

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

**zum Bebauungsplan 71410/05**

**Arbeitstitel: André-Citroën-Straße in Köln-Porz-Westhoven, 1. Änderung**

---

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

Das städtische Grundstück an der Ecke Oberstraße/Berliner Straße wird dringend für die Auslagerung der bestehenden Förderschule Stresemannstraße benötigt. Teile der vorgenannten Schule sind hier bereits schon für den begonnenen Zeitraum der Sanierung untergebracht. Zukünftig wird die Ausweichmöglichkeit in die Gebäude Berliner Straße auch für andere Schulen benötigt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für das betreffende Grundstück bisher eine Wohnbebauung festgesetzt. Die Realisierung der geplanten Wohnbebauung wird jedoch nicht weiter verfolgt, da die Fläche wieder als Schulstandort beziehungsweise Ausweichstandort für Schulen gesichert werden soll. Daher wird anstelle der Wohnbaufläche nun eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

Des Weiteren ist bisher für ein Grundstück entlang des Parkplatzes beziehungsweise der Grünfläche am Engelshof eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Vereinsturnhalle sowie private Grünfläche festgesetzt. Das Projekt Vereinsturnhalle kann aus finanziellen Gründen nicht an der vorgesehenen Stelle realisiert werden. Anstelle dessen soll die vorhandene Turnhalle an der Schule Berliner Straße saniert und neben der Schulsportnutzung ebenfalls für den Vereinsport zur Verfügung stehen. Die Fläche für die Vereinsturnhalle an der André-Citroën-Straße ist zukünftig entbehrlich und kann einer anderen Nutzung zugeführt werden. Gleichzeitig ist die aktuelle Maßgabe zur Schaffung von zehn weiteren zusätzlichen Gruppen in Kindertagesstätten im Bereich Ensens/Westhoven umzusetzen. Hierfür bietet sich die Fläche an der André-Citroën-Straße an. Sie eignet sich für eine viergruppige Kindertagesstätte.

Ferner wird eine Erschließungsfläche zwischen André-Citroën-Straße und Hans-Kalscheuer-Straße für die Anlieger mit ihren Kraftfahrzeugen befahrbar sein.

Die Bebauungsplan-Änderung verfolgt demnach drei Ziele:

- die Sicherung des Schulstandortes,
- die mögliche Errichtung einer Kindertagesstätte,
- die Befahrbarkeit einer Verkehrsfläche.

Für diese Ziele ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

## **2. Abgrenzung der Plangebiete**

Der Umfang der 1. Änderung beinhaltet drei Planbereiche:

- der erste, kleinste Bereich umfasst eine Erschließungsfläche im nördlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 71410/05,
- der zweite Bereich liegt nordwestlich des Engelshofes an der André-Citroën-Straße und
- der dritte Bereich befindet sich an der Ecke Oberstraße/Berliner Straße südöstlich des Engelshofes.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

Der Regionalplan, Teilabschnitt Köln, weist für den Planbereich einen allgemeinen Siedlungsbereich aus, überlagert durch die Signatur für "Grundwasser- und Gewässerschutz".

Alle drei Änderungsbereiche entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Köln.

Die Änderungsbereiche liegen außerhalb des Landschaftsplanes und innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes 71410/05 –Arbeitstitel: André-Citroën-Straße in Köln-Porz-Westhoven–. Der Bebauungsplan ist seit September 2009 rechtskräftig. Zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind weitergehende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag mit einem Investor getroffen worden. Sie betreffen unter anderem Vereinbarungen zur Ertüchtigung des Lärmschutzes im Bürgerzentrum Engelshof, private und öffentliche Grünflächen und einen zwischenzeitlich vollzogenen Grundstückstausch für die Realisierung der geplanten Wohnbebauung beziehungsweise eines Grundstückes für die Vereinsturnhalle. Die Bestimmungen können in der bisherigen Form bestehen bleiben.

Des Weiteren ist im August 2010 ein Erschließungsvertrag mit dem Investor abgeschlossen worden. Dieser Vertrag muss gegebenenfalls nach Satzungsbeschluss überarbeitet werden.

Angrenzend an das Plangebiet gibt es westlich der André-Citroën-Straße den Bebauungsplan 71410/02 aus dem Jahr 1976. Er setzt gewerbliche Nutzungen in verschiedenen Zonierungen fest. Dieser Plan ist allerdings aufgrund von Rechtsmängeln nicht mehr anwendbar und soll aufgehoben werden.

### **4. Städtebauliches Konzept**

#### **4.1 Erster Bereich: André-Citroën-Straße/Hans-Kalscheuer-Straße**

Zwischen den beiden Straßen ist bisher eine Mischverkehrsfläche mit der Einschränkung "Geh- und Radweg" festgesetzt. Der Weg wird zukünftig von den Anliegern mit deren Kraftfahrzeugen befahrbar sein, damit diese ihre Stellplätze vor den Häusern anfahren können. Insgesamt werden 14 Wohneinheiten von dieser Befahrbarkeit der Fläche profitieren. Zur planungsrechtlichen Sicherung muss dazu die bisherige Bezeichnung "Geh- und Radweg" ersatzlos entfallen. Die Festsetzung Mischverkehrsfläche bleibt weiterhin bestehen.

Die Befahrbarkeit der Straße wird nicht zu einer Störung der Wohnruhe der anliegenden Häuser oder Altenwohnungen führen, da es sich um Anliegerverkehr aus einem überschaubaren Wohngebiet handelt.

Die von einigen Anliegern gewünschten, verkehrslenkenden Maßnahmen wie zum Beispiel das Setzen von Pollern können nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden. Nach einer Prüfung durch das Fachamt kommt auch die Aufstellung von Pollern aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit nicht in Frage. Vor Ort sind vorbeugend andere verkehrslenkende Maßnahmen erfolgt. Dabei handelt es sich um Beschilderungen mit dem umgangssprachlich "Spielstraße" genannten Schild und dem Schild "Einbahnstraße" in Richtung André-Citroën-Straße. Das Schild "Spielstraße" bedeutet unter anderem, dass Fußgänger die Verkehrsfläche in ihrer ganzen Breite benutzen dürfen, Kinderspiele überall erlaubt sind und der Fahrzeugverkehr Schrittgeschwindigkeit einhalten muss. Eine direkte Durchfahrt ist nur in einer Richtung und in sehr langsamem Tempo möglich.

In der nun befahrbaren Mischverkehrsfläche auf der Hans-Kalscheuer-Straße ist wie auf jeder Mischverkehrsfläche Kinderspiel bedingt möglich. Mit dem nahegelegenen öffentlichen Spielplatz wird ein Bereich für gefahrloses Kinderspiel angeboten. Der Spielplatz wird vom Investor gebaut, sobald die angrenzende Bebauung fertig gestellt ist, spätestens jedoch in der darauffolgenden Ve-

getationsperiode. Je nach Alter der Kinder ist sowohl auf dem Spielplatz als auch beim Spiel auf der Straße eine Beaufsichtigung durch Erwachsene nötig. Dies kann jedoch nicht auf der Ebene des Bebauungsplanes geregelt werden.

## **4.2 Zweiter Bereich: André-Citroën-Straße/nördlich Engelshof**

Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr71410/05 als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Vereinsturnhalle sowie als private Grünfläche festgesetzt. Die Fläche für die Vereinsturnhalle ist zukünftig entbehrlich (siehe Ausführungen unter Anlass und Zweck der Planung). Die private Grünfläche sollte unter anderem einen gewissen Freiraum um den Engelshof sichern, um dessen Wirkung als Ensemble zu unterstützen. Gleichzeitig erfüllt die private Grünfläche das Erfordernis, aus Schallschutzgründen einen gewissen Abstand zwischen dem Bürgerzentrum und der angrenzenden Wohnbebauung zu gewährleisten.

Zukünftig ist der Änderungsbereich als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt. Der Bedarf für eine Kindertagesstätte ist gegeben (siehe Ausführungen unter Anlass und Zweck der Planung). Für das ein- bis zweigeschossige Gebäude wird ein Baufeld vorgesehen, welches umlaufend durch einen Bereich begrenzt wird, der entweder als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist oder als Außenspielfläche der Kindertagesstätte genutzt werden kann.

Durch diese nicht überbaubaren Bereiche mit Begrünungen werden optisch ausreichende Abstände zur benachbarten Wohnbebauung beziehungsweise den Engelshof geschaffen. Der geringste Abstand zwischen dem Baufeld und dem Engelshof beträgt circa 40 m. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich um keine massive Front zweier Gebäude, sondern um Gebäudeecken handelt, die sich diagonal gegenüberliegen. Der Engelshof erweckt weiterhin den Eindruck, von Freiflächen umgeben zu sein.

Die städtebaulichen Werte der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 entsprechen den Werten aus der Baunutzungsverordnung.

Der Zugang zur Kindertagesstätte kann über die André-Citroën-Straße erfolgen. Hierfür darf die Pflanzfläche durch eine Zufahrt in einer Breite von maximal 5,50 m unterbrochen werden. Stellplätze sollten zunächst nur innerhalb des Baufeldes zulässig sein (siehe Erläuterungen weiter unten).

Der Investor hat im Spätsommer 2011 eine schriftliche Meinungsumfrage unter den Erwerbern seiner Gebäude initiiert. Eine Auswertung der Rückläufe ergab eine mehrheitliche Zustimmung zu einer Kindertagesstätte. Es gab jedoch auch wenige Ablehnungen. Alle Interessierten hatten im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes im Herbst 2013 nochmals die Gelegenheit, sich über den aktuellen Stand der Planung zu informieren. Damit wurde eine weitere, unabhängige Ermittlung des Meinungsbildes durchgeführt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wurde zunächst ein Bereich der bisher festgesetzten privaten Grünfläche in Anspruch genommen. Hier wurden circa 560 m<sup>2</sup> zur Arrondierung des zukünftigen Grundstückes für die Kindertagesstätte benötigt. Der Projektentwickler beziehungsweise Grundstückseigentümer stimmte grundsätzlich der Idee einer Kindertagesstätte zu. Er hat über Miteigentumsanteile bereits Teilflächen der privaten Grünfläche an weitere Eigentümer veräußert. Eine Fläche von circa 560 m<sup>2</sup> befindet sich weiter in seinem Besitz und hätte erworben werden können. Der Entwurf zur ersten Offenlage zeigte demnach auch die größere Gemeinbedarfsfläche, bestehend aus städtischem Eigentum und Zukauf aus privater Fläche.

Zwischenzeitlich sind neue Regelungen zu den benötigten Flächen für eine Kindertagesstätte und deren Außenspielfläche zu beachten. Letztendlich führen die Regelungen dazu, dass kein Zukauf aus der privaten Grünfläche nötig ist; die städtische Parzelle ist ausreichend für eine viergruppige Kindertagesstätte. Im Gegensatz zur Darstellung im Offenlage-Plan kann daher auf eine kleinere Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche zurückgegriffen werden. Sie entspricht nunmehr wieder der Festsetzung des Bebauungsplanes von 2009. Dies bedeutete zwar eine Änderung gegenüber

dem Entwurf zur ersten Offenlage, berührte jedoch nicht die Grundzüge der Planung. Es betrifft nur Flächengrößen, die zudem genau in dieser Form im bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan dargestellt waren. Von daher wurde eine erneute, verkürzte Offenlage durchgeführt und die Möglichkeit zu Stellungnahmen auf die geänderten Bereiche (Größe Grundstück der Kindertagesstätte, ergänzte textliche Festsetzung zu Stellplätzen) begrenzt.

Stellplätze waren im Rahmen der ersten Offenlage bisher nur innerhalb des Baufeldes zulässig. Diese Festsetzung diente dazu, Flächen außerhalb des Baufeldes nicht weiter zu versiegeln. Unter Beibehaltung der bisherigen Baufeldgröße wird jedoch dadurch auf dem nun verkleinerten Grundstück die Errichtung eines Baukörpers für die Kindertagesstätte und die Ausweisung einer ausreichend großen, zusammenhängenden Außenspielfläche erschwert. Die Vorgaben engen möglicherweise zu sehr ein und sind nur mit einem geschickten Entwurf umsetzbar. Um hier einen größeren Gestaltungsspielraum zu gestatten, dürfen nun die notwendigen Stellplätze ausnahmsweise auch außerhalb des Baufeldes der Kindertagesstätte nachgewiesen werden, wenn es dem Zugschnitt der Außenspielfläche dient. Die Ausnahme gilt jedoch nicht für den 3 m breiten Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen den Reihenhäusern und dem Baufeld der Kindertagesstätte. Hier wird der Begrünung zwischen Wohngebäuden und Kindertagesstätte der Vorrang gegeben.

Durch die Verkleinerung der Gemeinbedarfsfläche auf die städtische Parzelle kann die Überplanung der privaten Grünfläche, wie im Entwurf zur ersten Offenlage vorgesehen, aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan wieder zurückgenommen werden. Das bedeutet konkret, das entsprechende Flurstück wird wieder als private Grünfläche festgesetzt. Ein zusätzlicher Ankauf von Grundstücken ist nicht mehr notwendig.

Durch die Festsetzung eines Baugrundstückes für die Kindertagesstätte wird kein Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst. Wie im bisherigen Bebauungsplan handelt es sich um eine Fläche für Gemeinbedarf, lediglich der Zusatz "Vereinsturnhalle" für die nähere Bestimmung wurde durch "Kindertagesstätte" ersetzt.

Im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan 71410/05 braucht nicht mehr ein Hinweis aufgenommen werden, dass auf dem öffentlichen Grundstück der Vereinsturnhalle beziehungsweise der geplanten Kindertagesstätte eine Trafostation nach Vorgaben des Versorgers herzustellen sei. Da die benötigte Leistung noch nicht bekannt ist, kann entweder das vorhandene Niederspannungskabel vor dem Grundstück der Kindertagesstätte genutzt werden oder eine kompakte Trafokundenstation im Randbereich auf dem Außengelände errichtet werden. Dazu wären die erforderlichen Abstände im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Die Aussagen zur Altlast- und Lärmthematik wurden unter der Ziffer 4.4 (weiter unten) für die Änderungsbereiche 2 (André-Citroën-Straße/nördlich Engelshof) und 3 (Ecke Oberstraße/Berliner Straße) zusammengefasst beziehungsweise im Umweltbericht behandelt.

Zum Zeitpunkt des Hauskaufs durch private Eigentümer galt der bisherige Bebauungsplan 71410/05, der im gesamten Änderungsbereich eine Fläche für Gemeinbedarf und private Grünfläche festsetzt (siehe oben). Die nun vorgesehene Änderung wird die Errichtung einer Kindertagesstätte ermöglichen. Eine Einrichtung dieser Art ist stets als gut verträglich in einem allgemeinen Wohngebiet anzusehen; Geräusche von spielenden Kindern sind tagsüber immer akzeptabel. Die entstehenden Verkehrsgeräusche von Kraftfahrzeugen durch bringende oder abholende Eltern beschränken sich auf wenige Zeiten am Tag und bewegen sich in der Regel in einem vertretbaren Bereich für ein allgemeines Wohngebiet. Zudem wohnen in einem Neubaugebiet erfahrungsgemäß viele junge Familien, so dass eine Kindertagesstätte in fußläufiger Nähe sicherlich begrüßt wird und das Wohngebiet insgesamt noch attraktiver macht. Durch die vorgesehenen randlichen Bepflanzungen wird ein optischer Abstand zu den Hausgärten gewahrt. Die Wohnruhe abends und an den Wochenenden ist im Gegensatz zum Betrieb einer Vereinsturnhalle mit an- und abfahrenden Personenkraftwagen in diesen Zeiten ausgeprägter. Die Ausrichtung der Außenspielfläche wird in Richtung Südosten erfolgen und ist damit von der gewerblichen Nutzung auf der gegenüberliegenden Straßenseite abgewandt.

### **4.3 Dritter Bereich: Ecke Oberstraße/Berliner Straße**

Die Förderschule Stresemannstraße ist mit einem mikrobiologischen Befall belastet und muss während der Zeit der Sanierung an einen anderen Standort verlegt werden. Mehrere Klassen sind bereits an den ehemaligen Schulstandort in Porz-Westhoven an der Ecke Berliner Straße/Oberstraße umgezogen. Zusätzlich wurde die Aufstellung von Klassencontainern notwendig. Die Dauer der Auslagerung kann nicht abgeschätzt werden, da entweder eine Generalsanierung, ein Neubau oder die Auflösung von Förderschulen und Integration in Regelschulen in Frage kommt.

Unabhängig von dieser Entscheidung wird der Schulstandort an der Berliner Straße reaktiviert und planungsrechtlich gesichert. Er kann dauerhaft als Auslagerungsstandort für städtische Schulen genutzt werden.

In Zukunft ist zudem von einem erhöhten Raumbedarf für die verschiedenen Projekte zur Ganztagsbetreuung in den Schulen auszugehen, so dass alle denkbaren Möglichkeiten für Schulstandorte ausgenutzt werden müssen. Zudem liegen die Geburtenziffern in Köln auf einem gleich bleibend hohen Niveau, so dass davon auszugehen ist, dass sämtliche Schulstandorte für einen längeren Zeitraum benötigt und ausgelastet sein werden.

Durch den oben genannten Grundstückstausch zwischen der Stadt Köln und dem Investor hat sich eine neue Parzellengrenze im nördlichen Bereich der Schule ergeben. Für die geplante Wohnbebauung des Investors an der Wilhelm-Kleinertz-Straße und an der Ecke Wilhelm-Kleinertz-Straße/Berliner Straße sind Bauanträge genehmigt beziehungsweise bereits realisiert worden. Diese Baugenehmigungen stehen dem Erhalt der Schule nicht entgegen.

Der größte Teil dieses Änderungsbereiches wird nun als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. In dem großzügig bemessenen Baufeld finden die Schulgebäude, der Schulhof und die Turnhalle ihren Platz. Es werden die nach Baunutzungsverordnung üblichen Werte einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und drei Vollgeschosse festgesetzt. Mögliche Erweiterungen bewegen sich erfahrungsgemäß im Rahmen von höchstens drei Geschossen. Diese finden sich ebenfalls in der näheren Umgebung. Das Schulgrundstück zeigt aufgrund des großzügigen Baufeldes und der bereits erfolgten Bebauung samt Schulhof einen gewissen Versiegelungsgrad auf. Stellplätze für die Schule oder Turnhallenbesucher sind nur innerhalb des Baufeldes zulässig, damit der umlaufende Grünbereich als solcher wirken kann. Sowohl zum Engelshof als auch zu der Wohnbebauung an der Wilhelm-Kleinertz-Straße hat der Grünstreifen eine Breite von 9 m bis 10 m, zur Oberstraße und Berliner Straße hin eine Breite von 3 m. Die bestehenden Bäume wurden eingemessen und in den Bebauungsplan eingetragen. Der Pflanzstreifen darf jedoch für Einfahrten in einer Breite von maximal 5,50 m unterbrochen werden.

Der Zugang zur Turnhalle wird nicht festgelegt. Er verlief in der Vergangenheit immer über den Schulhof. Eine Wegeführung von der Berliner Straße aus entlang der Grundstücksgrenzen der angrenzenden Bebauung in Höhe der Berliner Straße 36 ist nicht vorgesehen und auch nicht sinnvoll, da ansonsten für die Wegeführung das Gartengrundstück der Hausmeisterwohnung in Anspruch genommen werden müsste. Denkbar ist jedoch ein neuer/weiterer Zugang von der Oberstraße aus. Er könnte innerhalb des Baufeldes entlang der Grundstücksgrenze zum Engelshof liegen. Zum Schutz der Bäume in der Berliner Straße wird für Kraftfahrzeuge nur ein Ein- und Ausfahrtsbereich entlang der Oberstraße festgelegt. Die Hausmeisterwohnung kann weiterhin von der Berliner Straße angefahren werden.

Der Abstand zwischen dem möglichen Baufeld und dem Seitenflügel des Engelshofes beträgt gut 30 m. Er entstand aus der Verlängerung der Gebäudekante der Turnhalle. Der Abstand ist ausreichend, um die Hofanlage in ihrem Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen. Innerhalb dieses Abstandes befindet sich der oben genannte 10 m breite Pflanzstreifen.

Ein kleinerer Teil dieses Änderungsbereiches übernimmt die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 71410/05. Es bleibt daher bei einem allgemeinen Wohngebiet (WA) mit den eingetragenen städtebaulichen Werten, den dargestellten Lärmpegelbereichen und der Vorbehaltsfestsetzung (siehe hierzu auch Ausführungen zum Thema Lärm weiter unten). Ebenso wer-

den die bisherigen gestalterischen Festsetzungen zu Einfriedungen und einheitlichen Haustypen einschließlich Carport übernommen. Dadurch wird das einheitliche Bild weitergeführt.

Abweichend vom bisherigen Bebauungsplan wird an der Berliner Straße der Baukörper verkürzt und an die neue Parzellengrenze angepasst. Ebenso erfolgt eine Anpassung der Geschossigkeiten. Der Bauherr hat das Baufenster sinngemäß genutzt, jedoch den dreigeschossigen Bereich etwas weiter nördlich angesetzt. Zwischen den beiden Baukörpern Wilhelm-Kleinertz-Straße und Berliner Straße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Geh- und Leitungsrecht eingetragen. Dieses wird nicht mehr benötigt, da die Eingänge der bereits gebauten Häuser an der Berliner Straße nach Osten hin ausgerichtet sind und von dort aus versorgt werden können. Das bisherige Geh- und Leitungsrecht entfällt daher.

Der bisherige Spielplatz Ecke Oberstraße/Berliner Straße wird zukünftig aufgegeben und in die Gemeinbedarfsfläche mit einbezogen. Ein Ersatz wird in unmittelbarer Nähe im Innenbereich zwischen André-Citroën-Straße und Berliner Straße angeboten. Der Investor hat sich im städtebaulichen Vertrag zum rechtskräftigen Bebauungsplan 71410/05 dazu verpflichtet, nach Vorgaben der Stadt einen neuen öffentlichen Spielplatz im neuen Wohngebiet zwischen der Hans-Kalscheuer-Straße und Wilhelm-Kleinertz-Straße zu realisieren. Dies wird erfolgen, sobald die an den Spielplatz angrenzende Bebauung fertig gestellt ist.

Durch die Reaktivierung des Schulstandortes wird erfahrungsgemäß nicht wesentlich mehr Verkehr entstehen als für ein allgemeines Wohngebiet verträglich ist. Zudem ist dieser spezielle Schüler-Verkehr auf gewisse Zeitfenster und den Tageszeitraum beschränkt.

Die Aussagen zur Altlast- und Lärmthematik wurden unter der Ziffer 4.4 für die Änderungsbereiche 2 (André-Citroën-Straße/nördlich Engelshof) und 3 (Ecke Oberstraße/Berliner Straße) zusammengefasst beziehungsweise im Umweltbericht behandelt.

Zum Zeitpunkt des Hauskaufs durch private Eigentümer galt der bisherige Bebauungsplan 71410/05, der im gesamten Änderungsbereich Wohnbebauung vorsah. Die Wiederbelebung des vorhandenen Schulstandortes stellt keine Beeinträchtigung der Wohnruhe dar, da die Eingänge des Schulgebäudes nicht zu den neuen Wohnhäusern hin ausgerichtet sind. Auch zeigt der Schulhof zur Oberstraße und ist durch die Turnhalle beziehungsweise ein- bis zweigeschossige Gebäude von den Gärten der neuen Wohnhäuser getrennt. Die Geräusche zum Schulanfang beziehungsweise Schulende sowie die von spielenden Kindern in den Pausen passen in die Art des Wohngebietes. Der Zuweg zur Turnhalle kann über den Schulhof beziehungsweise entlang des Engelshofes geführt werden, so dass auch von dort keine Geräuschemissionen direkt an der Grundstücksgrenze der neuen Wohnhäuser/Gartenbereiche zu erwarten sind.

#### **4.4 Für den zweiten (André-Citroën-Straße/nördlich Engelshof) und dritten Änderungsbereich (Ecke Oberstraße/Berliner Straße) gilt:**

Für beide Bereiche werden die textlichen und gestalterischen Festsetzungen sowie die Hinweise aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und gegebenenfalls an die Örtlichkeiten angepasst (siehe auch Ausführungen zu den einzelnen Bereichen).

Unter den Plangebietten liegen Altlasten. Unter dem größten Teil des Plangebietes des rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet sich der Altstandort 70211\_003. Er ist ebenfalls für das geplante Grundstück der Kindertagesstätte als auch für die Wohnhäuser an der Wilhelm-Kleinertz-Straße beziehungsweise Berliner Straße eingetragen und gekennzeichnet. Der Altstandort wurde zwischenzeitlich saniert. Die bisherige Kennzeichnung kann aufgehoben werden. Die Altablagerung 70211\_004 dagegen muss weiterhin gekennzeichnet bleiben. Hierbei handelt es sich um Flächen des Schulgrundstückes beziehungsweise Teilflächen der Wohnhäuser Berliner Straße. Bei Nutzungsänderungen oder baulichen Maßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren über eine nutzungsbezogene Bodenuntersuchung die Unbedenklichkeit der angestrebten Nutzung nachzuweisen beziehungsweise den Handlungsempfehlungen zu folgen.

Das Plangebiet ist durch verschiedene Lärmemittenten (Straßen, Schienen- und Flugverkehr) vorbelastet. Weiterhin ist mit Emissionen vom Bürgerzentrum Engelshof zu rechnen.

Die Lärmauswirkungen auf das Plangebiet wurden in einem schalltechnischen Bericht (Stand September 2007) für den rechtskräftigen Bebauungsplan 71410/05 untersucht und bewertet. Grundlage des Berichtes sind die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes. Der Bericht kommt zu dem Schluss, dass sich aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die geplante Wohnbauflächenentwicklung ergeben, wenn die im Gutachten aufgeführten Maßnahmen (Lärmpegelbereiche, Fenster unabhängige Lüftungen, Orientierung der Terrassen, Lärmertüchtigung des Bürgerzentrums Engelshof) ausgeführt werden. Die Empfehlungen des Gutachtens gelten ebenfalls für den Änderungsbereich und sind bereits in Bezug auf die neue Wohnbebauung zum größten Teil umgesetzt worden. Mit der Realisierung dieser umfangreichen Schallschutzmaßnahmen ergeben sich sowohl ein verträgliches Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen als auch gesunde Wohnverhältnisse.

In einem weiteren schalltechnischen Bericht im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den rechtskräftigen Bebauungsplan von 2009 wurde ein Gutachten zu Gewerbelärm (Stand 03/2008) erarbeitet. Es befasste sich mit der Geräuschsituation durch mögliche, potentielle Betriebserweiterungen der dem Plangebiet vormals benachbarten Firma Citroën Deutschland AG. Die durch das damalige Betriebsgeschehen ausgelösten Lärmimmissionen hielten im ehemals geplanten und heute errichteten Wohngebiet den Tagesrichtwert der TA Lärm ein. Ein Nachtbetrieb lag derzeit nicht vor und war auch nicht genehmigt.

Die direkte Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe erfordert eine sorgfältige Betrachtung. Die gutachterlichen Stellungnahmen empfehlen verschiedene Lärminderungsmaßnahmen. Der Lärmschutz ist im Aufstellungsverfahren des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 2009 hinlänglich untersucht und die Ergebnisse ins erste Änderungsverfahren übernommen worden. Im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme können daher das Wohngebiet beziehungsweise die Kindertagesstätte und Gewerbebetriebe nebeneinander bestehen (siehe textliche Festsetzungen zum Schallschutz).

Die Firma Citroën hat zwischenzeitlich den Standort an der André-Citroën-Straße aufgegeben und das Grundstück nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes - also nach 2009 - weiter veräußert. Das bedeutet, dass sich neue gewerbliche Nutzungen, die über die bisherigen beziehungsweise genehmigungsfähigen hinausgehen, einer Prüfung unterzogen werden, die sich am Baurecht seit 2009 orientiert. Jedermann steht es frei, vor einem möglichen Grundstückserwerb das aktuelle Baurecht einzusehen und Kenntnis über die möglichen Nutzungen zu erlangen. Die Ziele (vergleiche Punkt 1. Anlass und Ziel), die mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes verfolgt werden, lösen keinen neuen, höheren Schutzanspruch aus, der von gewerblicher Seite zu erfüllen wäre. Nutzungs- oder Eigentumsrechte werden durch die erste Änderung des Bebauungsplanes im Gegensatz zum bestehenden Baurecht seit 2009 nicht beschränkt.

Im Nahbereich des Bürgerzentrums Engelshof ist wie bisher eine sogenannte Vorbehaltsfestsetzung zu berücksichtigen. Sie besagt, dass in einem circa 50 m breiten Grundstücksstreifen parallel zum Engelshof die vorgesehenen baulichen und sonstigen Nutzungen erst aufzunehmen sind, wenn die Schallschutzmaßnahmen am Engelshof umgesetzt worden sind. Die Umsetzung der Maßnahmen ist weit fortgeschritten. Lärmmessungen zur Wirksamkeit aller Maßnahmen zeigen gute Ergebnisse, es müssen jedoch noch kleinere Nachbesserungen vorgenommen werden. Sie sind bereits in Bearbeitung, so dass voraussichtlich im Frühjahr 2015 die abschließenden Messungen erfolgen können. Die Vorbehaltsfestsetzung für den Teil der Wohnbebauung an der Wilhelm-Kleinertz-Straße kann daher noch nicht aufgehoben werden. Im Gegensatz dazu kann die Vorbehaltsfestsetzung für das Gelände der Kindertagesstätte als auch der Schule entfallen. Hier ist in der Regel eine Nutzung nach 22.00 Uhr nicht vorgesehen; die nächtliche Wohnruhe kann nicht gestört werden.

Der Bebauungsplan enthält für die Änderungsbereiche Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken. Soweit möglich wird ein um das jeweilige Baufeld umlaufender Pflanzstreifen festge-

setzt, der nicht nur optisch die überbaubaren Bereiche trennt, sondern sich auch günstig auf das Kleinklima auswirkt.

Die vorhandenen Bäume an der Berliner Straße werden wie im rechtskräftigen Bebauungsplan auch als zu erhalten gesichert. Weitere Bäume auf dem Schulgrundstück werden in die Planzeichnung übernommen. Sie können einen Beitrag zum Schutz vor Überhitzung der Gebäude übernehmen. Die Bepflanzung der Pflanzstreifen auf dem Gelände der Kindertagesstätte und der Schule wird das Fachamt zu einem späteren Zeitpunkt festlegen. Mit welcher Art nach einer ersten Einschätzung zu rechnen ist, kann der entsprechenden textlichen Festsetzung (Nummer 4) entnommen werden.

Auf eine Solaranalyse wird für die Änderungsbereiche verzichtet, da es sich bei dem Schulgrundstück um Bestandsgebäude und bei dem Grundstück für die Kindertagesstätte lediglich um einen Gebäudekörper handelt. Bei dem Bereich zwischen der André-Citroën-Straße und der Hans-Kalscheuer-Straße handelt es sich um eine Erschließungsanlage.

## **5. Planverwirklichung**

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan 71410/05 von 2009 besteht ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Köln. Der Vertrag ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Regelung zum Grundstückstausch wurde bereits umgesetzt. Die anderen Vereinbarungen bestehen weiterhin unverändert fort.

Die eventuell erforderliche Anpassung des Erschließungsvertrages kann erst nach dem Satzungsbeschluss vorgenommen werden.

## **6. Umweltbericht**

Für die Bebauungsplan-Änderung ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden, deren Ergebnisse im Umweltbericht zur ersten Offenlage dargestellt wurden. Aufgrund der erfolgten Änderungen zur zweiten Offenlage wurde der Umweltbericht angepasst.

### **6.1 Erster Bereich: André-Citroën-Straße/Hans-Kalscheuer-Straße**

Dieser Bereich betrifft lediglich die Befahrbarkeit einer Mischverkehrsfläche und verursacht keine erheblichen Umweltauswirkungen.

### **6.2 Zweiter Bereich: André-Citroën-Straße/nördlich Engelshof**

Hier leben die ursprünglichen Festsetzungen - Gemeinbedarfsfläche und private Grünfläche - in ihrer Flächendarstellung wieder auf. Der Bereich unterlag im rechtskräftigen Bebauungsplan von 2009 nicht der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB. Ausgleichsflächen beziehungsweise -maßnahmen wurden daher nicht festgesetzt oder ausgewiesen. Da die ursprüngliche Fassung wieder festgesetzt wird, bedarf die Rückänderung daher auch keiner erneuten Umweltprüfung.

Zum Umweltbelang "Lärm" siehe weiter unten.

Ein Alternativstandort für die Kindertagesstätte wurde nicht untersucht, da sich lediglich die Zweckbestimmung der seit 2009 festgesetzten Gemeinbedarfsfläche ändert.

### **6.3 Dritter Bereich: Ecke Oberstraße/Berliner Straße**

Die Schulgebäude sind vorhanden, Erweiterungsmöglichkeiten sind bereits heute wie nach der Änderung des Bebauungsplanes möglich.



Grundsätzlich liegt eine Umweltverträglichkeit zwischen dem vorhandenen und jetzt wieder genutzten Schulstandort und dem vorhandenen sowie dem neuen Wohngebiet im Nahbereich des Schulstandortes vor. Aufgrund der Größe des Schulstandortes sind etwa Auswirkungen durch An- und Abfahrtsverkehr (Luftgüte, Lärm) nicht als umwelterheblich zu bewerten. Die heute vorhandene Eingrünung des Schulgeländes wird durch die Ausweisung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gesichert. Auch die nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bereits heute möglichen Eingriffe in andere Belange des Naturhaushaltes wie Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Grundwasser, Klima fallen so gering aus, dass eine weitere Untersuchung im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung nicht notwendig ist.

Eine Untersuchung der Altablagerung 70211\_004 ist im Änderungsverfahren nicht notwendig, da vom derzeitigen Zustand keine Gefahr ausgeht und keine Änderungen des heutigen Zustandes durch die Änderung des Bebauungsplanes vorgesehen sind.

Der Schulstandort ist gut über den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) - Stadtbahnlinie Linie 7 - angebunden.

Ein Alternativstandort wurde nicht untersucht, da die Schule bereits vorhanden ist.

#### **6.4 Für den zweiten (André-Citroën-Straße/nördlich Engelshof) und dritten Änderungsbereich (Ecke Oberstraße/Berliner Straße) gilt:**

Lärm:

Zum Schutz der geplanten Kindertagesstätte beziehungsweise der vorhandenen Schule im Falle von Neu- und Umbauten vor der hohen Vorbelastung durch Verkehrslärm (Straße, Schiene, Flugverkehr) werden die Lärmpegelbereiche V und IV dargestellt und festgesetzt. Die Abgrenzung zwischen den Lärmpegelbereichen erfolgt als Isophonenlinie gemäß der freien Schallausbreitung. Grundlage hierfür ist der schalltechnische Bericht mit der Nummer 207049-01.01 über die Geräuschsituation im Bereich des Bebauungsplanes 71410/05 –Arbeitstitel: André-Citroën-Straße in Köln-Porz-Gremberghoven– aus September 2007, erstellt von Kötter Consulting. Im Baugenehmigungsverfahren kann auf der Grundlage eines gutachterlichen Nachweises ein geringeres Bauschalldämmmaß gewählt werden, wenn beispielsweise Abschirmeffekte durch benachbarte Gebäude Berücksichtigung finden können.

Die Umweltbelange Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung, Landschaftsplan, Abwasser, Abfälle, Emissionen, Fachpläne, Gefahrenschutz, Altlasten, Denkmalschutz sowie Wechselwirkungen/Wirkungsgefüge sind durch die Bebauungsplan-Änderung insgesamt nicht betroffen.

Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen aus der Planung ergeben sich nicht.

#### **Zusammenfassung:**

Durch die geplanten Änderungen sind keine Umweltbelange erheblich betroffen.

Weitere Umweltuntersuchungen, die über die Untersuchungen aus dem ursprünglichen Verfahren hinausgehen, wurden im Rahmen der ersten Änderung nicht erstellt.

**Der Rat der Stadt Köln hat die erste Änderung des Bebauungsplanes Nummer 71410/05 mit dieser Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Sitzung am 23.06.2015 gemäß § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 7 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) als Satzung beschlossen.**

**Köln, den**

**Oberbürgermeister**