiefgaragenzufahrt im Kreuzungsbereich mit der Herrigergasse am Haus 1 sei unter den Aspekten Verkehrssicherheit aufgrund der unübersichtlichen Verkehrssituation als kritisch zu bewerten (B81, B95). Die Tiefgaragenzufahrt kollidiere mit der gegenüber liegenden KVB-Bushaltestelle (B100).

Beschlussentwurf

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

Abwägung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl über die Belvederestraße als auch über den Alten Militärring. 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) erhält. Gegenwärtig befindet sich an gleicher Stelle eine Garagenzufahrt.

Gegenüber dem Bestand – DEG-Tiefgarage mit etwa 120 Stellplätzen zuzüglich 25 oberirdischer Stellplätze auf dem Parkdeck – nimmt die Zahl der Stellplätze mit etwa 23 Tiefgaragenstellplätzen und 3 Besucherstellplätzen, die von der Belvederestraße angefahren werden, stark ab. Aufgrund der geplanten Entwicklung ist gegenüber der Bestandssituation – unter Einbeziehung der Ziel- und Quellverkehre des DEG-Gebäudes – eine Verkehrsentslastung der Belvederestraße zu erwarten.

Im Hinblick auf die Lage der Tiefgaragenzufahrt am Haus 1 bestanden seitens des Fachamtes für Straßen und Verkehrstechnik keine Bedenken im Hinblick auf die Aspekte Verkehrssicherheit und die Lage der Bushaltestellen, die beide in der Höhe des ehemaligen DEG-Gebäudes liegen. Halteverbote in diesem Bereich sichern derzeit die Anfahrbarkeit der Haltestellen.

1.7 Technische Infrastruktur

wurde in den Stellungnahmen mit den Nummern B6, B8, B36, B57, B69, B80, B103 und B104 angesprochen.

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

1.7.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

(B6, B8, B36, B57, B69, B80, B103, B104)

Anregung

Es wird hinterfragt, ob die Abwasserentsorgung gesichert ist (B103). Zu befürchten ist eine unzureichende Abführung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet, so dass Regenwasser in die niedriger gelegenen Teile Müngersdorfs abfließt. Welche Gründe sprechen gegen eine Niederschlagswasserversickerung gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW? Hochwasser- und Grundwasserprobleme sowie negative Auswirkungen auf das Stadtklima seien zu befürchten (B36). Die hohe Versiegelung verringere das Versickerungspotenzial und sei mit umweltbewusster Stadtplanung nicht zu vereinbaren (B57, B69, B80, B104).

Beschlussentwurf

Die Einschätzungen werden nicht geteilt. Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

Abwägung

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

Eine Niederschlagswasserversickerung wurde aufgrund der weitgehenden Unterbauung der Grundstücke durch Tiefgaragen nicht angestrebt. Die Baugrundstücke können durch Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen und insbesondere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu 70% (Wohnen A1 und A2) bzw. 80 % (Wohnen B) versiegelt werden. Die verbleibenden Grundstücksflächen sind unter Berücksichtigung erforderlicher Abstände von Versickerungsanlagen zu Gebäuden und ihrer Gründung für eine Niederschlagswasserversickerung nicht ausreichend.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern die Grundstücke nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Da die Baugrundstücke des Plangebietes vor dem 01.01.1996 überwiegend bebaut waren und das Plangebiet insgesamt vor dem 01.01.1996 vollständig an die öffentliche Kanalisation (Mischsystem) angeschlossen war, besteht innerhalb des Plangebietes keine Pflicht, das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Da mit der vorliegenden Planung der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung einer gewerblich genutzten Fläche, durch Baulückenbebauung und durch Nachverdichtung Rechnung getragen wurde, gewährleistet der vorliegende Bebauungsplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Infolge der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes, und die Schutzgüter Wasser und Klima zu erwarten.

1.8 Werterhaltung

wurde in den Stellungnahmen mit den Nummern B5, B25, B28, B35, B36, B39, B44, B81, B84, B91 und B103 angesprochen.

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

1.8.1 Grundstückswert

(B5, B25, B28, B35, B36, B39, B44, B81, B84, B91, B103)

Anregung

Infolge der Planung werden Wertminderungen von Grundstücken und Immobilien in Müngersdorf 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, da die gewerbliche Nutzung aufgegeben und eine Wohnnutzung geplant ist. Fragestellungen einer möglichen Wertminderung von Grundstücken/Immobilien sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

1.9 Sozialverträglichkeit

wurde in den Stellungnahmen mit den Nummern B5, B10, B35, B36, B38, B86 und B87 angesprochen.

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

1.9.1 Berücksichtigung sozialer Bedürfnisse

(B5, B10, B35, B36, B38, B86, B87)

Anregung

Nachgefragt wird, wer innerhalb des Plangebietes Wohneigentum erwerben wird und wie die Neu-Müngersdorfer in die „Dorfgemeinschaft“ integriert werden sollen, wenn die Neubebauung mehrheitlich abgelehnt wird (B5). Es wird eine Beeinträchtigung der Ortsatmosphäre durch eine zunehmende Verstädterung befürchtet (B35). Die Planung sei nicht sozialverträglich (B36, B38). Das soziale Gefüge werde sich infolge der Planung verändern (B87).

Beschlussentwurf

Die Einschätzungen werden nicht geteilt. Beschlüsse zu einer besonderen Berücksichtigung sozialer Bedürfnisse der Bevölkerung oder einer sozialgerechten Bodenordnung lagen der vorliegenden Planung nicht zugrunde.

Abwägung

Durch die vorhabenbezogene Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuordnung des Plangebietes durch eine Wohnbebauung geschaffen. Aus stadtplanerischer Sicht ist grundsätzlich die vom Vorhabenträger geplante Errichtung von barrierefreien Wohnungen und die damit verbundene städtebauliche Aufwertung und Entwicklung zu begrüßen. Eine Steuerung der Wohnungsvergabe sowie Unterstützung zur Integration der Neu-Müngersdorfer sind nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens. Es liegt im städtischen Interesse, eine Wohnnutzung auf einer ehemals ausschließlich gewerblichen genutzten Fläche vorzusehen. Die Einschätzung, dass die Planung nicht sozialverträglich sei, wird nicht geteilt. Eine weitergehende Berücksichtigung sozialer Bedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB (Berücksichtigung bestimmter Bevölkerungsgruppen, insbesondere der Familien, Alleinerziehenden, jungen und alten Menschen, Behinderter) und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB waren nicht inhaltlicher Gegenstand der Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses des Rates der Stadt Köln.

2 Themenkomplex: Verkehr

2.1 Planbedingter Mehrverkehr

wurde in den Stellungnahmen mit den Nummern B1, B2, B3, B6, B7, B11, B13, B14, B17, B19, B20, B21, B22, B24, B27, B30, B31, B32, B33, B34, B35, B40, B42, B44, B48, B49, B52, B55, B56, B57, B58, B59, B64, B65, B66, B67, B69, B73, B74, B76, B77, B78, B79, B80, B82, B83, B84, B84, B85, B89, B90, B91, B92, B93, B94, B95, B96, B101, B103, B104, B106, B109, v.1 und v.2 angesprochen.

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

2.1.1 Mehrverkehr und Verkehrssicherheit

(B1, B2, B3, B6, B7, B11, B13, B14, B17, B19, B20, B21, B22, B27, B30, B31, B32, B33, B34, B35, B40, B42, B44, B48, B49, B52, B55, B56, B57, B58, B59, B64, B65, B66, B67, B69, B73, B74, B76, B77, B78, B79, B80, B82, B83, B84, B85, B89, B90, B91, B92, B93, B94, B95, B96, B101, B103, B104, B106, B109, v.1, v.2)

Anregung

Infolge der Planung mit ca. 90 Wohneinheiten ist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens – insbesondere auf dem Alten Militärring – mit einer Überschreitung der Aufnahmefähigkeit des Verkehrsnetzes zu befürchten, ohne dass eine Anbindung an größere Durchgangsstraßen gegeben sei (B23). Insgesamt werden Störungen des Verkehrsflusses erwartet (B56). Zusätzlicher Verkehr sei durch Besucher- und Lieferverkehr zu erwarten (B49) und gegenüber der bisherigen gewerblichen Nutzung die Ausdehnung der Zu- und Abfahrtsverkehre auf das Wochenende (B66, B78). Zudem ist durch die Zunahme von Parksuchverkehren die Umwandlung Müngersdorfs in einen vom Autoverkehr geprägten Stadtteil zu befürchten (B66, B78, B89, B92, B93). Eine weitere Verschärfung ergebe sich aus dem zu erwartenden Parkdruck (B21, B40).

Die Erschließung des Plangebietes vom Alten Militärring hebe die Verkehrsberuhigung dieser Straße wieder auf (B73, B84). Zu befürchten sei ein Ausbau/eine Verbreiterung des Alten Militärrings infolge der Planung. Derzeit fahren auf dem Alten Militärring morgens und nachmittags ca. 90 Bus- und Taxitouren zzgl. der PKW, Fahrräder und Fußgänger (B21, B27, B52, B85). Es wird darauf hingewiesen, dass es keinen Bürgersteig gibt, auf den die Behinderten ausweichen können (B13, B42, B69, B74, B80, B94, B104). Eine Beeinträchtigung für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr infolge der Planung wird ebenfalls befürchtet (B21, B27, B40, B52, B77, B85). Daher wird die Anlage eines ausreichend breiten Gehweges, eine bessere Beleuchtung (B79, B80) sowie eine Signalisierung der Kreuzung Alter Militärring/Wendelinstraße angeregt. Die Maßnahmen zur Ertüchtigung des Alten Militärrings sollen dem Vorhabenträger auferlegt werden und nicht zu Lasten der Anwohner oder der Stadt Köln (B69, B80, B104) gehen (B30, B69, B80, B104).

Der planbedingte Mehrverkehr lässt eine Einschränkung der Verkehrssicherheit auf der Belvederestraße (B89, B91, B95, B101) und dem Alten Militärring und insbesondere eine Gefährdung von (körperbehinderten) Schülern vor dem täglichen Schulbeginn und bei Schulschluss und (schwerstbehinderten) Anwohnern erwarten – auch während der Bauphase (B21, B24, B32, B40, B48, B52, B69, B77, B79, B80, B85, B91, B94, B96, B104). Im Vorfeld der Baumaßnahmen sollen die verkehrstechnischen Ertüchtigungsmaßnahmen durchgeführt worden sein (B56, B69, B80, B104). Im jetzigen Zustand ist der Alte Militärring als nicht verkehrssicher zu bewerten (B79, B80). Die Unfallgefahr steige durch die Tiefgaragenausfahrten (B95).

Ein Verkehrskonzept für Müngersdorf fehlt (B95). Es wird angeregt, die Sperrung der Straße Alter Militärring in die Mitte zu verschieben, so dass die Anfahrt zur Anna-Freud-Schule über die Straße Militärring geführt würde, was zu einer Entlastung der Verkehrssituation beitragen würde. Im Weiteren könnten zusätzliche Parkplätze angelegt werden (B56).

Das Schulgelände am Ende des Alten Militärrings stehe nicht als Wendeplatz während der Bauzeit zur Verfügung (B52). Des Weiteren wird hinterfragt, ob die Straße Alter Militärring zu dem neuen Militärring während der Bauphase wieder geöffnet werden solle und wie in der Folge ein Durchgangsverkehr vermieden werden kann (B69, B80, B104). Wie soll der Baustellenverkehr abgewickelt werden (B91, B94, B95)? Es wird die Festschreibung eines Baulogistikkonzeptes angeregt (B30).

Beschlussentwurf

Die Anregung zur Einrichtung eines Gehwegs auf dem Alten Militärring wird aufgenommen; die Planung des Gehweges ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Die Anregung, die Sperrung des StraÙe Alter Militärring zu verschieben wird nicht gefolgt. Die Belange des Verkehrs wurden berücksichtigt. Im Übrigen werden die Einschätzungen zum planbedingten Verkehr nicht geteilt und den Stellungnahmen nicht gefolgt.

Abwägung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl über die Belvederestraße als auch über den Alten Militärring. Gegenüber der Bestandssituation– DEG-Tiefgarage mit etwa 120 Stellplätzen zuzüglich 25 oberirdischer Stellplätze auf dem Parkdeck – nimmt die Zahl der Stellplätze mit etwa 96 Stell-

plätzen in Tiefgaragen und etwa 13 bis 14 Besucherstellplätzen bzw. Parkplätzen im gesamten Plangebiet leicht ab. Das heißt, dass aufgrund der geplanten Entwicklung gegenüber der Bestandssituation insgesamt keine erhebliche Veränderung des Verkehrsaufkommens auf öffentlichen Straßen zu erwarten ist. Besucher- und Lieferverkehre der geplanten Wohnnutzung sind als gering und wohngebietsverträglich zu bewerten. Auch durch die Parksuchverkehre wird mit keiner nennenswerten Verkehrszunahme gerechnet. Die vorliegende Planung kann nicht als Auslöser für die Umwandlung von Alt-Müngersdorf in einen autogerechten Stadtteil gesehen werden. Eine Abhängigkeit vom Verkehrsmittel Auto ist bereits heute deutlich ausgeprägt. Die nächstgelegene Stadtbahn-Haltestelle befindet sich in einer Entfernung von 600 m; Bushaltestellen mit Anbindung in Richtung Stadtbahn bzw. zum S- und Regionalbahnnetz befindet sich in der Belvederestraße in Höhe des Plangebietes. Der Nachweis der bauordnungsrechtlich notwendigen Einstellplätze für die Wohnnutzung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

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 Verkehrsentslastung erfahren. Zusätzliche Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit sind daher auszuschließen. Vom Alten Militärring als Gemeindestraße und ausgewiesene Fahrradstraße mit einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h werden die Häuser 4 bis 7 erschlossen. 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. Unter der Annahme von vier Fahrbewegungen von 73 Fahrzeugen je Tag ergäbe sich ein zusätzlicher Quell- und Zielverkehr von 292 Kfz/Tag. Gegenüber der Bestandssituation wird das Verkehrsaufkommen infolge der Planung auf dem Alten Militärring um etwa 40 % von 730 auf 1.022 Kfz/Tag 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. Im Hinblick auf Schüler und Behinderte wird keine signifikante Verschlechterung der Situation auf dem Alten Militärring gesehen, da insgesamt die Verkehrsmengen auch nach der zusätzlichen Beaufschlagung durch die Tiefgarage als vergleichsweise gering zu bezeichnen sind. Zudem kann bezogen auf die umgebenden Straßen davon ausgegangen werden, dass sich durch die Veränderung der Nutzungsstruktur von einer gewerblichen Nutzung (DEG) zu einer Wohnnutzung die Verkehre im Planfall gleichmäßiger über den Tageszeitraum verteilen werden.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens, besteht keine Erforderlichkeit, den Alten Militärring zur Aufnahme größerer Verkehrsmengen auszubauen. Der Charakter des Alten Militärrings als Fahrradstraße wird sich nicht ändern. Eine Erhöhung der Unfallgefahr durch die Tiefgaragenzufahrten ist nicht zu erwarten. Unabhängig vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll auf der plangebietsabgewandten Seite des Alten Militärrings zukünftig durch die Stadt Köln zur weiteren Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Rollstuhlfahrer ein Gehweg eingerichtet werden. Im Haushalt der Stadt soll ein entsprechender Titel zur Einrichtung des Gehweges aufgenommen werden. Eine Kostenübernahmeregelung ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens, da die Auswirkungen der Planung lediglich den Anlass, aber nicht die Ursache für die Anlage des Fußweges darstellen. Der Hinweis zur Verbesserung der Beleuchtung des Alten Militärrings wird aufgenommen und im Weiteren durch das städtische Fachamt geprüft. Eine Signalisierung der Kreuzung Wendelinstraße/Alter Militärring wird nach Einschätzung des Fachamtes nicht zu einer wesentlichen Verbesserung der Situation führen. Innerhalb des Plangebietes werden durch den Vorhabenträger innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – parallel zur Fahrbahn des Alten Militärrings – Parkplätze in Längsaufstellung errichtet werden. Diese werden anschließend der Stadt Köln übertragen und stehen in der Folge als öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Insgesamt trägt die Beibehaltung der Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h, die Herstellung von fahrbahnbegleitenden Parkplätzen und die Verengung der Fahrspur durch Einrichtung eines Gehweges und damit einer Gliederung des Straßenraumes zu einer Entschleunigung des Verkehrs und einer Erhöhung der Verkehrssicherheit bei. Eine Beeinträchtigung für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr infolge der Planung ist nicht zu erwarten.

Da das Plangebiet über die Belvederestraße und den Alten Militärring erschlossen werden kann und die vorliegende Planung keine Konflikte hinsichtlich verkehrlicher Belange erzeugt, besteht keine Er-

forderlichkeit für die Aufstellung eines Verkehrskonzeptes für Alt-Müngersdorf. Seitens der Stadt Köln wurde bisher nicht die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Verkehrskonzeptes gesehen.

Die Baustelleneinrichtung mit der Lenkung der Baustellenverkehre und ein Baustellenlogistikkonzept sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Eine Anbindung des Alten Militärrings die Straße „Militärring“ ist ebenso wenig vorgesehen, wie die Nutzung des Schulgeländes als Wendeanlage. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird geprüft, inwieweit hier ergänzende Regelungen aufgenommen werden. Eine grundsätzliche Änderung der Verkehrsbeziehungen wie angeregt wurde, ist während der Bauzeit nicht beabsichtigt.

2.1.2 Mehrverkehr auf der Straße „Am Serviesberg“ (B6)

Anregung

Infolge der Planung ist mit einer starken Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Straße „Am Serviesberg“ zu rechnen.

Beschlussentwurf

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

Abwägung

Da über die Straße „Am Serviesberg“ weder die Belvederestraße noch der Alte Militärring erreicht werden können, ist durch die Planung keine Verkehrszunahme auf der Straße „Am Serviesberg“ zu erwarten.

2.2 Stellplätze und Bushaltestelle

wurde in den Stellungnahmen mit den Nummern B4, B5, B6, B10, B11, B12, B15, B16; B18, B19, B20, B22, B23, B24, B25, B27, B31, B32, B33, B34, B36, B38, B41, B43, B44, B47, B48, B49, B54, B55, B56, B57, B58, B59, B61, B63, B64, B65, B66, B67, B69, B74, B75, B78, B80, B81, B82, B83, B84, B85, B89, B91, B92, B93, B95, B100, B101, B102, B104, B108, v.1 und v.2 angesprochen.

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

2.2.1 Stellplätze und Fahrradständer

(B4, B5, B6, B10, B11, B12, B15, B16, B18, B19, B20, B22, B23, B24; B25, B27, B31, B32, B33, B34, B36, B38, B41, B43, B44, B47, B48, B49, B54, B55, B56, B57, B58, B59, B61, B63, B64, B65, B66, B67, B69, B75, B78, B80, B81, B82, B83, B84, B85, B89, B91, B92, B93, B95, B100, B101, B102, B104, B108, v.1, v.2)

Anregung

Der Planung liege eine zu geringe Zahl von Stellplätzen zu Grunde. Zu befürchten sei ein „Zuparken“ der Anliegerstraßen der unmittelbaren Umgebung. Es sei nicht erkennbar, wie die Zahl der erforderlichen Stellplätze ermittelt wurde und ob sich die Stadtverwaltung mit diesem Belang auseinandergesetzt hat (B20, B65). Auf welchen Annahmen und Untersuchungen basiert der Stellplatzschlüssel (v.2)? Es wird befürchtet, dass 5 oberirdische Besucherstellplätze für 90 Hauseinheiten zu wenig sei, insbesondere vor dem Hintergrund der derzeit schon schwierigen Parkplatzsituation (B 15, B20, B38, B63, B64, B65, B66, B78, B81, B85, B101). Ein weiterer Einwander kommt zu dem Ergebnis, dass ca. 155 Stellplätze zzgl. 3 Stellplätze je Gewerbeeinheit vorzusehen seien (B22). Ein weiterer Einwander regt einen Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohnung an (B61, B81). Bei einer Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe wären zu wenige Stellplätze vorgesehen (B24, B36, B38, B41, B43, B48, B49, B63, B65, B69, B80, B104). Eine Ablösung der Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen sei eine Zumutung für die Bewohner und die Nachbarschaft (B58). Die nahezu vollständige Unterbringung in Tiefgaragen wird hinterfragt und die Vermutung geäußert, dass die Anzahl der vorgesehenen Stellplätze nicht ausreiche, insbesondere wenn auf bis zu 20% der Flächen Lagerflächen und Technik- sowie Nebenräume zulässig seien (B69, B80, B104).

Die Anlage eines Bürgersteiges auf der Straße Alter Militärring wird begrüßt; in der Folge wird jedoch befürchtet, dass weitere Parkplätze fehlen werden. Dies führe zu chaotischen Situationen (B56). Für Besucher, Kunden usw. seien die Stellplätze überwiegend oberirdisch anzuordnen, da sie ihre Fahrzeuge erfahrungsgemäß lieber am Straßenrand abstellen bevor sie in eine Tiefgarage fahren. Es sei unklar, ob die vorgesehenen Stellplätze am Alten Militärring im Eigentum des Investors stehen und wie sichergestellt ist, dass sie der Neubebauung zur Verfügung stehen (B20, B38, B65, B69, B80, B104). Es wird angeregt, auch auf der Belvedere Straße oberirdische Stellplätze anzuordnen. Es sei ansonsten zu befürchten, dass die noch erhaltenen Werkstätten, Läden Praxen, Büros künftig keine Kunden mehr haben (B27, B85).

Inwieweit handele es sich bei den geplanten Tiefgaragen um Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche (B69, B80, B104)?

Des Weiteren wird befürchtet, dass durch die Anordnung von Mauern, Abfallsammelbehälter und Begrünungsmaßnahmen die Erreichbarkeit der östlich des Hauses 5 gelegenen Garagen eingeschränkt sein könnte (B11, B43, B54). Abfallsammelbehälter dürften zu keinem Zeitpunkt auf dem Gehweg bzw. in der Stichstraße abgestellt werden, da auch der Gehweg zum Rangieren benötigt würde (B104). Es wird eine Verschiebung der Stellplätze gegenüber den Garagen in nordwestliche Richtung angeregt. Aus der Planbegründung sei nicht erkennbar, ob sich die Stadtverwaltung mit diesem Belang auseinandergesetzt hat (B11, B20, B65). Zu prüfen ist, ob bei den vorgesehenen Stellplätzen am Haus 5 eine Wendemöglichkeit bereitgestellt werden könne (B43, B54). Es wird angeregt, dass zur Sicherstellung einer Wendemöglichkeit das Haus 5 verkürzt oder verschoben werden müsse und die Stadt müsse am Ende der Sackgasse eine Wendeanlage vorsehen, wie es üblich sei (B54).

Ein Einwender gibt zu Bedenken, dass es nicht einzusehen sei, dass die zentrale Fahrradabstellanlage gegenüber dem Haus des Einwenders geplant sei. Es wird angeregt, die Fahrradständer ebenso wie die Abfallsammelbehälter auf dem ansonsten funktionslosen zentralen Platz vorzusehen (B54).

Wo sollen die Anwohner während der Bauzeit parken (B91)?

Infolge der Planung würde das Anwohnerschutzkonzept durch Anwohnerparken unterlaufen werden (B102).

Beschlussentwurf

Die Einschätzungen werden nicht geteilt. Den Stellungnahmen 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 vorgesehenen 94 Wohneinheiten lässt sich die Zahl der geplanten Stellplätze auf etwa 96 Stellplätze in Tiefgaragen und 3 bis 4 oberirdische Besucherstellplätze sowie 10 öffentliche Parkplätze am Alten Militärring beziffern. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Eine weitergehende Verpflichtung, Stellplätze anzuordnen wird nicht gefolgt, da der erforderliche Stellplatzschlüssel nachgewiesen werden kann und im Weiteren auch die Möglichkeit zur Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs besteht. Eine Ablösung von Stellplätzen ist nicht vorgesehen. Als Art der baulichen Nutzung wurde „Wohnen“ festgesetzt. Bis auf zulässige Räume für freiberuflich Tätige innerhalb der Wohnungen sind im Plangebiet keine gewerblichen Nutzungen zulässig. Daher erhöht sich der Stellplatzbedarf nicht.

Die textliche Festsetzung, 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, schränkt die geplante Zahl von 96 Tiefgaragen-Stellplätzen nicht ein, sondern eröffnet Spielräume hinsichtlich der Anordnung der genannten Nebenräume innerhalb der Untergeschosse.

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 sieben öffentliche Parkplätze (in Längsaufstellung) in Kombination mit Straßenbäumen herstellen; der Vorhabenträger verpflichtet sich durch Regelungen im Durchführungsvertrag zur Planung und Kostenübernahme der straßenbaulichen Maßnahmen. Die sieben Parkplätze

sind öffentlich. Drei bis vier weitere oberirdische Besucherstellplätze werden auf den Baugrundstücken des Plangebietes nachgewiesen. Das Plangebiet ist im Übrigen durch Bus und Stadtbahn an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

Auf die Zuordnung von Stellplatzflächen an der Belvederestraße wurde aus städtebaulichen Gesichtspunkten mit Ausnahme eines Besucherstellplatzes am Haus 1 verzichtet. Die Belvederestraße wird nordwestlich der Herrigergasse von einer Ziegelmauer eingefasst, die erhalten bzw. rekonstruiert werden wird. Südöstlich der Herrigergasse werden in Fortsetzung der Ziegelmauer und unter Aufnahme ortsbildtypischer Gestaltungselemente die Vorgärten von Haus 5 durch eine Hecke zur Belvederestraße eingefriedet. Aufgrund der geringen Breite der Belvederestraße sowie den bestehenden Bushaltestellen besteht ein Halteverbot im öffentlichen Straßenraum.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden zeichnerisch Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Die nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten Tiefgaragen werden vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen.

Die Erreichbarkeit der außerhalb des Plangebietes liegenden Garagen wird durch die Planung nicht tangiert. Die öffentliche Verkehrsfläche wird in Lage und Ausdehnung nicht verändert. Es besteht darüber hinaus keine Verpflichtung des Vorhabenträgers, die Erreichbarkeit der Garagen auf eigenem Grundstück zu verbessern. Insofern wird auch der Anregung nicht gefolgt, die Stellplatzanlage, die innerhalb des Plangebietes liegt, zu verschieben. Eine Regelung zur Abstellen von Abfallsammelbehältern am Abfuhrtag ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Es wird jedoch bezweifelt, dass der Gehweg grundsätzlich und uneingeschränkt als Rangierfläche von Garagenbenutzern zur Verfügung steht, da insbesondere auch die vom Eingabensteller erwähnten körperbehinderten Personen gefahrlos den Gehweg nutzen wollen.

Innerhalb des Plangebietes sind die Fahrradabstellanlagen dezentral angeordnet. Da der zentrale Platz die Funktion einer Freifläche mit Kinderspielplatz und einer Feuerwehrezufahrt hat, sollen weder Fahrradabstellanlagen noch Abfallsammelbehälter in diesem Bereich abgestellt werden.

Regelungen zur Einschränkung von öffentlichen Parkplätzen während der Bauzeit sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Das Anwohnerschutzkonzept Alt-Müngersdorf dient dem Schutz der Anwohner im Umfeld des Rhein-Energiestadions vor Verkehrsbelastungen und Lärm bei Veranstaltungen. Die Planung hat keine Auswirkungen auf das Anwohnerschutzkonzept.

2.2.2 Bushaltestelle

(B27, B74, B85)

Anregung

Die vorhandene Bushaltestelle sollte im B-Plan dargestellt und im Weiteren gesichert werden (B27, B85). Eine Behinderung der Bushaltestelle während der Bauzeit wird befürchtet (B74).

Beschlussentwurf

Die Einschätzungen werden nicht geteilt, den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

Abwägung

Die Bushaltestelle liegt innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Plangebietes und bedarf keiner weiteren Sicherung. Regelungen zur Aufrechterhaltung der Anfahrbarkeit der Bushaltestellen in der Belvederestraße während der Bauzeit sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung sondern des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens.

2.3 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

wurde in den Stellungnahmen mit den Nummern B58, B69, B75, B80, B81, B95, B104 und B105 angesprochen.

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

2.3.1 Eigentum von Straßenverkehrsflächen

(B69, B80, B104, B105)

Anregung

Es wird hinterfragt, warum der Bereich zwischen der Fahrbahn Alten Militärring und Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Eigentum der Stadt Köln verbleibe, wenn diese Fläche doch hauptsächlich von dem Vorhabenträger genutzt werde. Wer trage die Kosten für Herstellung und Pflege (B69, B80, B104)?

Der Grünstreifen am Alten Militärring, der sich in städtischem Eigentum befindet, sollte Teil einer Gesamtgrünzugplanung „Rheinterrasse am Alten Militärring“ werden (B105).

Beschlussentwurf

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Abwägung

Die Stadt Köln hat der Überführung der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung durch zwei Tiefgaragenzufahrten und einen Besucherstellplatz zur Erschließung des Plangebietes zugestimmt. In den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden entsprechende Erschließungsregelungen aufgenommen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Wiederherstellung der Straßenentwässerung und des Straßengrüns.

Der Anregung, den Grünstreifen am Alten Militärring in einer Gesamtgrünzugplanung einzubeziehen, wurde nicht gefolgt. Wie zuvor beschrieben, ist eine Begrünung vorgesehen. Die Flächen nordwestlich und südöstlich der Herrigergasse wurden als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Straßengrün, Tiefgaragen- (und Stellplatz)zufahrten, (Gebäudezuwegung,) Parkplätze und Straßenentwässerung“ festgesetzt.

2.3.2 Gehwegverbreiterung Belvederestraße

(B58, B75, B81, B95)

Anregung

Der bestehende Gehweg auf beiden Seiten der Belvederestraße sei zu schmal (B81, B95).

Die Grundstücksmauer des DEG-Gebäudes an der Belvederestraße sei zu weit vorgesetzt, was zu einem zu engen Gehweg geführt habe. Es sei nicht ersichtlich, inwieweit diese Gefahrenquelle erkannt und korrigiert worden sei (B58).

Angeregt wird, die Ziegelmauer an der Belvederestraße zugunsten einer Verbreiterung des Bürgersteigs zu versetzen (B75).

Beschlussentwurf

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Abwägung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl über die Belvederestraße als auch über den Alten Militärring. Innerhalb des mit „Wohnen A 1“ festgesetzten Bereichs werden die Häuser 1, 2 und 3 durch eine gemeinsame Tiefgarage mit etwa 23 Stellplätzen und Zufahrt am Haus 1 an der Belvederestraße erschlossen. Gegenwärtig befindet sich an gleicher Stelle eine Garagenzufahrt. Gegenüber der Bestandssituation kommt es zu einer Verkehrsentslastung der Belvederestraße, da das Plangebiet überwiegend vom Alten Militärring erschlossen wird. Insofern wird die verkehrliche Situation gegenüber den Verkehrsverhältnissen infolge der Nutzung des DEG-Gebäudes verbessert, so dass keine straßenbaulichen Maßnahmen an der Belvederestraße im Hinblick auf die Planung erforderlich werden.

3 Themenkomplex: Umwelt, Naturschutz, Denkmalschutz

3.1 Flora

wurde in den Stellungnahmen mit den Nummern B1, B2, B3, B4, B6, B7, B8, B10, B11, B12, B13, B15, B16, B17, B19, B20, B25, B26, B28, B30, B33, B34, B36, B38, B39, B41, B42, B44, B46, B47, B48, B49, B53, B54, B55, B56, B57, B59, B60, B63, B64, B65, B67, B69, B70, B71, B72, B73, B74, B76, B80, B81, B82, B84, B86, B87, B90, B91, B94, B95, B96, B97, B98, B99, B100, B101, B103, B104, B105, B107, B108, B109, B110 und v.3 angesprochen.

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

3.1.1 Baumkartierung

(B36, B54)

Anregung

Warum wurden außer Bäumen keine weiteren Pflanzen kartiert (B36)?

Das auf dem DEG-Grundstück vorhandene Pflanzbecken sei im Hinblick auf eine nachhaltige Be-pflanzung zu sichern. Darüber hinaus wird der Erhalt gefordert, da der Zaun des Einwenders an die-sem befestigt sei (B54).

Beschlussentwurf

Die Belange des Umweltschutzes insbesondere die Auswirkungen auf Pflanzen wurden im Bebau-ungsplanverfahren berücksichtigt. Der Stellungnahme zum Erhalt eines bestehenden Pflanzbeckens wird nicht gefolgt.

Abwägung

Aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen im Plangebiet wurde der Baumbestand kartiert und bewer-tet und für die beiden Naturdenkmäler Bergahorn und Platane Untersuchungen zum Erhaltungs- und Gesundheitszustand durchgeführt. Da das Vorkommen gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG ausgeschlossen werden konnte, wurde die Untersuchung des Pflanzenbestandes auf die Bäume des Plangebietes beschränkt. Auch das vorhandene Pflanzbecken ist nur von geringer ökolo-gischer Bedeutung und wurde aus gestalterischen Aspekten angelegt. Innerhalb des Plangebietes sind im Übrigen Bauvorhaben grundsätzlich zulässig – nach § 34 BauGB innerhalb im Zusammen-hang bebauter Ortsteile nordwestlich der Herrigergasse und aufgrund des rechtskräftigen Bebau-ungsplanes südöstlich der Herrigergasse.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Freiflächengestaltungsplan erarbeitet, der unter Einbeziehung der zu erhaltenden Naturdenkmäler für das gesamte Plangebiet eine einheitliche Ges-taltung verfolgt. Die vorhandenen Anlagen zur Freiraumgestaltung im Bereich des ehemaligen DEG-Gebäudes wurden aufgrund der Neuordnung von Freiflächen und Gebäuden nicht in die Neugestal-tung integriert. Die Herstellung bzw. Wiederherstellung einer privaten Einfriedung ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern Gegenstand des Nachbarrechtsgesetzes NRW. Entsprechende Verpflichtungen des Grundstückseigentümers zugunsten eines außerhalb des Plangebietes liegenden Nachbarn sind nicht bekannt.

3.1.2 Abholzung Baumbestand

(B1, B2, B3, B4, B6, B7, B10, B11, B12, B13, B15, B16, B17, B19, B20, B25, B26, B28, B30, B33, B34, B36, B39, B41, B42, B44, B46, B47, B48, B49, B53, B55, B56, B57, B59, B60, B63, B64, B65, B67, B69, B70, B71, B72, B73, B74, B76, B80, B81, B82, B84, B86, B87, B90, B94, B96, B97, B98, B99, B100, B101, B103, B104, B105, B107, B108, B109, B110, v.3)

Anregung

Die Abholzung fast des gesamten Baumbestandes, zum von Teil erhaltenswerten Bäumen, sollte vermieden werden. Sie ließe jede Verhältnismäßigkeit vermissen (B10). Der städtebauliche Fremd-körper des DEG-Gebäudes habe die Möglichkeit zur Erhaltung von 89 Bäumen gesichert (B60).

Es wird darauf hingewiesen, dass das Fällen von 2 Bäumen auf einem benachbarten Grundstück durch die Untere Landschaftsbehörde nicht genehmigt wurde, so dass die Vermutung nahe liegt, dass mit zweierlei Maß gemessen wird (B13).

Wird der zum Teil erhaltenswerte Baumbestand auf der städtischen Fläche am Alten Militärring erhalten (B84)? Die 33 Bäume auf der städtischen Fläche werden zur Rodung freigegeben. Die dazu gegebene Begründung überzeuge nicht, da nicht zumindest an gleicher Stelle eine Ersatzpflanzung verbindlich vorgegeben werde. Es sei die Pflicht der Stadt, vorhandenes öffentliches Grün offensiv zu sichern (B60).

Art, Lage und Qualität der neuanzupflanzenden Bäume seien nicht bekannt (B69, B80, B100, B104) und die Neuanpflanzung von 23 Bäumen sei zu gering (B12, B34).

Es wird hinterfragt, welche Maßnahmen geplant seien, um die verbleibenden Bäume gegen Schäden in der Bauzeit zu schützen (B69, B80, B104). Es wird befürchtet, dass die Errichtung der Tiefgarage die Bäume auf den angrenzenden Grundstücken beeinträchtigt (B26, B57, B70, B84, B103) sowie die Neupflanzung von Bäumen innerhalb des Plangebietes einschränkt (B63, B96).

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werde nicht Rechnung getragen (B65, B72, B73, B101). Die Grünbiotope sind zu erhalten, um die Verbindung zu anderen Grünflächen zu ermöglichen (B86).

Die Rodung der Bäume beeinträchtigt die Luftqualität (B19), das örtliche Kleinklima (B57) und das Stadtklima (B36, B69, B80, B81, B90, B101, B104). Die Freiflächenqualität würde durch die Planung gegenüber dem Rückbau des DEG-Gebäudes deutlich sinken (B69, B80, B104). Der Naherholungscharakter wird nachteilig beeinflusst (B86).

Beschlussentwurf

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt. Die Belange des Umweltschutzes wurden berücksichtigt.

Abwägung

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. 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.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde der gesamte Baumbestand erfasst. Insgesamt (Baugebietsflächen und Verkehrsflächen) wurden 122 Bäume kartiert und bewertet. Von den 122 Bäumen sind 87 Bäume gemäß den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Köln geschützt. 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. Insgesamt müssen dem Vorhaben 54 geschützte Bäume auf privatem und 28 geschützte Bäume auf öffentlichem Grund weichen. Bei der in städtischem Eigentum befindlichen Fläche parallel zur Fahrbahn des Alten Militärrings handelt es sich um eine Straßenverkehrsfläche, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der besonderen Zweckbestimmung Straßengrün etc. festgesetzt wurde. Nach vorliegender Planung können nur 5 gemäß Baumschutzsatzung geschützte Bäume einschließlich der beiden Naturdenkmale erhalten bleiben. Es wird jedoch seitens des Vorhabenträgers angestrebt, eine größtmögliche Anzahl von Bäumen zu erhalten. Dies ist jedoch abhängig von der noch nicht endgültig festliegenden technischen Art der Bauausführung in Teilbereichen des Plangebietes. Eine von den Verboten der Baumschutzsatzung befreiende Erlaubnis zur Entfernung von insgesamt 82 geschützten Bäumen kann nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes gemäß § 6 der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln“ erteilt werden.

	Anzahl	Rechnerisch erforderliche Ersatzbäume	Neuanpflanzung plangebiets- intern	Externer Er- satz Mindestanzahl Bäume
Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans				
Erhalt geschützter Bäume	5			
Zu fällende geschützte Bäume	54	108		
Ersatzpflanzungen			12	96
Summe	59			
Öffentliche Straßenverkehrsflä- che				
Erhalt geschützter Bäume	0			
Zu fällende geschützte Bäume	28	39		
Ersatzpflanzungen			9	30
Summe	28			
Plangebiet insgesamt				
Erhalt geschützter Bäume	5			
Zu fällende geschützte Bäume	82	147		
Ersatzpflanzungen			21	126
Summe	87			

Tabelle Bestand, Erhalt und Ersatz geschützter Bäume gemäß Baumschutzsatzung

In Abstimmung mit dem Amt für Landschaftspflege und Grünflächen wurde ein Freiflächengestaltungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitet. Für die 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.

Die Regelungen des Durchführungsvertrages stellen sicher, dass die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu Pflanzmaßnahmen des Freiflächengestaltungsplans vom Vorhabenträger durchgeführt werden.

Der Schutz der verbleibenden geschützten Bäume innerhalb des Plangebietes und auf den angrenzenden Grundstücken ist während der Bauphase gemäß § 14 Abs. 4 BauO NRW sicherzustellen. Die Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die Richtlinie RAS-LP 4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

Das Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope gemäß § 30 BNatSchG konnte ausgeschlossen werden.

Dem Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung folgend soll durch die Wiedernutzbarmachung einer gewerblich genutzten Fläche, durch Baulückenbebauung und durch Nachverdichtung Wohnraum geschaffen werden und eine Ansiedlung an der Grenze zum Außenbereich vermieden werden. Trotz weitgehender Abholzung des vorhandenen Baumbestandes soll mit der Umsetzung des B-Planes im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und Schutzes des Außenbereiches die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vermieden werden. Zur Schaffung einer hohen Freiraumqualität innerhalb des Plangebietes und zur Vermeidung

höherer Verkehrs(lärm)belastungen wurden die notwendigen Stellplätze – mit Ausnahme von wenigen Besucherstellplätzen – ganz bewusst in Tiefgaragen untergebracht. Um die Belvederestraße gegenüber dem Bestandsfall von Verkehr zu entlasten, wurde das Plangebiet ebenfalls vom Alten Militärring erschlossen. Dies hat allerdings die weitgehende Abholzung des Baumbestandes auf dem Hang zur Folge. Die für das Ortsbild prägenden Naturdenkmäler Platane und Bergahorn werden erhalten bleiben und wurden in die Freiraumplanung einbezogen. Eine geschlossene Bebauung mit Vorgartenzone wird in Entsprechung der gegenüberliegenden Bebauung an der Belvederestraße die bestehende ortsuntypische Freiraumgestaltung mit Hochbeeten ersetzen. Im Übrigen ist die Wiederbegrünung der städtischen Fläche am Alten Militärring als Grünstreifen gesichert. Sowohl die dauerhafte Begrünung der nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen als auch eine Wiederbegrünung der Baugrundstücke durch Baumpflanzungen wurde durch textliche Festsetzungen gesichert. Bei ausreichender Überdeckung der Tiefgaragen durch Bodensubstrat steht der Anpflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen nichts entgegen. Ein Zugewinn an Freiraumqualität ist die zentrale Platzfläche mit einem Kleinkinderspielplatz, der auch den derzeit Ortsansässigen zu Gute kommt.

Die weitgehende Abholzung des Baumbestandes und Nachverdichtung führt zu einer Beeinträchtigung des lokalen Kleinklimas und der Luftqualität, die durch Ersatzpflanzungen und die Tiefgaragenbegrünung gemindert wird. Hierdurch sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Beeinträchtigungen des Stadtklimas sind infolge der Planung nicht zu erwarten. Die Flächen innerhalb des Plangebietes dienen nicht der Naherholung, insofern liegt keine Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion vor. Die Herrigergasse wurde als öffentliche Wegeverbindung gesichert, so dass die Verbindung zum nahegelegenen Äußeren Grüngürtel gewährleistet bleibt.

Die Belange des Umweltschutzes wurden berücksichtigt.

3.1.3 Baumschutzsatzung

(B8, B36, B38, B55, B69, B80, B91, B104)

Anregung

In welcher Form soll der Ausgleich für die Bäume, die innerhalb des Plangebietes gefällt werden sollen, erfolgen? Was regelt der Durchführungsvertrag dazu? Es liege ein Verstoß gegen die Baumschutzsatzung vor (B55). In welcher Form wird die Einhaltung der Baumschutzsatzung – insbesondere die Umsetzung von Ersatzpflanzungen – sichergestellt (B36) und wie viele Bäume mit einem größeren Stammdurchmesser seien unter den Ersatzpflanzungen (B69, B80, B104)? Welche Ersatzpflanzungen seien in der öffentlichen Verkehrsfläche geplant (B69, B80, B91, B104)?

Der Ersatz würde der Allgemeinheit statt dem Vorhabenträger aufgebürdet werden (B38).

Beschlussentwurf

Die Baumschutzsatzung wurde beachtet.

Abwägung

Innerhalb des Plangebietes sollen 54 geschützte Bäume auf privatem und 28 geschützte Bäume auf öffentlichem Grund gefällt werden. Bei der in städtischem Eigentum befindlichen Fläche parallel zur Fahrbahn des Alten Militärrings handelt es sich um eine Straßenverkehrsfläche, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der besonderen Zweckbestimmung Straßengrün etc. festgesetzt wurde. Eine von den Verboten der Baumschutzsatzung befreiende Erlaubnis zur Entfernung von insgesamt 82 geschützten Bäumen kann nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes gemäß § 6 der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln“ (Baumschutzsatzung – BSchS) erteilt werden.

Nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung sind für zu fällende geschützte Bäume Ersatzpflanzungen bzw. Ersatzzahlungen zu leisten. Bei Ersatzpflanzungen wird die erforderliche Anzahl der neu anzupflanzenden Bäume sowie Pflanzenqualität gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Köln vorgegeben. Es müssen Ersatzbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm gepflanzt werden; die Anzahl der neu anzupflanzenden Bäume ist abhängig von dem Stammdurchmesser des zu fällenden Baumes. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach dem Wert des

Baumes, mit dem ansonsten die Ersatzzahlung erfolgen müsste, zuzüglich einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 % des Nettoerwerbspreises.

Der Durchführungsvertrag enthält Regelungen, die dem Vorhabenträger erlaubt, auf den städtischen Grundstücksflächen im Bereich des Alten Militärrings – festgesetzte Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – in Abstimmung mit der Stadt Köln Baumfällungen vornehmen zu können, und ihn zu Ersatzpflanzungen und -zahlungen auf dieser Fläche verpflichtet.

Der Vorhabenträger bzw. sein Rechtsnachfolger wird zur Durchführung der nach Baumschutzsatzung erforderlichen Ersatzpflanzungen und -zahlungen verpflichtet, so dass der Stadt Köln bzw. der Allgemeinheit dadurch keine Kosten entstehen.

3.1.4 Naturdenkmäler

(B8, B30, B36, B55, B60, B63, B69, B80, B95, B104)

Anregung

Wie sind die Angaben über die mittelfristige bzw. die niedrig angesetzte (B36) Lebenserwartung der beiden Naturdenkmäler zu verstehen? Ist die Vergrößerung der zu geringen Baumscheibengrößen der Naturdenkmäler gesichert und welche Größe werden sie künftig haben (B36, B69, B80, B104)? Es wird eine Gefährdung der beiden Naturdenkmäler durch die Planung (B36, B55, B63, B69, B80, B104), insbesondere durch die Tiefgarage befürchtet. Es wird angeregt, die Ausdehnung der Tiefgarage zurückzunehmen, auf umfangreiche Erdarbeiten zu verzichten und die Sicherungsmaßnahmen während der Bauzeit im Vorhabenplan zu beschreiben (B30). Der Wurzelbereich der beiden Naturdenkmäler sei nicht hinreichend untersucht worden (B36, B60, B69, B80, B104).

Es sei die Pflicht der Stadt, den Erhalt von Naturdenkmälern offensiv zu sichern (B60). Eine Erhaltung der Naturdenkmäler sei langfristig realistisch (B95). Ein Konzept zum Schutz der Naturdenkmäler fehle (B95). Es sei irritierend, dass die Naturdenkmäler erhalten bleiben „sollen“ und nicht „müssen“ (B60).

Beschlussentwurf

Der Erhalt der Naturdenkmäler ist berücksichtigt.

Abwägung

Entsprechend der Bedeutung der beiden Naturdenkmäler für den Standort wurde ein Gutachten erstellt, um diese Belange auch schon auf der Ebene der Bauleitplanung angemessen bewerten zu können. Die nachfolgenden Aussagen basieren auf diesem Gutachten. Bei den zum Erhalt festgesetzten Naturdenkmälern handelt es sich um eine etwa 160 Jahre alte Platane und einen etwa 110 Jahre alten Bergahorn. Eine mittlere Lebenserwartung entspricht 5 bis 15 Jahren, unter einer hohen Lebenserwartung ist eine Lebenserwartung ohne Einschränkung zu verstehen. Der Bergahorn befindet sich nach seiner Kronenstruktur in der Stagnationsphase, das heißt der Baum hat seine Endhöhe erreicht. Die Lebenserwartung des Baumes wird vom Baumgutachter als mittel bis hoch bewertet. Die Platane ist hinsichtlich ihrer Wachstumsphase in die Stagnationsphase im Übergang zur Resignationsphase einzustufen. Die Platane hat ihre Endhöhe erreicht, Haupttriebe des Baumes sterben ab und der Baum reduziert langsam die Kronenausdehnung. Die Lebenserwartung wurde als mittel bis hoch prognostiziert.

Eine Baumscheibengröße wurde nicht festgesetzt. Die geplanten Häuser 1 und 5 und die Tiefgaragen halten einen ausreichenden Abstand von den Naturdenkmälern. Die geplante Vergrößerung der Baumscheiben durch Schaffung von grünen Freiflächen um die beiden Baumstandorte geht aus dem Freiflächengestaltungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan hervor. Die Platane wurde dabei in die Gestaltung des zentralen Quartierplatzes einbezogen.

Der Erhalt der beiden Naturdenkmäler wurde zeichnerisch und durch textliche Festsetzung auf Dauer gesichert: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass der/die vorhandene als Naturdenkmal unter Schutz stehende Bergahorn/Platane dauerhaft zu erhalten ist.

Das im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellte 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 sind Gegenstand des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und damit verpflichtend für den Vorhabenträger. Vorzusehende Schutzmaßnahmen sind z. B. Wurzelvorhang, die Errichtung eines Schutzzaunes im Kronentraufenbereich, Überfahrerschutz im Wurzelbereich durch Vlies und Schotter, Schutz der Baumstämme durch Ummantelung, Vermeidung von Baukraneinsatz im Kronenbereich und die Wasserversorgung der Kronentraufen während der Bauzeit.

Um Aussagen zur Stand- und Bruchsicherheit der beiden Naturdenkmäler zu erhalten, wurde eine Wurzeluntersuchung mittels schalltomographischer Messungen durchgeführt. Eine weitergehende Wurzeluntersuchung ist nicht erforderlich, da die geplante Bebauung einen ausreichenden Abstand von den Naturdenkmälern einhält.

3.1.5 Landschaftsschutz

(B30, B69, B80, B104)

Anregung

Es wird angeregt, dass die Hangkante unter Landschaftsschutz gestellt werden soll, wie es mal war. Es wird nach der Begründung zur Aufhebung des Landschaftsschutzes gefragt (B30). In der Vergangenheit wurden anderen Bürgern Eingriffe in die Hangkante untersagt; durch die Planung liege eine Ungleichbehandlung vor (B30, B69, B80, B104). Es wird angeregt im Zusammenhang mit der Regionale 2010 dieses besondere Merkmal herauszustellen (B30).

Beschlussentwurf

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

Abwägung

Der Landschaftsplan der Stadt Köln trifft für das Plangebiet keine Aussagen, die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes ist in diesem Bereich seitens der Stadt Köln nicht vorgesehen. Planungsziel ist die Schaffung von Baugrundstücken im Bereich des Hanges im Gebiet des beplanten und unbeplanten Innenbereichs. Die topographische Stufe, der Übergang von Nieder- zu Mittelrheinterrasse bleibt infolge der Planung erhalten. Die Planungen und die Maßnahmen im Zusammenhang mit der Regionale 2010 sind weitgehend abgeschlossen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Projekte, die mehr als nur einzelne Grünverbindungen behandeln.

3.2 Artenschutz

wurde in den Stellungnahmen mit den Nummern B7, B8, B36, B38, B72, B86 und B87 angesprochen.

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

3.2.1 Lebensraum von Tieren

(B7, B36, B38, B72, B87)

Anregung

Der Lebensraum von Tieren, insbesondere von Vogelarten, Vertebraten (Wirbeltiere) und Invertebraten (Wirbellose), darunter einige Arten unter strengen Naturschutz wird durch die Abholzung des Baumbestandes begrenzt. Artenvielfalt und Biodiversität werden vernichtet (B72). Das komplette Habitat – einschließlich Jagdhabitat – für alle geschützten Fledermäuse und alle weiteren Arten wird zerstört (B36). Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte können nicht verhindert werden (B36).

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.

3.2.2 Fledermausvorkommen

(B8, B36)

Anregung

Sind vier abendliche Begehungen zur Feststellung eines Fledermausvorkommens als belastbar anzusehen (B8, B36)? Das Vorkommen der gefährdeten Wasserfledermaus ist zu vermuten (B36). Angaben zu Untersuchungslängen, Uhrzeiten, meteorologischen Daten sowie ein Begehungsplan fehlen (B36). Warum unterblieben Untersuchungen zu Fledermausquartieren im Bereich der Villa (B36)?

Beschlussentwurf

Die Belange des Artenschutzes wurden beachtet.

Abwägung

Zur Bestimmung des Untersuchungsumfanges wurde eine „Vorprüfung zur Ermittlung des Aufwands für eine faunistische Kartierung und artenschutzrechtliche Bewertung“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgenommen. In Bezug auf Fledermaus-Teilhabitate – Jagdhabitate und Flugstraßen – erfolgte die Festlegung des notwendigen Untersuchungsumfanges durch eine Ortsbegehung am 09.12.2008 in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde. Ebenfalls am 09.12.2008 wurden die von der Planung betroffenen Gebäude innen und außen – einschließlich der Villa im Plangebiet – auf ihre mögliche Eignung als Sommer- bzw. Winterquartier für Fledermäuse und als Lebensstätte für gebäudebrütende Vogelarten begutachtet.

Um zu planungssicheren Aussagen zur Fledermausfauna zu gelangen, fanden folgende Begehungen statt:

Datum	Untersuchungen
09.12.2008	Ortsbegehung zur Festlegung des Untersuchungsumfanges, Untersuchung der Gebäude innen und außen auf ihre mögliche Eignung als Sommer- oder Winterquartier
12.02.2009	Ortsbegehung, Untersuchung der Tiefgaragen auf direkte und indirekte Nachweise überwinternder Fledermäuse
31.03.2009	Ortsbegehung, Untersuchung der Bäume auf Baumhöhlen als potentielle Fledermausquartiere
13.05.2009	Ausbringen von Horchboxen. Abendliche Begehung mit Ausflugbeobachtung an Baumhöhlen eine halbe Stunde vor bis eine Stunde nach Sonnenuntergang mit einer Assistentin, Erfassung von Soziallauten, anschließend Fledermauskartierung auf der Planfläche und im direkten Umfeld, Bestimmung der Fledermäuse mittels akustischer und visueller Erfassung. Untersuchungszeit von 20.30 Uhr (20 °C, 63 % rel. LF) bis 23.00 Uhr (18,3 °C, 67 % rel. LF). SU (Sonnenuntergang) 21.12 Uhr
04.06.2009	Ausbringen von Horchboxen. Abendliche Begehung mit Ausflugbeobachtung an Baumhöhlen eine halbe Stunde vor bis eine Stunde nach Sonnenuntergang mit einer Assistentin, Erfassung von Soziallauten, anschließend Fledermauskartierung auf der Planfläche und im direkten Umfeld, Bestimmung der Fledermäuse mittels akustischer und visueller Erfassung; Untersuchungszeit von 21.00 Uhr (18,5 °C, 41 % rel. LF) bis 23.30 Uhr (16,5 °C, 50 % rel. LF). SU 21.40 Uhr

10.07.2009	Ausbringen von Horchboxen. Abendliche Begehung mit Ausflugebeobachtung an Baumhöhlen eine halbe Stunde vor bis eine Stunde nach Sonnenuntergang mit einer Assistentin, Erfassung von Soziallauten, anschließend Fledermauskartierung auf der Planfläche und im direkten Umfeld, Bestimmung der Fledermäuse mittels akustischer und visueller Erfassung. Untersuchungszeit von 21.00 Uhr (19 °C, 64 % rel. LF) bis 23.30 Uhr (18 °C, 68 % rel. LF). SU 21.44 Uhr
24.08.2009	Ausbringen von Horchboxen. Abendliche Begehung mit Ausflugebeobachtung an Baumhöhlen eine halbe Stunde vor bis eine Stunde nach Sonnenuntergang mit einer Assistentin, Erfassung von Soziallauten, anschließend Fledermauskartierung auf der Planfläche und im direkten Umfeld, Bestimmung der Fledermäuse mittels akustischer und visueller Erfassung. Untersuchungszeit von 19.50 Uhr (29 °C, 34 % rel. LF) bis 22.30 Uhr (28 °C, 38 % rel. LF). SU 20.27 Uhr

Die Begehungen zur Fledermausfauna erfolgten verteilt auf Fortpflanzungsphase und Paarungszeit der Fledermäuse, um belastungsfähige Aussagen zu einer möglichen Nutzung der potenziellen Fledermaus-Baumhöhlenquartiere zu erhalten und zu planungssicheren Aussagen in Bezug auf die Fledermausfauna zu kommen. Während der 4 Begehungen 13.05.2009, 04.06.2009, 10.07.2009, 24.08.2009 wurden über den eigentlich geforderten Leistungsumfang hinaus je 2 Horchboxen im Garten des ehemaligen Bankengebäudes eingesetzt. Der Einsatz von Horchboxen erfolgte, um die Aussagen zu einer Quartiernutzung der Baumhöhlen abzusichern. Die Daten der Horchboxen sind in die Bearbeitung und Bewertung der Ergebnisse aus den Fledermausuntersuchungen eingeflossen. Die Belastbarkeit der Daten mit 4 abendlichen Begehungen ist somit gegeben.

Grundsätzlich werden bei Fledermaus-Kartierungen alle in einer Fläche vorkommenden Fledermausarten untersucht und erfasst, somit auch die **Wasserfledermaus**, die theoretisch in den vorhandenen Baumhöhlen des Plangebietes übertragen könnte. Bei den Ausflugebeobachtungen und anschließenden Fledermauskartierungen während der 4 Begehungen 13.05.2009, 04.06.2009, 10.07.2009, 24.08.2009 erfolgten keine Nachweise von Wasserfledermäusen im Plangebiet und direktem Umfeld.

3.2.3 Untersuchungsumfang

(B8, B36, B86)

Anregung

Aus der faunistischen Untersuchung gehen keine Hinweise auf Amphibien und Insekten hervor (B8). Die Untersuchung sei nicht komplett, da sie nur die Klasse der Vögel und aus der Klasse der Säugetiere die Ordnung Fledermäuse umfasst. Keine Berücksichtigung fanden Nagetiere, Insektenfresser, Amphibien, Reptilien, Gliedertiere (darunter bedrohte Arten unter Schmetterlingen, Libellen, Heuschrecken, Wildbienen, Grabwespen etc., Spinnen (z.B. Kugelspinnenarten) und geschützte Weichtiere (B36). Die Anzahl der Begehungen sei nicht ausreichend, um das Vorkommen Roter-Liste-Arten im Plangebiet auszuschließen (B36). Auf welcher Einschätzung beruht die Aussage, dass streng geschützte Arten im Plangebiet nicht zu erwarten seien (B36)?

Das Vorkommen von Steinkauz (wertvolles Jagdhabitat) und Mittelspecht ist zu vermuten (B36), daher ist die faunistische Untersuchung zu ergänzen (B36). Nahe des Plangebietes (Belvederestraße 53) wurde mehrfach eine Waldohreule gesichtet und auf dem Grundstück Herrigergasse (innerhalb des Plangebietes) gehört (B86). Wurde im Rahmen der faunistischen Untersuchung berücksichtigt, dass noch vor 2 Jahren ein Turmfalke auf dem Dach der Grundschule Müngersdorf genistet hat? Turmfalke wurden als Brutpaare in Müngersdorf nachgewiesen und das Plangebiet sei als Jagdhabitat einzustufen (B36).

Die faunistische Einschätzung und Bewertung beruhe auf falschen Annahmen hinsichtlich der Entfernung des Baumbestandes; das Gutachten sei daher erneut zu erstellen (B36).

Beschlussentwurf

Die Belange des Artenschutzes wurden beachtet.

Abwägung

Grundsätzlich gilt festzuhalten, dass sich das Artenschutzregime (§ 42 BNatSchG) bei Planungs- und Zulassungsverfahren nur auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten konzentriert. Die „nur national“ besonders geschützten Arten sind gemäß BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsverfahren pauschal freigestellt. Daher hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW eine naturschutzfachlich begründete Auswahl an planungsrelevanten Arten getroffen (vgl. hierzu die auch von jedem interessierten Bürger frei erhältliche und vom MUNLV herausgegebene Broschüre „Geschützte Arten in NRW“). Eine Untersuchung fast aller Tiere ist daher nicht erforderlich. Zudem wäre (wie in der zuvor genannten Broschüre des MUNLV dargelegt) auch eine Untersuchung aller geschützten Arten bei Artenschutzprüfungen aus methodischen, arbeitsökonomischen und finanziellen Gründen nicht leistbar.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen sowie aufgrund der im Vorfeld durchgeführten Vorprüfung wurde der Umfang der durchzuführenden Untersuchungen von der Unteren Landschaftsbehörde auf planungsrelevante Vogel- und Fledermausarten begrenzt, da innerhalb des Plangebietes nicht mit weiteren geschützten Arten bzw. planungsrelevanten Arten, die zum Teil spezieller Untersuchungen bedürft hätten, zu rechnen war. Es wurde jedoch während der Kartierungen zu Fledermäusen und Vögeln auf das Vorkommen sonstiger geschützter Arten geachtet. Über geschützte Fledermäuse und Vögel hinaus, wurden keine planungsrelevanten geschützten Arten festgestellt.

Die Frage, auf welcher Einschätzung die Aussage beruht, dass streng geschützte Arten im Plangebiet nicht zu erwarten sind, lässt sich folgendermaßen beantworten: 1. Korrekt zitiert heißt es im Gutachten: „...zumal ‚streng geschützte‘ Arten (abgesehen von Vögeln und Fledermäusen) nicht erwartet werden“. Es werden also nicht generell alle streng geschützte Arten ausgeschlossen und es wird nicht behauptet, dass generell keine streng geschützten Arten erwartet werden. 2. Anhand von Recherche, Vorbegehung, Rücksprache mit der Stadt Köln und Berücksichtigung der vom MUNLV angegebenen planungsrelevanten Arten, konnte der Schluss gezogen werden, dass unter den streng geschützten Arten im Plangebiet Vertreter der Fledermäuse und Vögel erwartet werden können. Hinweise zu weiteren streng geschützten Arten lagen nicht vor, bzw. haben sich nicht ergeben.

Entsprechend dem Vereidigten Umweltsachverständigen Dr. Loske (Salzkotten-Verlar) gelten als Bezugsbasis der Betroffenheit der lokalen Population des Steinkauzes idealisierte Reviere mit einem 200 Meter-Radius. Als Betroffenheit gilt ein Abstand des Reviers von der Planfläche kleiner/gleich 100 m (nachzulesen in der von der LANUV herausgegebenen Zeitschrift „Natur in NRW“, Heft 3/07, S.32). Somit ergibt sich ein Abstand zum Plangebiet von 300 m innerhalb dessen eine Betroffenheit vorliegen könnte. Die Entfernungen des Plangebietes zu den in einer Stellungnahme angegebenen Steinkäuzen betragen 350 m bzw. 800 m. Beide sind somit nicht im Bereich einer möglichen Betroffenheit der lokalen Population. Auf Grund der Jagdart des Steinkauzes (er jagt hautsächlich über den Boden laufend oder hüpfend) ist als eine der vorausgesetzten Habitatstrukturen eine niedrige Vegetation notwendig, in der sich der Steinkauz leicht fortbewegen und die Beute erkennen kann. Hierzu zählen Weiden und gemähte Wiesen. Die angesprochene Wiese des Plangebietes erfüllt diesen Umstand nicht. Sie wird nicht gemäht und ist somit höherwüchsig, in der der Steinkauz die Beute nicht nur schlecht finden kann, er kann sich dort auch nicht ohne Schwierigkeiten fortbewegen. Die Wiese des Plangebietes stellt wegen ihrer Beschaffenheit und wegen des Abstands zu den angeführten Steinkauzrevieren daher kein essentielles Jagdhabitat des Steinkauzes dar. Einzelbeobachtungen eines Steinkauzes im Plangebiet sind möglich, durch z.B. Erkundungsflüge von Altvögeln oder umherstreifende Jungtiere. Hieraus lässt sich jedoch keine Planungsrelevanz herleiten.

Der **Mittelspecht** ist eine Charakterart eichenreicher Laubwälder. Von ihm besiedelbare Waldbereiche besitzen eine Mindestgröße von 30 Hektar. Im Plangebiet sind solche Strukturen nicht vorhanden und das Plangebiet ist auch nicht Teil eines vom Mittelspecht nutzbaren Waldbereiches. Somit stellt das Plangebiet für den Mittelspecht keinen wichtigen Lebensraum dar (er wurde während der Untersuchung auch nicht nachgewiesen). Es ist nicht auszuschließen, dass einzelne Individuen des Mittelspechtes (z.B. umherziehende Jungtiere) gelegentlich im Plangebiet gesichtet werden können. Hieraus kann jedoch keine Planungsrelevanz abgeleitet werden.

Zur Brut nutzt die **Waldohreule** größere Nester anderer Vogelarten. Das einzige hierzu in Frage kommende Nest im Plangebiet (im Mammutbaum neben dem Bungalow) war jedoch von Elstern besetzt. Ein Vorkommen der Waldohreule als Brutvogel konnte daher zum Zeitpunkt der Begehung aus-

geschlossen werden. Da die Waldohreule die häufigste und die am weitesten verbreitete Eulenart im Kölner Stadtgebiet ist, kann sie an verschiedensten Stellen gefunden werden. Selbst in Gehölzen von Hinterhöfen können umherziehende und auffällig rufende Jungtiere gefunden werden. Es ist daher möglich, dass einzelne Individuen der Waldohreule auch im Plangebiet beobachtet werden können, woraus sich jedoch keine Planungsrelevanz ableiten lässt.

Der **Turmfalke** zählt zu den streng geschützten Arten. Da ein glaubhafter Hinweis zu einem „Greifvogel“ (der Beschreibung nach vermutlich ein Turmfalke) vorlag, wurde die Untersuchung im Bezug auf den Turmfalken erweitert. Somit stützt sich das Gutachten nicht „*lediglich auf die vage Aussage eines ornithologisch nicht geschulten Hausmeisters*“. Wie im Gutachten nachlesbar, konnte Anfang März 2009 ein Turmfalke im Bereich der Kirche St. Vitalis gesichtet werden. Die Kirche könnte dem Turmfalken als Standort gedient haben, zumindest bis Mai 2009, dem Zeitpunkt als die offenen Bereiche der Kirche für Vögel unzugänglich gemacht worden sind. Danach konnte kein weiterer Nachweis für den Turmfalken im Bereich der Kirche erbracht werden. Zum Jagen benötigt der Turmfalke freie Flächen mit lückenhafter und niedriger Vegetation. Solche Jagdflächen können mehrere Kilometer vom Brutplatz entfernt liegen. Die Gegebenheiten bzw. die Vegetationsstrukturen des Plangebietes bieten dem Turmfalken kein günstiges Jagdgebiet. Berücksichtigt man zudem die Tatsache, dass die Jagdflächen über mehrere Kilometer verstreut liegen können, kann nicht davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet ein essentielles Jagdgebiet des Turmfalken darstellt. Während der Untersuchung wurde das Plangebiet selbst vom Turmfalken nicht genutzt. Es kann somit kein erheblicher Einfluss der Planung auf den Turmfalken erkannt werden.

Zur Untersuchung der Fauna wurden Planungsunterlagen zur Verfügung gestellt (Lageplan des Baumgutachtens, Planung), die sowohl den Bestand als auch die Planung wiedergaben. Die faunistische Einschätzung und Bewertung beruht daher nicht auf falschen Annahmen hinsichtlich der Entfernung des Baumbestandes.

3.3 Denkmalschutz

wurde in den Stellungnahmen mit den Nummern B8, B35, B36, B47, B69, B75, B80 und B104 angesprochen.

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

3.3.1 Bodendenkmäler

(B8, B35, B36, B47, B69, B75, B80, B104)

Anregung

Abriss und Wiederaufbau der Ziegelmauer entsprächen nicht dem Denkmalschutz (B35, B47).

Im Gegensatz zur Darstellung in der Begründung, wurde die Hofanlage südöstlich der Herrigergasse Ende des 19. Jahrhunderts auf unbebautem Gelände bebaut. Der erwähnte Hermannshof lag auf dem heutigen Gelände Wendelinstraße 67 (B75).

Nachgefragt wird, wie nach den Ausgrabungen mit den Bodendenkmälern verfahren wird. Es seien Reste mittelalterlicher Hofanlagen zu erwarten (B35). Es wird angeregt, vor einer Veränderung eine archäologische Untersuchung durchzuführen (B35). Es läge die Vermutung nahe, dass sich im Plangebiet steinzeitliche Artefakte finden lassen (B69, B80, B104). Eine Meldepflicht nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wären nicht ausreichend; es bedürfe einer gründlichen archäologischen Grabung (B69, B80, B104). Die Bodendenkmäler müssen adäquate Beachtung finden (B36).

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. Seitens des Konservators bestehen daher grundsätzlich keine Bedenken gegen die Inhalte der Planung.

Die Begründung wurde zur Darstellung der Hofanlagen im Plangebiet den Hinweisen entsprechend angepasst. Das Urkataster von 1807/08 zeigt im Bereich des Plangebietes zwei unmittelbar an die Belvederestraße angrenzende Höfe, zwischen denen die Herrigergasse als historische Wegeverbindung (in älterer Lage) verläuft. Insofern hatte die Hofanlage südöstlich der Herrigergasse nachweislich Anfang des 19. Jahrhunderts einen Vorgängerbau.

Die Reste der beiden ehemaligen 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. Das Amt für Archäologische Bodendenkmalpflege und -denkmalschutz (Römisch-Germanisches Museum) beabsichtigt bauvorgreifend Ausgrabungen durchzuführen und entscheidet im Rahmen des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen über den weiteren Umgang der Ausgrabungsergebnisse. Aus Sicht des Amtes für Archäologische Bodendenkmalpflege und -denkmalschutz sind mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Bodendenkmale zu erwarten, die vor Ort verbleiben und der geplanten Bebauung widersprechen würden.

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.

3.4 Abriss

wurde in den Stellungnahmen mit den Nummern B7, B24, B27, B32, B48, B85, B91, B106 und B109 angesprochen.

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

3.4.1 Asbest

(B24, B32)

Anregung

Es wird hinterfragt, ob in dem ehemaligen DEG-Gebäude Asbest verwendet wurde (B24, B32).

Beschlussentwurf

Ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Abwägung

Die Durchführung des Abbruchs des ehemaligen DEG-Gebäudes ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Abbruch des Gebäudes bedarf einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung. Sollte Asbest als Baustoff eingesetzt worden sein, finden bei den Abbrucharbeiten und bei der Abfallentsorgung 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.

3.4.2 Abrissarbeiten

(B7, B24, B27, B48, B85, B91, B106, B109)

Anregung

Es wird hinterfragt, wie die Umgebung vor dem Schmutz und Beschädigung der Abrissarbeiten geschützt werden (B24, B27, B85) und wie lange die Umgebung Lärm und Schmutz ausgesetzt sein wird (B91). Der Abriss sei sehr umweltbelastend (B109). Die von der Baustelle ausgehenden Belas-

tungen durch Bauarbeiten und Baustellenverkehr seien unzumutbar. Eine Einwanderin fragt nach den Arbeitszeiten (B24) und es werden zusätzliche Lärmbelastungen befürchtet (B27, B48, B85).

Beschlussentwurf

Ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Abwägung

Die Durchführung des Abbruchs des ehemaligen DEG-Gebäudes ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Abbruch des Gebäudes bedarf einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung. Die Baustelle ist so einzurichten, dass die bauliche Anlage ordnungsgemäß abgebrochen werden kann und Gefahren oder vermeidbare Belästigungen nicht entstehen. Verantwortlich ist der Bauherr. Die Anwohner sind über die Abbrucharbeiten und die vorgesehenen Schutzmaßnahmen zu informieren. Staub- und Lärmbelästigungen der Nachbarschaft sind auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren, zum Beispiel durch Aufstellen von Schutzwänden bzw. -netzen, Wasserbedüsung während der Abrissarbeiten, regelmäßige Reinigung der Baustellenzufahrt etc. Nach der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm dürfen Bauarbeiten einschließlich Abbrucharbeiten nur an Werktagen in der Zeit von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr durchgeführt werden.

4 Themenkomplex: Immissionsschutz

4.1 Verkehrslärm

wurde in den Stellungnahmen mit den Nummern B11, B13, B17, B24, B65, B70, B86, B95 und B104 angesprochen.

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

4.1.1 Verkehrslärm, Tiefgaragen

(B11, B13, B17, B24, B54, B65, B70, B86, B95, B104)

Anregung

Mit einer erheblichen Zunahme der Verkehrslärmbelastung sei infolge der Planung zu rechnen, insbesondere am Alten Militärring. Das Schallgutachten berücksichtige nicht die BAB 1 als Lärmquelle (B95). Für die Belvederestraße ist in der Schalltechnischen Untersuchung eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h angegeben; für einen Teilbereich gelten jedoch 30 km/h als Höchstgeschwindigkeit (B24).

Des Weiteren wird eine erhebliche Lärmbelästigung durch die Tiefgaragen befürchtet (B13, B70). Bei einer möglichen Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe sei das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Hinblick auf Lärm nicht berücksichtigt worden (B24). Durch Tiefgarageneinfahrten und -ausfahrten sowie oberirdische Stellplätze kommt es am Immissionsort 1 zu einer Überschreitung des zulässigen Maximalpegels um 8 dB (B95). Dabei wurde für die Tiefgaragenrampe ein Gefälle von 15% den Berechnungen zugrunde gelegt, die Planunterlagen lassen jedoch eine steilere Auffahrt und höhere Lärmpegel erwarten (B95). Unberücksichtigt blieben die Lärmemissionen, die durch das 2. Anfahren der Kfz bei Ausfahrt aus der Tiefgarage am Haus 1 vor dem Einbiegen in die Belvederestraße hervorgerufen werden (B95).

Zwischen Haus 5 und der Bungalowbebauung sind oberirdische Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze angeordnet, die zu einem erhöhten Geräusch- und Lärmaufkommen führen werden (B54, B65).

Beschlussentwurf

Die Einschätzungen werden nicht geteilt und den Stellungnahmen wird überwiegend nicht gefolgt. Der Immissionsschutz wurde berücksichtigt.

Abwägung

Das Plangebiet und seine Umgebung sind durch Verkehrslärm vorbelastet. Bei der Berechnung der Straßenverkehrslärmimmissionen fand der Fernlärm durch die westlich des Plangebietes gelegene

Autobahn A 1 aufgrund zu geringer Immissionspegel im Bereich der geplanten Bebauung (ca. 15 dB unter den Werten durch die umliegenden Straßen bei freier Schallausbreitung) keine Berücksichtigung. Die Belvederestraße ist in die Berechnung der Straßenverkehrslärmimmissionen der schalltechnischen Untersuchung mit einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h eingeflossen, auch wenn Teilbereiche der Belvederestraße mit 30 km/h als Höchstgeschwindigkeit ausgewiesen sind. Im Hinblick auf Straßenverkehrslärm ist somit der ungünstigere Fall angenommen worden; mit der Folge, dass höhere Verkehrslärmimmissionen in die schalltechnische Untersuchung eingestellt worden sind.

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. Da als Art der baulichen Nutzung „Wohnen“ festgesetzt wurde, sind keine gewerbliche Nutzungen zulässig – mit Ausnahme von Räumen innerhalb von Wohnungen für freiberuflich Tätige – und waren keine weiteren Ziel- und Quellverkehre durch gewerbliche Nutzungen in der schalltechnischen Untersuchung zu berücksichtigen.

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 3 dB 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 Verkehrs-entlastung erfahren. Eine Verkehrslärmzunahme mit einem Anstieg der Emissionspegel um mindestens 3dB ist daher nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf künftige Lärmemissionen durch Tiefgaragenzufahrten am Haus 1, Haus 4 und Haus 7 sowie oberirdische Stellplätze am Haus 1, Haus 4 und Haus 5, 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 zur derzeitigen Situation zu rechnen.

Die Tiefgaragenrampe am Haus 1 hält ein Gefälle von maximal 15 % zur Vermeidung höherer Lärmemissionen ein. Bei der Berechnung der Lärmemissionen durch die Tiefgaragenzufahrten wurden die An- und Abfahrtswege vor den Tiefgaragenrampen nach RLS 90 mit einer Geschwindigkeitsannahme von 30 km/h berücksichtigt und damit die Störwirkung durch das Anfahren.

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 die Geräuschbelästigung an den Immissionsorten 1 und 2 hinzunehmen, da diese im Zusammenhang mit der Wohnnutzung zu sehen und typisch für ein Wohnquartier ist.

4.2 Luftschadstoffe

wurden in den Stellungnahmen mit den Nummern B11, B26, B38, B54, B70 und B104 angesprochen.

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

4.2.1 Kfz-bedingte Luftschadstoffe

(B11, B26, B38, B54, B70, B104)

Anregung

Mit einer erheblichen Zunahme der Kfz-bedingten Luftschadstoffe, insbesondere während der Bau-phase (B69, B80, B104) sei infolge der Planung zu rechnen.

Es wird befürchtet, dass durch die Zulässigkeit von Entlüftungsanlagen von Tiefgaragen die sich hier-aus ergebenden Luftschadstoffprobleme nicht sach- und zeitgemäß gelöst werden (B26). Eine Beläs-tigung durch Lüftungsanlagen der Tiefgarage wird befürchtet (B70).

Es sei nicht einzusehen, dass vier Stellplätze gegenüber den Garagen der Belvederestraße Str. 38a geplant seien, die Abgasbelastungen erzeugen (B54).

Zur Wärmeenergieversorgung und daraus möglicherweise resultierenden Abgasen werden keine Aussagen getroffen (B38).

Die TA Luft sei zu berücksichtigen (B38).

Beschlussentwurf

Die Einschätzungen werden nicht geteilt und den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

Abwägung

Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) beträgt auf dem Alten Militärring 730 Kfz/Tag und der Belvederestraße 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 durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf dem Alten Militärring um etwa 40 % und bei einer mit der Bestandssituation vergleichbaren Verkehrsbelastung der Belvederestraße keine erheblichen Nachteile und Belästigungen durch Kfz-bedingte Luftschadstoffe hervorgerufen werden.

Gemäß Garagenverordnung NRW müssen geschlossene Mittel- und Großgaragen ausreichend ent-lüftet werden. Textlich festgesetzt wurde, dass Be- und Entlüftungsanlagen für Tiefgaragen auch au-ßerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, um Spielräume für die Ausführungsplanung einzuräumen. Im Hinblick auf die Zuordnung der Lüftungsan-lagen von Tiefgaragen zur Wohnnutzung gilt im Baugenehmigungsverfahren die bauordnungsrechtli-che Anforderung, dass bauliche Anlagen so anzuordnen und zu errichten sind, dass sie die Gesund-heit z. B. im Hinblick auf Luftschadstoffe und Lärm nicht gefährden.

Gegenüber den Garagen der Belvederestraße Str. 38a sind zwei Besucherstellplätze geplant, die keine gesundheitsgefährdende Abgasbelastung erzeugen.

Die Wärmeversorgung der geplanten Wohngebäude soll durch ein Blockheizkraftwerk (BHKW mit Gasmotor) innerhalb des Plangebietes abgedeckt werden. Im Hinblick auf Abgase des BHKW gilt auch hier im Baugenehmigungsverfahren die bauordnungsrechtliche Anforderung, dass bauliche An-lagen so anzuordnen und zu errichten sind, dass sie die Gesundheit nicht gefährden.

Die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) konkretisiert in erster Linie Anforderun-gen, die bei der Genehmigung von industriellen und gewerblichen Anlagen zu beachten sind und fin-det insofern keine Anwendung bei der vorliegenden Bauleitplanung für Baugrundstücke zur Errichtung von Wohngebäuden und beim nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.

4.3 Licht

wurde in der Stellungnahme mit der Nummer B95 angesprochen.

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

4.3.1 Lichtimmissionen (B95)

Anregung

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Scheinwerferlicht an den Häusern Herrigergasse 3 und Belvede-restraße 39 bei Ausfahrt aus der Tiefgarage am Haus 1 wurden nicht berücksichtigt (B95).

Beschlussentwurf

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

Abwägung

Grundsätzlich sind von der Tiefgarage am Haus 1 mit insgesamt 23 Stellplätzen keine schädlichen Umwelteinwirkungen – Lichtimmissionen – zu erwarten, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren oder erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen. Erhebliche Be-lästigungen durch Licht können beispielsweise von der Flutlichtbeleuchtung eines Sportplatzes aus-gehen. Der nächtliche Quellverkehr des Plangebietes kann als sehr gering angenommen werden, so dass auch die Belästigungen der Häuser Herrigergasse 3 und Belvederestraße 39 durch Scheinwer-ferlicht von Kraftfahrzeugen, die aus der Tiefgarage am Haus 1 ausfahren, als gering zu bewerten sind, die zumutbar sind und von der Nachbarbebauung hingenommen werden müssen. Durch das nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren wird sichergestellt, dass bei einer vermuteten intensiven Belästigung durch Lichtemissionen ein Nachweis vorzulegen ist, dass schützenswerte Nutzungen in der Umgebung (Wohnen) nicht unzumutbar belastet werden bzw. welche Möglichkeiten der Abhilfe umzusetzen sind.