

## **Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 65483/02;  
Arbeitstitel: Reutlinger Straße in Köln-Bilderstöckchen**

---

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

Die KD Stadtanierungsgesellschaft Bilderstöckchen hat die Grundstücke an der Escher Straße, Ebersbacher Straße und Reutlinger Straße zum Zwecke der Neubebauung erworben und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

Ziel der Planung ist es, in einem bestehenden Wohngebiet zwischen Escher Straße und Reutlinger Straße, östlich der Reutlinger Straße und südlich der Ravensburger Straße die Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung zu schaffen. Des Weiteren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte geschaffen werden.

In Ergänzung zu den umliegenden Wohngebäuden sollen auf bestehenden Freiflächen circa 54 zweigeschossige Einfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen an der Ebersbacher Straße mit circa 30 Wohnungen errichtet werden.

Zur Umsetzung dieser Ziele ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist dabei Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP).

### **2. Verfahren**

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 29.07.2003 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel "Reutlinger Straße in Köln-Bilderstöckchen" gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB fand am 07.09.2010 im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung statt.

Zum Auslegungsbeschluss wurde das Verfahren auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgestellt.

Da der Bebauungsplan dem städtebaulichen Gebot der Innenentwicklung durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen nach § 1a Absatz 2 BauGB Rechnung trägt, die zulässige Grundfläche weniger als 20 000 m<sup>2</sup> beträgt, keine Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Natura-2000-Gebiete bestehen, erfolgt die Planaufstellung nach Maßgabe des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Damit entfällt zugleich die Pflicht zur Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung und zum Ausgleich gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Der fortfallende und erhaltenswerte Baumbestand wird auf Grundlage von Festsetzungen im Bebauungsplan nach § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB ersetzt. Daneben ist die Baumschutzsatzung der Stadt Köln anwendbar.

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im südlichen Teil des Stadtteils Bilderstöckchen im Stadtbezirk Nippes.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt circa 2,1 ha. Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist circa 1,8 ha groß. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht Bestandteil des Vorhabens- und Erschließungsplanes und werden nach § 12 Absatz 4 BauGB in das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht insgesamt aus fünf Baufeldern, die wie folgt abgegrenzt werden:

- Baufeld A (Wohngebäude A): im Norden und Osten durch Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Ravensburger Straße, im Süden durch die Grundstücksgrenzen der Geschosswohnungsbau an der Göppinger Straße und im Westen durch die Reutlinger Straße;
- Baufeld B (Wohngebäude B): im Norden durch die Grundstücksgrenze der geplanten Kindertagesstätte, im Süden durch die Uracher Straße, im Westen durch die Reutlinger Straße und im Osten zum Teil durch die Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Hechinger Straße, zum Teil durch die Hechinger Straße;
- Baufeld C (Wohngebäude C): im Norden durch die Grundstücksgrenzen der Bebauung der Göppinger Straße, im Westen durch die Ebersbacher Straße und im Osten durch die Reutlinger Straße beziehungsweise der Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Reutlinger Straße;
- Baufeld D (Wohngebäude D und Wohn- und Geschäftsgebäude): im Norden durch die Göppinger Straße, im Süden durch die Grundstücksgrenze des Tankstellenbetriebes, im Westen durch die Escher Straße und im Osten durch die Ebersbacher Straße;
- Kindertagesstätte: im Norden durch die Göppinger Straße, im Süden durch die Grundstücksgrenze des Baufeldes B, im Westen durch die Reutlinger Straße und im Osten durch die Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Hechinger Straße.

Die verbindliche Abgrenzung ergibt sich aus der entsprechenden Festsetzung im zeichnerischen Teil.

#### **3.2 Vorhandene Struktur und Erschließung**

Der Planbereich liegt innerhalb einer bebauten Wohnsiedlung, die durch die belgischen Streitkräfte genutzt wurde und von Wohnblöcken und Reihenhaussiedlungen geprägt ist.

Der Geltungsbereich des Planes umfasst umfangreiche Freiflächen, die teils Grünflächen (Baufelder A, C, D) der angrenzenden Wohnsiedlungen waren oder durch Abriss von ehemaligen Garagenbauten entstanden sind (Baufeld B, Kindertagesstätte).

Die zu bebauende Flächen im Plangebiet sind durch die Ravensburger Straße, die Reutlinger Straße sowie durch die Ebersbacher Straße an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Das Plangebiet ist im Süden mit der Stadtbahnlinie 13 Haltestelle "Escher Straße" und im Norden durch die Buslinien 127 und 147 mit den Haltestellen "Ebernbürgweg" und "Frankenthaler Straße" an das ÖPNV-Netz angebunden.

## **4. Planungsvorgaben**

### **4.1 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der planungsverbindliche FNP stellt Wohnbaufläche dar, insofern ist die Planung aus dem FNP entwickelt.

### **4.2 Bebauungsplan**

Für das Grundstück existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Plangebiet ist derzeit nach § 34 BauGB, Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, zu beurteilen.

### **4.3 Landschaftsplan**

Das Plangebiet ist Teil des Innenbereiches und fällt somit nicht unter die Regelungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes.

### **4.4 Sonstige Fachplanungen**

Das Plangebiet liegt im Bereich der erweiterten kommunalen Umweltverträglichkeitsprüfung mit umfassendem Verkehrskonzept gemäß Ratsbeschluss vom 19.05.2007. Das Planungsziel ist mit den vorliegenden Erkenntnissen der Verwaltung, insbesondere zu den Umweltbelangen, vereinbar.

## **5. Begründung der Planinhalte**

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

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Ausnahme der nördlichen Bereiche des Baufeldes D und der nördlich an das Baufeld B angrenzenden Fläche für die geplante Kindertagesstätte "Wohngebäude" festgesetzt. Aufgrund der umgebenden Wohnnutzung sind hier nur Wohngebäude zulässig. Einzelne Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger in den Wohngebäuden sollen dabei grundsätzlich zulässig sein, da diese Nutzung das Wohnen nicht stört. Die Wohnnutzung fügt sich in die umgebende Bebauung ein und entwickelt sie für die derzeit ungenutzten Bereiche fort. Um den Vorhabenbezug herzustellen, sind als bedingte Festsetzung im VEP-Gebiet – im Rahmen der festgesetzten Nutzungen – nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag konkret verpflichtet. Vertragsänderungen oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind gemäß § 12 Absatz 3a BauGB zulässig.

Nördlich des Baufeldes B wird eine Fläche für eine "Kindertagesstätte" festgesetzt. In Abstimmung mit dem Amt für Kinderinteressen wurde der Gebäudeentwurf für eine viergruppige Kindertagesstätte entwickelt. Dadurch soll der erhöhte Bedarf an Kindertageseinrichtungen im Stadtteil Bilderstöckchen gedeckt werden.

Im nördlichen Bereich des Baufeldes D wird eine Fläche für ein "Wohn- und Geschäftsgebäude" festgesetzt. Um den Vorhabenbezug herzustellen, sind als bedingte Festsetzung im VEP-Gebiet - im Rahmen der festgesetzten Nutzungen - nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag konkret verpflichtet. Vertragsänderungen oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind gemäß § 12 Absatz 3a BauGB zulässig. Geplant sind Büronutzung und Berufsausübung freiberuflich Tätiger, Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 250 m<sup>2</sup> sowie Schank- und Speisewirtschaften.

Spielhallen sind dem entsprechend nicht zulässig. Die geplanten Nutzungen sollen zur Sicherung der Nahversorgung beitragen und dem Wunsch der Bürger aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nachgehen, im Plangebiet eine Nutzungsmischung (Handel, Dienstleistungen, Ärzte) vorzusehen. Störungen der zentralen Versorgungsbereiche können aufgrund der geringen Größe ausgeschlossen werden.

In den Baugebieten "Wohngebäude D" sowie "Wohn- und Geschäftsgebäude" wird in Ergänzung zu der aus dem Baugebiet entstehenden Stellplatznutzung auch eine Nutzung als Quartiersgarage zugelassen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde auf das geringe Parkplatzangebot im Quartier hingewiesen mit der Befürchtung, dass es mit der zusätzlichen Bebauung zu einer weiteren Verschärfung der Stellplatzsituation im Quartier kommt. Durch diese Festsetzung können Teile der Tiefgarage, die von ihrer Kapazität über den Bedarf aus dem Geschosswohnungsgebäude hinaus geplant ist, als Quartiersgarage genutzt werden und so zu einer Entlastung der Parkplatzsituation beitragen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Festsetzungen im Plan geregelt. Die Festsetzungen zur baulichen Dichte wie auch die maximale Gebäudehöhe ergeben sich aus den Konzeptionen zu den Wohngebäuden und der Kindertagesstätte.

### 5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Plangebiet werden unterschiedliche Grundflächenzahlen festgesetzt, die sich an den geplanten Vorhaben orientieren.

Baugebiet	GRZ (§ 19 Absatz 2 BauNVO)	GRZ (§ 19 Absatz 4 BauNVO)
Wohngebäude A	0,4	0,6
Wohngebäude B	0,4	0,6
Wohngebäude C	0,4	0,6
Wohngebäude D	0,4	0,8
Wohn- und Geschäftsgebäude	0,4	0,8
Kindertagesstätte	0,4	0,7

Die GRZ von 0,4 entspricht den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen und unterirdische Bauteile ist gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % auf maximal 0,6, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 möglich.

Die GRZ wird nach § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO in den Bereichen "Wohngebäude D" und "Wohn- und Geschäftsgebäude" bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten. Diese Überschreitung erfolgt im Wesentlichen durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück. Im Bereich "Kindertagesstätte" wird die GRZ nach § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten. Diese Überschreitung ist durch die spezielle Anforderung an die Freiflächen mit befestigten Spielbereichen für Kinder zu begründen. Die Überschreitungen sind rechtlich zulässig. Eine Vergrößerung des Wohnvolumens wird hierdurch nicht ermöglicht.

Die im Plan im Bereich "Wohngebäude D" und "Wohn- und Geschäftsgebäude" festgesetzte GFZ entspricht der Obergrenze der BauNVO. Diese Festsetzung ermöglicht einen verdichteten Geschosswohnungsbau.

Gemäß § 21a Absatz 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Geschossfläche in Baufeld D (Wohn- und Geschäftsgebäude und Wohngebäude D) um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden kann. Die Erhöhung der Geschossflächen wird dadurch ausgeglichen, dass durch die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen oberirdische Freiflächen zur Verfügung gestellt und gärtnerisch genutzt werden können, die ansonsten für Stellplatzflächen benötigt würden.

Die Dichte der geplanten Bebauung orientiert sich an der bestehenden Situation und nimmt die Umgebung des Plangebietes auf. Zudem ist ein übergeordnetes Ziel gemäß § 1a Absatz 2 BauGB der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Demnach sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

### **5.2.2 Höhe der Baukörper, Firsthöhe, Geschossigkeiten**

Die maximale Höhe der Baukörper wird auf 13 m für Geschosswohnungsbau (Wohngebäude D und Wohn- und Geschäftsgebäude) und 8,0 m für die Kindertagesstätte festgesetzt. Die Firsthöhen der geplanten Reihenhäuser orientieren sich an der Umgebung und werden mit 11,2 m festgesetzt. Die Firsthöhe der zwei Gebäude im Baufeld Wohngebäude C, die direkt an die bestehende Bebauung anschließen, wird mit max. 10,0 m über BP 2 festgesetzt und orientiert sich an dem Bestand. Die Dachneigung in diesem Bereich wird ebenfalls enger gefasst (28°-30°). Mit diesen Festsetzungen orientiert sich die Neuplanung verstärkt an den vorhandenen Gebäuden. In weiteren Bereichen werden mehr Spielräume zugelassen, da diese Bereiche nicht direkt an den Bestand anknüpfen. Gemäß § 16 Absatz 3 in Verbindung mit Absatz 5 und § 18 Absatz 1 BauNVO wird die Gebäudehöhe (Oberkante bauliche Anlage) in Metern entsprechend den Festlegungen in der Planzeichnung über die Bezugspunkte (BP 1-5) festgesetzt.

Gemäß § 16 Absatz 6 in Verbindung mit § 18 BauNVO wird festgesetzt, dass Dachaufbauten, wie technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenhäuser, auf bis zu 10 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses die maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten dürfen. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten. Diese Festsetzung wird getroffen, um der Gebäudeplanung, zum Beispiel für Fahrstuhlüberfahrten, noch einen Spielraum einzuräumen. Durch den Rücksprung um das Maß der Überschreitung werden nachteilige gestalterische Auswirkungen minimiert.

Die maximale Geschossigkeit wird in den Baufeldern A - C und der Kindertagesstätte auf maximal zwei Vollgeschosse und in dem Baufeld D auf maximal drei Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss festgesetzt, dadurch orientiert sich die Höhe der Bebauung an der Geschossigkeit im Umfeld des Plangebietes. Die Festsetzung der maximalen Höhe wird getroffen, um sicherzustellen, dass die Gebäude im Plangebiet im Wesentlichen den Höhen der Gebäude in der Nachbarschaft entsprechen.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan in Form von Baufenstern mit Baugrenzen festgesetzt, die teilweise mit einem Spielraum von circa 0,5 m um die geplanten Baukörper gezogen wurden.

Diese Festsetzung wurde getroffen, um einerseits dem Vorhabenträger noch einen geringen Spielraum in der Gebäudeplanung zu lassen, andererseits ist sie aber hinreichend konkret, um den Anforderungen an einen Vorhaben- und Erschließungsplan gerecht zu werden. Die Baugrenzen in den mit "Wohngebäude D" und "Wohn- und Geschäftsgebäude" festgesetzten Bereichen dürfen ausnahmsweise durch Treppenhäuser, Altane, Balkone und Erker um bis zu 2,0 m überschritten werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen einen nur geringen Spielraum aus, da das Vorhaben möglichst konkret festgesetzt werden soll. Insofern sollten für die vorgenannten Bauteile zusätzliche Spielräume in der Gebäudeplanung geschaffen werden. Gleiches gilt für Vordächer im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 1,5 m.

## 5.4 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Ravensburger Straße (Baufeld A), Reutlinger Straße (Baufeld B, östlicher Bereich von Baufeld C sowie Kindertagesstätte) und die Ebersbacher Straße (westlicher Teil des Baufeldes C sowie Baufeld D). Das Wohn- und Geschäftsgebäude wird über die Göppinger Straße erschlossen. Zusätzlich werden die Baufelder über ein internes Wegesystem, das an die Ravensburger Straße, die Uracher Straße und an die Ebersbacher Straße anbindet, erschlossen. Die Ebersbacher Straße wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird dem Bedürfnis an Wohnruhe in verdichteten Wohngebieten Rechnung getragen.

Ein Teil der Reutlinger Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt, da es sich bei dieser um eine Haupteerschließungsstraße handelt. Die Einbeziehung der Straße in den Geltungsbereich dient zudem dazu, ein zusammenhängendes Plangebiet zu erhalten.

Die zur Erschließung der Wohngebäude erforderlichen Zufahrten und Wege werden als Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind, festgesetzt. Siehe auch Punkt 5.11.

## 5.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Der ruhende Verkehr wird überwiegend ebenerdig dezentral an verschiedenen Stellen und für den Geschosswohnungsbau in der vorgesehenen Tiefgarage (Baufeld D) untergebracht. Dabei sind die oberirdischen Stellplätze nur innerhalb der als Stellplatz (St), Carport (Cp) und Garage (Ga) festgesetzten Bereiche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die unterirdischen Stellplätze sind nur innerhalb des als Tiefgarage (TG) festgesetzten Bereiches und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Baufeldes D zulässig. Diese Festsetzung wurde gewählt, um die Stellplätze gezielt an bestimmten Stellen im Plangebiet bündeln zu können und dafür die übrigen Flächen von ruhendem Verkehr frei zu halten, was zu einer Erhöhung der Freiraumqualitäten innerhalb des Baugebietes führt.

Die Ausdehnung der Tiefgarage im Baufeld D lässt neben der Stellplatznutzung für das geplante Wohngebäude auch zusätzliche Stellplätze zu. Insofern können für die Bewohner im Quartier zusätzliche Stellplätze bereitgestellt werden, was zur Minderung des Stellplatzdefizits im gesamten Gebiet beiträgt. Innerhalb des als Tiefgarage festgesetzten Bereiches sind außerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Flächen auf einer maximalen Fläche von 10 % Lagerflächen, Technik- und Nebenräume zulässig. Dadurch sollen die von der Stellplatznutzung abweichenden Nutzungen in geringem Maße zugelassen werden, um dem Investor einen Spielraum bei der Planung der Tiefgarage einzuräumen.

Gemäß § 14 Absatz 1 Satz 3 in Verbindung mit § 23 Absatz 5 Satz 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet die Nebenanlagen innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig sind. Die privaten Kinderspielplätze gemäß § 9 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) sowie Anlagen für Abfallsammelbehälter und Fahrräder sind von dieser Regelung ausgenommen. Damit soll die Versiegelung im Plangebiet minimiert, das Bild eines durchgrüneten Gebietes unterstützt und trotzdem eine gewisse Flexibilität für die Auswahl der Standorte der Abfallsammelbehälter und Fahrradabstellflächen ermöglicht werden.

In den Bereichen Wohngebäude A, Wohngebäude C, Wohngebäude D und Wohn- und Geschäftsgebäude sind Standorte für Abfallsammelbehälter festgesetzt. An diesen Standorten werden die Hausabfälle zentral gesammelt und abgeholt, dadurch sollen die Wohnstraßen vom zusätzlichen Verkehr freigehalten und den Entsorgungsbetrieben das Abholen von Abfällen vereinfacht werden. In anderen Bereichen sind die zentralen Abfallsammelstandorte durch die direkte Lage an den öffentlichen Verkehrsflächen nicht erforderlich.

## 5.6 Ein- und Ausfahrtsbereich

Die Zufahrt der Tiefgarage ist ausschließlich in dem im Plan mit Einfahrt- und Ausfahrtsbereich festgesetzten Bereich zulässig. Dadurch soll die Zufahrt zur Tiefgarage gebündelt und die übrigen Flächen vom Verkehr frei gehalten werden, was zu einer Erhöhung der Freiraumqualitäten innerhalb des Baugebietes führt.

## 5.7 Versorgung, technische und soziale Infrastruktur

Die neu geplanten Gebäude können an die vorhandene Infrastruktur (Wasser, Strom, Gas) problemlos angebunden werden. Die dazu notwendigen Leitungstrassen und Hausanschlüsse sind vom Vorhabenträger bereitzustellen.

Die bestehende Trafostation an der Ebersbacher Straße im Baufeld C wird im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Im Quartier besteht ein Bedarf für eine viergruppige Kindertagesstätte. Die geeignete Fläche für diese Einrichtung ist nördlich des Baufeldes B vorhanden, die in das städtebauliche Konzept integriert wurde. Dieser Standort wurde insbesondere wegen seiner guten Lage an der Reutlinger und Göppinger Straße und einer günstigen fußläufigen Erschließung gewählt.

## 5.8 Entsorgung

Entsprechend § 51a Absatz 1 des Landeswassergesetzes NW besteht grundsätzlich die Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers. Die Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers wird aber durch § 51a Absatz 3 Landeswassergesetz NW ausgenommen, da die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Der Boden ist in Teilbereichen nutzungsbedingt bereits stark verdichtet.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Köln-Stammheim und ist über die öffentlichen Kanäle in den umliegenden Straßen Ravensburger Straße, Reutlingerstraße, Ebersbacher Straße und Escher Straße, erschlossen. Die vorhandenen Kanäle können das gesamte Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) aufnehmen.

## 5.9 Lärmschutz

### 5.9.1 Gewerbelärm

Der Bereich "Wohngebäude D" befindet sich im Einwirkungsbereich eines lärmemittierenden Tankstellenbetriebes an der Escher Straße. Unter der Berücksichtigung der zulässigen Immissionswerte (Richtwerte der TA Lärm, 40 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete, 45 dB(A) nachts für Mischgebiete), werden die Werte in den Nachtzeiten um bis zu 6 dB(A) überschritten. Zur Einhaltung der Richtwerte werden im Bebauungsplan aktive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der schalltechnischen Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen aus dem Straßenverkehr und Gewerbe, ADU cologne, Januar 2011, Köln, festgesetzt.

Damit im Bereich "Wohngebäude D" der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete und an der südöstlichen Fassade der Immissionsrichtwert für Mischgebiete im Nachtzeitraum eingehalten werden kann, ist entlang der Grundstücksgrenze "Wohngebäude D" und der Tankstelle eine 3,1 m hohe Wand zu errichten. Die Lage und die Höhe der Mauer ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Eine weitere Maßnahme ist an der südöstlichen Fassade des Mehrfamilienhauses im Bereich "Wohngebäude D" vorgesehen. Unter der Voraussetzung, dass an der zur Tankstelle weisenden Fassade des südlichsten Wohngebäudes im Baugebiet "Wohngebäude D" keine notwendigen Fenster gemäß Landesbauordnung (§ 48 - Aufenthaltsräume - BauO NRW) geplant werden, kann durch eine südwestliche Fassadenverlängerung (Mauerscheibe) von 2,5 m und eine nordöstliche Fassadenverlängerung von 0,6 m die Einhaltung der Mischgebietswerte im Baugebiet er-

reicht werden. Die Höhe der Lärmschutzwand wird mit 13 m festgesetzt. Die Ausnahmeregelung ermöglicht, von der festgesetzten Lage und Höhe der Lärmschutzwand abzuweichen, wenn ein gleichwertiger Lärmschutz für das Wohngebäude auch in anderer Lage und Ausführung dauerhaft gewährleistet werden kann.

### 5.9.2 Verkehrslärm

Die Lärmsituation im Plangebiet wird durch den Verkehr auf den öffentlichen Straßen Escher Straße, Reutlinger Straße, Uracher Straße und Hechinger Straße bestimmt.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes kommen für die festgesetzten Gebiete passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989) in Betracht, die den erforderlichen Schallschutz in den Gebäuden in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer) schutzbedürftiger Nutzungen sicherstellen.

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) und Mischgebiete (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts in Teilbereichen durch Straßenverkehrslärm um bis zu 4 dB(A) überschritten werden, sind im Plangebiet Schallminderungsmaßnahmen erforderlich. Grundsätzlich stehen für Schallminderungsmaßnahmen folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

- Das Einhalten von Mindestabständen,
- die differenzierte Ausweisung von Baugebieten,
- die Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen und
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen.

Das Einhalten von Mindestabständen scheidet aufgrund der vorliegenden räumlichen Situation aus, da dies bedeuten würde, dass eine Wohnnutzung an dieser Stelle nicht umsetzbar wäre.

In Übereinstimmung mit der näheren Umgebung können innerhalb des Plangebietes keine differenzierten Baugebietsausweisungen vorgenommen werden. Die Gebietsausweisung "Wohngebäude A - D" entspricht den Baugebieten der näheren Umgebung, eine andere Gebietsausweisung ist an dieser Stelle nicht erwünscht.

Aufgrund der räumlich engeren Zuordnung zwischen Emittenten und Immissionsorten stellen aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden keine geeignete Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte dar, da sie die Bebauung des Plangebietes von der umgebenden Struktur abschotten und zudem das Quartiersbild stark beeinträchtigen würden. Aus diesen städtebaulichen Gründen werden aktive Schallschutzmaßnahmen gegen Straßenverkehrslärm als Schallminderungsmaßnahme nicht ergriffen.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes kommen für die mit "Wohngebäude A - D", "Wohn- und Geschäftsgebäude" sowie "Kindertagesstätte" festgesetzten Bereiche passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 in Betracht, die den erforderlichen Schallschutz in den Gebäuden in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen sicherstellen. Die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden im Bebauungsplan-Entwurf zeichnerisch als Lärmpegelbereiche III entlang der betroffenen Fassaden dargestellt. Textlich festgesetzt wird, dass entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu treffen sind. Anhand dieser im Bebauungsplan-Entwurf dargestellten Lärmpegelbereiche können im konkreten Einzelfall (zum Beispiel Baugenehmigungsverfahren) gemäß DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämmmaß von verschiedenen Wand/Fensterkombinationen ermittelt werden. Ergänzend wurde textlich festgesetzt, dass die Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse im Einzelfall unterschritten werden können, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.



Zur ausreichenden Be- und Entlüftung von Wohnräumen erfolgt eine textliche Festsetzung bezüglich der schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, um die erforderlichen Innenraumpegel einzuhalten. Die vorgenannte Festsetzung stellt sicher, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung zur Erzielung gesunder Wohnverhältnisse im Hinblick auf Verkehrsgeräuschimmissionen Rechnung getragen wird.

Im Plangebiet ist lediglich mit geringen planbedingten Verkehren zu rechnen, daher ist keine erhebliche Zunahme der Lärmimmissionen in der Nachbarschaft entlang der öffentlichen Straßen zu erwarten.

## **5.10 Naturschutz und Landschaftspflege**

Gemäß § 13a BauGB sind bei der Aufstellung der Bebauungspläne der Innentwicklung eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als zulässig und bedürfen keines Ausgleiches.

Zu diesem Verfahren wurden in Ergänzung zu dieser Regelung eine Grobbilanzierung, Biotoypenplan und ein Grünordnungsplan vom Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Arens, Bad Honnef, 2011 erstellt. Die in diesem Rahmen aufgestellten Maßnahmen sind im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt und werden in Folgendem erläutert.

### **5.10.1 Baumpflanzungen**

Im Plangebiet sind Maßnahmen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Zusätzlich sind 21 Bäume zum Erhalt festgesetzt. Bäume auf angrenzenden Grundstücken sind aus nachbarschutzrechtlichen Gründen zu schützen.

Durch die Nachverdichtung werden vorhandene Bäume überplant, die teilweise der Baumschutzsatzung der Stadt Köln unterliegen. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB wird daher festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes mindestens 82 heimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind.

Die Baumpflanzungen sind in den im Plan als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bereichen vorzunehmen. Daneben ist die Baumschutzsatzung der Stadt Köln anwendbar.

Im Bereich "Wohngebäude D" und "Wohn- und Geschäftsgebäude" sind die Anpflanzbereiche auch für die Nutzung als private Kinderspielplätze gemäß § 9 BauO NRW vorgesehen.

Eine zusätzliche Begrünung des Gebietes erfolgt außerdem durch die privaten Gärten.

### **5.10.2 Mindestüberdeckung der Tiefgarage**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB wird festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen dauerhaft zu begrünen sind. Die Vegetationstragschicht im Bereich von unterbauten Flächen ist in einer Stärke von mindestens 60 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht auszubilden. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist die Vegetationstragschicht mit einer Stärke von mindestens 120 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht in einer Größe von 25 m<sup>2</sup> pro Baum zu modellieren.

Diese Festsetzung dient der Begrünung der Tiefgaragenoberfläche, die sich insbesondere auf die Flora und Fauna des Baugebietes und auf das Ortsbild positiv auswirkt.

### **5.10.3 Artenschutz**

Gemäß einer durchgeführten gutachterlichen Einschätzung zur avifaunistischen Bedeutung des Gebietes sind von der Planung durch die Verluste von Baumbeständen und Freiflächen regional häufige und mit Ausnahme des Haussperlings und des Grünspechts überregional nicht bestandsgefährdete Vogelarten betroffen. Der Haussperling gehört zu den Arten, die bundesweit potenziell gefährdet sind und der Grünspecht wird auf der "Roten Liste" der bestandsgefährdeten Vogelarten in NRW geführt. Der Grünspecht nutzt das Plangebiet allenfalls sporadisch als Nahrungshabitat. Für die Brutvogelvorkommen wird aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der Raumanprüche der Arten eine funktionale Verflechtung mit umliegenden Siedlungs-, Kleingarten- und Gehölzflächen angenommen. Totalverluste von Brutrevieren sind daher nicht anzunehmen. Zudem werden keine essentiellen Habitate von regional seltenen und/oder überregional bestandsgefährdeten Brutvögeln zerstört. Durch Etablierung von Gehölzstrukturen im Neubestand werden mittelfristig wieder geeignete Habitatbedingungen siedlungsbewohnender Vogelarten geschaffen und die Auswirkungen der Rodungen minimiert.

Es ist zu erwarten, dass (potenzielle) Brutstandorte für Amsel, Blaumeise, Kohlmeise, Buchfink, Elster, Rabenkrähe, Türken- und Ringeltaube durch die Rodung von mittelalten bis alten Bäumen verloren gehen beziehungsweise bau- und betriebsbedingt in ihrer Funktion gestört werden. Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Absatz 1 Nummer 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die erforderlichen Rodungen der Gehölzbestände außerhalb der Hauptbrutzeiten der im Gebiet brütenden Vogelarten auszuführen (Fachgutachten Arten- und Biopotenzial, Büro für Regionalberatung Naturschutz und Landschaftspflege BRNL, Hachenburg, Dezember 2010).

### **5.10.4 Boden**

Durch die Planung werden einige Freiflächen und eine Brachfläche (ehemals Garagenfläche) für eine Wohnnutzung in Anspruch genommen.

## **5.11 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen**

Die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen werden in den Baufeldern B und C sowie der Kindertagesstätte festgesetzt. Diese Festsetzung wurde gewählt, um die Fußwegevernetzung im Plangebiet mit Anknüpfung an die bestehenden Wege der Umgebung sowie die öffentliche Zugänglichkeit des Spielplatzes sicher zu stellen.

Im Baugebiet "Wohngebäude A" ist das Gehrecht auf die Anlieger beschränkt. Ein Bedarf, hier eine allgemeine fußläufige Verbindung zu schaffen, besteht nicht.

Die innere Erschließung der Baufelder A - C wird mit einer Fläche überlagert, welche mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten ist. Diese Festsetzung wird getroffen, um die Erreichbarkeit und die Befahrbarkeit für Bewohner, Besucher sowie die Zugänglichkeit für die Ver- und Entsorgungsträger dauerhaft zu gewährleisten und zu sichern.

Im südlichen Bereich des Baufeldes B ist eine Platzanlage in der Aufweitung Uracher Straße vorgesehen, die ebenfalls mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrechten zugunsten der Anlieger sowie Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten ist. Im Bereich "Wohngebäude C" ist eine Aufweitung der privaten Wohnwege mit einem Spielplatz vorgesehen, dieser ist mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Plätze tragen dazu bei, Freiflächen und Begegnungsräume im Plangebiet zu schaffen und kommen dem Wunsch der Bürger aus der Bürgerinformationsveranstaltung nach.

## **5.12 Solarenergetische Optimierung**

Aus städtebaulichen Gründen kann die solarenergetische Optimierung an dieser Stelle kaum berücksichtigt werden, da es sich bei dem Plangebiet um Baulücken und Restflächen handelt. Im Konzept wurde die Ausrichtung der privaten Gärten nach Süden und Süd-Westen weitestgehend berücksichtigt.

## **6. Planverwirklichung**

Die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb einer bestimmten Frist wird im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin geregelt.

Zur Sicherung der Umsetzung der Kindertagesstätte werden entsprechende vertragliche Vereinbarungen getroffen.