

## **Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

**zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes 59440/03  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB;**

**Arbeitstitel: Weiden Süd, 2. Änderung westlich Ignystraße in Köln**

---

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

Durch die im Bau befindliche Abdeckung der Bundesautobahn A 1 zwischen der Anschlussstelle Köln-Lövenich im Norden und dem Kreuz Köln-West im Süden, werden die Lärmimmissionen in den benachbarten Wohngebieten reduziert. Dadurch ist es möglich, auf die ursprünglich aus Lärmschutzgründen festgesetzte geschlossene Bebauung entlang der Ignystraße zu verzichten. Die sehr unwirtschaftliche Überbauung des südlichen Randkanals, der das Grundstück diagonal von der Ignystraße im Südosten zur Bistritzer Straße im Nordwesten durchquert, kann somit vermieden werden. Das durch ADU Cologne erarbeitete Gutachten zur zukünftigen Lärmsituation weist nach, dass bei der nunmehr geplanten Öffnung der Blockrandbebauung in Einzelbaufelder keine höheren Lärmemissionen für die bestehenden Einfamilienhausbereiche entlang der Bistritzer Straße westlich des Planbereichs entstehen.

Ziel der Änderung ist es, den zukünftigen Siedlungsrand des angrenzenden Wohngebiets zwischen Beller Weg im Norden, Bistritzer Straße im Westen und Kronstädter Straße im Süden, neu zu definieren. Der Planbereich wird in seiner städtebaulichen Struktur durch die Öffnung der geschlossenen Bebauung aufgelockert und nimmt die Struktur der umgebenden Bebauung auf. Hierdurch können bessere Rahmenbedingungen für individuelle Teilbereiche für die geplanten Miet- und Eigentumswohnungen erzielt werden.

Die aufgelockerte Bebauung wird durch die Trennung der Straßenrandbebauung in vier einzelne Baufelder entlang der Ignystraße und Kronstädter Straße erreicht, die Festsetzung "geschlossene Bebauung" wird jedoch beibehalten. Flächen über dem südlichen Randkanal werden zukünftig nicht mehr als überbaubare Fläche ausgewiesen. Die maximale Gebäudehöhe der Straßenrandbebauung wird südlich des Randkanals beibehalten und nur im nördlichen Plangebiet geringfügig von circa 13,50 m auf circa 14,00 m erhöht.

Um die im Bereich der Straßenrandbebauung nun geringere bauliche Nutzung auszugleichen, werden im inneren Planbereich vier Baufenster für Einzelgebäude (Solitäre) ausgewiesen, deren maximale Höhe aus Rücksicht auf die angrenzende Bebauung an der Bistritzer Straße 3,00 m niedriger als die straßenbegleitende Bebauung festgesetzt wird.

Durch die Öffnung der Straßenrandbebauung in einzelne Baufenster und die gleichzeitige Verlagerung der hier verlorenen Flächen in den Innenbereich des Grundstücks wurden die Anteile an Südfassaden, die zur passiven wie aktiven Solarenergienutzung sehr gut geeignet sind, mehr als verdoppelt. Die Bebauung im Innenbereich ist in ihrer maximalen Höhe gegenüber der Straßenrandbebauung beschränkt und verhindert so eine zu große Verschattung innerhalb der Bebauungsstrukturen. Durch die nun aufgelockerte Bebauung ist eine wesentlich vielfältigere Belichtung der Wohnungen gegenüber der ursprünglich festgesetzten Straßenrandbebauung an Ignystraße und Kronstädter Straße vorgegeben.

Die offenere Bebauung führt die vorhandene städtebauliche Struktur fort. Die gestaffelten Gebäudehöhen schaffen einen fließenden Übergang von der Straßenrandbebauung an der Ignystraße und der Kronstädter Straße zu der Reihenhausbebauung an der Bistritzer Straße.

Die städtebaulichen Dichtewerte GRZ 0,4/GFZ 1,0 bleiben unverändert, so dass auch der durch die optimierte Änderungsplanung zu erwartende Eingriffsumfang im Sinne von § 1a BauGB unverändert bleibt.

Vorgesehen ist nach wie vor eine III-geschossige Mehrfamilienhausbebauung, mit Flach- beziehungsweise gering geneigten Pultdächern, teilweise mit Staffelgeschoss, deren ruhender Verkehr in Tiefgaragen untergebracht werden soll.

Da durch die Änderung die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt werden und keine der in § 13 Absatz 1 Nummern 1 und 2 BauGB genannten Belange betroffen sind, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach 13 BauGB durchgeführt. Das bedeutet, von einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 Absatz 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen. Ferner entfällt die Ausgleichspflicht im Sinne von § 1a BauGB, da für den Änderungsbereich bereits ein gleiches Eingriffsvolumen auf Grundlage der bestehenden Festsetzungen zulässig war.

## **2. Erläuterungen zum Plangebiet**

Der Änderungsbereich umfasst eine seit mehreren Jahren brachliegende Wohnbaufläche östlich der vorhandenen Wohnbebauung Bistritzer Straße, westlich der Ignystraße, nördlich der Kronstädter Straße und südlich des Beller Weges in Köln-Weiden. Das Gebiet ist durch Verkehrsemissionen der östlich verlaufenden Bundesautobahn A 1 stark vorbelastet. Der Bereich wird von ruderaler Vegetation geprägt, die sich aufgrund der nicht mehr ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung dort entwickelt hat.

Über die Ignystraße und die Kronstädter Straße ist der Bereich im Osten und Süden voll erschlossen. Westlich verläuft die Bistritzer Straße, die als Rad- und Wegeverbindung zwischen dem nördlich angrenzenden Beller Weg und der Kronstädter Straße dient und gleichzeitig eine Erschließungsfunktion für das westlich angrenzende Wohnquartier übernimmt. Durch das Gebiet verläuft der südliche Randkanal. Auf der östlichen Seite der Ignystraße befindet sich im Lärmschatten des Lärmschutzwalles ein Gartencenter.

## **3. Bestehende Festsetzungen**

Für den circa 12 200 m<sup>2</sup> großen Bereich der geplanten 2. Änderung gilt die am 07.06.2006 in Kraft getretene 1. Änderung des Bebauungsplanes 59440/03. Diese 1. Änderung setzt ein allgemeines Wohngebiet für eine geschlossene, III-geschossige Bebauung mit einer Gebäudehöhe von 13,50 m als Höchstgrenze fest. Die nach § 4 Absatz 3 Benutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen. Die Gebäudeanordnung wird durch überbaubare Grundstücksflächen bestimmt, die ausschließlich durch die Baugrenzen gebildet werden. Ebenso sind Flächen für die Errichtung von Tiefgaragen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (III) als Höchstgrenze, die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 sowie durch die maximale Gebäudehöhe von 13,50 m festgesetzt.

Des Weiteren setzt die 1. Änderung zum Schutz vor gesundheitsschädlichen Verkehrslärmemissionen der Bundesautobahn A 1 entlang den östlichen und südlichen Baugrenzen Bauschalldämmmaße und eine geschlossene, mindestens 11,00 m hohe Lärmschutzeinrichtung fest.

An der nördlichen Grenze des Planbereiches ist südlich des Beller Weges eine Baumreihe der Art Spitz- und Bergahorn und an der westlichen Grenze, östlich der Bistritzer Straße, eine Baumreihe der Art Linde zu pflanzen, der Pflanzabstand beträgt 12,00 m.

Ferner sind nur Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° oder Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 20° zulässig.

Zur Einfriedung von Grundstücken sind lebende Materialien wie Hecken, Sträucher, Gehölzreihen oder Holz- beziehungsweise Maschendrahtzäune zu verwenden.

Ebenerdige Stellplatzanlagen sind zu begrünen und deren Flächen und Zufahrten sind mit wasser-durchlässigen Materialien zu befestigen.

## **4. Begründung der Planfestsetzungen**

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

Entsprechend den bestehenden Festsetzungen wird gemäß § 4 BauGB ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem weiterhin die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - ausgeschlossen werden. Da sich diese Nutzungen nicht in die benachbarte Wohnbebauung westlich der Ignystraße einfügen, wird der Ausschluss aus Gründen der Wahrung und Gewährleistung der Wohnruhe beibehalten.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (III) als Höchstgrenze, die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt und bleibt damit unverändert.

Die maximale Gebäudehöhe der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Ignystraße und Kronstädter Straße wird auf 75,66 m ü. NHN (circa 14,00 m über festgesetzter Geländehöhe) begrenzt, während die im inneren Bereich geplanten Solitäre eine Höhe von 72,66 m ü. NHN (circa 11,00 m über festgesetzter Geländehöhe) nicht überschreiten dürfen. Damit soll die Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses auf den Gebäuden entlang der Ignystraße und Kronstädter Straße ermöglicht werden, während die um 3,00 m niedriger festgesetzten Höhen der Solitärgebäude aus Rücksicht auf die vorhandene zweigeschossige Reihenhausbebauung an der Bistritzer Straße kein Staffelgeschoss zulassen.

Die geplante Bebauung würdigt somit durch ihre Höhenstaffelung die vorhandene westliche Bebauung.

Allerdings dürfen die zulässigen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten wie zum Beispiel Fahrstuhlüberfahrten, Lüftungsanlagen, Antennen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und/oder Fotovoltaik oder Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 1,5 m überschritten werden, wenn die Überschreitung auf weniger als 20 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgt. Dabei müssen die Dachaufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten. Dadurch soll eine unverhältnismäßige Überhöhung dieser erforderlichen technischen Gebäudeinfrastruktureinrichtungen vermieden werden.

Für die über den Tiefgaragen liegenden Privatgärten wurde unter Berücksichtigung der festgesetzten Begrünungen eine Mindestgeländehöhe von 61,82 m ü. NHN (nördlich des Randkanals) beziehungsweise 62,25 m ü. NHN (südlich des Randkanals) festgesetzt. Diese Geländehöhenfestsetzungen orientieren sich am Höhenniveau der Ignystraße und Bistritzer Straße und bewirken eine geringfügige Erhöhung des vorhandenen Geländeniveaus im Bereich der zulässigen Tiefgaragen. Diese Festsetzung wurde erforderlich, um die wirtschaftliche Errichtung von Tiefgaragen zu fördern, da ansonsten wegen des zum Teil um bis zu 1 m tiefer liegenden Geländes unverhältnismäßig lange Tiefgaragenein- und -ausfahrten errichtet werden müssten.

Um eine Modellierung des Geländes zu ermöglichen, dürfen die festgesetzten Geländehöhen um maximal 0,50 m über- oder unterschritten werden. Ferner sind Unterschreitungen zum Zwecke der Anpassung an das Geländeniveau der angrenzenden Straßenverkehrsflächen zulässig.

### 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung geschlossene Bauweise wird beibehalten.

Da wegen der bereits im Bau befindlichen Abdeckung der A 1 die bisherige aus Gründen des Lärmschutzes festgesetzte geschlossene Blockrandbebauung entlang der Kronstädter Straße und Ignystraße nicht mehr erforderlich ist, kann die zulässige Bebauung auf dem Grundstück optimiert und neu geordnet werden. Auf die kostspielige Überbauung des südlichen Randkanals kann verzichtet werden, und es soll eine aufgelockerte Bebauung entlang der Ignystraße und Kronstädter Straße entstehen.

In den beiden Öffnungen an der Kronstädter Straße und Ignystraße werden die Tiefgaragenzufahrten festgesetzt. Im inneren Planbereich entstehen vier zusätzliche Baufenster, in denen aus Gründen der Würdigung der vorhandenen westlichen zweigeschossigen Wohnbebauung jedoch kein ansonsten zulässiges Staffelgeschoss errichtet werden soll. Dies wird durch die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen gewährleistet. Die Baugrenzen dürfen durch Balkone bis zu einer Länge von maximal zwei Drittel der Fassadenlänge und bis zu einer Tiefe von 2,00 m überschritten werden. Mit der neuen städtebaulichen Struktur wird somit eine aufgelockerte Bebauung mit einer architektonisch höherwertigen Gestaltung ermöglicht.

### 4.4 Erschließung

Die vorhandene äußere Erschließung wird von den geänderten Festsetzungen aufgrund der geplanten geringfügigen Änderungen gegenüber dem bereits bestehenden Planungsrecht nicht berührt.

Um zusätzlich Verkehr aus den Anliegerstraßen fern zu halten, soll die innere Verkehrserschließung ausschließlich über die Ignystraße und die Kronstädter Straße erfolgen. Aus diesem Grund wird ein Ein- und Ausfahrverbot zur Bistritzer Straße und zum Beller Weg vorgesehen. Stellplätze sind in den festgesetzten Tiefgaragen vorgesehen. Darüber hinaus sind ebenerdige Stellplätze auf dem Grundstück zulässig. Diese müssen jedoch Immissionsschutzaspekte erfüllen und sind intensiv zu begrünen, so dass eine solche Anordnung auf dem Grundstück städtebaulich vertretbar ist.

Die Abwasserentsorgung wird, wie schon im Urplan vorgesehen, getrennt erfolgen. Das Schmutzwasser wird dem Klärwerk Köln-Weiden zugeleitet und dort biologisch gereinigt, während das Niederschlagswasser der privaten Dach-, Wege- und Stellplatzflächen nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird. Dieses soll durch geeignete Niederschlagsversickerungsanlagen gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) auf dem Baugrundstück selbst versickert werden. Ein entsprechender Hinweis ist in dem Änderungsplan-Entwurf aufgenommen.

## 4.5 Pflanzgebote

Entlang der Bistritzer Straße und des Beller Weges wird die geplante Baumreihe, die schon der bestehende Bebauungsplan festsetzt, aus Gründen der optischen Aufwertung des Gesamterscheinungsbildes des Wohnquartiers übernommen.

## 4.6 Immissionschutzbezogene Festsetzungen

Für die vorliegende 2. Änderung wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und Immissionen von ADU cologne, Institut für Immissionsschutz GmbH, im März 2009 erstellt.

Gegenüber den schallschutztechnischen Untersuchungen und Berechnungen (Gutachten durch die Stadt Köln vom 26.04.2004), die für die 1. Änderung des identischen Planbereichs erstellt wurden, haben sich folgende Annahmen verändert:

Für die Berechnung der Lärmemissionen auf der A 1 wurde die Abdeckelung bis zur Jungblutbrücke berücksichtigt.

Die unterbrochene Riegelbebauung entlang der Ignystraße und Kronstädter Straße wurde zu Grunde gelegt.

Aus der neueren Untersuchung geht hervor, dass die Auswirkung auf die vorhandene westlich angrenzende Wohnbebauung bezüglich des Straßenverkehrs aus schalltechnischen Gesichtspunkten als marginal zu betrachten ist.

Die seinerzeit für die vorhandene westlich angrenzende Wohnbebauung ermittelten Lärmpegelbereiche bleiben weitestgehend unverändert.

Für das Gebiet der 2. Änderung liegt tagsüber in einer Höhe von 7,9 m über Gelände entlang der Ignystraße ein Beurteilungspegel von über 65 bis unter 70 dB(A) vor. Im übrigen Plangebiet bewegt sich der Beurteilungspegel zwischen 55 und 65 dB(A) tagsüber. In einer Höhe von 2,4 m liegt der Beurteilungspegel im Innenbereich der 2. Änderung großflächig zwischen 50 und 60 dB(A) am Tag. Auf den Freiflächen wird der Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) am Tag somit teilweise eingehalten und teilweise geringfügig überschritten.

In der Nacht liegt in einer Höhe von 7,9 m über Gelände entlang der Ignystraße ein Beurteilungspegel von über 45 bis höchstens 60 dB(A) vor. Hierbei ist die Lärmbelastung im Südosten am höchsten. In einer Höhe von 2,4 m ist die Lärmbelastung sogar noch geringfügig höher. Im inneren Bereich der 2. Änderung bewegt sich der Beurteilungspegel zwischen 45 und 55 dB(A), kleinflächig im Süden auch über 55 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 wird somit in der Nacht gering bis mäßig überschritten.

Durch die Darstellung von den in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Lärmpegelbereichen in Verbindung mit der Festsetzung, dass entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) Bauschalldämmmaße an den Gebäudefassaden eingehalten werden müssen, werden gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der Gebäude sichergestellt.

Außerhalb der Gebäude werden im Innenbereich in den für den Menschen wichtigen Aufenthaltszeiten am Tage die Beurteilungspegel teilweise eingehalten und teilweise geringfügig überschritten. Da eine vollständige Einhaltung des Orientierungswertes nur mit weiteren aufwendigen aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden erreicht werden könnte, wird vor dem Hintergrund der nur geringfügig auftretenden Überschreitungen der Orientierungswerte von aktiven Lärmschutzmaßnahmen abgesehen.

Zusätzlich wurde aufgrund der auf der Ostseite der Ignystraße ausgeübten gewerblichen Nutzung in Form eines Gartenbaubetriebes mit Verkauf an den Endverbraucher und Außengastronomie der Gewerbelärm, der auf das Plangebiet einwirkt, untersucht. Da die gewerbliche Nutzung ausschließlich am Tage ausgeübt wird, ist der in der TA Lärm für "Allgemeine Wohngebiete" angegebene Richtwert von 55 dB(A) am Tage relevant. Das Gutachten kommt dabei zu dem Ergebnis, dass sowohl die an drei Immissionsorten ermittelten Beurteilungspegel als auch die um 30 dB(A) höher anzusetzenden Maximalpegel die Richtwerte der TA Lärm nicht übersteigen.

#### 4.7 Gestalterische Festsetzungen/Hinweise

Um sicherzustellen, dass sich die neue Planung an das bestehende Ortsbild anpasst und eine harmonische, städtebauliche Ordnung innerhalb des Wohngebiets entsteht, werden die gestalterischen Festsetzungen über die zulässigen Dachformen, die Ausgestaltung der nicht überbauten Flächen, die Einfriedung des Baugrundstücks, die Stellplatzbegrünung und über die Anlage der Stellplatzfläche mit ihren Zufahrten entsprechend den bestehenden Festsetzungen weitgehend übernommen. Lediglich die Dicke der Substratschicht über den zu begrünenden Tiefgaragendecken wird gestaffelt nach Art der Bepflanzung festgesetzt und die möglichen Einfriedungen werden um Stabgitterzäune ergänzt.

**Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 31.03.2011 beschlossen, den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes 59440/03 gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB mit dieser Begründung öffentlich auszulegen.**

**Köln, den**

**Vorsitzender**

## **Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

**zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes 59440/03  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB;**

**Arbeitstitel: Weiden Süd, 2. Änderung westlich Ignystraße in Köln**

---

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

Durch die im Bau befindliche Abdeckung der Bundesautobahn A 1 zwischen der Anschlussstelle Köln-Lövenich im Norden und dem Kreuz Köln-West im Süden, werden die Lärmimmissionen in den benachbarten Wohngebieten reduziert. Dadurch ist es möglich, auf die ursprünglich aus Lärmschutzgründen festgesetzte geschlossene Bebauung entlang der Ignystraße zu verzichten. Die sehr unwirtschaftliche Überbauung des südlichen Randkanals, der das Grundstück diagonal von der Ignystraße im Südosten zur Bistritzer Straße im Nordwesten durchquert, kann somit vermieden werden. Das durch ADU Cologne erarbeitete Gutachten zur zukünftigen Lärmsituation weist nach, dass bei der nunmehr geplanten Öffnung der Blockrandbebauung in Einzelbaufelder keine höheren Lärmemissionen für die bestehenden Einfamilienhausbereiche entlang der Bistritzer Straße westlich des Planbereichs entstehen.

Ziel der Änderung ist es, den zukünftigen Siedlungsrand des angrenzenden Wohngebiets zwischen Beller Weg im Norden, Bistritzer Straße im Westen und Kronstädter Straße im Süden, neu zu definieren. Der Planbereich wird in seiner städtebaulichen Struktur durch die Öffnung der geschlossenen Bebauung aufgelockert und nimmt die Struktur der umgebenden Bebauung auf. Hierdurch können bessere Rahmenbedingungen für individuelle Teilbereiche für die geplanten Miet- und Eigentumswohnungen erzielt werden.

Die aufgelockerte Bebauung wird durch die Trennung der Straßenrandbebauung in vier einzelne Baufelder entlang der Ignystraße und Kronstädter Straße erreicht, die Festsetzung "geschlossene Bebauung" wird jedoch beibehalten. Flächen über dem südlichen Randkanal werden zukünftig nicht mehr als überbaubare Fläche ausgewiesen. Die maximale Gebäudehöhe der Straßenrandbebauung wird südlich des Randkanals beibehalten und nur im nördlichen Plangebiet geringfügig von circa 13,50 m auf circa 14,00 m erhöht.

Um die im Bereich der Straßenrandbebauung nun geringere bauliche Nutzung auszugleichen, werden im inneren Planbereich vier Baufenster für Einzelgebäude (Solitäre) ausgewiesen, deren maximale Höhe aus Rücksicht auf die angrenzende Bebauung an der Bistritzer Straße 3,00 m niedriger als die straßenbegleitende Bebauung festgesetzt wird.

Durch die Öffnung der Straßenrandbebauung in einzelne Baufenster und die gleichzeitige Verlagerung der hier verlorenen Flächen in den Innenbereich des Grundstücks wurden die Anteile an Südfassaden, die zur passiven wie aktiven Solarenergienutzung sehr gut geeignet sind, mehr als verdoppelt. Die Bebauung im Innenbereich ist in ihrer maximalen Höhe gegenüber der Straßenrandbebauung beschränkt und verhindert so eine zu große Verschattung innerhalb der Bebauungsstrukturen. Durch die nun aufgelockerte Bebauung ist eine wesentlich vielfältigere Belichtung der Wohnungen gegenüber der ursprünglich festgesetzten Straßenrandbebauung an Ignystraße und Kronstädter Straße vorgegeben.

Die offenere Bebauung führt die vorhandene städtebauliche Struktur fort. Die gestaffelten Gebäudehöhen schaffen einen fließenden Übergang von der Straßenrandbebauung an der Ignystraße und der Kronstädter Straße zu der Reihenhausbebauung an der Bistritzer Straße.

Die städtebaulichen Dichtewerte GRZ 0,4/GFZ 1,0 bleiben unverändert, so dass auch der durch die optimierte Änderungsplanung zu erwartende Eingriffsumfang im Sinne von § 1a BauGB unverändert bleibt.

Vorgesehen ist nach wie vor eine III-geschossige Mehrfamilienhausbebauung, mit Flach- beziehungsweise gering geneigten Pultdächern, teilweise mit Staffelgeschoss, deren ruhender Verkehr in Tiefgaragen untergebracht werden soll.

Da durch die Änderung die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt werden und keine der in § 13 Absatz 1 Nummern 1 und 2 BauGB genannten Belange betroffen sind, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach 13 BauGB durchgeführt. Das bedeutet, von einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 Absatz 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen. Ferner entfällt die Ausgleichspflicht im Sinne von § 1a BauGB, da für den Änderungsbereich bereits ein gleiches Eingriffsvolumen auf Grundlage der bestehenden Festsetzungen zulässig war.

## **2. Erläuterungen zum Plangebiet**

Der Änderungsbereich umfasst eine seit mehreren Jahren brachliegende Wohnbaufläche östlich der vorhandenen Wohnbebauung Bistritzer Straße, westlich der Ignystraße, nördlich der Kronstädter Straße und südlich des Beller Weges in Köln-Weiden. Das Gebiet ist durch Verkehrsemissionen der östlich verlaufenden Bundesautobahn A 1 stark vorbelastet. Der Bereich wird von ruderaler Vegetation geprägt, die sich aufgrund der nicht mehr ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung dort entwickelt hat.

Über die Ignystraße und die Kronstädter Straße ist der Bereich im Osten und Süden voll erschlossen. Westlich verläuft die Bistritzer Straße, die als Rad- und Wegeverbindung zwischen dem nördlich angrenzenden Beller Weg und der Kronstädter Straße dient und gleichzeitig eine Erschließungsfunktion für das westlich angrenzende Wohnquartier übernimmt. Durch das Gebiet verläuft der südliche Randkanal. Auf der östlichen Seite der Ignystraße befindet sich im Lärmschatten des Lärmschutzwalles ein Gartencenter.

## **3. Bestehende Festsetzungen**

Für den circa 12 200 m<sup>2</sup> großen Bereich der geplanten 2. Änderung gilt die am 07.06.2006 in Kraft getretene 1. Änderung des Bebauungsplanes 59440/03. Diese 1. Änderung setzt ein allgemeines Wohngebiet für eine geschlossene, III-geschossige Bebauung mit einer Gebäudehöhe von 13,50 m als Höchstgrenze fest. Die nach § 4 Absatz 3 Benutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen. Die Gebäudeanordnung wird durch überbaubare Grundstücksflächen bestimmt, die ausschließlich durch die Baugrenzen gebildet werden. Ebenso sind Flächen für die Errichtung von Tiefgaragen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (III) als Höchstgrenze, die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 sowie durch die maximale Gebäudehöhe von 13,50 m festgesetzt.

Des Weiteren setzt die 1. Änderung zum Schutz vor gesundheitsschädlichen Verkehrslärmemissionen der Bundesautobahn A 1 entlang den östlichen und südlichen Baugrenzen Bauschalldämmmaße und eine geschlossene, mindestens 11,00 m hohe Lärmschutzeinrichtung fest.



An der nördlichen Grenze des Planbereiches ist südlich des Beller Weges eine Baumreihe der Art Spitz- und Bergahorn und an der westlichen Grenze, östlich der Bistritzer Straße, eine Baumreihe der Art Linde zu pflanzen, der Pflanzabstand beträgt 12,00 m.

Ferner sind nur Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° oder Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 20° zulässig.

Zur Einfriedung von Grundstücken sind lebende Materialien wie Hecken, Sträucher, Gehölzreihen oder Holz- beziehungsweise Maschendrahtzäune zu verwenden.

Ebenerdige Stellplatzanlagen sind zu begrünen und deren Flächen und Zufahrten sind mit wasser-durchlässigen Materialien zu befestigen.

## **4. Begründung der Planfestsetzungen**

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

Entsprechend den bestehenden Festsetzungen wird gemäß § 4 BauGB ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem weiterhin die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - ausgeschlossen werden. Da sich diese Nutzungen nicht in die benachbarte Wohnbebauung westlich der Ignystraße einfügen, wird der Ausschluss aus Gründen der Wahrung und Gewährleistung der Wohnruhe beibehalten.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (III) als Höchstgrenze, die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt und bleibt damit unverändert.

Die maximale Gebäudehöhe der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Ignystraße und Kronstädter Straße wird auf 75,66 m ü. NHN (circa 14,00 m über festgesetzter Geländehöhe) begrenzt, während die im inneren Bereich geplanten Solitäre eine Höhe von 72,66 m ü. NHN (circa 11,00 m über festgesetzter Geländehöhe) nicht überschreiten dürfen. Damit soll die Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses auf den Gebäuden entlang der Ignystraße und Kronstädter Straße ermöglicht werden, während die um 3,00 m niedriger festgesetzten Höhen der Solitärgebäude aus Rücksicht auf die vorhandene zweigeschossige Reihenhausbebauung an der Bistritzer Straße kein Staffelgeschoss zulassen.

Die geplante Bebauung würdigt somit durch ihre Höhenstaffelung die vorhandene westliche Bebauung.

Allerdings dürfen die zulässigen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten wie zum Beispiel Fahrstuhlüberfahrten, Lüftungsanlagen, Antennen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und/oder Fotovoltaik oder Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 1,5 m überschritten werden, wenn die Überschreitung auf weniger als 20 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgt. Dabei müssen die Dachaufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten. Dadurch soll eine unverhältnismäßige Überhöhung dieser erforderlichen technischen Gebäudeinfrastruktureinrichtungen vermieden werden.

Für die über den Tiefgaragen liegenden Privatgärten wurde unter Berücksichtigung der festgesetzten Begrünungen eine Mindestgeländehöhe von 61,82 m ü. NHN (nördlich des Randkanals) beziehungsweise 62,25 m ü. NHN (südlich des Randkanals) festgesetzt. Diese Geländehöhenfestsetzungen orientieren sich am Höhenniveau der Ignystraße und Bistritzer Straße und bewirken eine geringfügige Erhöhung des vorhandenen Geländeniveaus im Bereich der zulässigen Tiefgaragen. Diese Festsetzung wurde erforderlich, um die wirtschaftliche Errichtung von Tiefgaragen zu fördern, da ansonsten wegen des zum Teil um bis zu 1 m tiefer liegenden Geländes unverhältnismäßig lange Tiefgaragenein- und -ausfahrten errichtet werden müssten.

Um eine Modellierung des Geländes zu ermöglichen, dürfen die festgesetzten Geländehöhen um maximal 0,50 m über- oder unterschritten werden. Ferner sind Unterschreitungen zum Zwecke der Anpassung an das Geländeniveau der angrenzenden Straßenverkehrsflächen zulässig.

### 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung geschlossene Bauweise wird beibehalten.

Da wegen der bereits im Bau befindlichen Abdeckung der A 1 die bisherige aus Gründen des Lärmschutzes festgesetzte geschlossene Blockrandbebauung entlang der Kronstädter Straße und Ignystraße nicht mehr erforderlich ist, kann die zulässige Bebauung auf dem Grundstück optimiert und neu geordnet werden. Auf die kostspielige Überbauung des südlichen Randkanals kann verzichtet werden, und es soll eine aufgelockerte Bebauung entlang der Ignystraße und Kronstädter Straße entstehen.

In den beiden Öffnungen an der Kronstädter Straße und Ignystraße werden die Tiefgaragenzufahrten festgesetzt. Im inneren Planbereich entstehen vier zusätzliche Baufenster, in denen aus Gründen der Würdigung der vorhandenen westlichen zweigeschossigen Wohnbebauung jedoch kein ansonsten zulässiges Staffelgeschoss errichtet werden soll. Dies wird durch die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen gewährleistet. Die Baugrenzen dürfen durch Balkone bis zu einer Länge von maximal zwei Drittel der Fassadenlänge und bis zu einer Tiefe von 2,00 m überschritten werden. Mit der neuen städtebaulichen Struktur wird somit eine aufgelockerte Bebauung mit einer architektonisch höherwertigen Gestaltung ermöglicht.

### 4.4 Erschließung

Die vorhandene äußere Erschließung wird von den geänderten Festsetzungen aufgrund der geplanten geringfügigen Änderungen gegenüber dem bereits bestehenden Planungsrecht nicht berührt.

Um zusätzlich Verkehr aus den Anliegerstraßen fern zu halten, soll die innere Verkehrserschließung ausschließlich über die Ignystraße und die Kronstädter Straße erfolgen. Aus diesem Grund wird ein Ein- und Ausfahrverbot zur Bistritzer Straße und zum Beller Weg vorgesehen. Stellplätze sind in den festgesetzten Tiefgaragen vorgesehen. Darüber hinaus sind ebenerdige Stellplätze auf dem Grundstück zulässig. Diese müssen jedoch Immissionsschutzaspekte erfüllen und sind intensiv zu begrünen, so dass eine solche Anordnung auf dem Grundstück städtebaulich vertretbar ist.

Die Abwasserentsorgung wird, wie schon im Urplan vorgesehen, getrennt erfolgen. Das Schmutzwasser wird dem Klärwerk Köln-Weiden zugeleitet und dort biologisch gereinigt, während das Niederschlagswasser der privaten Dach-, Wege- und Stellplatzflächen nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird. Dieses soll durch geeignete Niederschlagsversickerungsanlagen gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) auf dem Baugrundstück selbst versickert werden. Ein entsprechender Hinweis ist in dem Änderungsplan-Entwurf aufgenommen.

## 4.5 Pflanzgebote

Entlang der Bistritzer Straße und des Beller Weges wird die geplante Baumreihe, die schon der bestehende Bebauungsplan festsetzt, aus Gründen der optischen Aufwertung des Gesamterscheinungsbildes des Wohnquartiers übernommen.

## 4.6 Immissionschutzbezogene Festsetzungen

Für die vorliegende 2. Änderung wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und Immissionen von ADU cologne, Institut für Immissionsschutz GmbH, im März 2009 erstellt.

Gegenüber den schallschutztechnischen Untersuchungen und Berechnungen (Gutachten durch die Stadt Köln vom 26.04.2004), die für die 1. Änderung des identischen Planbereichs erstellt wurden, haben sich folgende Annahmen verändert:

Für die Berechnung der Lärmemissionen auf der A 1 wurde die Abdeckelung bis zur Jungblutbrücke berücksichtigt.

Die unterbrochene Riegelbebauung entlang der Ignystraße und Kronstädter Straße wurde zu Grunde gelegt.

Aus der neueren Untersuchung geht hervor, dass die Auswirkung auf die vorhandene westlich angrenzende Wohnbebauung bezüglich des Straßenverkehrs aus schalltechnischen Gesichtspunkten als marginal zu betrachten ist.

Die seinerzeit für die vorhandene westlich angrenzende Wohnbebauung ermittelten Lärmpegelbereiche bleiben weitestgehend unverändert.

Für das Gebiet der 2. Änderung liegt tagsüber in einer Höhe von 7,9 m über Gelände entlang der Ignystraße ein Beurteilungspegel von über 65 bis unter 70 dB(A) vor. Im übrigen Plangebiet bewegt sich der Beurteilungspegel zwischen 55 und 65 dB(A) tagsüber. In einer Höhe von 2,4 m liegt der Beurteilungspegel im Innenbereich der 2. Änderung großflächig zwischen 50 und 60 dB(A) am Tag. Auf den Freiflächen wird der Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) am Tag somit teilweise eingehalten und teilweise geringfügig überschritten.

In der Nacht liegt in einer Höhe von 7,9 m über Gelände entlang der Ignystraße ein Beurteilungspegel von über 45 bis höchstens 60 dB(A) vor. Hierbei ist die Lärmbelastung im Südosten am höchsten. In einer Höhe von 2,4 m ist die Lärmbelastung sogar noch geringfügig höher. Im inneren Bereich der 2. Änderung bewegt sich der Beurteilungspegel zwischen 45 und 55 dB(A), kleinflächig im Süden auch über 55 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 wird somit in der Nacht gering bis mäßig überschritten.

Durch die Darstellung von den in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Lärmpegelbereichen in Verbindung mit der Festsetzung, dass entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) Bauschalldämmmaße an den Gebäudefassaden eingehalten werden müssen, werden gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der Gebäude sichergestellt.

Außerhalb der Gebäude werden im Innenbereich in den für den Menschen wichtigen Aufenthaltszeiten am Tage die Beurteilungspegel teilweise eingehalten und teilweise geringfügig überschritten. Da eine vollständige Einhaltung des Orientierungswertes nur mit weiteren aufwendigen aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden erreicht werden könnte, wird vor dem Hintergrund der nur geringfügig auftretenden Überschreitungen der Orientierungswerte von aktiven Lärmschutzmaßnahmen abgesehen.

Zusätzlich wurde aufgrund der auf der Ostseite der Ignystraße ausgeübten gewerblichen Nutzung in Form eines Gartenbaubetriebes mit Verkauf an den Endverbraucher und Außengastronomie der Gewerbelärm, der auf das Plangebiet einwirkt, untersucht. Da die gewerbliche Nutzung ausschließlich am Tage ausgeübt wird, ist der in der TA Lärm für "Allgemeine Wohngebiete" angegebene Richtwert von 55 dB(A) am Tage relevant. Das Gutachten kommt dabei zu dem Ergebnis, dass sowohl die an drei Immissionsorten ermittelten Beurteilungspegel als auch die um 30 dB(A) höher anzusetzenden Maximalpegel die Richtwerte der TA Lärm nicht übersteigen.

#### 4.7 Gestalterische Festsetzungen/Hinweise

Um sicherzustellen, dass sich die neue Planung an das bestehende Ortsbild anpasst und eine harmonische, städtebauliche Ordnung innerhalb des Wohngebiets entsteht, werden die gestalterischen Festsetzungen über die zulässigen Dachformen, die Ausgestaltung der nicht überbauten Flächen, die Einfriedung des Baugrundstücks, die Stellplatzbegrünung und über die Anlage der Stellplatzfläche mit ihren Zufahrten entsprechend den bestehenden Festsetzungen weitgehend übernommen. Lediglich die Dicke der Substratschicht über den zu begrünenden Tiefgaragendecken wird gestaffelt nach Art der Bepflanzung festgesetzt und die möglichen Einfriedungen werden um Stabgitterzäune ergänzt.

**Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 31.03.2011 beschlossen, den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes 59440/03 gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB mit dieser Begründung öffentlich auszulegen.**

**Köln, den**

**Vorsitzender**