

# Anlage 5

## **Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 61439/04**

### **Arbeitstitel: Waldsiedlung in Köln-Junkersdorf**

---

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

Anlass der Planung ist der vom Stadtentwicklungsausschuss am 29.05.2001 gefasste Aufstellungsbeschluss. Hintergrund ist die Befürchtung von städtebaulichen Fehlentwicklungen und Gefährdungen von Struktur und Charakter des Gebietes durch Bautätigkeiten.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung trifft der Bebauungsplan in Anlehnung an die bestehenden Strukturen Festsetzungen über die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung um Veränderungstendenzen, die auf der gegenwärtigen Genehmigungsgrundlage von § 34 BauGB nicht verhindert werden können, planungsrechtlich zu steuern. Insbesondere eine übermäßige bauliche Nachverdichtung soll vermieden werden.

Das Planaufstellungsverfahren ist im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden, weil sich der nach § 34 BauGB aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab durch die getroffenen Festsetzungen nicht wesentlich ändert.

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

##### **2.1 Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt in Köln-Junkersdorf und wird begrenzt durch den Salzburger Weg im Westen, die Jahnwiese im Norden, den Stadtwald im Osten und das Gelände der ehemaligen Kaserne Haelen im Süden. Das Plangebiet umfasst ca. 15 ha.

##### **2.2 Vorhandene Struktur**

Das Plangebiet wird weitgehend von reiner Wohnbebauung geprägt. In der Waldsiedlung befindet sich auf der Nordseite der Fichtenstraße eine entweihte Holzkirche, die als Veranstaltungsgebäude dient. Des Weiteren besteht im Bereich des Ulmenweges ein derzeit ungenutzter Kindergarten und an der Eichenstraße / Fichtenstraße ein zurzeit leer stehendes Einzelhandelsgebäude (Einkauf ausschließlich für belgische Streitkräfte).

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Die Wohnbebauung wird von Reihenhäusern, Kettenhäusern (im Regelfall einseitig zweigeschossig auf die Grenze gebaut und einseitig eingeschossig (zum Teil Garagen) auf die Grenze gebaut) und Einzel-

häusern gebildet. Die vorhandene Wohnbebauung ist fast ausschließlich zweigeschossig. Die o.a. entweihte Holzkirche, der belgische Einzelhandel (Leerstand) sowie der Kindergarten (Leerstand) bilden aufgrund ihrer Sondernutzung eine besondere Bebauung. Des Weiteren fällt im Bereich Kiefernweg / Eichenstraße / Tannenstraße eine L-förmige Bebauung aus dem üblichen Rahmen. Die vorhandenen Einzelhäuser befinden sich auf der Südseite der Eichenstraße und auf der Ostseite der Tannenstraße und bilden somit den Übergang zur ehemaligen Kaserne Haelen sowie zum Stadtwald.

Die Waldsiedlung wurde für die belgischen Besatzungskräfte gebaut. Sie ist ein typisches Beispiel für eine besondere Form des Wiederaufbaus in den 50er Jahren. In ihrem Erscheinungsbild ist die Siedlung ein Beispiel für die klare, gegliederte Architektur der 50er Jahre. Städtebaulich ist die Siedlung auch heute noch überzeugend. Insbesondere die Lage unmittelbar am Grüngürtel und der alte Baumbestand sowie der weiträumige Aufbau des Siedlungskörpers bestimmen den hohen Wohnwert.

Nach Abzug der belgischen Streitkräfte steht die Siedlung leer.

Im gesamten Planbereich befinden sich große Gärten mit üppig gewachsener Bepflanzung, diese geben der Siedlung ein parkähnliches Gepräge. Unterstützt wird dieser Eindruck durch einen Baumbestandenen Grünzug in Ost-West-Richtung und den Hügel der nördlich angrenzenden Jahnwiese mit seiner Bepflanzung.

### **2.3 Erschließung/Bodensituation**

Der Planbereich ist durch Straßen, Wege und die Anlagen zur Versorgung vollständig erschlossen und durch die Dürener Straße (B264) an das regionale und das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Straßen im Inneren des Plangebietes haben ausschließlich Anliegerfunktion. Der Salzburger Weg im Westen des Plangebietes verbindet den alten Ortskern von Junkersdorf mit der Dürener Straße sowie der Bebauung auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne Haelen.

Das Plangebiet ist durch die Buslinie 143 an den ÖPNV angebunden. Die Linie 1 fährt auf der Aachener Straße in ca. 1000 m Entfernung und die Linie 7 südlich der Dürener Straße in ca. 800 m Entfernung.

Die Ver- und Entsorgung der Waldsiedlung ist in ausreichendem Maße gesichert. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Kläranlage Köln-Stammheim. Allein der Abwasserkanal in der Bert-Fenger-Straße (ehemals Waldstraße) gehört zum Einzugsbereich der Kläranlage Weiden. Beide Abwassersysteme entwässern im Mischverfahren. Das Gelände liegt außerhalb einer Wasserschutzzone. Das Gelände ist weitgehend bebaut und entwässerungstechnisch erschlossen. Allein die Fichtenstraße ist nicht kanalisiert. Eine Trafostation befindet sich in zentraler Lage des Plangebietes.

Bodenbelastungen sind ausweislich des Kölner Altlastenkatasters nicht bekannt.

### **2.4 Alternativstandorte**

Aufgrund des Planziels, das den Erhalt und die moderate Verdichtung eines bestehenden Wohngebietes zum Inhalt hat, bieten sich keine Alternativstandorte für die Planung an.

## **2.5 Planungsrechtliche Situation**

Das Plangebiet liegt im „Geltungsbereich“ des nicht anwendbaren Bebauungsplanes Nr. 28 A 9 (6042/04). Aufgrund offensichtlicher und gravierender Mängel hat der Rat der Stadt Köln in seiner Sitzung am 30.10.1984 klargestellt, dass der Plan von der Stadt Köln nicht mehr angewandt wird. Um den Rechtsschein eines bestehenden Planes zu beseitigen, soll mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes der v. g. Plan aufgehoben werden. Dies soll auch für den Fall gelten, dass dieser Bebauungsplan aus irgendeinem Grund unwirksam oder teilweise unwirksam sein sollte. Die Beurteilung einer Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sich der Zulässigkeitsmaßstab gegenüber den Vorschriften des § 34 BauGB nicht wesentlich verändert und keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet wird, die einer gesetzlichen Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen oder von denen Beeinträchtigungen des in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB benannten Schutzgutes ausgehen können, wird das Aufstellungsverfahren in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durchgeführt. Dies bedeutet, dass von einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen wird.

## **3. Planungsvorgaben**

### **3.1 Flächennutzungsplan**

Der planungsverbindliche Flächennutzungsplan stellt den größten Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. In der Nord-West-Ecke des Plangebietes ist ein Teilbereich als öffentliche Grünfläche, Parkanlage dargestellt.

### **3.2 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

### **3.3 Bodendenkmalpflege**

Im Bereich der ehemaligen Kaserne Haelen (südlich an das Plangebiet angrenzend) wurden Reste einer großflächigen eisenzeitlichen Siedlung sowie Teile des Hauptgebäudes einer villa rustica und eine spätantike Privatnekropole ausgegraben. Es gibt Hinweise, dass sich die eisenzeitliche Siedlung nach Norden in das Plangebiet ausdehnt.

Alle Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen in bisher nicht überbauten Flächen bedürfen daher der Baubegleitenden Überwachung durch das Römisch-Germanische Museum/Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

### **3.4 Berücksichtigung von Fachplanungen**

Die ehemalige Besatzungssiedlung wurde aus dem Denkmälerverzeichnis gestrichen. Im Plangebiet befindet sich aber die denkmalwerte entweihte Holzkirche der Waldsiedlung (An der Kapelle ohne Nr.).

#### **4. Begründung der Planinhalte**

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist, bei überwiegender Sicherung der bestehenden Gebäude eine moderate Erweiterung der vorhandenen Gebäude und eine städtebaulich vertretbare Verdichtung durch zusätzliche Gebäude in untergeordnetem Umfang zu ermöglichen, wobei ausreichende Hausgrößen sowie zeitgerechte Wohnstandards erreicht werden sollen. Darüber hinaus werden die bestehenden öffentlichen Grünflächen gesichert.

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist entsprechend der vorhandenen Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen -Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke – sind nicht zulässig, da diese Nutzungen nicht vorhanden sind und angestrebt wird, das Gebiet entsprechend seiner heutigen Prägung zu erhalten und die Wohnruhe zu wahren.

Für die als Veranstaltungsgebäude dienende entweihte Holzkirche im Bereich Fichtenstraße/An der Kapelle ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um hier auch das Wohnen ergänzende Nutzungen zuzulassen. Auf die Festsetzung eines reinen Wohngebietes wurde auch aus denkmalpflegerischer Sicht verzichtet, da mit einer Wohnnutzung häufig auch gravierende, nutzungsbedingte Veränderungen verbunden sind, wie z.B. die Vergrößerung von Fensteröffnungen, zusätzliche Türöffnungen, Dachflächenfenster. Eine gewerbliche oder teilgewerbliche Nutzung der Kapelle bietet nicht nur vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sondern kann vor allem wesentlich zur Erhaltung der Denkmalsubstanz beitragen, weil die oben aufgeführten Veränderungen für viele Nutzungsarten nicht unbedingt erforderlich sein müssen. Um nicht gewollte Nutzungskonflikte zu den angrenzenden reinen Wohngebieten auszuschließen sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen –sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

##### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch überbaubare Grundstücksflächen in Verbindung mit einer Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Darüber hinaus ist die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

Die Festsetzung zur Überbaubarkeit der Grundstücke (Baugrenze) und zur Bebauungsdichte (GRZ) wurde so gewählt, dass sie im Wesentlichen der bestehenden Bebauung mit geringfügigen Erweiterungen entspricht. Hiermit wird eine unangepasste, überdimensionierte neue Bebauung verhindert und der Bestand weitgehend gesichert.

Grundsätzliches Ziel der GRZ-Festsetzung ist, eine städtebaulich vertretbare Dichte unter Berücksichtigung des Zieles von Bestands- und Struktursicherung festzusetzen. Hierbei wird angestrebt, die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche und die GRZ in Einklang zu bringen. Sollte eine dieser beiden Festsetzungen die andere

Festsetzung einschränken, so ist dies gewollt. Falls die überbaubare Grundstücksfläche mehr zuließe als die GRZ, so hat der Bauherr die Möglichkeit, den Baukörper innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu verschieben, ohne diese komplett ausnutzen zu können. Sollte die GRZ mehr zulassen als die überbaubare Grundstücksfläche, so gibt die überbaubare Grundstücksfläche das maximal mögliche Gebäude an.

Der Bestand ist grundsätzlich zweigeschossig festgesetzt mit in rückwärtiger Richtung eingeschossigen Erweiterungsmöglichkeiten (z.B. für Wintergärten) bis zu einer Gesamtbautiefe von 14 m. Diese Bautiefe schließt den Hauptbaukörper mit ein.

Je nach Haustyp ergeben sich dazu folgende Besonderheiten:

- Bei den bestehenden Reihenhäusern An der Kapelle 2-24 ist auf Wunsch der Eigentümer eine geringere Bautiefe von 11,75 m festgesetzt.
- Bei den Kettenhäusern (auf der Westseite der Nord/Süd verlaufenden Straßen) verbinden eingeschossige Gebäude die Hauptbaukörper. Diese eingeschossigen Gebäudeteile sind wie der Bestand eingeschossig festgesetzt und erhalten keine rückwärtigen Erweiterungsmöglichkeiten. Die zweigeschossigen Hauptbaukörper erhalten eine rückwärtige eingeschossige Erweiterungsmöglichkeit bis zu einer Gesamtbautiefe von 14 m.

Die neuen zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten sind in zweigeschossiger Form in einem Baufeld mit 11 bzw. 14 m Breite und 14 m Tiefe festgesetzt.

Da nicht nur die Zahl der Vollgeschosse, sondern auch die Höhe der Gebäude das städtebauliche Erscheinungsbild wesentlich mit prägt, sind auch Festsetzungen zu den Trauf- bzw. Attikahöhen und First- bzw. Gebäudehöhen getroffen worden.

Für die bestehende II-geschossige Bebauung wird eine zwingende Übernahme der vorhandenen Trauf- und Firsthöhen gefordert. Hierdurch soll die äußerlich homogen gestaltete Waldsiedlung erhalten bleiben. Es soll verhindert werden, dass die Eigentümer Veränderungen vornehmen, die das Gesamtbild bzw. die Gestaltung einzelner Häusergruppen zum Nachteil des ansonsten einheitlich gestalteten Gebietes beeinträchtigen. Gleiches gilt für die II-geschossige Neubebauung (Ergänzung der vorhandenen Gebäude; Doppelhaushälfte) südlich der Eichenstraße und östlich der Tannenstraße, sowie für die Ergänzung der Reihenhausezeilen östlich des Eschenweges und des Lärchenweges. Hier ist zur Wahrung der Profildigkeit ebenfalls die Übernahme der vorhandenen Trauf- und Firsthöhen zwingend festgesetzt.

Da Festsetzungen zur Profildigkeit bei einem kompletten Abbruch nicht mehr gegeben sind, ist auf die sich während des Planverfahrens abzeichnenden Tendenzen (kompletter Abbruch von Reihenhausezeilen, bzw. Gebäuden im Bereich Tannenstraße/Eichenstraße) mit entsprechenden Festsetzungen reagiert worden. Für diese Baufelder sind Festsetzungen zu den max. Trauf- und Firsthöhen getroffen worden, die über den Höhen der bestehenden Gebäude liegen und heutigen Wohnstandards entsprechen. Durch dieses Zugeständnis für Neubauten wird das einheitliche Erscheinungsbild nicht erheblich beeinträchtigt. Das prägende Erscheinungsbild der Gebäude wird maßvoll und ausgewogen an heutige Standards angepasst.

Für die eigenständige (im Plan durch \* gekennzeichnet) II-geschossige Neubebauung sind max. Trauf- bzw. Attikahöhen und First- bzw. Gebäudehöhen festgesetzt, die eine maßstäbliche sowie angepasste Bebauung ermöglichen, die Überhöhung einzelner Gebäude vermeiden und eine städtebauliche Ordnung garantieren. Da diese Bebauung sowohl als Einzel- oder Doppelhaus realisiert werden kann, ist des Weiteren festgesetzt, dass Doppelhäuser nur profildig (Straßenseitig gleiche

Trauf- bzw. Attikahöhe und First- bzw. Gebäudehöhe, gleiche Dachform und -neigung) errichtet werden dürfen.

Für die I-geschossigen rückwärtigen Anbauten, wird eine max. Höhe über Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt.

### Bauweise

Für die Bestandsgebäude wird die Bauweise entsprechend dem Bestand festgesetzt. Für die rückwärtigen Anbauten ergeben sich je nach Haustyp folgende Besonderheiten:

- Bei den bestehenden Reihenhäusern ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um im rückwärtigen Bereich eine homogene Bebauung zu erreichen und eine entsprechenden Vergrößerung des Wohnraumes zu ermöglichen. Des Weiteren sind Bauwillige mit dieser Festsetzung nicht auf die Zustimmung der Nachbarn angewiesen.
- Bei den Kettenhäusern ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, wonach die Nordseite des I-geschossigen Anbaus zwingend auf die Nordgrenze gebaut werden muss. Hierdurch erhält der zweigeschossige Hauptbaukörper eine Erweiterungsmöglichkeit, so dass eine helle, großzügige Erweiterung des Wohnraumes möglich ist. Durch diese Anordnung des Anbaus werden auch die Verschattung der Gartenfläche sowie ggf. vorgesehener Terrassen vermieden.

### Anzahl der Wohneinheiten

Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten soll die Erhaltung der Eigenart der Waldsiedlung gewahrt werden. Hierdurch soll auch die ökologisch wertvolle Struktur gesichert werden. Die Zahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze soll weiterhin gering gehalten werden, um die Eigenart der Waldsiedlung zu sichern. In der Reihenhausbauung könnten nur in den Vorgärten Stellplätze errichtet werden oder es müssten zusätzliche Stellplatzanlagen, über die bereits festgesetzten, entstehen die dem Gebietscharakter widersprechen. Aus diesem Grund ist pro Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig. Eine Ausnahme bilden hier die Geschosswohnungsbau ähnlichen Reihenhäuser auf der Ostseite der Straßen Ulmenweg, Rotbuchenweg, Eschenweg, Silberhornweg, Lärchenweg und Kiefernweg. Diese Gebäude sind so angelegt, dass man sie auch als Zweifamilienhäuser mit getrennten Wohnungen im Erd- und Obergeschoss nutzen kann; die Installationsanschlüsse wurden entsprechend verlegt. Hier sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Gleiches gilt für die festgesetzten Einzel- und Doppelhäuser. Wenn statt eines Doppelhauses ein Einzelhaus gebaut wird, so sind in diesem Einzelhaus zwei Wohnungen zulässig. Eine weitere Ausnahme bildet der Baublock nördlich der Eichenstraße, östlich des Kiefernweges und westlich der Tannenstraße, hier sind aufgrund der besonderen Gebäudestruktur max. sechs Wohneinheiten zulässig. Sollte das Gebäude abgebrochen werden und anstelle eines Einzelhauses eine Hausgruppe realisiert werden, so sind pro Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig

### **4.3 Erschließung**

#### Verkehr/ÖPNV

Die im Plangebiet vorhandenen Straßen sind als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet. Auf Grund des schlechten Zustands der Straßen müssen in den nächsten Jahren straßenbauliche Maßnahmen durchgeführt werden, die eine Beitragspflicht nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) auslösen. Im Rahmen dieser Maßnahmen sollen die im Plangebiet vorhandenen Straßen wie folgt ausgebaut bzw. umgestaltet werden:

- Bert-Fenger-Straße (ehemals Waldstraße): Trennprofil (2,0 m südlicher Gehweg, 5,50 m Fahrbahn entspricht bereits dem heutigen Ausbau);
- Eichenstraße: Trennprofil (2,0 m Gehweg beidseitig, 5,50 m Fahrbahn);
- übrige Straßen: Mischverkehrsfläche innerhalb der bestehenden Parzellengrenzen.

Die neuen geplanten Einfamilienhäuser können größtenteils direkt an das öffentliche Straßenland angebunden werden, hierzu ist jedoch der Verkauf der derzeit noch im städtischen Eigentum befindlichen Randstreifen erforderlich. Zurzeit finden bereits Verhandlungen mit der Stadt und dem Eigentümer statt. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche werden die neuen Bauflächen über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte an das öffentliche Straßenland angeschlossen.

Das Straßenbegleitgrün entlang der Nordseite der Eichenstraße soll künftig den Baugrundstücken zugeschlagen werden und ist somit dem öffentlichen Straßenland entzogen.

Die Erschließung durch den ÖPNV ist in ausreichendem Maß vorhanden, Änderungen sind nicht vorgesehen.

#### Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im Plangebiet vorhanden, Änderungen sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet wird im Mischverfahren entwässert, es befindet sich im Einzugsbereich der Kläranlage Köln-Stammheim. Allein der Abwasserkanal in der Bert-Fenger-Straße (ehemals Waldstraße) gehört zum Einzugsbereich der Kläranlage Köln-Weiden. Das Gebiet liegt außerhalb einer Wasserschutzzone. Die Stadt Hürth plant jedoch eine Wasserschutzzone IIIB. Das Plangebiet ist bebaut und entwässerungstechnisch erschlossen. Für die neu zu bebauenden Grundstücke findet § 51 a Landeswassergesetz Anwendung, wonach Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten ist. Sollte sich im konkreten Baugenehmigungsverfahren herausstellen, dass eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich ist, so ist die Entwässerung über die vorhandenen Kanäle sichergestellt.

Die vorhandene Trafostation ist mit der Festsetzung „Fläche für Versorgungsanlagen“ planungsrechtlich gesichert.

Im Bereich des Salzburger Weges und der angrenzenden Grundstücke befinden sich die Ferngasleitungen Nr. 3/23, Köln-Bonn, DN 300 und Nr. 18/18/5, DN 400 Lövenich–Hermülheim-Wesseling der Thyssengas GmbH. Die Leitungstrasse ein-

schließlich der Schutzstreifen ist durch die Festsetzung einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan berücksichtigt.

### Stellplätze

Auf den privaten Grundstücken sind teilweise Garagen vorhanden. Private Stellplätze, Carports und Garagen sind auch weiterhin auf den Grundstücken zulässig jedoch nur in den seitlichen Abstandflächen. Hiermit ist beabsichtigt, das noch intakte Ortsbild mit gut durchgrüntem Vorgärten zu erhalten und nicht durch Stellplätze zu beeinträchtigen. Eine Ausnahme bilden die Reihenhäuser, hier ist ein Stellplatz im Vorgarten zulässig. Des Weiteren sind Stellplätze/Carports nördlich der Bert-Fenger-Straße (ehemals Waldstraße) festgesetzt, die den zukünftigen Erwerbern zur Verfügung gestellt werden können. Südlich der Eichenstraße sind Gemeinschaftsstellplätze für die Reihenhäuser Salzburger Weg 27 bis 37 festgesetzt, da diese Häuser nur über einen 3 m breiten Privatweg erschlossen sind.

### Infrastruktur

Die Neubebauung der ehemaligen Kaserne Haelen (südlich an das Plangebiet angrenzend) sowie die Verdichtung der Waldsiedlung führen zu einem Versorgungsdefizit zur Erfüllung des Rechtsanspruches auf einen Kindergartenplatz. Zur Erfüllung dieses Rechtsanspruches ist im Bereich Eichenstraße/An der Kapelle eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kita festgesetzt, um hier eine 5-gruppige Kindertagesstätte realisieren zu können. Der festgesetzte Standort ist aufgrund seiner zentralen Lage und der Erreichbarkeit auf kurzem Wege (kein Durchfahren des Wohngebietes, vorhandener Parkraum an der Fichtenstraße) für diese Nutzung geeignet.

## **4.4 Grünfestsetzungen**

Der vorhandene baumbestandene Grünzug durch das Plangebiet in West-Ost-Richtung wird durch die Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ gesichert. In dem Teilbereich zwischen Eschenweg und Lärchenweg ist die öffentliche Grünfläche zusätzlich mit der Zweckbestimmung Spielfläche festgesetzt. In Junkersdorf gibt es insgesamt zu wenig öffentliche Spielplätze und –flächen für Kinder. Spielplätze erfüllen für Kinder eine Vielzahl von sozialen Funktionen, die nicht durch das Spielen in den eigenen Gärten ersetzt werden können. Zwei weitere, kleinere öffentliche Grünflächen werden am Salzburger Weg festgesetzt.

Die neuen Baufelder wurden nach Möglichkeit so gewählt, dass künftige Gebäude grünverträglich erstellt werden können.

## **4.5 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen**

Der Planbereich ist Schallemissionen des Straßenverkehrs ausgesetzt. Die Immissionssituation wird im Wesentlichen durch den Verkehr des Salzburger Weges und der BAB A4 bestimmt. Zur Einschätzung der Belastung ist eine schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der konkreten Plansituation durchgeführt worden. Die Berechnung der Schallimmissionspegel aus Verkehrsdaten erfolgte für den Straßenverkehr nach den Richtlinien für Lärmschutz an Straßen, RLS-90.



### Straßenverkehr

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55/45 dB(A) Tag/Nacht für allgemeine Wohngebiete bzw. 50/40 dB(A) Tag/Nacht für reine Wohngebiete werden im gesamten Planbereich überschritten. Der überwiegende Planbereich (östl. des Ulmenweges) unterliegt einem Beurteilungspegel von 50 bis 55 dB(A) am Tag und 45 bis 50 dB(A) in der Nacht. An den, dem Salzburger Weg zugewandten Fassaden betragen die Pegel am Tag bis zu 65 dB(A) und bis zu 56 dB(A) in der Nacht.

Die bestehende Bebauung und die vorhandenen Verkehrswege lassen aktive Maßnahmen zum Lärmschutz (Schallschirme) nicht zu. Es ist lediglich die Sicherstellung des erforderlichen Schallschutzes in den Gebäuden durch passive Schallschutzmaßnahmen möglich.

Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (resultierend aus dem § 1 Abs. 5 BauGB) zu erfüllen, sind im Bebauungsplan entsprechend den ermittelten Lärmpegelbereichen die daraus resultierenden Anforderungen an die Außenbauteile (Bauschalldämmmaß) festgesetzt.

### Schienerverkehr

Laut dem beim Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln im Rahmen der Lärminderungsplanung erstellten Schallimmissionsplan Schienenverkehr (Stand 2005) ist mit Beurteilungspegeln unter 40 dB(A) am Tage und unter 35 dB(A) in der Nacht zu rechnen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55/45 dB(A) Tag/Nacht für allgemeine Wohngebiete bzw. 50/40 dB(A) Tag/Nacht für reine Wohngebiete werden deutlich unterschritten.

### Sport- und Freizeitlärm

Die Waldsiedlung grenzt an das Sondernutzungsgebiet des Sportparks Müngersdorf, so dass das reine Wohngebiet durch Sportlärm vorbelastet ist.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum Rhein Energie Stadion wurde eine Geräuschimmissionsprognose erstellt. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) für reine Wohngebiete von tags außerhalb der Ruhezeiten 50 dB(A), tags innerhalb der Ruhezeiten 45 dB(A) und nachts 35 dB(A) werden ausweislich des Gutachtens eingehalten. Eine Ausnahme bilden derzeit nicht absehbare Champions-League-Spiele die um 20.45 Uhr beginnen und um 22.30 Uhr enden. Die Prognose führt hier zu Überschreitungen der Richtwerte für reine Wohngebiete von 1,3 dB (Tannenstraße 1) und 1,7 dB (Ulmenweg 2). Bei der Interessenabwägung ist im Baugenehmigungsverfahren dem jahrzehntelangen nebeneinander der betroffenen Wohnbebauung mit dem Sportpark Müngersdorf und dem daher anzuwendenden Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme Rechnung getragen worden. Das Staatliche Umweltamt hat als obere Zumutbarkeitsschwelle die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete (tags außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A), tags innerhalb der Ruhezeiten 50 dB(A) und nachts 40 dB(A)) gesehen. Diese werden lt. Prognose um 3,3 bzw. 3,7 dB unterschritten. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass die im Rahmen der Verhältnismäßigkeit liegenden Möglichkeiten zur Verbesserung des Lärmschutzes am Stadion nachzeitigem Kenntnisstand ausgeschöpft sind.

Um Beschwerden und ungerechtfertigten Schutzansprüchen seitens der Anwohner vorzubeugen, enthält der Bebauungsplan einen vorsorglichen Hinweis über die Vorbelastung durch Sportlärm.

#### **4.6 Gestalterische Festsetzungen**

Verschiedene textliche und gestalterische Festsetzungen sollen sicherstellen, dass mit zeitgerechten baulichen und sonstigen Umgestaltungen die Waldsiedlung als solche in ihrem Gefüge nicht wesentlich verändert wird und als in sich geschlossene Siedlung weiterhin ihre städtebauliche und gestalterische Qualität behält.

Das städtebauliche Erscheinungsbild bebauter Gebiete wird wesentlich von der äußeren Gestaltung der Gebäude und Grundstücke bestimmt. Eine besondere Bedeutung kommt dabei den Geländemodellierungen in Form von Abgrabungen, den Dachformen, der Fassadengestaltung und den Grundstückseinfriedungen zu. Um den baulichen Charakter des Gebiets zu erhalten, sind daher Festsetzungen über die Abgrabungen, die Dachformen, die Fassadengestaltung und die Einfriedungen in Anlehnung an die vorhandene Prägung getroffen worden.

##### Abgrabungen

In letzter Zeit sind Tendenzen erkennbar, welche die Umwandlung von typischen Kellernutzungen in Wohnräume zum Inhalt haben. Um entsprechende Belichtungsverhältnisse zu schaffen, werden seitens der Bauherren neben dem möglichen Einbau von Lichtschächten oft Abgrabungen um das Gebäude vorgesehen, welche die Freiflächengestaltung verändern. Um diesen das Ortsbild nachhaltig verändernden Tendenzen Einhalt zu gebieten, sind gestalterische Festsetzungen auch für Abgrabungen getroffen worden. Es ist festgesetzt, Abgrabungen zu beschränken und sie nur in den Bereichen des seitlichen Gebäudeabstandes (Bauwich) zu gestatten, die überwiegend fremder Sicht entzogen sind. Daher sind Abböschungen im Vorgartenbereich gänzlich ausgeschlossen, in den seitlichen Abstandsflächen dürfen sie in der Länge ein Drittel der Bautiefe nicht überschreiten, in der Breite max. 1,50 m (Gebäudefwand bis Böschungskrone) und bis max. 2,00 m an die Grundstücksgrenze heranreichen. Bei Eckgrundstücken gilt ein Bauwich als zweiter Vorgarten.

##### Dachformen/Dacheindeckung/Dachgauben

Das städtebauliche Erscheinungsbild der Waldsiedlung wird durch gleichseitige, traufständige Satteldächer geprägt, um diese Struktur zu erhalten wird diese Dachform für die bestehenden sowie für die bauliche Erweiterung der II-geschossigen Bebauung südlich der Eichenstraße und östlich der Tannenstraße festgesetzt. Die Dachpfannen sind nur in unlackierter (nicht-glänzender), grauer bis schwarzer Farbe, in Anlehnung an den Schiefer gedeckten Glockenturm der denkmalwerten Holzkirche, zulässig. Auch bei einem Komplettabriss von Gebäuden soll zur Wahrung des einheitlichen Stadtbildes diese Dachform und Dacheindeckung beibehalten werden. Für die eigenständige Neubebauung (im Plan mit \* gekennzeichnet) wird keine Dachform vorgegeben. Sollten jedoch Satteldächer entstehen, so sind diese analog zum Bestand gleichseitig und traufständig und mit der gleichen Dacheindeckung zu errichten. Doppelhäuser sind zwingend mit der gleichen Dachform und Dachneigung zu errichten.

Die Dachlandschaft der Belgierhäuser ist heute einheitlich ruhig ohne Gauben. Um einerseits eine möglichst ruhige Dachlandschaft zu erhalten und zum anderen einen Zugewinn an Wohnfläche zu ermöglichen, sind die Festsetzungen zur Gestaltung der Gauben (maximale Gaubenbreite auf die Hälfte der zugehörigen Fassadenbreite begrenzt etc.) getroffen worden.

### Fassadengestaltung

Die Fassaden sind als Putzfassaden zu erstellen. Sie sind in Pastellfarben zwischen grau-weiß-gelb zu streichen. Ergibt der Befund eine lindgrüne Fassade, so kann auch diese Farbe verwendet werden. Intensivere Farben sind nicht zulässig, um das städtebauliche Erscheinungsbild der Belgierhäuser zu erhalten. Für die eigenständige Neubebauung wird keine Farbgestaltung vorgegeben. Um gewisse Gestaltungsfreiräume zu ermöglichen, sind andere Materialien z.B. Holz bis zu max. 15 % je Fassadenseite zulässig.

### Vorgarteneinfriedungen

Die Vorgärten geben den Belgierhäusern ein großzügiges Gepräge. Der Eindruck von Weiträumigkeit wird durch das Fehlen von Einfriedungen an den Straßen noch verstärkt. Um diese offene Ortsbildprägende Struktur weitestgehend zu erhalten, werden die gestalterischen Festsetzungen zu den Einfriedungen getroffen. Im Plangebiet sind als Vorgarteneinfriedungen nur Hecken zulässig bis zu einer Höhe von 80 cm. Hiervon ausgenommen ist die Ostseite des Salzburger Weges, hier sind als Einfriedungen zur Straße max. 100 cm hohe Hecken, Mauern oder Zäune zulässig.

## **5. Kosten**

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes ist voraussichtlich mit folgenden Kosten zu rechnen:

### Grunderwerbskosten

- |   |     |           |
|---|-----|-----------|
| - Verkehrsflächen aus Privatbesitz  | ca. | 12.000 €  |
| - Öffentliche Grünflächen aus Privatbesitz  | ca. | 108.000 € |
| - Freistellungskosten für die Niederlegung des Gebäudes im Bereich der Grünfläche zwischen Ulmenweg und Eschenweg | ca. | 6.000 €   |

Zur Finanzierung der Grunderwerbskosten können überplante bzw. nicht mehr benötigte städtische Verkehrsflächen veräußert werden.

## **6. Planverwirklichung**

Durch die Rechtskraft des Bebauungsplanes besteht Sicherheit in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Waldsiedlung. So können u. a. Aussagen über die Art und Weise der Bebauung, die Lage der notwendigen Stellplätze und die gestalterischen Festsetzungen getroffen werden.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben kann den Verkauf der Gebäude und Grundstücke unter gesicherten planungsrechtlichen Voraussetzungen betreiben.