

## **Begründung nach § 9 Abs. 8 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 mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen kaum zu vermarkten sind. Um einer Unverkäuflichkeit der Grundstücke und um Leerständen auf unabsehbare Zeit vorzubeugen, wird der Bebauungsplan geändert, 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.

Darüber hinaus werden die textlichen Festsetzungen in Teilen modifiziert bzw. geändert.

### **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. Die Modifizierung bzw. Änderung der textlichen Festsetzungen betrifft den gesamten Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

### **3. Planänderung**

#### Bereich Eichenstraße/Tannenstraße

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes basierten auf dem Erhalt und der Sanierung der Gebäude. Die vorhandenen Wohnhäuser weisen erhebliche bautechnische Mängel auf. Der Bestand wird daher nicht erhalten, sondern abgerissen und durch Neubauten ersetzt.

Die Grundstücke östlich der Tannenstraße und südlich der Eichenstraße unterscheiden sich ganz deutlich von der übrigen Baustruktur in der Waldsiedlung. Angesichts der Größe der Grundstücke und der damit verbundenen Großzügigkeit wird eine II-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss und Flachdach festgesetzt.

Hierbei soll der Gestaltungsansatz aus dem südlich angrenzenden Stadtwaldviertel übernommen werden und die Verbindung zwischen der eher traditionell ausgerichteten Waldsiedlung mit ihren Gebäuden mit Satteldächern und dem eher neuzeitlich ausgerichteten Stadtwaldviertel darstellen.

Die Baufelder sind mit einer Grundfläche von 14 m x 14 m östlich der Tannenstraße bzw. 16 m x 14 m südlich der Eichenstraße festgesetzt. Die asymmetrische Baukörperstellung, die heute auf den in Rede stehenden Grundstücken anzutreffen ist, wird im Bereich östlich der Tannenstraße übernommen, sodass zu der nördlichen Grundstücksgrenze 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 sind die Baukörper mittig auf den Grundstücken platziert. 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 ist 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) ist sichergestellt, dass eine einheitliche Bebauung hergestellt wird, die sich städtebaulich in das vorhandene Ortsbild einfügt.

#### Bereich ehemaliges Supermarktgrundstück

Das Straßengeviert Salzburger Weg/Eichenstraße/An der Kapelle/Fichtenstraße wird heute durch zwei Reihenhauszeilen (Salzburger Weg, An der Kapelle) und eine asphaltierte Fläche mit dem leerstehenden Gebäude des ehemaligen belgischen Supermarktes geprägt. Damit unterscheidet sich die Baustruktur dieses Blockes wesentlich von den übrigen Bereichen der Waldsiedlung. An der Fichtenstraße befindet sich zudem auf der gegenüberliegenden Seite ein Gastronomiebetrieb (ehemaliges Lime-light), dessen gesamtes Erscheinungsbild (Höhe und Ausmaß) führen dazu, dass der Standort weniger attraktiv ist. Aus diesem Grunde wird als bezahlbare Eigenheimlösung eine Reihenhausbebauung festgesetzt. Die teurere Bauweise (Doppelhaus oder Einzelhaus) an einem nicht so hochwertigen Standort würde verständlicherweise zu Vermarktungsschwierigkeiten führen. Vor dem Hintergrund des bestehenden ehema-

ligen Supermarktgebäudes ist es dann auch nachvollziehbar, an der Eichenstraße ebenso Reihenhäuser festzusetzen.

Für die Reihenhäuser an der Fichtenstraße (gegenüber dem ehemaligen Limelight) sind entgegen den ursprünglichen Festsetzungen (80 cm hohe Hecken) 2 m hohe Einfriedungen in Form von Hecken, Mauern und Zäunen zulässig. 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, ein etwas introvertierteres, zurückgezogeneres Wohnen als im übrigen Bereich der Waldsiedlung.

Zudem ergibt sich eine Änderung an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Häuser Salzburger Weg und An der Kapelle. Diese Grundstücke 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 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.

### Gesamter Bereich

Die ursprünglichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Höhenentwicklung sind unverändert übernommen worden. 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) und zwei zusätzliche Wohneinheiten im Bereich Tannenstraße/Eichenstraße entstehen. Verkehrsbehinderungen sind hierdurch nicht zu erwarten.

### Modifizierung bzw. Änderung der textlichen bzw. gestalterischen Festsetzungen

Die Festsetzungen sind zur besseren Lesbarkeit und Anwendung im konkreten Baugenehmigungsverfahren in Teilen modifiziert worden. Des Weiteren ist 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

worden, 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 ist nunmehr ausnahmsweise auch eine Kettenhausbebauung unter einheitlicher Entwurfs- und Ausbauplanung zulässig. Diese von einigen Investoren geplante Bebauung verstößt insbesondere gegen die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte geschlossene Bauweise.

Die gewünschte Kettenhausbebauung ist städtebaulich vertretbar, da jeweils auf den gegenüberliegenden Straßenseiten ähnliche Kettenhäuser bestehen. Die textliche Festsetzung wird in den fraglichen Bereichen geändert.

## **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 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 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.