

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

**zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 74459/07;**

**Arbeitstitel: Madausstraße in Köln-Merheim, 3. Änderung**

---

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

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches erforderlich sind. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2 414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2 585). und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) - sowie die gültige Fassung der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) zugrunde.

#### **1.1 Anlass der Planung**

Der Bebauungsplan 74459/07 ist seit 2003 rechtskräftig und in Umsetzung begriffen.

Für einen untergeordneten Teilbereich der festgesetzten Wohngebiete in der Mitte des Plangebietes hat sich in der Umsetzung gezeigt, dass die im ursprünglichen städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Doppelhäuser durch die bislang erfolgten Anpassungen des städtebaulichen Konzeptes Solitäre darstellen und sich nicht mehr in das Gesamtkonzept einfügen. Vom Entwickler ist daher eine Anpassung der Bauweise von Doppelhäusern zu Hausgruppen und damit verbunden eine teilweise Drehung der Baufelder vorgesehen.

#### **1.2 Ziel der Planung**

Mit der Bebauungsplan-Änderung sollen die planerischen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines untergeordneten Teilbereichs des Bebauungsplanes 74459/07 westlich der Hopfenstraße und des Salbeiwegs geschaffen werden. Es ist vorgesehen, die Stellung der Baukörper und die Bauweise zu ändern und parallel dazu, Regelungen für die Anordnung von Stellplätzen, Nebenanlagen und die Begrünung zu treffen.

Das überarbeitete städtebauliche Konzept bildet die Grundlage für die 3. Änderung des Bebauungsplanes 74459/07 –Arbeitstitel: Madausstraße in Köln-Merheim, 3. Änderung–.

Derzeit ist der Änderungsbereich nicht bebaut, teilweise erschlossen durch die bisherige Umsetzung des Bebauungsplanes 74459/07 und liegt brach.

### **2. Verfahren**

Zur Umsetzung der städtebaulichen Planung ist die Änderung des Planungsrechts erforderlich. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind - Änderung der Gebäudestellung und teilweise der Bauweise innerhalb des städtebaulichen Gesamtkonzeptes - erfolgt die Änderung auf Grundlage von § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

Da mit Bebauungsplan-Änderung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen, kann die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Hierzu können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Außerdem kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Daher wird im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung keine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Gegebenenfalls werden relevante Umweltbelange in die Abwägung eingestellt.

### **3. Erläuterungen zum Plangebiet**

#### **3.1 Abgrenzung des Plangebietes**

Der Plangeltungsbereich der 3. Änderung liegt innerhalb des gültigen Bebauungsplanes 74459/07. Er umfasst die Baufelder des allgemeinen Wohngebietes WA 1 zwischen der öffentlichen Grünfläche im Zentrum des Wohngebiets, dem Nesselweg, der Hopfenstraße (Haupterschließungsstraße 2) und dem Salbeiweg.

#### **3.2 Vorhandene Struktur, Nutzung, Bebauung, Begrünung**

Im Bereich des gültigen Bebauungsplanes sind alle Baufelder der Reihenhauzeilen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 nördlich der Haupterschließungsstraße 1 Auf dem Eichenbrett und die Baufelder der Mehrfamilienhäuser im allgemeinen Wohngebiet WA 2 entsprechend der städtebaulichen Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes errichtet worden. Die weiteren Neubaufelder der Reihenhäuser im WA 1 sind von Osten nach Westen gesehen entweder fertig gestellt, in der Umsetzung begriffen oder in Planung.

Im direkten Umfeld der geplanten 3. Änderung ist die Bebauung der Reihenhäuser um den Quartiersplatz vollendet. Die Reihenhauzeilen auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hopfenstraße und am Südrand des WA 1 sind umgesetzt. Die öffentliche Grünfläche ist angelegt.

In den fertig gestellten Bauabschnitten ist die Anlage des im Bebauungsplan vorgesehenen Straßenbegleitgrüns erfolgt.

#### **3.3 Erschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Haupterschließungsstraßen Auf dem Eichenbrett und Hopfenstraße. Von hier wird die das übergeordnete Straßennetz wie im rechtsgültigen Bebauungsplan vorgesehen erreicht. Für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist eine Buslinie auf der Straße Auf dem Eichenbrett eingerichtet worden.

Die gesamte technische Infrastruktur im Bereich der Neubau-Wohngebiete wurde neu erstellt und ermöglicht die geplanten Änderungen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 1. Eine Anbindung an die bestehende und neu gebaute Infrastruktur ist sichergestellt.

Der Hubschrauberlandeplatz an den Kliniken in Köln-Merheim bleibt bestehen, wird aber nur für Notfallkrankentransporte angefliegen.

Durch die vorgesehene Bebauungsplan-Änderung ergibt sich keine Veränderung der Bodensituation, da lediglich die Baukörper gedreht werden.

#### **3.4 Planungsrechtliche Situation**

Die Planänderung erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 74459/07 –Arbeitstitel: Maudausstraße in Köln-Merheim–, der seit dem 07.07.2003 rechtskräftig ist. Ein Teilbereich wurde im

vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert und ist seit dem 29.10.2003 rechtskräftig. Diese erste Änderung betraf die Schaffung von Baurecht für eine Protonenklinik mit angegliederter Patientenhotel. Durch die gleichzeitige Verlegung der bisher geplanten Erschließungsstraße auf die vorhandene Krankenhausstraße ist der Planbereich geringfügig vergrößert worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte mit Ratsbeschluss vom 19.06.2007. Mit Verlegung der Hubschrauberbasisstation auf den Kalkberg und die damit verbundene Änderung der Lärmimmissionen wurden die ursprünglich im städtebaulichen Planungskonzept vorgesehenen Wohn- und Mischgebietsnutzungen möglich. Zudem wurden für einen Teilbereich des WA 1 an der Ostseite des Bebauungsplanes Baufelder geändert, um flexiblere Bauweise zu ermöglichen und im Übergang zur vorhandenen Siedlung Neubrück Baufeldlängen reduziert. Im Zusammenhang mit der Errichtung eines Verbrauchermarktes wurde der Einmündungsbereich Ostmerheimer Straße/Krankenhausstraße geändert, und es wurde eine neue Fußwegeverbindung zur Olpener Straße geschaffen.

#### **4. Planungsvorgaben**

##### **4.1 Flächennutzungsplan**

Die Festsetzung der Art der Nutzung (allgemeines Wohngebiet) bleibt unverändert und ist aus dem Flächennutzungsplan (Wohnbaufläche) entwickelt.

##### **4.2 Landschaftsplan**

Die 3. Änderung liegt nicht im Landschaftsplan.

#### **5. Begründung der Planinhalte**

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (§ 4 BauNVO) wird nicht geändert.

Da für das Wohngebiet gewerbliche Nutzungen nicht beabsichtigt sind, werden unter Anwendung der Regelungsinstrumente des § 1 BauNVO im Plangebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Die übliche Verkehrsfrequenz von Gartenbaubetrieben (an städtischen Standorten mit Verkauf an Endverbraucher) sowie modernen (Groß-)Tankstellen kann zu Konflikten mit der Wohnnutzung sowie im Zufahrtsbereich der Hauptanbindung von der Olpener Straße führen, was vermieden werden soll. Trotz des Ausschlusses einzelner Nutzungen kann die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes gewährleistet werden.

##### **5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen (H), hier die Firsthöhe (FH), bestimmt. Sie entsprechen den Obergrenzen der BauNVO und tragen im Hinblick auf ein flächensparendes Bauen zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Die Grundfläche des dritten Vollgeschosses soll zwei Drittel des zweiten Vollgeschosses nicht überschreiten, um sich in Maßstab und Charakter der nachbarlichen Bebauung einzufügen.

Die bisherige Festsetzung der Baufelder im allgemeinen Wohngebiet WA 1 östlich der zentralen öffentlichen Grünfläche und an der Hopfenstraße lässt in Teilen nur eine Realisierung von Doppelhäusern zu. Die neue Aufteilung der Baufelder verzichtet auf diese Beschränkung, um auch andere Wohnformen wie Reihenhäuser realisieren zu können. Die Ausrichtung und Tiefe der neuen Baufelder wird aus den benachbarten Baufeldern im WA 1 übernommen. Trotz dieser Änderung wird die städtebauliche Grundfigur des Bebauungsplanes beibehalten. Die Ausformung dieses

Teilbereichs mit Doppelhäusern rührt aus dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept her, das durch die 2. Änderung bereits überplant worden ist.

Die Flugschneise des Hubschraubers führt zu einer erforderlichen Höhenbeschränkung im Plangebiet. Die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Begrenzungen der Bebauungshöhe und Festsetzungen von maximalen Firsthöhen (FH) sollen auf die neuen Baufelder übertragen werden. Zusätzlich ist die erforderliche Höhenbeschränkung durch die Hubschraubereinflugschneise nachrichtlich im Bebauungsplan-Entwurf angegeben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten soll auf maximal zwei Wohneinheiten bei Einzelhäusern und einer Wohneinheit bei Reihen- und Doppelhäusern festgesetzt werden. So wird der Charakter eines Einfamilienhausgebietes erhalten.

Ergänzend wird bestimmt, dass Stellplätze nur in den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig sind, um den ruhenden Verkehr zu ordnen und Teilbereiche der Baugrundstücksflächen von Stellplatzanlagen frei zu halten. Analog wird mit Nebengebäuden, wie Gartenhäusern oder -schuppen, verfahren. Auch deren Errichtung bleibt den hierfür explizit festgesetzten Flächen vorbehalten.

### **5.3 Grünflächen und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes 74459/07 –Arbeitstitel: Madausstraße in Köln-Merheim, 3. Änderung– bleiben die Regelungen für Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen des rechtsgültigen Bebauungsplanes unberührt.

Um den städtebaulichen Zusammenhalt der einzelnen Baufelder zu stärken und insbesondere eine klare räumliche Abgrenzung zu den angrenzenden Verkehrsfläche im Osten und der öffentlichen Grünfläche Westen zu schaffen, wird die Anpflanzung von Strauchhecken festgesetzt.

Gemeinschaftsstellplatzanlagen sollen mit einer Hecke gegen die privaten Gärten abgegrenzt werden. Diese Festsetzung hat nachbarschützende Funktion.

### **5.4 Verkehrsflächen**

Die neuen Baufelder des allgemeinen Wohngebietes WA 1 werden über angrenzenden öffentlichen Straßen- und Mischverkehrsflächen, die entsprechend den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes errichtet worden sind, erschlossen. Ein Privatweg, angebunden an die Haupteinfahrtsstraße 2 Hopfenstraße und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehen, ergänzt die verkehrliche Erschließung. Der Weg ist analog der Ausführung auf der gegenüber liegenden Straßenseite in einer Breite von 5,5 m geplant. Die anschließenden Stellplätze sind so lang dimensioniert, dass eine Rückstoßfläche von 6,0 m gewährleistet ist.

Für Fußgänger sind Gehwege (Gehrecht) vorgesehen.

Private Stellplätze werden entsprechend der Landesbauordnung ausreichend bereitgestellt. Sie befinden sich auf den privaten Grundstücken vor, hinter oder neben den Häusern. Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze dient einer verträglichen Gestaltung zwischen Straßenraum und Bebauung sowie der Begrenzung des Versiegelungsgrades der Einfamilienhausgrundstücke. Festgesetzte Gemeinschaftsstellplatzanlagen am öffentlichen Straßenraum sollen zu den Wohnnutzungen mit Hecken abgegrenzt werden, um die Wohn- und Gartennutzung vor den Beeinträchtigungen des Parkverkehrs zu schützen. Öffentliche Parkplätze sind entlang der Straßen ausreichend vorhanden. Im Rahmen der Änderung gehen drei öffentliche Stellplätze straßenbegleitend an der Hopfenstraße verloren. Als Ersatz sollen straßenbegleitend an der Hopfenstraße zwischen Nesselweg und Auf dem Eichenbrett sechs öffentliche Stellplätze geschaffen werden. An dieser Stelle

waren bislang Zufahrten zu Stellplätzen in den Garten der angrenzenden Häuser geplant. Diese sollen nun an der Giebelseite und mit Zufahrt vom Nesselweg platziert werden.

Standorte für Garagen und Carports werden im Plangebiet ausgeschlossen, um das geordnete städtebauliche Planungskonzept nicht zu stören.

### **5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Erschließungsplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird übernommen.

Die Sicherstellung der Erschließung für die Versorgungsträger erfolgt über festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Sie sind durch dingliche Sicherung den Anliegern, Besuchern und Kunden sowie den Versorgungsträgern der Grundstücke im jeweils damit zu erschließenden Baufeld auf den für die Erschließung heranzuziehenden Grundstücksflächen gemäß Planeintrag einzuräumen.

Aus Gründen der Stadtgestaltung und Stadtbildverträglichkeit sollen im neuen Siedlungsbereich die Telekommunikationsleitungen unterirdisch geführt werden.

Der Abtransport häuslicher Abfälle und Wertstoffe wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Für die Abfalltransportfahrzeuge sind im angrenzenden öffentlichen Straßenraum anforderungsgemäße Bewegungsräume vorhanden. Die Abfallbehälter können direkt an den Grundstücken bereitgestellt werden. Eine Ausnahme bilden die Baufelder am Privatweg. Hier sind an der Einmündung entsprechende Flächen in der Planurkunde mit "Abfall" ausgewiesen, auf denen am Abfuhrtag die Abfallbehälter der betroffenen Grundstücke aufgestellt werden können. Um die notwendigen Anlagen städtebaulich zu integrieren, werden Regelungen zu ihrer Gestaltung getroffen.

### **5.6 Nebenanlagen**

Private Nebengebäude, Gartenhäuschen und -schuppen sind nur in einem Streifen von 5,00 m Tiefe parallel zur rückseitigen Grundstücksgrenze, nicht jedoch entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen und nicht in den Vorgartenzonen, zulässig. Dies dient dazu, eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Bezug auf Nebengebäude auf den Einfamilienhausgrundstücken zu erreichen. Die Festsetzung hat auch nachbarschützende Wirkung. Sie erfolgt auf der Grundlage von § 23 Absatz 5 BauNVO in Verbindung mit § 14 Absatz 1 BauNVO, also nicht als eine rein gestalterische Festsetzung.

Nebengebäude, die der Versorgung des Gebietes zum Beispiel mit Gas, Wärme, Elektroenergie etc. dienen, sind unter Anwendung von § 14 Absatz 2 BauNVO ausnahmsweise im Baugebiet auch zulässig, soweit dafür keine besonderen Flächen festgesetzt wurden. Einzelheiten können dem Planvollzug vorbehalten bleiben, ohne dass hierdurch planerische Konflikte erkennbar hervorgerufen werden.

### **5.7 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen**

Der Hubschrauberstandort wurde in der "gutachterlichen Stellungnahme über die Aufrechterhaltung der Genehmigung des vorhandenen Hubschrauberlandeplatzes an den Kliniken in Köln-Merheim unter Berücksichtigung der Bauplanungen auf dem Madausgelände und des neuen Luftrechtes" des Sachverständigen Gunter Carloff, 27.05.2005, untersucht. Das Gutachten empfiehlt Abstände von einer Wohnbebauung und legt die Hindernisfreiheit fest. Auf dieser Basis sind im Rechtsplan Lärmpegelbereiche dargestellt. Diese Festsetzungen sollen auf die neuen Baufelder angepasst werden.

### **5.8 Gestalterische Festsetzungen/Örtliche Bauvorschriften**

Um die Gestaltungsqualitäten und die besondere Charakteristik für das Plangebiet gemäß des städtebaulichen Konzeptes planungsrechtlich sicherzustellen, wurden gemäß § 9 Absatz 4 BauGB

in Verbindung mit § 86 Absatz 1 und Absatz 4 BauO NRW örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dem Plangeber wird durch die Regelung des § 9 Absatz 4 und 6 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 und 4 der BauO die Möglichkeit verschafft, in eng definierten Grenzen Einfluss auf die Gestaltung der Baukörper zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fernzuhalten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn die Festsetzungen eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen. Nach diesen Vorschriften können Gemeinden durch Satzung Vorschriften unter anderem über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung gestalterischer Absichten in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes erlassen. Mit dieser Vorschrift ist dem Plangeber ein Instrument an die Hand gegeben, aufgrund eigener gestalterischer Zielsetzung das Straßen- und Ortsbild "dynamisch zu beeinflussen" Dabei geht die Befugnis zum Erlass gestalterischer Festsetzungen über die Abwehr von Verunstaltungen hinaus. Sie erfasst die so genannte positive Gestaltungspflege (vergleiche OVG Münster, Urteil vom 07.11.1995 - 11 A 293/94 -, Fundstelle: juris). Die räumliche Begrenzung auf bestimmte bebaute oder unbebaute Teile des Gemeindegebiets bedeutet, dass eine Gestaltungssatzung im Sinne des § 86 BauO NRW nur wirksam ist, wenn mit ihr eine gebietsspezifische gestalterische Absicht erfolgt wird, die dem Geltungsbereich der Satzung ein besonderes Gepräge gibt. Ein Gestaltungsziel, welches gleichermaßen für alle Ortsteile verfolgt werden könnte, vermag hingegen den Erlass einer Gestaltungssatzung nicht zu rechtfertigen.

Planerisches Ziel ist die Einheitlichkeit der Bebauung innerhalb eines Baufeldes in Bezug auf Gebäudehöhe und Dachgestaltung. Spezifische Festsetzungen erfolgen in Bezug auf Einfriedungen, offene Stellplätze, Gestaltung der Vorgartenzonen und die Zulässigkeit von Nebengebäuden.

Die Gestaltungsfestsetzungen sollen auf eine jeweils einheitliche und harmonisch aufeinander abgestimmte Bebauung innerhalb des Plangebietes ermöglichen.

### **Vorgartenzone**

Zur Sicherstellung einer weitestgehend durchgrünten Vorzone im Übergang der Baufelder zur angrenzenden Verkehrsflächen wird eine "Vorgartenzone" festgesetzt, für die besondere, aufeinander abgestimmte Gestaltungsvorgaben gelten sollen. In der als "Vorgartenzone" festgesetzten Fläche sind an der Grenze zur erschließenden Verkehrsfläche als Einfriedung ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünten Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktion) optisch von drei Seiten abgegrenzt werden.

### **Befestigung von Stellplätzen**

Der Belag der Stellplatzflächen soll mit einem versickerungsfähigen Material (zum Beispiel Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Sickerpflaster) erfolgen, um eine örtliche Versickerung zu ermöglichen.

### **Grundstückseinfriedungen**

Durch die Festlegung der Einfriedung soll eine einheitliche Gestaltung innerhalb des Plangebietes erreicht werden. Diese Festsetzung hat gleichzeitig nachbarschützende Funktion.

## **6. Umweltbericht**

Für das Bebauungsplanverfahren wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt.

Wesentlicher Inhalt der 3. Änderung ist die Umgruppierung von Baufeldern innerhalb des Änderungsbereiches, ohne dass dadurch neue Bauflächen über die bislang ausgewiesenen Bauflächen geschaffen werden. Daher führt die 3. Änderung nicht zu erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt, es sind auch keine neuen erheblichen Einwirkungen auf die geänderte Planung zu erwarten. Die Darstellung der erforderlichen Lärmpegelbereiche wird an die geänderten Baufelder angepasst.

Die im Rahmen der 3. Änderung vorgesehene Ausrichtung der Baufelder ist unter passiv-solaren Aspekten günstiger als die Orientierung der Baufelder im bestehenden Bebauungsplan. Daraus ergeben sich gewisse Verbesserungen für die Besonnung der geplanten Reihenhäuser sowie eine geringe Absenkung des Heizwärmebedarfs und damit der heizungsbedingten Luftschadstoff-Emissionen.

Ein Bedarf an gutachterlichen Untersuchungen oder Maßnahmen zum Monitoring ergeben sich aus der Planung und Umsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Madausstraße" nicht.

## **7. Umgang mit erheblichen Umweltauswirkungen**

In direkter Nachbarschaft auf dem Gelände des Klinikums Merheim befindet sich ein Hubschrauberlandeplatz für Notfalleinsätze, der zu einer Lärmbelastung im Plangebiet führt. Die relevanten Isophone und die Hubschrauber-Einflugschneise sind in der Planzeichnung markiert. Die Festsetzung der sich daraus resultierenden Lärmpegelbereiche erfolgte nach Begutachtung durch das Büro ADU Cologne vom Februar 2005.

Aktive und passive Schallschutzmaßnahmen müssen getroffen werden, um das Wohnen in diesem Bereich realisieren zu können.

Die üblichen Maßnahmen des aktiven Schallschutzes, wie zum Beispiel eine Schallschutzwand oder ein Schallschutzwall, sind bei Hubschrauberlärm nicht möglich. Der Lärm entsteht über dem Plangebiet. Um dennoch Wohngebiete ausweisen zu können, müssen passive Lärmschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel die Darstellung von Lärmpegelbereichen, getroffen werden. Der Schutzbereich mit Einstufung als Lärmpegelbereich IV soll innerhalb der Einflugschneise auch jenseits der markierten Isophone einheitlich bis zum Salbeiweg vergrößert werden, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Eine Veränderung der Lärmemissionen aus dem Plangebiet selbst ergibt sich durch die Planänderung nicht.

Die Anzahl der Flugbewegungen wird im Schnitt auf circa einen Flug am Tag geschätzt. In der Nachtzeit finden Flugbewegungen nur in seltenen Notfällen statt. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen bleiben gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

## **8. Planverwirklichung**

Für die rechtskräftigen Bebauungspläne (Ursprungsplan, 1. und 2. Änderung) gibt es einen Erschließungsvertrag und einen städtebaulichen Vertrag. Zur weiteren Absicherung der Planungsinhalte müssen diese vertraglichen Regelungen ergänzt werden.

Zur Realisierung der Planung ist ein Bodenordnungsverfahren nicht erforderlich.

## **9. Kosten für die Stadt Köln**

Da es sich um einen investorenfinanzierten Bebauungsplan handelt, entstehen der Stadt Köln keine Kosten.