

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

**zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 6642 Sb 2/02 (67428/02);  
Arbeitstitel: Kyllstraße in Köln-Neustadt/Süd**

---

### **Rechtskraft und Planinhalt**

Der Bebauungsplan 6642 Sb 2/02 ist am 17.07.1972 rechtskräftig bekannt gemacht worden.

Für den Bereich zwischen Bonner Straße, Bonner Wall, Altenberger Platz und Kyllstraße setzt der Bebauungsplan 6642 Sb 2/02 (67428/02) folgendes fest: Verkehrsfläche, Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten), allgemeines Wohngebiet sowie eine Fläche für Parkzwecke.

Weiterhin werden Festsetzungen getroffen zu Dachformen, Geschossigkeiten (größtenteils zwingend), Baulinien und Baugrenzen.

Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten) sind zusätzlich eine offene Bauweise und eine Geschossflächenzahl festgesetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes diente der Schaffung des Baurechtes zur Errichtung der Kindertageseinrichtung. Die Festsetzungen zur Bebauung dienten der Bestandssicherung.

### **Grund der Teilaufhebung**

Die WvM Immobiliengesellschaft plant für die Grundstücke Gemarkung Köln, Flur 40, Flurstück 141 und 216 die Errichtung eines bis zu sechsgeschossigen Neubaus zur Wohnnutzung (ca. 30 Wohneinheiten) mit Tiefgarage.

Der geplante Neubau wird als Blockrandbebauung ausgeführt werden und an das Denkmal anschließen. Eine enge Abstimmung mit der Denkmalbehörde erfolgt. Das geplante Vorhaben soll die Höhe des Baudenkmals nicht überschreiten.

Der geplante Neubau steht den Festsetzungen des Bebauungsplanes 6642 Sb 2/02 (67428/02) entgegen.

Für das denkmalgeschützte Gebäude Bonner Straße 91 setzt der rechtskräftige Bebauungsplan 6642 Sb 2/02 (67428/02) zwingend sieben Geschosse fest. Für den Anbau entlang der Kyllstraße sind zwingend zwei Geschosse festgesetzt. In beiden Fällen ist ein Flachdach vorgegeben. Für das Grundstück Gemarkung Köln, Flur 40, Flurstück 141 ist eine Stellplatzfläche mit einer eingeschossigen Garagenbebauung festgesetzt.

Im Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes 6642 Sb 2/02 (67428/02) ist derzeit ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Der Bebauungsplan 6642 Sb 2/02 (67428/02) wurde zur Errichtung der Kindertageseinrichtung aufgestellt. Die Festsetzungen zu der Blockrandbebauung dienten lediglich der Bestandssicherung und Wahrung des Gebietscharakters.

Vor dem Hintergrund des anhaltend hohen Wohnraumbedarfes sowie aus städtebaulicher Sicht wird das geplante Bauvorhaben befürwortet. Das Vorhaben kann jedoch nicht auf Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 6642 Sb 2/02 (67428/02) realisiert werden,

so das eine Teilaufhebung erforderlich ist. Der derzeit geplante Neubau ist nach § 34 Absatz 2 BauGB im vorliegenden Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich genehmigungsfähig.

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung wurden von zwei durch die WvM beauftragten Gutachter in einem Verschattungsgutachten sowie in einer Artenschutzrechtlichen Prüfung -Stufe 2- (Überprüfung einer potentiellen Brutplatz- und Quartiernutzung an der Bebauung "Bonner Straße 91") untersucht. Es wurden keine erheblichen Umweltaus- und -einwirkungen durch die geplante Neubebauung festgestellt.

## **Auswirkungen**

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes 6642 Sb 2/02 (67428/02) wird keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet haben.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich ein "Besonderes Wohngebiet" (WB) dar.

Da sich eine Neubebauung nach erfolgter Teilaufhebung auf das Plangebiet auswirken wird, ist eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) nach Modell 1 in der Zeit vom 16.02.2017 bis zum 01.03.2017 durchgeführt worden.

Nach erfolgter Teilaufhebung wird das Gebiet nach § 34 Absatz 2 BauGB mit dem Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes zu beurteilen sein, das heißt es sind nur Vorhaben zulässig, die von der Art der Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässig sind.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung muss sich ein zulässiges Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes ist auch nach erfolgter Teilaufhebung gewährleistet.

Eine mögliche Bebauung in der Höhe der umgebenden Bebauung hat für die Bewohner der Blockrandbebauung an der Bonner Straße und am Alteburger Wall Auswirkungen auf die tägliche Sonnenscheindauer.

Die Ergebnisse der Belichtungsstudie zeigen auf, dass sich die Besonnung der vorhandenen Bebauung verringert. Nach gängiger Rechtsprechung ist aber nicht von unzumutbaren Beeinträchtigungen oder gar Rücksichtslosigkeit durch ein Bauvorhaben auszugehen, sofern die Abstandflächen nach BauO NRW (auf dem Grundstück) gewahrt bleiben. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geprüft.

Ein Bauvorhaben in der Höhe der umgebenden Bebauung hat Auswirkungen auf die Aussicht der Bewohner am Alteburger Wall.

Ein Anspruch auf unveränderliche Zustände nach Planungsrecht besteht nicht. Aufgrund des anhaltenden Wohnraumbedarfes ist es notwendig geeignete Flächen einer Bebauung zuzuführen sofern sich die Auswirkungen auf die Bestandsbebauung im zumutbaren Bereich befinden.

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen Bonner Straße 91 / Ecke Kyllstraße 36 wurde eine Artenschutzprüfung zur Überprüfung einer potenziellen Brutplatz- und Quartiernutzung durchgeführt. Es konnten keine Aktivitäten von Fledermäusen oder Mauerseglern an der Bebauung Bonner Straße 91 festgestellt werden. Es wurden aber Fortpflanzungs- und Ruhestätten von mindestens 3 Mauersegler Brutpaaren an der Bebauung Bonner Straße 87 nachgewiesen. Da die Bebauung Bonner Straße 87 im Störungsbereich / Wirkungsradius des Eingriffsraums Bonner Straße 91 liegt, sind die dort geplanten Abrissarbeiten und Arbeiten an der Fassade außerhalb des Brutzeitraumes von Mauerseglern von August bis Anfang April eines Jahres vorzunehmen.

Die Teilaufhebung und die nach § 34 BauGB mögliche Neubebauung werden voraussichtlich keine Auswirkungen auf das vorhandene Baudenkmal innerhalb des Planbereiches Bonner Straße 91 und das angrenzende Baudenkmal Bonner Straße 87 haben. Eine Abstimmung der Planung mit der Denkmalbehörde im Baugenehmigungsverfahren ist erforderlich.

Im Falle einer Neubebauung, die Eingriffe an das Baudenkmal notwendig machen, wird über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens im denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren nach § 9 DSchG NRW entschieden.

Die Eignung dieses Standortes für eine Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum im innerstädtischen Bereich ergibt sich aus der hohen Lagegunst. An das städtische Hauptstraßennetz ist dieser Standort unmittelbar über die Bonner Straße sehr gut angebunden. Über die fußläufig zu erreichende Stadtbahnhaltestelle Bonner Wall in der Bonner Straße sowie die Bushaltestellen Bonner Wall und Bonntor ist dieser Standort unmittelbar an das Stadtbahnnetz der KVB angebunden.

Eine Anbindung an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz ist unproblematisch. Die Versorgung durch den vorhandenen Einzelhandel ist gewährleistet.

Die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im innerstädtischen Bereich durch Nachverdichtung in geeigneten Lagen hat aus städtebaulicher Sicht eine hohe Priorität. Die durch ein geplantes Bauvorhaben im Teilaufhebungsbereich für die vorhandene Bebauung entstehenden Nachteile sind aus städtebaulicher Sicht vertretbar und auch zumutbar.

Aus diesem Grund wird im Rahmen der Gewichtung der betroffenen Belange untereinander dem Belang der maßvollen Nachverdichtung Vorrang gegeben vor den privaten Interessen der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Planzustandes.

## **Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

Für das Teilaufhebungsverfahren 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 wie folgt dargestellt:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Wohn- und Geschäftsgebäude sowie eine Garagenanlage. Der bestehende Bebauungsplan 6642 Sb 2/02 (67428/02) setzt ein allgemeines Wohngebiet und eingeschossige Anlagen für Parkzwecke fest.

Ziel des Verfahrens ist die Teilaufhebung des Bebauungsplanes im Bereich der Kyllstraße, Bonner Straße sowie der Grundstücke Gemarkung Köln, Flur 40, Flurstück 141; 215 und 216 (ehemals 130). Durch die Teilaufhebung beurteilt sich der Planbereich zukünftig nach § 34 Absatz 2 BauGB mit dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes. Entsprechend könnten die vorhandenen ein- und zweigeschossigen Aufbauten niedergelegt werden und dort ein Wohnhaus mit ähnlicher Geschossigkeit wie in der Umgebung vorhanden im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens genehmigt werden.

Geprüft wird, welche erheblichen Umweltauswirkungen die Errichtung eines nach § 34 BauGB genehmigungsfähigen Gebäudes auslösen könnte.

Für den Teilaufhebungsbereich liegt ein konkretes Bauvorhaben vor, das nach Rechtskraft der Teilaufhebung dort umgesetzt werden soll. Im Rahmen der Gebäudeplanung wurden eine Artenschutzprüfung Stufe 2 und eine Besonnungsstudie durchgeführt. Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Teilaufhebung wird hilfsweise auf die Untersuchungen zum geplanten Wohngebäude zurückgegriffen.

Im Falle der Nullvariante (Nichtaufhebung des vorhandenen Bebauungsplanes) bleibt der Bestand erhalten, es wären nur marginale bauliche Änderungen möglich. Diese lösen keine erheblichen Umweltauswirkungen aus. Damit kann die Betrachtung der Nullvariante entfallen.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2. 1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung beziehungsweise europäische Vogelschutzgebiete: Nach der Prüfung der Umweltbelange werden keine Auswirkungen der Planteilauflhebung auf solche Gebiete erwartet.

2. 2 Landschaftsplan, Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt: Diese Belange sind durch die Teilauflhebung nicht betroffen.

Gemäß der vorliegenden Artenschutzprüfung (Büro für Umweltplanung: Überprüfung einer potenziellen Brutplatz- und Quartiernutzung an der Bebauung "Bonner Straße 91" in Köln, 10/2016) konnten an der Bebauung Bonner Straße 91 keine Aktivitäten von Fledermäusen oder Mauerseglern festgestellt werden. Es geht kein Lebensraum geschützter Tierarten verloren. Damit ist der Belang Tiere durch die Teilauflhebung nicht betroffen.

An der Bebauung Bonner Straße 87 wurden mindestens drei Brutplätze von Mauerseglern detektiert. Da die Bebauung Bonner Straße 87 im Störbereich des Eingriffsraumes Bonnerstraße 91 liegt, sind die dort geplanten Abrissarbeiten außerhalb des Brutzeitraumes des Mauerseglers von August bis Anfang April eines Jahres vorzunehmen. Dies wird in der Baugenehmigung zur Errichtung des geplanten Wohngebäudes geregelt.

2. 3 Eingriffsregelung: Die Fläche ist durch die bestehende Bebauung stark versiegelt, so dass die Teilauflhebung nicht mit einem Eingriff verbunden ist. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich.

2. 4 Ortsbild / Landschaftsbild: Dieses wird sich gegebenenfalls (je nach späterer Ausnutzung) durch eine mögliche Neubebauung nach § 34 BauGB ändern. Diese hat sich jedoch nach § 34 Absatz 2 BauGB von der Art der baulichen Nutzung in das Umfeld des Allgemeinen Wohngebietes und nach dem Maß der baulichen Nutzung in den vorhandenen Blockrand einzufügen. Eine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu erwarten.

2. 5 Boden, Wasser, Gerüche: Diese Umweltbelange werden durch die Teilauflhebung nicht erheblich verändert, da das Plangebiet vollständig versiegelt ist und keine geruchsemitierende Nutzung zulässig sein wird.

2. 6 Klima, Ventilation, Kaltluft, Klimawandelfolgen: Es liegt ein "Innenstadtklima" mit einem hohen Belastungsgrad vor. Auch in Bezug auf die zukünftige Wärmebelastung ist der Planbereich als hoch belastete Siedlungsfläche einzustufen. Um diese Wirkungen etwas abzumildern, sollten bei einer Neubebauung die Anlage von Dach- und Fassadenbegrünungen geprüft werden. Die Teilauflhebung hat hierauf keinen Einfluss.

2. 7 Luftgüte, Emission und Immission von Luftschadstoffen: Der Aufhebungsbereich liegt im Bereich einer mittleren Luftgüte. Die Teilauflhebung hat zunächst keine Auswirkungen auf die Luftgüte im Geltungsbereich. Die anschließend nach § 34 Absatz 2 BauGB mögliche Wohnbebauung wird durch Hausbrand und zusätzlichen Anwohnerverkehr zu einer geringfügigen Zunahme der Emission und damit auch Immission luftfremder Stoffe beitragen. Der Bereich wird weiterhin für eine Wohnnutzung geeignet sein.

2. 8 Sonstige Pläne insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts: Der Planbereich liegt innerhalb der Umweltzone des Luftreinhalteplanes der Stadt Köln und ist erheblich vorbelastet durch Hausbrand im Gebiet selbst beziehungsweise im Umfeld sowie durch verkehrsbedingte Emissionen auf der Bonner Straße und untergeordnet der Kyllstraße. Eine neue Wohnbebauung oder sonstige in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 34 Absatz 2 BauGB zulässige Nutzung wird zu einer geringfügigen Zunahme von Emissionen aus Hausbrand und verkehrsbedingten Luftschadstoffen führen. Mittelfristig ist mit einem Rückgang der Luftschadstoffbelastung durch die Umsetzung der Regelungen des Luftreinhalteplanes zu rechnen.

2. 9 Mensch, Bevölkerung, hier: Besonnung: Da im Falle von § 34 Absatz 2 BauGB im Allgemeinen Wohngebiet eine Bebauung des Garagenhofes möglich wird, kann sich die Belichtungssituation verändern. Aufgrund der Anforderungen der Bauordnung NRW und des Nachbarschutzes werden aber auch zukünftig die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Für das nach der Aufhebung geplante Gebäude wurde eine Belichtungsstudie durchgeführt (iMA cologne GmbH: Untersuchung der potenziellen Besonnungsdauer nach DIN 5034-1 und Verschattung für das Bauvorhaben „Kyllstraße“ in Köln-Zollstock, Köln 03/2017). Danach verringert sich die Besonnung am Stichtag 20./21. März an Teilbereichen der Südfassaden der Wohngebäude Alteburger Wall 23 und 25 im Erdgeschoss um 2 bis 3 Stunden. Die hofseitige Fassade des Gebäudes Bonner Straße 89 erfährt eine Verminderung der potenziellen Besonnung um 3 bis 4 Stunden. Im ersten Obergeschoss ist die Südfassade des Gebäudes Alteburger Wall 23 mit einer Verringerung von 1 bis 2 Stunden betroffen. Die Ostfassade des Gebäudes Bonner Straße erfährt auch im 1. OG eine Einschränkung der Besonnungsdauer um 3 – 4 Stunden. Weitere Einschränkungen der potenziellen Besonnung an der Bestandsbebauung sind, mit Ausnahme eines untergeordneten Fassadenteils des Gebäudes Bonner Straße 89, nicht prognostiziert.

2. 10 Mensch, Bevölkerung, hier: Lärm: Der Bereich der Teilaufhebung ist durch den Straßen- und Schienenverkehr erheblich vorbelastet. Je nach Ausführung einer zukünftigen Bebauung kann sich die Lärmbelastung für den Bestand durch die lärmabschirmende Wirkung eines neuen Baukörpers verbessern. Weiterhin liegt eine Vorbelastung aus dem Gewerbelärm der südlich des Teilaufhebungsbereiches vorhandenen Tankstelle vor. Eine Änderung der Lärmsituation ergibt sich durch die Teilaufhebung nicht, da das Gebäude Bonner Straße 91 als nächstgelegener Immissionsort erhalten bleiben soll.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu einem geplanten Neubau werden durch den erforderlichen Schallschutznachweis gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt. Die Teilaufhebung wird auch nicht zu einer erheblichen Zunahme von Straßenverkehrslärm im Umfeld der Teilaufhebung führen. Lärmemittlernde Nutzungen wie Gewerbebetriebe, Sport- und Freizeiteinrichtungen sind im Bereich der Teilaufhebung nicht zulässig bzw. aufgrund der geringen Gebietsgröße nicht zu erwarten.

2. 11 Mensch, Bevölkerung, hier: Erschütterungen: Durch den Betrieb auf der südlich des Aufhebungsbereiches verlaufenden Bahntrasse werden vermutlich Erschütterungen im Aufhebungsbereich ausgelöst. Im Rahmen einer Neubebauung ist der Belang zu prüfen. Durch die Teilaufhebung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Belang.

2. 12 Umgang mit Abwässern und Abfällen: Durch die mögliche Nachverdichtung wird sich die Menge an Abwässern und Abfällen gegebenenfalls geringfügig erhöhen. Die zukünftige Ver- und Entsorgung ist gewährleistet.

2. 13 Mensch, Bevölkerung, hier: Störfallrisiko: Das Teilaufhebungsgebiet liegt innerhalb des Achtungsabstandes eines Störfallbetriebes nach § 12 Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV). Es handelt sich um das Heizkraftwerk der Rheinenergie am Zugweg. Gemäß Leitfaden KAS 18 des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit wird für das dort gelagerte brennbare Heizöl ein Abstand von 129 m ermittelt. Der Abstand zum Aufhebungsbereich beträgt ca. 250 m, so dass eine erweiterte gutachterliche Untersuchung zur Ermittlung eines angemessenen Sicherheitsabstandes weder im Aufhebungsverfahren noch in einem nach folgenden Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist. Gesundheitsgefahren für heutige und zukünftige Anwohner im Teilaufhebungsbereich ergeben sich nicht.

Von der südlich des Aufhebungsbereiches gelegenen Tankstelle gehen keine Gesundheitsgefahren für den Aufhebungsbereich aus.

2. 14 Kultur- und Sachgüter: Die Teilaufhebung wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf das vorhandene Baudenkmal innerhalb des Planbereiches Bonner Straße 91 und das angrenzende Baudenkmal Bonner Straße 87 haben. Eine Abstimmung der nach § 34 BauGB möglichen Neubebauung mit der Denkmalbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren erforderlich. Eine Regelung im Aufhebungsverfahren dazu ist nicht möglich.

2. 15 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen: zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes sind durch die Teilaufhebung nicht betroffen.

Standort- und Planungsalternativen liegen nicht vor.

### **3. Zusätzliche Angaben**

3. 1 Nicht vorhersehbare erhebliche Auswirkungen der Teilaufhebung werden nicht erwartet, entsprechende Maßnahmen zur Überwachung sind daher nicht zu definieren.

#### 3. 2 Verwendete Unterlagen

Neben den allgemein bei der Stadt Köln vorliegenden Umweltinformationen wurden folgende Untersuchungen ausgewertet:

- Büro für Umweltplanung: Überprüfung einer potenziellen Brutplatz- Quartiernutzung an der Bebauung „Bonner Straße 91“ in Köln, 10/2016
- iMA cologne GmbH: Untersuchung der potenziellen Besonnungsdauer nach DIN 5034-1 und Verschattung für das Bauvorhaben "Kyllstraße" in Köln-Zollstock, Köln 03/2017

### **3.3 Zusammenfassung**

Im Rahmen einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB wurden keine erheblichen Umweltaus- und -einwirkungen durch die Teilaufhebung auf das Plangebiet und seinen Nahbereich festgestellt. Dies gilt auch für eine nach Rechtskraft der Teilaufhebung dann zulässige Wohnbebauung oder sonstige im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzung, die sich gemäß §34 BauGB in den Bestand nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügen muss.

Die nach der Rechtskraft der Teilaufhebung des Bebauungsplans geplante Neubebauung führt an einzelnen Fassadenbereichen der benachbarten Bestandsbebauung zu einer Verminderung der Besonnung im EG und 1. OG. Diese bewegt sich im Rahmen der in kernstädtischen Bereichen hinzunehmenden wechselseitigen Verschattung von Gebäuden. Im Bestand um das geplante Wohngebäude bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Durch Auflagen im Baugenehmigungsverfahren zu Lärm und möglicherweise Erschütterungen sowie Dachbegrünung werden in zukünftig zulässigen Wohngebäuden gesunde Wohnverhältnisse geschaffen.