

## **Begründung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

**zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 64452/02  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB;  
Arbeitstitel: Woensamstraße in Köln-Lindenthal**

---

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

Auf Antrag der Horst-Frei GmbH & Co. KG/KölnGrund GmbH GBR, hat der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 26.04.2007 für das Grundstück südlich der Woensamstraße zwischen Haselbergstraße und Piusstraße die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Verfahrens beschlossen.

Ziel ist es, das zurzeit unattraktive und z. T. brachliegende Grundstück einer hochwertigen Bebauung in Form einer abgestaffelten bis viergeschossigen Wohnbebauung mit einem fünften Staffelgeschoss zuzuführen, das im Eckbereich zur Piusstraße im Erdgeschoss nicht störende Caféhaus-, bzw. Gastronomienutzung aufnehmen soll.

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

Das Plangebiet befindet sich am Haupteingang des Melatenfriedhofs, südlich der Woensamstraße westlich der Haselbergstraße, nördlich des Wohnbaugrundstücks Haselbergstr. 31 und des städtischen Parkplatzes Piusstraße sowie östlich der Piusstraße im Stadtteil Köln-Lindenthal.

Es wird von zum Teil bereits niedergelegten ein- bis zweigeschossigen Gebäuden in Form eines nicht mehr bewohnten zweigeschossigen Mehrfamilienhauses und Garagenfragmenten geprägt.

Die vorhandene Bebauung nördlich der Woensamstraße weist eingeschossige friedhofsgewerbliche Nutzungen auf. Östlich der Haselbergstraße befindet sich im Norden ein sechs- bis vierzehngeschossiges Hotelgebäude und südlich davon das viergeschossige Verwaltungsgebäude des Finanzamtes, das aufgrund seiner überhöhten Geschosse als sechsgeschossiger Gebäudekörper wirkt. Unmittelbar südlich angrenzend hat sich entlang der Haselbergstraße eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung entwickelt, während sich entlang der Piusstraße zwischen Geniusstraße und dem Plangebiet der als Baulücke wirkende öffentliche Pkw-Parkplatz befindet. Die vorhandene Bebauung im Bereich der Piusstraße wird durch eine vier- bis fünfgeschossige von der Aachener Straße bis zur Geniusstraße durchgehend verlaufende Wohnbebauung geprägt, wobei der Eckbereich an der Aachener Straße eine städtebauliche Akzentuierung in Form eines siebengeschossigen Gebäudekomplexes aufweist.

Insgesamt wirkt das Plangebiet als eine ungeordnete und, gemessen an seiner Lage im bebauten voll erschlossenen innerstädtischen Gebiet, als eine mindergenutzte Brachfläche.

### **Planungsrechtliche Situation**

Für das Gebiet besteht der Durchführungsplan Nr. 64450/02 aus dem Jahre 1958, der lediglich eine ca. 8 m tiefe zweigeschossige Bebauung entlang der Woensamstraße festsetzt. Mangels Festsetzungen über die Art und das Maß (GRZ) der baulichen Nutzung gilt er als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB. Das bedeutet, Bauvorhaben müssen sich mit Aus-

nahme ihrer Geschossigkeit, Lage und Bautiefe, in die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des § 34 BauGB einfügen.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan-Entwurf der Nachverdichtung und Innenentwicklung dient, seine geplante zu versiegelnde Fläche auch unter Berücksichtigung eines sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs anderer Bebauungspläne weit unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> liegt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewandt. Das bedeutet, von einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Umweltprüfung wird abgesehen. Ferner gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als erfolgt. Eine Ausgleichspflicht besteht somit nicht.

### **3. Planungsvorgaben**

Der planungsverbindliche Flächennutzungsplan stellt den Bereich als gemischte Baufläche dar. Im Landschaftsplan wird das Entwicklungsziel 6 (Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas) festgesetzt. Ansonsten bestehen für den Bereich keine Fachplanungen.

### **4. Begründung der Planinhalte**

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

Da mit der Planung eine Ergänzung der im Straßengeviert Woensamstraße, Haselbergstraße, Geneniusstraße und Piusstraße bereits vorhandenen ausschließlichen Wohnnutzung vorgenommen werden soll, wird entgegen der Darstellung des planungsverbindlichen Flächennutzungsplanes ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, in dem nur die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) zulässig sein sollen. Damit wird, entsprechend dem geplanten Vorhaben, ein ausreichender Vorhabenbezug gewährleistet, der im Weiteren im zwingend zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Köln abzuschließenden Durchführungsvertrag detailliert sichergestellt wird. Entsprechend dem Planungsziel soll ausschließlich Wohnnutzung und für den Eckbereich der Piusstraße eine erdgeschossige Cafe- und Gastronomienutzung vertraglich festgeschrieben werden, die für Trauerfeierlichkeiten der Friedhofsbesucher genutzt werden soll.

Eine Änderung der im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten gemischten Baufläche ist nicht erforderlich, da das lediglich 1 467 m<sup>2</sup> große Grundstück weit unterhalb der FNP-Darstellungsgrenze von 5 000 m<sup>2</sup> liegt. Eine FNP-Anpassung wird ggf. im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorgenommen.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Größe der Grundflächen mittels Baugrenzen und Baulinien sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen mittels zulässiger Wandhöhen bestimmt.

Dabei werden unterschiedliche Baugrenzen und -linien festgesetzt, die in Verbindung mit der jeweils zulässigen Wandhöhe eine Abstufung des Baukörpers sicherstellen soll. Entsprechend der innerstädtischen Lage und unter Berücksichtigung der umgebend prägend vorhandenen Bebauung wird von der im Durchführungsplan Nr. 64450/02 vorgesehenen zweigeschossigen Bebauung Abstand genommen und ein für diesen Standort adäquater Baukörper festgesetzt, der sich vom Eckbereich der Haselbergstraße von zwei über drei bis vier Vollgeschosse mit einem fünften Staffelgeschoss erstrecken soll. Ferner werden die oberen Geschosse des östlichen Baukörperteils nach Norden abgestuft, um das südliche, zweigeschossige Einfamilienhaus Haselbergstraße 31 städtebaulich zu würdigen. Durch Einhaltung der Abstandsflächen nach § 6 BauO NW werden die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt.

Im Hinblick auf die zukünftig angestrebte städtebauliche Schließung des Blockes durch eine Bebauung auf dem öffentlichen Parkplatz ist eine Akzentuierung des Eckbereiches von städtebaulicher Bedeutung. Diese Eckausbildung ermöglicht den zukünftigen Anschluss und die städtebauliche Schließung des Baublockes. Es wird sich hierdurch eine erstrebenswerte Höhengleichheit von der Aachener Straße - entlang der Piusstraße und Woensamstraße - bis zur Haselbergstraße ergeben, wobei die Abstufung auf die vorhandene Zwei- bis Dreigeschossigkeit der anliegenden Wohnbebauung an der Haselbergstraße reagiert.

Aus vorgenanntem städtebaulichem Aspekt ergibt sich die Vorgabe der Baulinie zum Grundstück des öffentlichen Parkplatzes sowie die Festsetzung der geschlossenen Bauweise.

Aufgrund der aus städtebaulicher Sicht sinnvollen baulichen Verdichtung des Grundstücks werden bei der Übernahme der Stadtbildprägenden Höhenstruktur GRZ- und GFZ-Werte von 0,55 bzw. 2,05 erreicht, die über den Obergrenzen des § 17 BauNVO liegen. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist jedoch nicht zu besorgen, da ein Ausgleich durch den unmittelbar angrenzenden Melatenfriedhof besteht, der ein ausreichendes Angebot dauerhaft begrünter Freiflächen bereithält. Ferner werden die Bedürfnisse des Verkehrs durch den fußläufig erreichbaren ÖPNV-Anschluss an der Aachener Straße befriedigt, die darüber hinaus auch einen überdurchschnittlich guten Anschluss an das innerstädtische und überregionale Straßenverkehrsnetz darstellt.

### **4.3 Erschließung**

Das Grundstück ist über die anliegenden Straßen Piusstraße, Woensamstraße, Haselbergstraße voll erschlossen.

Die fußläufige Erschließung erfolgt von der Woensamstraße über vier Treppenhäuser. Sämtliche notwendigen Pkw-Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, die von der Haselbergstraße angedient wird. Der überwiegende Teil der Tiefgaragenrampe wird eingehaust, um die von der Garage ausgehenden Schallemissionen ausreichend zu dämmen.

### **4.4 Grünflächen**

Sämtliche Freiflächen werden als Garten- bzw. Vorgartenflächen angelegt.

### **4.5 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen**

Im Hinblick auf den vorsorgenden Immissionsschutz wurde ein Lärmgutachten durch das Institut für Immissionsschutz GmbH ADU cologne (Stand: Oktober 2007) erstellt, in dem die Straßenverkehrslärm-Geräusche der umliegenden Straßen untersucht wurden. Ferner wurde der Gewerbelärm betrachtet.

Bezüglich der Gewerbelärmbetrachtung kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass an allen Immissionsorten unter Berücksichtigung der gewerblich Emittenten Tiefgaragenzu- und Ausfahrt, Außengastronomie im Plangebiet, Gastronomie bzw. Gewerbe im Plangebäude, Gewerbebetriebe nördlich des Plangebiets und Haustechnik des Hotels außerhalb des Plangebiets, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Anders stellt sich die Lärmsituation aus Geräuschen des Straßenverkehrs dar. Hier kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) tags/nachts um bis zu 10 dB(A) überschritten werden. Am geplanten Wohngebäude auf dem jetzigen Parkplatz treten Überschreitungen von bis zu 8 dB(A) auf, die wegen der abschirmenden Wirkung des neuen Gebäudes im Planfall geringer sind als im Nullfall.

Ebenso werden die Orientierungswerte in der Nachbarschaft sowohl im Planfall als auch im Nullfall überschritten. Im unmittelbar südlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet treten Überschreitungen von bis zu 7 dB(A) auf und an der Bebauung auf der Ostseite der Haselbergstraße von bis zu 5 dB(A). Die Unterschiede zwischen Plan- und Nullfall sind gering. Teilweise verringern sich die Beurteilungspegel durch die abschirmende Wirkung des Plangebäudes, teilweise erhöhen sie sich vernachlässigbar auf Grund der Reflexionswirkung des Plangebäudes.

Ingesamt werden weder im Prognose-Nullfall noch im Prognose-Planfall die sog. Sanierungswerte von 70/60 dB(A) tags/nachts erreicht.

Zur Reduzierung der Verkehrslärmimmissionen auf die Orientierungswerte der DIN 18005 ist aktiver Schallschutz die effektivste Alternative. Die Möglichkeit der Errichtung von Lärmschutzwällen/-wänden, die sinnvoller Weise an den Emissionsquellen errichtet werden müssten, besteht jedoch nicht, da die Hauptschallquellen (Innere Kanalstraße, Weinsbergstraße und Aachener Straße) zu weit entfernt liegen. Da die Errichtung von wirkungsvollen aktiven Lärmschutzeinrichtungen im Plangebiet selbst wegen des damit verbundenen unverhältnismäßig hohen Aufwandes ausscheidet, wird kein aktiver sondern passiver Lärmschutz festgesetzt.

In Lärmkarten stellt das Gutachten für die geplante Bebauung Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" dar, die in den Bebauungsplan übernommen werden. In Verbindung mit der Festsetzung, dass entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen III und IV für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen Schallschutzmaßnahmen (Bauschalldämmmaße) gemäß DIN 4109 vorzusehen sind, werden gesunde Wohnverhältnisse und Arbeitsverhältnisse in dem Gebäude gewährleistet.