Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf 71473/02; Arbeitstitel: Alte Wipperfürther Straße in Köln-Buchheim

1. Anlass und Ziel der Planung

In Köln-Buchheim besteht im Karree Herler Straße, Im Leimfeld, Caumannsstraße, Alte Wipperfürther Straße eine geschlossene mehrgeschossige Blockrandbebauung. Von dieser wird im Eckbereich Herler Straße/Alte Wipperfürther Straße durch die Eigentümerin GAG Immobilien AG, Köln, ein Teil in Kürze abgebrochen. In der entstehenden Lücke wird eine Wohnneubebauung durch die GAG als ein erster Bauabschnitt realisiert werden. Auf den weiteren Flächen ist im Ersatz zu zwei dort vorhandenen Gebäudezeilen und einem Einzelhaus nach erfolgtem zeitlich späteren Abbruch im Rahmen eines zweiten Bauabschnittes die Neubebauung mit zwei Wohngebäudezeilen durch die GAG ergänzend geplant. Für diese beiden späteren Bauten sind die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen neu zu schaffen, während die Bauvorhaben an der Herler Straße/Alte Wipperfürther Straße auf der Basis der Regelungen des § 34 BauGB genehmigt werden. Es erfolgt beschränkt auf die beiden Gebäude in der Blockmitte die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan [VEP]). Gemäß § 13a BauGB wird dieser Bebauungsplan als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt (vergleiche auch Kapitel 2.6 d). Die Anforderungen des § 13a BauGB werden erfüllt, denn

- a) der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innentwicklung (§ 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB),
- b) die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20 000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB),
- c) durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Absatz 1 Satz 3 BauGB),
- d) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB).

Die GAG Immobilien AG ist als Trägerin des Vorhabens bereit und in der Lage, die Durchführung der anstehenden Maßnahmen vollständig zu betreiben und die Planungs- und gegebenenfalls entstehenden Erschließungskosten hierfür nach den Regelungen eines noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages zu übernehmen. Es wurde zu diesem Zweck bei der Stadt Köln ein Antrag auf Einleitung eines Planaufstellungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan [VEP]) gestellt. Die Verfügbarkeit des für die Ergänzungsbauten heranzuziehenden Grundbesitzes zugunsten der Vorhabenträgerin ist sichergestellt. Die GAG ist Eigentümerin der in Rede stehenden Flächen. Am 15.06.2009 beschloss der Stadtentwicklungsausschuss die Einleitung des vorliegenden Planverfahrens gemäß § 12 BauGB.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst einen nahezu rechteckigen Teil des Blockinnenbereiches der Bebauung entlang der Herler Straße, Im Leimfeld, Caumannsstraße und Alte Wipperfürther Straße.

Die Flächengröße des Plangebietes beträgt rund 4 125 m².

Es umfasst die Flurstücke Nummern 2244, 2246, 2255, 2267, 2268, 2330, 7572/239, 7573/239 (jeweils teilweise) und 2254, 2258, 2259, 2262, 2269, 2331, 2332, 7590/239, 8038/232, 8039/232 (jeweils ganz) in der Flur 2 der Gemarkung Mülheim.

2.2 Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung

Der zu überplanende Bereich ist derzeit Blockinnenbereich mit einem dreigeschossigen Winkelbaukörper (zuzüglich Satteldach) im Zentrum, einem Einzelhaus an der Straße Im Leimfeld (drei Geschosse mit Walmdach), einer Blockrandbebauung an der Alte Wipperfürther Straße und Herler Straße, dazwischen liegenden Mietergärten und lockerem Baumbestand. Nach Abbruch der Bebauung an der Ecke Herler Straße/Alte Wipperfürther Straße (vergleiche Kapitel 1.) wird die dann vorübergehend entstehende Lücke im Anschluss unmittelbar mit einer bis zu viergeschossigen Eck-Bauzeile vollständig wieder geschlossen werden.

2.3 Erschließung

Das Planvorhaben soll als Ersatzneubau einschließlich Ergänzung zum Vorhaben an der Ecke Herler Straße/Alte Wipperfürther Straße im Blockinnenbereich realisiert werden. Die innere Erschließung erfolgt über private Wege. Der Blockinnenbereich wird (mit Ausnahme der Gebäude) mit einer Gemeinschaftstiefgarage unterbaut und auf der Oberfläche als Grünanlage gestaltet werden. Ein erster Bauabschnitt der Tiefgarage wird im Zuge der Realisierung des Ersatzneubaus Ecke Herler Straße/Alte Wipperfürther Straße bereits realisiert werden. Die Tiefgarage wird in einem zweiten Bauabschnitt im Zuge der Vorhabenrealisierung gemäß des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes in den Blockinnenbereich hinein erweitert werden. Hierzu wird an den sodann bereits realisierten ersten Bauabschnitt unterirdisch angeschlossen werden.

Zum Zwecke der Verkehrsverteilung erhält die Tiefgarage insgesamt zwei getrennte Zu- und Abfahrten wie folgt:

- der nördliche Teil der Tiefgarage wird von und zur Herler Straße angebunden,
- der südliche Teil der Tiefgarage von und zur Caumannsstraße.

Beide Teile erhalten in der Mitte eine bauliche Trennung (Brandschutzwand), so dass die Zu- und Abfahrten dezentral in und aus zwei unterschiedlichen Fahrtrichtungen vorgegeben sind, womit städtebaulich günstige Verkehrsverteilungseffekte erzielt werden können.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die vorhandenen Liniennetze der Kölner Verkehrsbetriebe (KVB) gegeben. S- und U-Bahnhaltepunkt Köln-Mülheim befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit.

Die Ver- und Entsorgung des Planvorhabens erfolgt über die vorhandenen Netze, an die angeschlossen wird.

2.4 Planungskonzept

Die mit diesem VEP zu entwickelnden zwei Bauzeilen sollen die geplante Ersatzeckbebauung (siehe oben) im Blockinnenbereich komplettieren. Für die Eckneubebauung besteht Baurecht auf der Basis des § 34 BauGB, weil es sich um Ersatzneubauten für bestehende Gebäude handelt, die abgebrochen werden. Die Blockinnenbebauung ist hingegen aus bestehenden Baurechten nicht

unmittelbar abzuleiten, da die derzeit dort noch vorhandene dreigeschossige Bebauung winkelförmig und nicht zeilenartig angeordnet ist sowie die geplante Baumasse im Vergleich zum Bestand insgesamt erhöht wird. Das Ergänzungsvorhaben einschließlich des Ersatzneubaus fügt sich somit nicht zweifelsfrei im Sinne des § 34 BauGB ein. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen sollen über dieses Bauleitplanverfahren geschaffen werden.

Geplant sind rund 57 Wohnungen in zwei dreigeschossigen Bauzeilen mit jeweils einem vierten reduzierten Obergeschoss als Dachaufbau, dieses jedoch beschränkt auf kleinere Teile der beiden Bauzeilen. Des Weiteren ist eine Erweiterung der Tiefgarage des Eckneubaus in den Blockinnenbereich hinein vorgesehen.

Die Realisierung der Ergänzungsbauten ist für 2011 bis 2013 beabsichtigt.

2.5 Planungsalternativen

Planungsalternativen wurden betrachtet. Aus den Ergebnissen eines Mehrfachbeauftragungsvorgangs unter Beteiligung von acht Fachbüros wurde die nun vorliegende Planung abgeleitet. Die zeilenartige Neubebauung im Blockinnenbereich mit Südausrichtung anstelle der bisherigen Winkelbaukörper ist solarenergetisch günstig und städtebaulich attraktiv. Außerdem lässt sich die Gemeinschaftstiefgarage mit zwei getrennten Ein- und Ausfahrten günstig in das Gesamtvorhaben integrieren.

2.6 Planungsrechtliche Situation

a) Flächennutzungsplan (FNP)

Im FNP der Stadt Köln ist für den Planbereich und dessen Umgebung Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung wird aus dem FNP entwickelt.

b) Der **Landschaftsplan** der Stadt Köln trifft keine Aussage.

c) Vorhandene Bebauungspläne, Satzungen etc.

Im Geltungsbereich des neuen Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) befindet sich teilweise der Fluchtlinienplan Nummer 5311 vom 28.09.1923. Er setzt von der Mitte des Flurstücks 2252 (von der Gebäudefront an der Caumannsstraße bis zum Ede des Gebäudes auf dem Flurstück 8039/232 Im Leimfeld) sowie an der Flurstücksgrenze von 8038/232 bis circa 11 m entlang des Flurstücks 7572/239 eine Straßen- und Baufluchtlinie fest. Diese Fluchtlinien werden teilweise durch den neuen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) überplant, nur bei den Häusern Caumannsstraße 25 und 27 sowie im Bereich des Flurstücks 7572/239 bleibt die Fluchtlinie bestehen.

Im Übrigen liegen keine anderen Ortssatzungen gemäß dem BauGB oder der Landesbauordnung (BauO) NRW vor.

d) Erfordernis der Planung

Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die Bebauungsabsichten verwirklichen zu können.

Nach § 1 Absatz 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes liegt vor, da insbesondere angesichts der Lage des geplanten Projektes im Blockinnenbereich und dessen Größe Koordinierungsbedarf und somit eine Planungsnotwendigkeit besteht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Alte Wipperfürther Straße" wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ("Bebauungsplan der Innenentwicklung") aufgestellt. Hierbei entfallen das nach BauGB geregelte Verfahren der Umweltprüfung und der Umweltbericht. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB liegen vor (vergleiche Kapitel 1.).

Der Bebauungsplan bereitet keinen Eingriff vor, der folglich auch nicht auszugleichen ist. Hiervon unabhängig gilt jedoch die Baumschutzsatzung der Stadt Köln, die zu beachten ist. Die festgesetz-

ten Dichtewerte entsprechen der BauNVO für allgemeine Wohngebiete und sind somit Regelfestsetzungen. Die Überschreitungsnotwendigkeit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für Nebenanlagen bis 0,8 ist durch die großflächige Unterbauung des Geländes mit einer Tiefgarage bedingt, auf die nicht verzichtet werden kann, um die Anforderungen aus dem ruhenden Verkehr ordnungsgemäß bewältigen zu können. Nach § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO darf die Überschreitung durch Nebenanlagen (einschließlich Tiefgaragen) regelmäßig nicht weiter als bis zu 50 vom Hundert (also $GRZ\ 0,4 \times 50\ \% = GRZ\ 0,6$) erfolgen, jedoch gibt der folgende Satz 3 die Ermächtigung, in Bebauungsplänen abweichende Regelungen zu treffen. Davon Gebrauch zu machen ist vorliegend sinnvoll und notwendig, um die Errichtung der geplanten und erforderlichen unterirdischen Stellplätze in einer Gemeinschaftstiefgarage realisieren zu können. Dadurch wird der öffentliche Straßenraum von Parkplatzsuchverkehr künftig entlastet. Die großflächige Unterbauung des Grundstückes wird durch eine umfassende Grüngestaltung auf der Oberfläche, die allgemein für die Quartiersbewohner zugänglich und nutzbar ist, angemessen ausgeglichen.

Losgelöst davon, ob eine formelle Umweltprüfung im Planverfahren stattfindet, oder - wie in vorliegendem Falle darauf verzichtet werden kann - sind dennoch alle Umweltbelange beachtlich und in die Abwägung einzustellen. Die relevanten Umweltbelange beschränken sich auf den Umgang mit den Baumverlusten, auf Schallemissionen der Tiefgaragenein- und -ausfahrten sowie auf die Schalleinträge in das Plangebiet durch bestehenden öffentlichen Straßenverkehr und den Schienenverkehr.

Die geschilderte Vorgehensweise zum Planverfahren ist gerechtfertigt, da der Bebauungsplan zum einen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, zum anderen der Nachverdichtung aber auch weiteren Maßnahmen der Innenentwicklung (Quartiersaufwertung mit Ergänzungsneubau anstelle unwirtschaftlicher Sanierung und Ausbau) dient (vergleiche Kapitel 1.).

3. Planungsvorgaben

Sonstige Planungsvorgaben für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nicht bekannt.

Archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Belange der archäologischen Bodendenkmalpflege sind daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Köln/Bonn.

4. Altlasten und Belange des Kampfmittelbeseitigungsdienstes

Ein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten/Altablagerungen besteht für das Plangebiet nicht. Die Betroffenheit von Belangen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist nicht bekannt.

5. Begründung der Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ergänzung eines bereits in Genehmigung befindlichen Ersatzneubaus in Form einer Nachverdichtung auf den Grundstücken der Vorhabenträgerin geschaffen werden. Die Wohnnutzung soll um die Möglichkeit der Einrichtung einzelner Räume für freiberuflich Tätige analog § 13 BauNVO sowie um Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke (eine Gruppe für Demenzzranke ist geplant) analog § 4 Absatz 2 Nummer 3 BauNVO erweitert werden.

Aus rechtlichen Gründen haben in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, im Gegensatz zu herkömmlichen Bauleitplänen, die Festsetzungen weitgehend vorhabenspezifisch zu erfolgen und

nicht nur als reine Angebotsplanung. Dabei ist die Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden.

Daher wurden für das Plangebiet vorhabenkonkrete Einschränkungen getroffen, wonach ausschließlich das Wohnen und - entsprechend § 13 BauNVO - Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sowie solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben - ergänzend zusätzlich auch sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Anlagen - zulässig sind. Die sonstigen dienenden Einrichtungen und Anlagen (Stellplätze, Garagen, Spielplätze und so weiter) sind ebenfalls generell zulässig, weil sie direkt mit dem Wohnen in Zusammenhang stehenden Nutzungen in Verbindung stehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), durch die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) als Höchstmaß sowie der Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt. Die Festsetzungen entsprechen denen eines typischen innerstädtischen Wohnbereiches und sind Regelfestsetzungen.

a) Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Die Festsetzung der Größe der Grundflächen, die von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen, wurde ausschließlich in dem Maße getroffen, wie es für die Realisierung des Vorhabens in der geplanten und durch Planzeichen festgesetzten Form erforderlich ist.

Die Festsetzung der GRZ von 0,4 als Verhältniszahl in Bezug zur Größe des Baugrundstückes ist hierzu notwendig und zweckmäßig. Eine GRZ von 0,4 für die Hauptgebäude genügt im vorliegenden Fall, um die Planungsabsichten verwirklichen zu können. Aufgrund der notwendigen großflächigen Unterbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch die vorgesehene Tiefgarage, auf die auch nicht verzichtet werden kann, um den Anforderungen an den ruhenden Verkehr ordnungsgemäß entsprechen zu können und den öffentlichen Verkehrsraum von Parksuchverkehr zu entlasten, wird eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO (abweichende Bestimmung des Bebauungsplanes) bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen. Da die Tiefgarage auf der Oberfläche jedoch vollständig als Grünanlage mit Wegen und Spielflächen angelegt wird, werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt weitgehend vermieden. Die geplante Bebauung entspricht den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die festgesetzte GFZ von 1,6 überschreitet analog zu der GRZ für Nebenanlagen die nach § 17 Absatz 1 BauNVO als Obergrenze vorgesehene GFZ von 1,2.

Die Voraussetzungen zur Überschreitung der Obergrenzen der GRZ (bezogen auf Nebenanlagen) und der GFZ - jeweils gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO - sind aus folgenden Gründen gegeben:

Erfordernis durch städtebauliche Gründe:

Es besteht eine bauplanungsrechtliche Verpflichtung, mit der vorliegenden Planung die Sicherung einer angemessenen Grundstücksnutzung zu betreiben. Gleichfalls soll mit Grund und Boden nachhaltig und sparsam umgegangen werden (vergleiche §§ 1 Absatz 5 und 1a Absatz 2 BauGB). Eine Möglichkeit dazu ist die Vorhabenrealisierung auf Flächen mit bereits bestehender Bebauung im Stadtgebiet, anstatt neue Flächen in den Außenbereichen zu beplanen. Die angestrebte Grundstücksnutzung als auch die damit in Rede stehende Nachverdichtung, die vom Gesetzgeber mit der Einführung des § 13a BauGB ausdrücklich beabsichtigt und daher explizit zugelassen wurde, lässt sich mit geringeren Nutzungskennziffern, als die festgesetzten, nicht sachgerecht umsetzen.

Da die neuen Gebäude im Übrigen keine geneigten Dächer haben werden, sondern lediglich mit Flachdach errichtet werden dürfen, entspricht die künftige Bebauung im Hinblick auf die GFZ in ihrer Höhenentwicklung (OK maximal 63,00 m über NN bei vier Vollgeschossen) der Bestandsbebauung (62,20 m über NN Alte Wipperführter Straße, 62,30 m bis 62,90 m über NN Herler Straße Südseite und 65,40 m über NN Herler Straße Nordseite).

Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

Bei der für das Plangebiet vorgesehenen baulichen Nutzung mit moderner Architektur werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten. Die dabei maßgebenden Faktoren, wie zum Beispiel Belichtung, Belüftung oder die Zugänglichkeit der Grundstücke, werden durch die zugrunde liegenden Bauformen berücksichtigt. Hinzu kommt die intensive Begrünung und gezielt auf die Bedürfnisse der Nutzer abgestimmte Gestaltung der Grün- und Freiflächen. Allerdings führen die geplanten Bepflanzungen wiederum auch zu Verschattungseffekten - vor allem der Erdgeschosszonen im Hinblick auf die Südsonne - auf die ausdrücklich hingewiesen wird.

Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs:

Die verkehrliche Erreichbarkeit ist jeweils durch die direkte Anbindung an die umgebenden Straßen gewährleistet. Die Bedingungen für den ruhenden Verkehr (Parksuchverkehr im öffentlichen Straßenraum) werden durch den Bau der Tiefgaragen deutlich verbessert. Es besteht hervorragender Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) (S- und U-Bahn, Buslinien der KVB).

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen:

Als ausgleichende Maßnahmen sind ergänzende Grünstrukturen auf dem Tiefgaragendach in Verbindung mit Quartiersfreianlagen (Aufenthalts- und Spielbereiche) zu nennen. Im Übrigen wird eine Flachdachbegrünung festgesetzt.

Nichtentgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange:

Sonstige öffentliche Belange, die der Umsetzung der Planung entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

b) Höhe der baulichen Anlagen

Für die beiden geplanten Bauzeilen erfolgt die Höhenentwicklung (vergleiche Kapitel 5.2 a) analog der um den Planbereich vorhandenen Blockrandbebauung, welche zum Teil durch einen Neubau noch ersetzt wird. Durch die diesbezüglich getroffenen Festsetzungen wird die Errichtung von maximal vier Vollgeschossen (das vierte dabei nur unter Einbezug von Teilflächen in Form von Dachaufbauten) ermöglicht.

Die getroffenen Festsetzungen zur GRZ und GFZ in Kombination mit der zulässigen Oberkante des Gebäude sowie in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse werden als geeignet erachtet, die erforderliche städtebauliche Ordnung im Plangebiet insbesondere auch im Hinblick auf eine den standörtlichen Bedingungen angepasste Höhenentwicklung der künftigen baulichen Anlage zu gewährleisten.

5.3 Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde im Bebauungsplan-Entwurf unter Einbeziehung der im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) enthaltenen Planungsabsichten mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Rücksprünge bei den Dachaufbauten (4. Vollgeschoss) sollen eine gegliederte Dachlandschaft erzielen. Insbesondere soll keine massive einheitlich viergeschossig erscheinende Bebauung entstehen, sondern das Obergeschoss immer mal wieder in der Fassadenansicht "verspringen". Daher wurden diese Rücksprünge detailliert geplant und verortet. Sie werden aus diesem stadtgestalterischen Grund mittels Baulinien, gültig alleine für das 4. Vollgeschoss, bindend festgesetzt. Baulinien in allen Geschossen wurden lediglich noch für die Stirnseiten der beiden Gebäudezeilen an der Straße Im Leimfeld festgesetzt. Hier soll eine durchgängige Bauflucht entlang des Straßenzuges entstehen. Diesem Zweck dienen die dort festgesetzten Baulinien.

Es wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, wonach die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind, aber eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Dies entspricht dem zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzept.

5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Der zu erwartende Stellplatzbedarf wird in einer Gemeinschaftstiefgarage abgedeckt. Diese liegt vollständig außerhalb der Baugrenzen und wurde durch Planzeichen festgesetzt.

Der der Planung zugrunde liegende reduzierte Stellplatzschlüssel beträgt 0,75 Stellplätze pro Wohneinheit für die Wohnungen. Ausreichende Fahrradstellplätze werden ebenfalls bereit gehalten. Hinsichtlich des Nachweises öffentlicher Parkplätze ist festzuhalten, dass es bislang keine Stellplätze im Plangebiet selbst gab, sondern lediglich öffentliche Parkplätze im Straßenraum. Mit der geplanten Tiefgarage werden 170 private Stellplätze erstmalig entstehen, so dass der Park-Such-Verkehr und Parkdruck im öffentlichen Verkehrsraum deutlich abnehmen wird. Die öffentlichen Stellplätze im Straßenraum werden von der Planung nicht berührt.

Durch die zuvor genannten Regelungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes insgesamt können nachteilige Auswirkungen in Bezug auf den ruhenden Verkehr vermieden werden.

5.5 Begründung von Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 a und b BauGB

Aufgrund des bestehenden Planungsrechtes ist lediglich die Baumschutzsatzung anzuwenden. Ersatzpflanzungen sind auf dem Grundstück der GAG lediglich am Rande des Caumannsplatzes möglich, da Baumstandorte auf Tiefgaragen nicht anerkannt werden. Die verbindliche Regelung erfolgt im Planvollzug des Bebauungsplanes.

Im Bebauungsplan wurden losgelöst von den Vorgaben der Baumschutzsatzung aus grüngestalterischen Gründen Anpflanzungsfestsetzungen für Bäume und Sträucher textlich, für Hochstämme auch durch Planzeichen getroffen. Diese dienen der Wohnumfeldgestaltung, der Gliederung des Innenhofes und allgemein als Minderungsmaßnahmen im naturschutzfachlichen Sinne. Von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten kann in einem Radius von 5 m abgewichen werden, um im Rahmen der Objektplanung ausreichende Spielräume zu gewährleisten. Zur Vermeidung von Anwachshemmnissen im Bereich der Tiefgaragen wurden Mindestüberdeckungen für die Pflanzstandorte vorgegeben. Als Minderungsmaßnahme im Bereich Kleinklima und Wasserhaushalt wurde ergänzend eine Flachdachbegrünung festgesetzt.

Die Begrünungsmaßnahmen sind - wie dargelegt wurde - naturschutzfachlich und stadtgestalterisch begründet. Sie sind vor dem Hintergrund der mit dem Planvorhaben beabsichtigten Nachverdichtung des Standortes als hierzu ausgleichend wirkende Maßnahmen angemessen.

5.6 Erschließung

a) Verkehr, Öffentlicher Personennahverkehr

Für Pkw erfolgt der Anschluss an die Tiefgarage des Winkelbaukörpers (Ersatzneubau) mit zwei Zufahrten, eine von und zur Caumannsstraße, die andere von und zur Herler Straße, die baulich nicht miteinander verbunden werden. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) kann in günstiger Weise über die vorhandenen Liniennetze der Kölner Verkehrsbetriebe (KVB) und dem nahe gelegenen S- und U-Bahnhof Köln-Mülheim erfolgen.

b) Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Telekommunikation

Die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung ist sichergestellt. Dies schließt auch die abwassertechnische Entsorgung sowie die Versorgung mit Trinkwasser mit ein. Regenwasser der Dach- und Tiefgaragenflächen wird an das öffentliche Kanalnetz abgegeben.

Die Versorgung der geplanten Gebäude mit Gas, Wasser und Strom kann aus den vorhandenen Anlagen in der Straße Im Leimfeld beziehungsweise der Caumannsstraße/des Caumannsplatzes erfolgen. Vor den beiden geplanten Gebäudezeilen wird jeweils ein Trassenraum von circa 3 m benötigt. Im Planvollzug sind innerhalb der Feuerwehrezufahrten entsprechende Leitungsrechte dinglich zu sichern. Soweit diese Feuerwehrezufahrten mit Tiefgaragen unterbaut sind, sind hier gemäß den Regeln der Technik (siehe DIN 1998) Mindestüberdeckungen von 0,60 m bei Strom-, 0,80 m bei Gas- und 1,0 m bei Wasserleitungen nötig. Im Bereich der späteren Leitungsrechtsflächen oberhalb von Tiefgaragen ist eine Mindestüberdeckung von 1 m zu berücksichtigen, wobei Abweichungen in Abstimmung mit den Leitungsbetreibern zulässig sind.

In allen Straßen beziehungsweise Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von circa 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier unter anderem Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 1 600 l/min (96 m³ pro Stunde) für mindestens zwei Stunden nachzuweisen.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle vor Baubeginn vorzulegen.

Die nächste Entnahmestelle für das Löschwasser (Hydrant im öffentlichen Straßenland) darf vom Gebäudezugang nicht weiter als 100 m entfernt sein; der Mindestabstand soll 20 m nicht unterschreiten.

Feuerwehrezufahrten

Die Gebäudezugänge dürfen nicht weiter als 50 m vom öffentlichen Straßenland entfernt liegen. Für Gebäude in einem größeren Abstand sind notwendige Feuerwehrlflächen anzuordnen.

Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr

Jede Nutzungseinheit muss zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges gemäß § 17 Landesbauordnung (BauO NRW) mit Leitern der Feuerwehr erreichbar sein.

c) Soziale Infrastruktur

Notwendige Kindergartenplätze sind in der Umgebung vorhanden. Die im Einzugsbereich liegenden Grundschulen verfügen über ausreichende Kapazitäten. Die vorhandenen öffentlichen Spielplätze decken den Bedarf. Gegebenenfalls erfolgt eine Ablösung durch den Bauträger oder dieser stellt eine Fläche für eine Neuanlage an anderer Stelle zur Verfügung (Vorschlag: Caumannsplatz). Spielflächen für Kleinkinder sind satzungsgemäß auf dem Baugrundstück vorgesehen.

6. Umweltbelange

6.1 Verfahrenshinweise

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Hierdurch entfallen das nach BauGB geregelte Verfahren der Umweltprüfung und der Umweltbericht. Da im vorliegenden Fall aufgrund der Größe des Plangebiets (circa 0,4 ha) und der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO von circa 0,36 ha der Fallgruppenklasse I gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB zuzurechnen ist, entfällt die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG). Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Bebauungsplan bereitet also hier bauplanungsrechtlich keinen Eingriff vor. Hiervon unabhängig gilt jedoch die Baumschutzsatzung der Stadt Köln, die zu beachten ist. Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB sind zusätzlich ebenfalls uneingeschränkt die relevanten Umweltbelange zu betrachten, soweit deren Untersuchung und Bewertung für eine sachgerechte Abwägung erforderlich ist.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Es wurden mögliche potentielle Auswirkungen auf gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstaben a) bis i) sowie § 1a Absätze 1, 2 und 4 BauGB aufgelistete Umweltbelange betrachtet. Die folgenden Umweltbelange beziehungsweise Umweltauswirkungen wurden für die Planung als **nicht betroffen** bewertet:

- Mensch (Gefahrenschutz), hier: Erdbebengefährdung, Kampfmittel, Standsicherheit von Gebäuden;
- Mensch (Emissionen und Immissionen), hier: Geruchsemissionen und -immissionen, Erschütterungen, natürliche (DIN 5034) und künstliche Belichtung;
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden;
- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna/Flora/Habitatrichtlinie -FFH-, europäische Vogelschutzgebiete);
- Darstellungen von sonstigen Fachplänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes;
- Ausgleich von Eingriffen;
- Kultur- und Sachgüterschutz;
- Bodendenkmale und Denkmalpflege;
- Wasser, hier: Oberflächenwasser.

Die folgenden Umweltbelange beziehungsweise Umweltauswirkungen wurden für die Planung als **unerheblich** bewertet:

- Landschaft, hier: Landschaftsplan, Landschaftsbild;
- Grundwasser;
- Boden;
- Abwässer, Abfälle;
- Luftschadstoff – Emissionen;
- Lärm – Emissionen
- elektromagnetische Felder
- Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt;
- Klima/Luft, hier: Kaltluft/Ventilation;
- Wirkungsgefüge, Wechselwirkungen, Wirkketten .

Die folgenden Umweltbelange werden im Anschluss nun ergänzend bewertet und die Ergebnisse in die Abwägung eingestellt:

- Mensch, hier: Verkehr und Verkehrslärm [im Folgenden a) und b)];
- Baumbestand, hier: Baumschutzsatzung [im Folgenden c)].

a) Verkehrsuntersuchung

Es liegt die "Verkehrsuntersuchung Wohnquartier in Köln-Buchheim" der Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln, mit Stand 16.01.2009 vor. Im Ergebnis der Untersuchung heißt es in Kapitel 5 Fazit wie folgt:

"Die GAG Immobilien AG beabsichtigt, das Wohnquartier in Köln-Buchheim, das durch die Alte Wipperfürther Straße im Osten, die Herler Straße im Norden, die Straße Im Leimfeld im Westen und die Caumannsstraße im Süden begrenzt wird, umzugestalten. An das neue Wohnquartier ist eine Tiefgarage angeschlossen, die über eine Rampe an die Herler Straße angebunden werden soll. Untersuchungsgegenstand der vorliegenden Verkehrsuntersuchung ist die Fragestellung, ob eine einzelne Rampe an der Herler Straße ausreicht oder ob aus verkehrlicher Sicht eine zweite Rampe an der Caumannsstraße angeordnet werden muss.

Die Leistungsfähigkeit der Erschließungsknotenpunkte Alte Wipperfürther Straße/Herler Straße und Alte Wipperfürther Straße/Caumannsstraße wird für den Bestand und den Planfall unter Einfluss des neuen Wohnquartiers untersucht. Der Planfall wird in zwei Szenarien untersucht:

- Szenario 1:
Anbindung der Tiefgarage über eine Rampe ausschließlich an die Herler Straße
- Szenario 2:
Anbindung der Tiefgarage über eine zusätzliche Rampe an die Caumannsstraße

In Szenario 1 wird die durch die Wohnbebauung induzierte Verkehrsmenge ausschließlich über den Knotenpunkt Alte Wipperfürther Straße/Herler Straße geführt. In Szenario 2 wird zusätzlich der Knotenpunkt Alte Wipperfürther Straße/Caumannsstraße belastet. Die Prognosebelastung wird dabei zu 50 % jeweils auf beide Knotenpunkte verteilt.

Die Prognosebelastung basiert auf der Bestandsbelastung, die am 13.01.2009 im Rahmen einer Verkehrszählung bestimmt wurde. Aus den Zählenden werden die für die Leistungsfähigkeitsanalyse die folgenden maßgeblichen Morgen- und Abendspitzenstunden abgeleitet:

- Morgenspitzenstunde: 7.30 bis 8.30 Uhr
- Abendspitzenstunde: 17.00 bis 18.00 Uhr

Mit Hilfe eines standardisierten Verfahrens für vorfahrtgeregelter Knotenpunkte nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) wird eine Leistungsfähigkeitsanalyse für beide Knotenpunkte für beide Zeitbereiche durchgeführt.

Diese zeigt einen leistungsfähigen Verkehrsablauf im Bestand. Fast alle Knotenströme werden während beider Zeitbereiche auf dem höchsten Qualitätsniveau A abgewickelt. Die Ausnahme bildet der Linksausbieger aus dem Parkplatz am Knotenpunkt Alte Wipperfürther Straße/Herler Straße während der Abendspitzenstunde. Dieser wird mit der zweitbesten Qualitätsstufe B abgewickelt.

Im Planfall Szenario 1 wird während der Abendspitzenstunde am Knotenpunkt Wipperfürther Straße/Herler Straße der Verkehrsablauf des Geradeaus- und Linksausbiegestroms aus der Herler Straße unter Prognosebelastung mit der Qualitätsstufe B bewertet und weist somit eine gute Verkehrsqualität auf. Alle weiteren Verkehrsströme werden zu beiden Zeitbereichen mit der höchsten Qualitätsstufe abgewickelt. Im Planfall Szenario 2 zeigt sich das gleiche Bild.

Aus verkehrlicher Sicht ist daher eine Anbindung der Tiefgarage mit nur einer Rampe an die Herler Straße realisierbar, da trotz Zusatzbelastung ausschließlich über den Knotenpunkt Alte Wipperfürther Straße/Herler Straße, der Verkehr auf sehr hohem Qualitätsniveau abgewickelt werden kann. Die Entlastung des Knotenpunkts Alte Wipperfürther Straße/Herler Straße, die durch die zusätzliche Anbindung der Tiefgarage an die Caumannsstraße erzielt wird, führt zu keiner Verbesserung des Verkehrsablaufs im Vergleich zu Szenario 1."

Durch die Verkehrsuntersuchung wird festgestellt, dass das Planvorhaben hinsichtlich der durch diese induzierten Verkehre anforderungsgemäß an das umgebende Straßennetz angebunden werden kann. Maßnahmen werden nicht erforderlich. Zur Erzielung optimaler Verteilungseffekte im Hinblick auf den vorbeugenden Schallimmissionsschutz bezogen auf die Ziel- und Quellverkehre der Tiefgarage wird dem untersuchten Szenario 2 (Anbindung der Tiefgarage zweiseitig, also über eine zusätzliche Rampe an die Caumannsstraße) im Planvollzug der Vorzug gegeben. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt. Eine geplante bauliche Trennung der Tiefgarage in der Mitte stellt die gewünschten Verteileffekte sicher. Die Zu- und Abfahrten liegen jeweils außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, so dass es weitergehender Regelungen diesbezüglich hier nicht bedarf.

b) Schalluntersuchung

Im Rahmen einer zum Planvorhaben eingeholten schalltechnischen Untersuchung (Stand April 2010) wurden folgende relevante Lärmemissionen und -immissionen betrachtet:

- aa) aus Straßenverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen durch Ermittlung der Lärmemissionen durch die Frankfurter Straße, Alte Wipperfürther Straße, Guilleaumestraße, Herler Straße, Caumannsstraße, Ackerstraße, Im Leimfeld, Bundesautobahn BAB 3 (Tag und Nacht); betrachtete Immissionshöhen 2,0 m und 10,50 m
- bb) durch Schienenverkehrslärm durch Ermittlung der Lärmemissionen durch Deutsche Bahn Strecke Köln - Mülheim, der S-Bahn-Strecke S 6 und S 11 (Tag und Nacht); betrachtete Immissionshöhen 2,0 m und 10,50 m
- cc) durch Betrachtung Gesamtverkehrslärm in Überlagerung der Emissionen Straßenverkehrslärm und Schienenverkehrslärm (Tag und Nacht); betrachtete Immissionshöhen 2,0 m und 10,50 m
- dd) durch ergänzende Betrachtung der Flugverkehrssituation anhand der Angaben des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln

sowie

- ee) Einwirkungen des Planvorhabens auf die Umgebung durch Betrachtung Nachbarschaftslärm (Stellplätze, Tiefgarage), punktuelle Berechnungen der Beurteilungspegel an den ungünstigsten gelegenen Emissionsorten der Bestandsbebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes durch die Fahrzeugbewegungen im Bereich der Stellplätze und Tiefgaragen des Plangebiets.

Im Ergebnis werden für die im Plangebiet vorhandene beziehungsweise geplante Bebauung die durch die vorgenannten Emittenten resultierenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" für die fassadenweise ungünstigste Geschosshöhe berechnet und durch eine farbige Karte im Gutachten dargestellt. Hier werden auch die Angaben seitens des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln zum Flugverkehr mit eingearbeitet. Das Plangebiet liegt demnach im Lärmpegelbereich IV. Es werden passive Schallschutzmaßnahmen im Hinblick auf die einwirkenden Verkehrsgeräusche (Gesamtverkehr) sowie Flugverkehr für die jeweils relevanten Fassadenabschnitte festgesetzt. Der maßgebliche Außenlärmpegel des Flugverkehrs ($L_{a,FL}$) ist dabei der Beurteilungspegel vor den Fassaden, wenn nicht die Belastung durch Fluglärm von sehr hohen Spitzenpegeln herrührt. Bei der Bestimmung der Lärmpegelbereiche wurden die Angaben

des Amtes für Umwelt- und Verbraucherschutz der Stadt Köln resultierend aus dem Schallimmissionsplan zum Flugverkehr aus dem Jahr 2002 verwendet /23/. Hier beträgt der Beurteilungspegel tags 55 dB(A) und nachts von 55 dB (A). Weiterhin werden pro Nacht dreizehn oder mehr Überflüge mit 68 dB oder mehr angegeben. Die DIN 4109 verweist hier auf folgende Vorgehensweise: *„Wird in Gebieten, ... vermutet, dass die Belastung durch Fluglärm vor allem von sehr hohen Spitzenpegeln herrührt, so sollte der mittlere maximale Schalldruckpegel $L_{AF, max}$ bestimmt werden. Ergibt sich, dass im Beurteilungszeitraum (nicht mehr als 16 zusammenhängende Stunden eines Tags)*

- *der äquivalente Dauerschallpegel L_{eq} , häufiger als 20 mal mehr oder als 1 mal durchschnittlich je Stunde um mehr als 20 dB(A) überschritten wird und überschreitet auch der mittlere maximale Schalldruckpegel $L_{AF, max}$ den äquivalenten Dauerschallpegel L_{eq} um mehr als 20 dB oder*
- *der Wert von 82 dB(A) häufiger als 20 mal oder mehr als 1 mal durchschnittlich je Stunde überschritten wird, so wird der für den „maßgeblichen Außenlärmpegel“ der Wert $L_{AF, max} - 20$ dB zugrunde gelegt“.*

Daher wird hier der nächtliche Beurteilungspegel von 55 dB(A) zugrunde gelegt, der um 5 dB angehoben wird, weil er nicht um mindestens 5 dB unter dem Beurteilungspegel tags liegt.

Gemäß DIN 4109 werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel zuzuordnen sind. Wie dargelegt ist das Plangebiet dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Nachts ist für eine ausreichende Be- und Endlüftung von Schlaf- und Kinderzimmern zu sorgen. Bei Außenpegeln nachts > 45 dB(A) müssen die Fenster grundsätzlich geschlossen bleiben, um die Einhaltung der empfohlenen Innenpegel zu gewährleisten. Die Belüftung muss hier über geeignete schallgedämmte Lüftungselemente oder mittels gleichwertiger Maßnahmen sichergestellt werden. Es wird im Vorfeld eine detaillierte Planung empfohlen, die Auslegung des notwendigen Schallschutzes gegen Außenlärm sowie eine anschließende Ausführungsplanung fachlich begleiten zu lassen.

Im Hinblick auf Nachbarschaftslärm (geplante Tiefgaragen/Stellplätze) wurden für die vorgesehenen 170 Tiefgaragenstellplätze die Auswirkungen dieser Tiefgaragen auf die umliegende Nachbarschaft der Planbebauung untersucht. Immissionsrelevant sind die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen. Es wurden zwei Varianten betrachtet, zum einen eine Ein- und Ausfahrt nördlich im Bereich der Herler Straße für die gesamten 170 Stellplätze sowie alternativ eine zusätzliche Ausfahrt im Süden an der Caumannsstraße auf die sich die Verkehrsströme gleichmäßig verteilen. Es wurde ein Stellplatzwechsel von tagsüber 0,15 Wechsel um Stunde angesetzt sowie nachts in der lautesten Stunde 0,09 Wechsel pro Stellplatz und Stunde. Es zeigt sich, dass an der Bestandsbebauung im Tagzeitraum die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete bei beiden Varianten eingehalten werden. Im Nachtzeitraum kann es bei Variante I, Ein- und Ausfahrt an der Herler Straße, zu Überschreitungen kommen. Bei der Variante II, mit zwei Ein- und Ausfahrten im Bereich Herler Straße und Caumannsstraße, werden die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten nachts eingehalten. Die Anforderungen an die Maximalpegel der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete werden an der Bestands- sowie Planbebauung tags eingehalten, jedoch zum Teil im Nachtzeitraum an zwei Immissionsorten überschritten. Dabei ist jedoch zu beachten, dass aufgrund der Anordnung im Bestand derzeit ähnlich hohe Maximalpegel durch Kofferraum-/Türenschrägen zu erwarten sind, sodass durch die Planung keine Verschlechterung der Ist-Situation resultieren wird. Als Minderungsmaßnahme wird im Planvollzug die Variante II (zwei Ein- und Ausfahrten im Bereich Herler Straße und Caumannsstraße) mit baulicher Trennung innerhalb der Tiefgarage in zwei separat erschlossene Teile verfolgt. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt.

c) Umgang mit dem Baumbestand

Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Köln¹ § 2 Absatz 2 sind alle Laubbäume geschützt, "die einen Stammumfang von mehr als 100 Zentimeter in 1 Meter Höhe über dem Erdboden haben". In den Schutz einbezogen ist "ihr ober- und unterirdischer Lebensraum (Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich). Mehrstämmige Bäume sind ebenfalls geschützt, sofern mindestens zwei Einzelstämme in 1 Meter Höhe über dem Erdboden einen Umfang von 50 Zentimeter und mehr haben." Obstbäume mit einem Kronenansatz unter 1,60 m fallen nicht unter diesen Schutz. Es ist rechtzeitig eine Fällgenehmigung zu beantragen. Dabei ist zu beachten, dass eventuelle Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück der GAG lediglich am Rande des Caumannsplatzes möglich sind, da Baumstandorte auf Tiefgaragen hierfür nicht zugelassen werden. Die verbindliche Regelung erfolgt im Planvollzug des Bebauungsplanes. Ergänzend erfolgen aus stadtgestalterischen Gründen (Wohnumfeldverbesserung, Gliederung des Baugebietes, Grüngestaltung der Aufenthaltsbereiche) sowie zum Zwecke allgemeiner Minderungsmaßnahmen in naturschutzfachlicher Hinsicht Anpflanzungsfestsetzungen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet auf den Dächern der Tiefgaragen.

7. Planverwirklichung

7.1 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich, da die Flächen im Eigentum der Vorhabenträgerin stehen.

Für das gesamte Karree zwischen Herler Straße, Alte Wipperfürther Straße, Caumannsstraße und Im Leimfeld wurde 2009 eine Vereinigungsbaulast eingetragen (531/2009 - 563/2009). Diese ist zu beachten.

7.2 Durchführungsvertrag

Zur Sicherung der Durchführung der Baumaßnahmen im Plangebiet und wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Absatz 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Köln abgeschlossen.

Der Durchführungsvertrag wird unter anderem Regelungen zur Durchführungsverpflichtung der Vorhabenträgerin, zur Kostentragung sowie ergänzende Regelungen enthalten.

7.3 Kosten

Für die Erarbeitung der städtebaulichen Pläne und Fachgutachten zum vorliegenden Bebauungsplan entstehen der Stadt Köln keine Kosten. Die Vorhabenträgerin wird diese vollständig übernehmen.

Die Baumaßnahmen und Erdarbeiten werden die Stadt Köln ebenfalls nicht mit Kosten belasten, da sie nicht von ihr ausgeführt werden.

Gleiches gilt für Maßnahmen der inneren Erschließung des Plangebietes einschließlich der Begrünungsmaßnahmen, der Entwässerungsmaßnahmen und sonstiger Maßnahmen. Es entstehen der Stadt ebenfalls keine zusätzlichen und neuen Kosten für die Straßenbaulast sowie durch Unterhaltungslasten einschließlich der Verkehrssicherungspflicht für private Wege, da diese privaten Anlagen im Plangebiet im Eigentum der Vorhabenträgerin verbleiben.

¹ Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung BSchS) vom 17.01.2002