

Begründung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur 1. Änderung des Bauungsplanes Nr. 67480/03 Arbeitstitel: Waldsiedlung in Köln-Junkersdorf 1. Änderung

1. Anlass und Ziel der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 61439/04 vom 20.02.2008 hatte das Ziel, das bestehende Ortsbild im Bereich Eichenstraße/Tannenstraße, welches durch zweigeschossige, traufständige Satteldachgebäude geprägt wird, zu erhalten. Zur Wahrung dieses einheitlichen Stadtbildes ist der Bestand mit moderaten Erweiterungen (profilgleiche seitliche Erweiterung, rückwärtige I-geschossige Erweiterung bis zu einer Gesamtbautiefe von 14 m) festgesetzt worden. Hierdurch sollte das prägende Erscheinungsbild der Offiziersgebäude maßvoll und ausgewogen an heutige Standards angepasst werden.

Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass die Grundstücke im Änderungsbereich mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen kaum zu vermarkten sind. Um einer Unverkäuflichkeit der Grundstücke und um Leerständen auf unabsehbare Zeit vorzubeugen, soll der Bebauungsplan geändert werden, um hier Gebäude entsprechend den Wünschen der Kaufinteressenten (II-geschossig mit Staffelgeschoss) zuzulassen.

Weiteres Ziel der Änderung ist, das Grundstück des ehemaligen belgischen Supermarktes einerseits einer städtebaulichen geordneten Bebauung zuzuführen, andererseits den vorhandenen Reihenhäusern rückwärtig einen „Dungweg“ zur Verfügung zu stellen.

2. Änderungsgebiet

Die Planänderung betrifft die Grundstücke Eichenstraße 1-13, Tannenstraße 1–13 sowie das Grundstück des ehemaligen belgischen Supermarktes. Die Wohngebäude Eichenstraße/Tannenstraße als auch das Gebäude des Supermarktes stehen heute leer.

3. Planänderung

Änderungsbereich Eichenstraße/Tannenstraße

Um einer Unverkäuflichkeit der Grundstücke und um Leerständen auf unabsehbare Zeit vorzubeugen, soll der Bebauungsplan wie folgt geändert werden:

Es soll eine II-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss und Flachdach festgesetzt werden. Die Bebauung östlich der Tannenstraße und südlich der Eichenstraße erhält somit eine klare und moderne Bauform.

Die Baufelder sollen mit einer Grundfläche von 14 m x 12 m östlich der Tannenstraße bzw. 16 m x 12 m südlich der Eichenstraße festgesetzt werden. Die asymmetrische Baukörperstellung, die heute auf den in Rede stehenden Grundstücken anzutreffen ist, soll im Bereich östlich der Tannenstraße übernommen werden, sodass zu der nördlichen Grundstücksgren-

ze ein Abstand von 6,0 m und zur südlichen Grundstücksgrenze ein Abstand von 9,00 m eingehalten wird. Diese Baukörperstellung hat neben der Asymmetrie auch den Vorteil, dass eine große Transparenz gegeben ist und dem Betrachter der Blick in den Stadtwald offen bleibt. Südlich der Eichenstraße sollen die Baukörper mittig auf den Grundstücken platziert werden. Hier betragen die Abstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen jeweils 6,00 m.

Typischer Charakter der vorhandenen Wohngebäude ist der großzügige Vorgartenbereich. Dieser soll auch in Zukunft in ähnlicher Form erhalten werden. Sowohl östlich der Tannenstraße als auch südlich der Eichenstraße wird die Bauflucht so festgesetzt, dass diese großzügigen Vorgartenbereiche als typisches Element der Waldsiedlung auch weiterhin erhalten bleiben. Zwar rückt im Vergleich zu der bisherigen Bebauung südlich der Eichenstraße die Bauflucht etwas in Richtung Straßenbegrenzungslinie, allerdings ist der Abstand (ca. 10 m) immer noch für ein großzügiges Grün nördlich der Wohngebäude ausreichend dimensioniert.

Mit den getroffenen Festsetzungen (II-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss und Flachdach) wird sichergestellt, dass eine einheitliche Bebauung hergestellt wird, die sich städtebaulich in das vorhandene Ortsbild einfügt.

Änderungsbereich ehemaliges Supermarktgrundstück

Für das Grundstück des ehemaligen belgischen Supermarktes zwischen Eichenstraße und Fichtenstraße soll eine Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Bauweise erfolgen. Die Grundstücke östlich und westlich des Grundstückes sind in geschlossener Bauweise mit Reihenhäusern bebaut. An die Rückseite der Häuser schließen sich Gärten an. Bereits in der Offenlage zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan hatten sich viele Anwohner für die Festsetzung eines entlang den rückwärtigen Grundstücksgrenzen verlaufenden Weges ausgesprochen, über den von den Gärten aus Transporte durchgeführt werden könnten. Eine planungsrechtliche Sicherung dieses „Verbindungsweges“ durch die Festsetzung eines Gehrechtes nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB war aus Mangel an einem öffentlichen Interesse nicht möglich.

Inzwischen ist eine einvernehmliche Lösung mit dem privaten Grundstückseigentümer (Eintragung einer Baulast) getroffen worden. Dem nachvollziehbaren Wunsch der Anlieger nach der Sicherung des Weges kann nun durch Festsetzung eines Gehrechtes für die Anlieger gefolgt werden.

Im Sinne dieser Zielsetzung wird der Bebauungsplan wie folgt geändert:

- Statt der ursprünglich zulässigen Einzel- und Doppelhäuser sind dort zukünftig Reihenhäuser zulässig. Die Baufelder werden dieser Festsetzung entsprechend angepasst und es wird ein Gehrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.
- Für die Reihenhäuser an der Fichtenstraße (gegenüber dem ehemaligen Limelight) sollen entgegen den ursprünglichen Festsetzungen (80 cm hohe Hecken) 2 m hohe Einfriedungen in Form von Hecken, Mauern und Zäunen zulässig sein. Des Weiteren kann auch anstelle eines Stellplatzes ein Carport errichtet werden.

Die Änderung begründet sich aus der Lage dieser Grundstücke direkt gegenüber einem Gastronomiebetrieb. Dessen gesamtes Erscheinungsbild (Höhe und Ausmaß) rechtfertigen, dass sich die gegenüberliegende Wohnbebauung etwas abschottet. Die Auswirkungen des Gastronomiebetriebes können durch die Errichtung von 2 m hohen Einfriedungen bzw. Carports eingegrenzt werden, auch wenn diese Eingrenzung möglicherweise nur eine rein subjektive Verbesserung darstellt. Mit diesen Festsetzungen ergibt sich insgesamt, insbesondere auf Grund der besonderen Lage, eine etwas introvertiertere, zurückgezogenere Planung als im übrigen Bereich der Waldsiedlung.

Gesamter Änderungsbereich

Die ursprünglichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Höhenentwicklung werden unverändert übernommen. Gleiches gilt für die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, die Gestaltung der Gebäudefassaden und der Einfriedungen, die Anordnung der Stellplätze und Garagen sowie die Festsetzung zu den Abgrabungen. Eine Ausnahme bilden die Reihenhäuser an der Fichtenstraße. Hier sind aufgrund der besonderen Lage, wie oben beschrieben, abweichende Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen und zu den Stellplätzen/Carports getroffen worden.

Auf der Grundlage der Änderung können im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht drei zusätzliche Wohneinheiten (im Bereich des ehemaligen Supermarktgrundstücks) entstehen. Verkehrsbehinderungen sind hierdurch nicht zu erwarten.

Festsetzung von Stellplätzen für die Häuser Salzburger Weg 29-37

Da dieses Gebäude aufgrund ihrer besonderen Lage keine Möglichkeit haben, auf ihrem eigenen Grundstück einen Stellplatz zu errichten soll eine Stellplatzfläche auf dem städtischen Grundstück festgesetzt werden. Der Ankauf des Grundstückes und die Herrichtung der Stellplätze obliegt den jeweiligen Hauseigentümern.

Modifizierung der textlichen bzw. gestalterischen Festsetzungen

Die Festsetzungen sollen zur besseren Lesbarkeit und Anwendung im konkreten Baugenehmigungsverfahren in Teilen modifiziert werden. Des Weiteren soll die Ausnahmeregelung für das Kettenhaus Ulmenweg 4 (Hier war eine zwingende Grenzbebauung auf der Südseite zulässig, wenn aus bauordnungsrechtlichen Gründen eine Bebauung auf die nördliche Grenze nicht zulässig gewesen wäre.) herausgenommen werden, da dieser Ausnahmetatbestand sich zwischenzeitlich dergestalt geklärt hat, dass keine bauordnungsrechtlichen Gründe gegen eine Grenzbebauung auf der Nordseite des Baugrundstücks Ulmenweg 4 sprechen.

Für die Ostseiten des Eschenweges, des Lärchenweges, des Silberhornweges sowie des Rotbuchenweges soll nunmehr ausnahmsweise auch eine Kettenhausbebauung unter einheitlicher Entwurfs- und Ausbauplanung zulässig sein. Diese von einigen Investoren geplante Bebauung verstößt insbesondere gegen die geschlossene Bauweise.

Da die vorgesehene Kettenhausbebauung allerdings städtebaulich vertretbar ist, da jeweils auf den gegenüberliegenden Straßenseiten ähnliche Kettenhäuser bestehen soll die textlichen Festsetzungen in den fraglichen Bereichen geändert werden.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

Mit der Änderung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen für die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB, da die Änderung im Wesentlichen die Bauweise bzw. die Gestaltung der Baukörper zum Inhalt hat.

Der Umweltbericht konzentriert sich auf die Lärmeinwirkungen, die bereits dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugrunde gelegen haben.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Änderungsbereich ist Schallemissionen des Straßenverkehrs ausgesetzt. Die Immissionssituation wird im Wesentlichen durch den Verkehr des Salzburger Weges und der

BAB A 4 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 50/40 dB(A) Tag/Nacht für reine Wohngebiete werden im gesamten Änderungsbereich überschritten. Der Änderungsbereich unterliegt einem Beurteilungspegel von 50 bis 55 dB(A) am Tag und 45 bis 50 dB(A) in der Nacht.

Besondere Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da der heute erforderliche Wärmeschutz den hier vorliegenden Lärmpegel 2 abdeckt.

Schienenverkehr

Laut dem beim Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln im Rahmen der Lärm-minderungsplanung 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 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 nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschöpft sind.

Um Beschwerden und ungerechtfertigten Schutzansprüchen seitens der Anwohner vorzubeugen, enthält die 1. Änderung ebenso wie der Bebauungsplan einen vorsorglichen Hinweis über die Vorbelastung durch Sportlärm.