

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

**zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 59440/03  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB;**

**Arbeitstitel: Weiden-Süd Teilbereich Grünzug West in Köln-Weiden,  
3. Änderung westlich Kronstädter Straße**

---

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

Der Änderungsbereich umfasst die noch unbebaute Fläche westlich der Kronstädter Straße, und südlich der Sportanlage "Sportpark Weiden", für die der rechtskräftige Bebauungsplan 59440/03 eine eingeschossige Gartenhofhausbebauung festsetzt. Da eine Realisierung der geplanten Gartenhofhäuser aufgrund fehlender Nachfrage nicht erfolgte, soll der Bebauungsplan hin zu einer nachfrageorientierten Planung geändert werden.

Ziel der Planung ist es, anstelle der komprimierten und mindernutzbaren eingeschossigen Gartenhofhausbebauung eine aufgelockerte Bebauung mit sechs solitären Stadthäusern sowie einer südlichen Riegelbebauung in zweigeschossiger offener Bauweise zu errichten. Insgesamt sollen 40 Wohneinheiten errichtet werden. 32 Eigentumswohnungen in den ersten und zweiten Geschossen sowie 8 Penthauswohnungen in den zusätzlichen Staffelgeschossen. Die Stellplätze sollen ausschließlich in einer Tiefgarage errichtet werden, die von den einzelnen Baukörpern im Kellergeschoss direkt erreicht werden können. Gemessen an der bisherigen Planung und vor dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden stellt diese Art der Bebauung eine sinnvolle und angemessene Ergänzung des Wohnquartiers Weiden-Süd zum freien Landschaftsraum dar.

Ferner soll im nordwestlichen Änderungsbereich durch die Rücknahme der Wohnbauflächen die angrenzende emittierende Sportplatznutzung deutlicher berücksichtigt werden.

Da durch die Änderung die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt werden und keine der in § 13 Absatz 1 Nummer 1 und Nummer 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 ist ein Ausgleich im Sinne von § 1a BauGB nicht erforderlich, da der durch die Änderungsplanung zu erwartende Eingriff bereits auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts zulässig war.

### **2. Erläuterungen zum Plangebiet**

Der circa 6 800 m<sup>2</sup> große Änderungsbereich ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes 59440/03 –Arbeitstitel: Weiden-Süd/Teilbereich Grünzug West in Köln-Weiden–. Er umfasst eine seit mehreren Jahren brachliegende Wohnbaufläche westlich der Kronstädter Straße, die von ruderaler Vegetation geprägt wird. Entlang der Kronstädter Straße befindet sich eine Pappelbaumreihe, die bereits durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes überplant wird. Nordwestlich befinden sich drei Sportplätze des Sportparks Weiden, die vornehmlich zum Fußball spielen genutzt werden. Im Osten grenzt viergeschossiger Wohnungsbau an, der bereits auf Grundlage des Bebauungsplanes 59440/03 realisiert wurde. Südlich und westlich des Gebiets befinden sich ruderale Freiflächen des Grünzugs West, die den Übergang zur circa 150 m entfernten

Tennisanlage des TC Weiden und zu den westlich gelegenen Ackerflächen bilden. In circa 300 m Entfernung verläuft die Bundesautobahn A 1.

Über die angrenzende Kronstädter Straße ist der Bereich voll erschlossen.

### **3. Bestehende Festsetzungen**

Für den Änderungsbereich setzt der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan 59440/03 allgemeines Wohngebiet (WA) mit I-geschossiger Gartenhofhausbebauung fest. Die nach § 4 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine großzügig dimensionierte Baugrenze bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (I) als Höchstgrenze, die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, und durch maximale Gebäudehöhen von 4,0 m festgesetzt.

Des Weiteren setzt der Plan fest, dass als Schallschutzmaßnahme die Einfriedungen der Gartenhofhäuser eine Höhe von mindestens 3,5 m über dem unteren Bezugspunkt und ein bewährtes Schalldämmmaß von R<sub>w</sub> res 40 dB aufweisen müssen.

Darüber hinaus werden feste und flüssige Brennstoffe für Heizungsanlagen ausgeschlossen und Baumplantungen entlang der nördlichen und westlichen Änderungsbereichsgrenze in 12 m Abständen vorgeschrieben.

Stellplätze werden als Gemeinschaftsgaragen festgesetzt, die unmittelbar westlich der Kronstädter Straße angeordnet sind.

Die innere Erschließung erfolgt durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Anlieger.

### **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 - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Da sich diese Nutzungen nicht in das angrenzende Wohnumfeld einfügen, wird der Ausschluss aus Gründen der Wahrung und Gewährleistung der Wohnruhe weiterhin beibehalten.

Eine Modifizierung der WA-Ausweisung ergibt sich im nordwestlichen Änderungsbereich. Hier wird die WA-Fläche zugunsten der Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche zurückgenommen, um die Lage des angrenzenden Sportplatzes und einen Abstand zwischen der sensiblen Wohnnutzung und der Sportplatznutzung zu berücksichtigen. Für die Grünfläche wird die Zweckbestimmung Sportplatz entsprechend dem Bestand festgesetzt. Aufgrund der damit verbundenen Reduzierung der Wohnbaufläche verringert sich auch der durch die Änderung zu prognostizierende Eingriff im Sinne des § 1a BauGB. Wegen der unverändert festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 muss somit davon ausgegangen werden, dass der mögliche Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung für die vorliegende Bebauungsplan-Änderung zulässig war und somit ein zusätzlicher Ausgleich gemäß § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB aufgrund der geänderten Planung nicht erforderlich ist. Gleiches gilt für den Fortfall der Pappelbaumreihe entlang der Kronstädter Straße, da diese Bäume wegen fehlender Abstände zu den ehemals zulässigen Gartenhofhäuser nach den beste-

henden Festsetzungen hätten weichen müssen. Ein Ersatz wird nach den Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Köln erfolgen.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

In Anlehnung an die bestehenden Festsetzungen wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht eine angemessene Bebaubarkeit des Grundstückes und orientiert sich an der Obergrenze des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete.

Da durch die Festsetzung der unterirdischen Stellplätze ein höherer Versiegelungsgrad erzielt wird, wird gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche um die Flächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, und um die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden darf.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird von bisher I auf II Geschosse erhöht, um der geplanten Stadthausbebauung Rechnung zu tragen. Zusätzlich wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m und eine Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt. Damit werden die geplanten zwei Vollgeschosse (6,5 m) mit einem zurückgesetzten nicht als Vollgeschoss zählendes Dachgeschoss (10,0 m) ermöglicht. In Verbindung mit den festgesetzten Dachformen (Flach- oder Pultdach) sollen städtebauliche Unmaßstäblichkeiten vermieden und ein Einfügen in die umgebende von Flächdächern geprägte Wohnbebauung mit moderaten Geschosshöhen am westlichen Ortsrand von Weiden sichergestellt werden.

## **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen**

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Die bislang festgesetzte Bauweise in Form von Gartenhofhäusern soll nicht weiter aufrecht gehalten werden, da eine Entwicklung der Fläche mit diesen Bauformen bislang nicht zielführend umgesetzt werden konnte. Der Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum soll nunmehr in Abkehr von der bisher zulässigen mindergenutzten eingeschossigen und geschlossen wirkenden Gartenhofhausbebauung, mit einer locker wirkenden offenen Bauweise ergänzt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weiterhin mit Baugrenzen festgesetzt und übernehmen durch Ausweisung von sechs einzelnen Solitargebäuden und einer Gebäudezeile im südlichen Änderungsbereich, die Stellung der Baukörper entsprechend der vom Stadtentwicklungsausschuss am 25.04.2013 beschlossene Variante 1. Allerdings rücken sie weiter nach Süden, um einen größeren Abstand zum nordöstlich vorhandenen Sportplatz sicherzustellen.

## **4.4 Erschließung**

Die vorhandene äußere Erschließung wird von den geänderten Festsetzungen, aufgrund der geplanten Änderung gegenüber dem bereits bestehenden Planungsrecht, kaum berührt. Es wird lediglich die Kronstädter Straße um circa 1 m auf 8,50 nach Westen verbreitert, um die bereits vorhandene Straßenbeleuchtung in das Straßenland zu integrieren.

Die rückwärtigen Baugrundstücke wurden nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger an die Kronstädter Straße angebunden. Die Planung sieht eine Erschließung der rückwärtigen Bauflächen ebenfalls über eine Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vor.

Der ruhende Verkehr wurde nach den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes gebündelt in Form zweier Gemeinschaftsgaragen an der Kronstädter Straße angeordnet. Die Planung sieht vor, die erforderlichen Stellplätze innerhalb einer Tiefgarage zu errichten, die über eine Rampe in Verlängerung der in ostwestlicher Richtung verlaufenden Kronstädter Straße angedient wird. Dabei sollen die Tiefgaragenstellplätze zentral zwischen den neuen Gebäuden angeordnet

werden, um den direkten Zugang über die Keller der einzelnen Gebäude zu ermöglichen. Insgesamt sieht die Planung die Errichtung von circa 52 Stellplätzen vor, so dass ein deutliches Überangebot gegenüber den erforderlichen circa 40 Stellplätzen (je Wohneinheit ein Stellplatz) erzielt wird.

Die Abwasserentsorgung wird, wie schon im rechtskräftigen Bebauungsplan 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 § 51a Landeswassergesetz (LWG) auf dem Baugrundstück selbst versickert werden. Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke soll an Sammelrigolen angeschlossen und über Versickerungsschächte mit ausreichender Tiefe dem Untergrund zugeführt werden. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über Rinnen einem Mulden-/Rigolensystem zur Versickerung über die belebte Bodenzone zugeführt und anschließend ebenfalls über Sickerschächte mit ausreichender Tiefe versickert.

#### **4.6 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen**

Um zu prüfen, welche lärmrelevanten Auswirkungen die geplante Änderung gegenüber der Beibehaltung der bestehenden Festsetzungen hat, wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Holger Grasy und Alexander Zanolli für Bau- und Raumakustik, Schallimmissionsschutz etc., im September 2013 erstellt. Dabei wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmemissionen der Bundesautobahnen A 1 und A 4 sowie der angrenzenden Kronstädter Straße betrachtet; ferner die Sportanlagenlärmemissionen der angrenzenden Sportanlage Weiden. Des Weiteren wurden die Geräuschemissionen der geplanten Tiefgarage auf die bestehende Bebauung untersucht.

Dabei kommt die schalltechnische Untersuchung vom 29.09.2013 zu folgendem Ergebnis.

##### Verkehrslärm:

Die Geräuscheinwirkung durch den Straßenverkehr führt sowohl momentan als auch in Zukunft zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Für das Prognosejahr 2025 werden für allgemeine Wohngebiete (WA) die zurzeit geltenden Orientierungswerte von 55/45 dB(A) Tag/Nacht am Tage um rund 4 bis 5 dB(A) und in der Nacht um rund 9 bis 10 dB(A) an den am stärksten betroffenen Fassaden überschritten.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen wegen der großen Entfernung zur Lärmquelle der BAB 4 nicht mit vernünftigen Aufwand realisiert werden können, wird dem Vorschlag des Lärmgutachters gefolgt und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Hierzu wird für das Plangebiet der Lärmpegelbereich 3 zugrunde gelegt und festgesetzt, dass entsprechende Bauschalldämmmaße nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für äußere Umfassungsbauteile eingehalten werden müssen. Um eine ausreichende Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern sicherzustellen, sind entsprechend dem zugrunde gelegten Lärmpegelbereich 3 schallgedämmte und fensterunabhängige Lüfter vorzusehen. Da wegen auftretender Lärm Verschattungen an bestimmten Bauteilen geringere Lärmpegel zugrunde gelegt werden können, wird zudem bestimmt, dass geringere Bauschalldämmmaße zulässig sind, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dies gutachterlich nachgewiesen wird.

Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht ebenfalls vor, besondere Anforderungen an die schalldämmenden Eigenschaften von Außenbauteilen zu stellen. Darüber hinaus müssen die Einfriedungen der eingeschossigen Gartenhofhäuser Schallschutzeigenschaften und eine Höhe von mindestens 3,5 m aufweisen. Da eine 3,5 m hohe Einfriedung zu keiner Lärminderung in den nunmehr geplanten oberen Geschossen führt und eine wirkungsvolle Einfriedungserhöhung städtebaulich unvertretbar erscheint, werden nunmehr ausschließlich passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

### Sportanlagenlärm:

Die schalltechnische Untersuchung hat darüber hinaus die im Umfeld vorhandenen Sportanlagen in Bezug auf die Verträglichkeit mit der geplanten Wohnbebauung untersucht. Das Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte nach 18. Verordnung zur Durchführung des Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) im werktäglichen Betrieb eingehalten werden können. Die Richtwerte für Sonntage können unter der Maßgabe eingehalten werden, dass der Spielbetrieb nur auf Platz 1 und auf Platz 2 erfolgt. Ein Spielbetrieb auf Platz 3, der dem Änderungsbereich am nächsten liegt, soll nach Zusage des Sportamtes an Sonn- und Feiertagen zwischen 13.00 und 15.00 Uhr nicht erfolgen.

### Tiefgaragenlärm:

Unter Zugrundelegung der geplanten 52 Tiefgaragenplätze wurde im Wirkungsbereich der Tiefgaragenrampe an drei maßgeblichen Immissionsorten die zu erwartenden Geräuschemissionen berechnet. Dabei kommt die Lärmuntersuchung zu dem Ergebnis, dass durchgehend der Richtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (55/40 dB(A) Tag/Nacht) eingehalten wird. Besondere Festsetzungen sind bezüglich der Tiefgaragenemission somit nicht erforderlich.

## **4.7 Gestalterische Festsetzungen**

Um sicherzustellen, dass sich die Änderung an das bestehende Ortsbild anpasst und eine harmonische städtebauliche Ordnung innerhalb des Wohngebiets entsteht, werden die gestalterischen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes für den Änderungsbereich analog übernommen. Hierzu gehört insbesondere die Festsetzung der zulässigen Dachform in Form von Flachdach oder Pultdach, die Freiflächengestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Art der zulässigen Einfriedungen der Baugrundstücke.

**Der Rat der Stadt Köln hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes 59440/03 mit dieser Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Sitzung am 30.09.2014 gemäß § 10 Absatz 1 BauGB in Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 7 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) als Satzung beschlossen.**

**Köln, den**

**Oberbürgermeister**