

# Anlage 5

## Darstellung und Bewertung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61454/02 „Herrigergasse in Köln-Müngersdorf“ eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 24.06.2010 bis 08.07.2010 sind 36 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und keine Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen.

Nachfolgend werden die in den Stellungnahmen angesprochen Themenkomplexe in einem Inhaltsverzeichnis wiedergegeben. Im Weiteren wird den Absendern eine laufende Nummer zugeordnet (B 1 bis B 36). Ferner werden die planungsrelevanten Inhalte der in den Stellungnahmen angesprochenen Themenkomplexe dargestellt, ein Beschlussentwurf unterbreitet und in der anschließenden Abwägung der Beschlussentwurf begründet. Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt.

### Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Themenkomplex: Städtebau.....</b>	<b>3</b>
1.1	Bebauungsplanverfahren .....	3
1.1.1	Umweltbelange im Bauleitplanverfahren.....	3
1.1.2	Verfahren.....	4
1.2	Art der baulichen Nutzung .....	9
1.2.1	Gewerbliche Nutzung .....	9
1.2.2	Wohnungs- und Gewerbeleerstand, Wohnungsbedarf .....	10
1.3	Maß der baulichen Nutzung .....	11
1.3.1	Städtebauliche Dichte.....	11
1.3.2	Erdrückende Bebauung.....	14
1.3.3	Konversion des DEG-Gebäudes .....	15
1.3.4	Geländehöhen .....	16
1.4	Anordnung der Baukörper, überbaubare Grundstücksflächen.....	16
1.4.1	Anordnung der Baukörper, Bauweise .....	16
1.4.2	Kinderspielplätze .....	18
1.5	Ortsbild, Erhaltungssatzung .....	18
1.5.1	Dörfliche Struktur, Erhaltungssatzung.....	18
1.5.2	Topographie – Höhenunterschied .....	22
1.5.3	Grüne Aussicht .....	26
1.6	Erschließung.....	27
1.6.1	Tiefgaragenzufahrten Alter Militärring .....	27
1.6.2	Tiefgaragenzufahrt Belvederestraße .....	28
1.7	Technische Infrastruktur .....	28
1.7.1	Schmutz- und Niederschlagswasser .....	28
1.8	Werterhaltung .....	29
1.8.1	Grundstückswert.....	29
1.9	Sozialverträglichkeit.....	29
1.9.1	Berücksichtigung sozialer Bedürfnisse.....	29

<b>2</b>	<b>Themenkomplex: Verkehr.....</b>	<b>30</b>
2.1	Planbedingter Mehrverkehr .....	30
2.1.1	Mehrverkehr und Verkehrssicherheit .....	30
2.2	Stellplätze und Bushaltestelle.....	32
2.2.1	Stellplätze und Fahrradständer .....	32
2.2.2	Bushaltestelle .....	34
2.3	Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....	34
2.3.1	Eigentum von Straßenverkehrsflächen .....	34
2.3.2	Gehwegverbreiterung Belvederestraße .....	34
<b>3</b>	<b>Themenkomplex: Umwelt, Naturschutz, Denkmalschutz.....</b>	<b>35</b>
3.1	Flora.....	35
3.1.1	Baumkartierung .....	35
3.1.2	Abholzung Baumbestand .....	36
3.1.3	Baumschutzsatzung .....	38
3.1.4	Naturdenkmäler .....	39
3.1.5	Landschaftsschutz .....	40
3.2	Artenschutz.....	41
3.2.1	Lebensraum von Tieren.....	41
3.2.2	Fledermausvorkommen.....	42
3.2.3	Untersuchungsumfang .....	44
3.3	Denkmalschutz .....	46
3.3.1	Bodendenkmäler .....	47
3.4	Abriss.....	47
3.4.1	Asbest.....	48
3.4.2	Abrissarbeiten.....	48
<b>4</b>	<b>Themenkomplex: Immissionsschutz.....</b>	<b>48</b>
4.1	Verkehrslärm .....	48
4.1.1	Verkehrslärm, Tiefgaragen .....	49
4.2	Luftschadstoffe .....	50
4.2.1	Kfz-bedingte Luftschadstoffe .....	50
4.3	Licht .....	51
4.3.1	Lichtimmissionen .....	51

## 1 Themenkomplex: Städtebau

### 1.1 Bebauungsplanverfahren

wurde in den Stellungnahmen mit den Nummern B2, B3, B4, B6, B10, B12, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19, B20, B21, B22, B24, B25, B26, B27, B28, B29, B30, B31, B32, B34, B35 und B36 angesprochen.

Die planungsrelevanten Einzelthemen aus dem Themenkomplex, die in den Stellungnahmen vorgebracht wurden, werden wie folgt zusammengefasst:

#### 1.1.1 Umweltbelange im Bauleitplanverfahren

(B6, B12, B13, B15, B30, B31, B32)

##### **Anregung**

*Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB sei im vorliegenden Fall nicht anwendbar (B12, B13, B30, B31, B32), die Anwendung ist ermessensfehlerhaft (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Die vorhandene Struktur des Plangebietes erfordert die Erstellung eines Umweltberichts (B6, B12, B13, B15, B30, B31, B32). Bedeute die Anwendbarkeit des § 13a BauGB, dass keine Rücksicht auf die vorhandenen Strukturen genommen werden muss und das Ergebnis der Prüfung zur Anwendung des § 13a BauGB vorweggenommen wurde (B12, B13, B15, B30, B31, B32)? Es wird hinterfragt, ob bei fehlender Prüfung schon auf die Anwendbarkeit des § 13a BauGB zurückgegriffen werden kann (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Bei den unabsehbaren ökologischen Folgen sei die Anwendbarkeit des § 13a BauGB zu hinterfragen (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Die Umweltbelange sind zu berücksichtigen (B12, B13, B15, B30, B31, B32).*

*Aus welchen Gründen liegt keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG bzw. UVPG NRW vor (B15)?*

*Mit Grund und Boden werde nicht sparsam und schonend umgegangen, die Bodenversiegelungen werden nicht auf das notwendige Maß begrenzt (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Die Planung sei weder umwelt- noch landschaftsschutzverträglich, noch klimaverträglich (B12, B13, B15, B30, B31, B32).*

##### **Beschlussentwurf**

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB lagen vor. Die Umweltbelange werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG bzw. UVPG NRW ist nicht erforderlich.

##### **Abwägung**

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) vorlagen – Festsetzung von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche, keine Begründung UVP-pflichtiger Vorhaben und keine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete – wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Insofern wurde keine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Die relevanten Umweltbelange – Artenschutz, Landschaftspflege, Immissionsschutz und die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter – wurden in die Abwägung eingestellt. Im Rahmen des Planverfahrens wurden zu den relevanten Umweltbelangen eine faunistische Untersuchung durchgeführt, Fachgutachten über den Gesundheitszustand der beiden Naturdenkmäler, eine Kartierung und Baumbewertung des übrigen Baumbestandes sowie ein Lärmgutachten erstellt.

Das Plangebiet ist dem unbeplanten (§ 34 BauGB) und beplantem (§ 30 BauGB) Innenbereich zuzuordnen. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurden bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung einer gewerblich genutzten Fläche, die Baulückenschließung und Nachverdichtung zur Innenentwicklung, d.h. zum Umbau, zur Erneuerung und Entwicklung des Ortsteils Müngersdorf genutzt. Daher dient der vorha-

benbezogene Bebauungsplan der Nachverdichtung und stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

Die vorliegende Planung berücksichtigt die Belange der Umwelt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG bzw. UVPG NRW musste für die vorliegende Planung nicht durchgeführt werden. Der Landschaftsplan der Stadt Köln trifft für das Plangebiet keine Aussagen, ein Landschaftsschutzgebiet ist in diesem Bereich nicht ausgewiesen. Das Planungsziel ist die Schaffung von Baugrundstücken für Wohngebäude. Die weitgehende Abholzung des Baumbestandes und Nachverdichtung führt zu einer Beeinträchtigung des lokalen Kleinklimas, die durch Ersatzpflanzungen und die Tiefgaragenbegrünung gemindert wird. Infolge der Planung sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

### 1.1.2 Verfahren

(B2, B3, B4, B7, B10, B12, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19, B20, B21, B22, B24, B25, B26, B27, B28, B29, B30, B31, B32, B34, B35 und B36)

#### Anregung

*Auf eine Bebauung des Plangebietes nach dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan solle verzichtet werden (B18, B34). Es wird hinterfragt, inwieweit die Baumaßnahmen auf der Basis der Bauvoranfrage nach weiterem Wohnraum nicht Rechnung getragen hätte und welche Vorteile die aktuelle Planung gegenüber der Rückbauvariante habe (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Das geplante Vorhaben gehe weit über dasjenige hinaus, was der DEG gestattet worden war (B12, B13, B15, B30, B31). Die Fläche nördlich der Herrigergasse soll aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden; die Zulässigkeit von Vorhaben soll nach § 34 BauGB bestimmt werden (B26).*

*Der Bebauungsplan erfülle nur die individuellen Bedürfnisse und wirtschaftlichen Interessen des Investors (B2, B3, B10, B12, B13, B15, B17, B20, B24, B25, B26, B28, B29, B30, B31, B32, B34). Für die Realisierung des Planvorhabens bestehe kein Interesse der Allgemeinheit (B10, B12, B13, B15, B26, B30, B31, B32). Öffentliche und private Belange wurden gegen- und untereinander nicht gerecht abgewogen (B2, B12, B13, B15, B29, B30, B31, B32). Der vorhandene Baumbestand wurde gegenüber der Neubauplanung in der Abwägung unzureichend berücksichtigt (B4, B12, B13, B15, B19, B30, B31, B32). Es habe keine sachgerechte Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung stattgefunden. In der Folge sei zu befürchten, dass eine Täuschung der Ratsmitglieder vorläge (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Es wird befürchtet, dass sachfremde und subjektive Momente zur Abwägung geführt hätten (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Eine objektive und ernsthafte Interessenabwägung hat nicht stattgefunden (B12, B13, B15, B19, B30, B31, B32), was einem Abwägungsausfall entspricht (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Die Planung wirke aufgrund der hohen Ausnutzung und Dichte, der Beseitigung des Baumbestandes u. W. wie eine Gefälligkeitsplanung (B24).*

*Die Entwurfsbegründung beschönige den Bebauungsplanentwurf (B2, B12, B13, B15, B24, B25, B30, B31, B32). Die Abgrenzung des Plangebietes sei unzureichend vorgenommen worden, da der Ausbau des Militärrings auf nordöstlicher Seite Bestandteil des Erschließungsplanes sein müsste (B24). Dass der Stadt Köln keine Kosten entstehen, sei nicht richtig, da infolge des Plans auf der nordöstlichen Seite ein Fußweg erstmal geschaffen werde (B24). Zu den Eigentumsverhältnissen liegen keine Informationen vor (B12, B13, B15, B30, B31, B32), auch nicht zu der Mauer (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Es sei auch nicht erkennbar, wie sich dies auf die Realisierung des Planvorhabens auswirke (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Im Weiteren solle geprüft werden, welche Kaufpreise die einzelnen kaufwilligen Erwerber der DEG angeboten haben und ob ein Rücktrittsrecht bestünde, falls das passende Baurecht nicht geschaffen würde (B12, B13, B15, B30, B31, B32).*

*Die Durchführung eines Architektenwettbewerbs wurde versäumt (B12, B13, B15, B30, B31, B32), was zu der Schlussfolgerung zwingt, dass Alternativen durch die Stadt nicht gewollt sind (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Es solle ein neues städtebauliches Konzept bzw. sollen verträgliche Alternativen erarbeitet werden (B12, B13, B15, B21, B24, B28, B30, B31, B32). An Stelle des DEG-Gebäudes sollte ein Kinderspielplatz eingerichtet werden (B97). Zum Schutz der vorhandenen Bäume besteht zur vorgelegten Planung die Alternative Umbau im Bestand (B4). Die Bauvorbescheide belegen, dass es Planungsalternativen gäbe, die weniger Gelände versiegeln, den Baumbestand, die Hangkante und die Ziegelmauer erhalten, die Topographie aufnehmen und eine geringere Baudichte aufweisen würden (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Die Alternativen seien in der Abwägung zu berücksichtigen*

(B12, B13, B15, B30, B31, B32). Zur zweiten Offenlage wurde keine alternative Planung vorgelegt (B35).

Mit der Verletzung der Erhaltungssatzung würde ein Präzedenzfall geschaffen, der den Anfang vom Ende der Erhaltungssatzung bedeuten würde (B2, B4, B12, B13, B15, B17, B30, B31, B32). Es wurden in der Vergangenheit Bürgern mit Hinweis auf die Erhaltungssatzung kleine Baumaßnahmen verwehrt, was eine Ungleichbehandlung darstelle (B4, B12, B13, B15, B30, B31, B32). In dem Textteil der Erhaltungssatzung wird ausdrücklich ein Vorrang dem öffentlichen Interesse zum Erhalt gegenüber dem privaten Interesse z. B. einer höheren Ausnutzung zugestanden. Dies solle auch weiter gelten (B4, B12, B13, B15, B30, B31, B32). Die Erhaltungssatzung würde ggf. lt. Herrn Streitberger ausgesetzt werden, sofern die Bebauung den Zielen widersprechen würde (B7, B12, B13, B15, B30, B31, B32); sie würde bewusst verletzt (B12, B13, B15, B30, B31, B32).

Die Planung missachte geltendes Recht – Erhaltungssatzung, Baurecht, Umweltschutz, Naturschutz, Baumschutz, Artenschutz, Bodendenkmalschutz und Landschaftsschutz (B12, B13, B15, B17, B20, B30, B31, B32).

Es wird der Hinweis gegeben, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht der Beschlussvorlage beigelegt war; falls dieser Plan den Ratsmitgliedern ebenfalls nicht erhalten haben, stelle dies einen Abwägungsausfall dar (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Die erneute Offenlage sei unzureichend durchgeführt worden, wesentliche Fachgutachten bzw. Stellungnahmen zur beabsichtigten Ausweisung der Hangkante als Naturdenkmal sowie der Durchführungsvertrag wurden nicht offengelegt (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Das bei der erneuten Offenlage ausgelegte Lärmgutachten entspreche nicht dem Planstand; die Anpassung des Lärmgutachtens wird gefordert (B14). Es wird angeregt, dass der Feiüächengestaltungsplan vorgelegt werden solle (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Da er nicht zur 1. Offenlage gelangt sei, müsse die Unterrichtung nach § 3 Abs. 2 BauGB nachgeholt werden (B24). Das faunistische Gutachten mit Datum vom 14.09.2009 hätte früher eingereicht werden müssen (B12, B13, B15, B24, B30, B31, B32). Das Offenlageexemplar beinhalte eine Vielzahl von Eintragungen die zur Unübersichtlichkeit führen und teils in der Legende nicht erläutert seien (B24). Die Präsentation eines 3D-Modells hätte der Öffentlichkeit die Planung anschaulicher vermitteln können (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Vor der Entscheidung in den politischen Gremien sollte ein Modell gebaut werden (B29).

Es wird hinterfragt, worin die Überarbeitungen infolge der Öffentlichkeitsbeteiligung bestünden, da u.a. die Körnigkeit, die Baukörperstellung, die Ortsbildverträglichkeit und der Wechsel von geschlossener und offener Bebauung genannt wurde. Eine Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes sei nicht zu erkennen (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Durch die Verwaltung würde der Eindruck vermittelt, dass alle Bedenken der Einwohner vergeblich und sinnlos seien (B10, B12, B13, B15, B17, B30, B31, B32). Demokratische Grundsätze würden missachtet werden; die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung seien nicht beachtet worden (B12, B13, B15, B19, B30, B31, B32). Die Planung würde den Müngersdorfern aufoktroziert werden (B15). Die Stadtverwaltung ist nicht auf die Anregungen und Bedenken der Offenlage eingegangen, die vorgenommenen Änderungen sind unwesentlich (B10, B12, B13, B15, B30, B31, B32). Zu den geäußerten Anregungen und Bedenken haben die Bürgerinnen und Bürger bisher keine Stellungnahme erhalten (B12, B13, B14, B15, B21, B27, B30, B31, B32).

Das enge Zeitfenster bzw. der Zeitpunkt der erneuten Offenlage parallel zur Fußball-WM lassen den Eindruck entstehen, hier soll im Interesse des Investors eine schnelle Entscheidung getroffen werden (B10, B12, B13, B15, B30, B31, B32, B36). Hinterfragt wird, ob die Durchführung der erneuten Offenlage nicht einer vorherigen Beschlussfassung der politischen Gremien bedurft hätte (B24). Die Planzeichnung weise mehr inhaltliche Änderungen auf, als in der öffentlichen Bekanntmachung vom 16.06.2010 abschließend aufgelistet sei (B24). In Frage gestellt wird, ob die Verwaltung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Fachämter überhaupt ausreichend beteiligt hat (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Die Begründung sei wesentlich geändert worden (B24).

Es wird ein Beweissicherungsverfahren angeregt, deren Kosten durch den Vorhabenträger zu übernehmen seien (B12, B13, B15, B27, B30, B31, B32). Die Stadt Köln soll sicherstellen, dass durch das geplante Bauvorhaben keine Bauschäden ausgelöst werden (B16).

Schadensersatzforderungen des Vorhabenträgers bei Einstellung des Bebauungsplanverfahrens oder bei einer einstweiligen Sicherstellung nach dem Landschaftsgesetz NRW seien nicht zu erwarten (B12, B13, B15, B30, B31, B32).

### Beschlussentwurf

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

### Abwägung

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens können neue städtebauliche Ziele definiert werden. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planerischen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung des Bereichs nordwestlich und südöstlich der Herrigergasse zwischen Belvederestraße und Altem Militärring geschaffen. Ziel der Planung ist, nach dem vollständigen Abbruch des DEG-Verwaltungsgebäudes und von zwei weiteren Gebäuden an der Herrigergasse planungsrechtlich eine dreigeschossige Wohnbebauung unter Berücksichtigung ortsbildprägender Strukturen von Alt-Müngersdorf unter Einhaltung der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung zu ermöglichen. Gegenüber dem innerhalb des Plangebietes liegenden achtgeschossigen DEG-Verwaltungsgebäudes wird mit dem Planungsziel einer dreigeschossigen Bebauung das Höchstmaß der baulichen Nutzung in einer dörflich geprägten Bebauungsstruktur deutlich reduziert. Die Zahl von maximal drei Vollgeschossen orientiert sich an der überwiegend zwei- bis dreigeschossigen vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung, die sowohl eingeschossige als auch vereinzelt sieben- bis neugeschossige Gebäude aufweist.

Die öffentlichen und privaten Belange werden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten mündlichen und schriftlichen Anregungen führten zur Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes, das insbesondere im Plangebiet südöstlich der Herrigergasse – an der Stelle des achtgeschossigen DEG-Gebäudes – zu einer Stadtreparatur beiträgt und eine Bebauung wiederherstellt, die sich in der Art und dem Maß der baulichen Nutzung an der städtebaulichen Gestalt des Ortsbildes Alt-Müngersdorfs orientiert. Trotz Baulückenschließung und Nachverdichtung sinkt innerhalb des Plangebietes die realisierbare Bruttogeschossfläche gegenüber der bestehenden Bebauung, so dass nicht von einer einseitigen Interessenabwägung gesprochen werden kann.

	Wohnen A1 und A2	Wohnen B	Summe
<b>Grundstücksgröße</b>	3.586 m <sup>2</sup>	5.441 m <sup>2</sup>	9.027 m <sup>2</sup>
<b>Bestand   Geschossfläche</b>	300 m <sup>2</sup>	circa 9.800 m <sup>2</sup>	<b>10.100 m<sup>2</sup></b>
<b>GFZ</b>	GFZ 0,08	GFZ 1,80	GFZ 1,11
<b>Bauvorbescheid   Geschossfläche</b>	2.000 m <sup>2</sup>	6.800 m <sup>2</sup>	8.800 m <sup>2</sup>
<b>GFZ</b>	GFZ 0,56	GFZ 1,25	GFZ 0,97
<b>B-Plan   zulässige Geschossfläche</b>	2.849 m <sup>2</sup> + 810 m <sup>2</sup>	5.985 m <sup>2</sup>	<b>9.644 m<sup>2</sup></b>
<b>Festgesetzte GFZ</b>	GFZ 1,0/1,1	GFZ 1,1	GFZ 1,07

**Tabelle** Flächenvergleich Bestand, Bauvorbescheid, vorhabenbezogener Bebauungsplan

Das investive Interesse des Vorhabenträgers, im Plangebiet ein Wohnquartier zu realisieren, deckt sich mit den städtebaulichen Zielen der Stadt.

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan weist eine sachliche Darstellung der Inhalte des Bebauungsplanes aus.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans reicht bis zur Fahrbahnmitte des Alten Militärrings. Der Straßenraum des Alten Militärrings soll zukünftig neu gestaltet werden. Die Einrichtung eines Gehwegs auf der plangebietsabgewandten Straßenseite ist unabhängig von der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Herrigergasse“ zu sehen. Die der Stadt Köln entstehenden Kosten stehen daher nicht im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans – mit Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 27.11.2008 – befanden sich die Grundstücke innerhalb des Plangebietes mit Ausnahme der städtischen Straßenverkehrsflächen sowie des 5 m<sup>2</sup> großen

städtischen Flurstücks 1393 bereits im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes befinden sich zwischenzeitlich nach Erwerb der 5 m<sup>2</sup> großen Teilfläche vollständig im Besitz des Vorhabenträgers. Die vorhandene Ziegelmauer befindet sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers. Dieses Bauleitplanverfahren wurde auf Antrag des Vorhabenträgers gemäß § 12 Abs. 2 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen eingeleitet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird mit der Stadt Köln abgestimmt und geprüft, die Planungshoheit liegt bei der Stadt Köln. Nach Prüfung der Stadt Köln, ist der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen auf der Grundlage der vorliegenden Planung in der Lage. Die Kosten für den Grundstückserwerb innerhalb des Plangebietes liegen beim Vorhabenträger und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Auf dem Baugrundstück südöstlich der Herrigergasse (ehemaliges DEG-Gebäude) wird die Geschossflächenzahl von etwa 1,8 (Bestand) auf 1,1 reduziert; damit ist der Vorwurf haltlos, dass die Stadt dafür Sorge, dass der Investor auf seine Kosten komme.

Aus der Beauftragung von zwei Architekturbüros mit der Erarbeitung von Entwurfskonzepten – unter Berücksichtigung der 1. Umnutzung des DEG-Gebäudes und der 2. städtebaulichen Neuordnung nach Abbruch des DEG-Gebäudes – ist das vorliegende städtebauliche Konzept hervorgegangen, das sieben Baukörper vorsieht, die um einen Quartiersplatz angeordnet sind. Die bevorzugte städtebauliche Lösung wurde durch eine gebildete Arbeitsgemeinschaft der beiden Architekturbüros weiterentwickelt. Aufgrund des überzeugenden städtebaulichen Konzeptes, das aus dem Wettbewerb zweier Architekturbüros hervorgegangen ist und vom Vorhabenträger vorgelegt wurde, wurde seitens des Stadtplanungsamtes auf die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes vor dem Aufstellungsbeschluss verzichtet. Der mit der vorliegenden Planung verfolgte sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB dient dem Schutz der Umwelt und der Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Die Alternative, das ehemalige DEG-Gebäude zu Wohnzwecken nachzunutzen, wurde geprüft, jedoch aufgrund ungünstigerer Wohngrundrisse und Belichtungen dieser Wohnungen verworfen. Dem Abbruch des DEG-Gebäudes und der Neuerrichtung von Wohngebäuden wird daher der Vorzug gegeben. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung war die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Plangebietsbereich nordwestlich der Herrigergasse einschließlich der Herrigergasse unterliegt der Erhaltungssatzung Nr. 8 „Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten für einen Teil der Ortslage in Köln-Müngersdorf“ vom 21.04.1988 und ist dem Teilgebiet "alter Dorfkern" zuzuordnen. Die bis zu zwei Meter hohen Ziegelmauereinfriedungen (Ende des 19. Jahrhunderts) der Grundstücke an der Herrigergasse als Bestandteile des dörflich anmutenden Ortsbildes können für diesen Bereich als ausschlaggebend für die Einbeziehung in das Gebiet der Erhaltungssatzung angesehen werden. Das Plangebiet südöstlich der Herrigergasse wurde nicht in das Gebiet der Erhaltungssatzung einbezogen. Durch die städtebauliche Neuordnung des gesamten Plangebietes werden die Ziele der Erhaltungssatzung gewürdigt, das charakteristische Ortsbild von Alt-Müngersdorf zu erhalten und zu sichern. Innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung bedürfen gemäß § 172 BauGB der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Durch die vorgesehene Planung innerhalb des Bereichs nordwestlich der Herrigergasse wird die städtebauliche Gestalt Alt-Müngersdorfs nicht beeinträchtigt werden. Die Erhaltungssatzung bleibt von der Planung unberührt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan würdigt die Erhaltungssatzung (s.a. Abwägung zu 1.5).

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte nach den Vorgaben des Baugesetzbuches; planungsrelevante Fachgesetze fanden Beachtung. Wie zuvor erwähnt, wurden zum Bauleitplanverfahren Fachgutachten bzw. Fachplanungen erstellt. Die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange berücksichtigt.

Der Beschlussvorlage zur 1. Offenlage und der Durchführung der 1. Offenlage wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu Grunde gelegt. Zur erneuten Offenlage wurden alle im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erarbeiteten Gutachten sowie der Freiflächengestaltungsplan mit ausgelegt. Der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Köln und dem Vorhabenträger ist nicht Gegenstand der Offenlage. Da nach der Durchführung der 1. Offenlage keine Änderungen vorgenommen wurden, die das Immissionsschutzrecht berühren, war eine Überarbeitung des Lärmgutachtens nicht erforderlich. Der Freiflächengestaltungsplan war Bestandteil der Planunter-

lagen, die im Zeitraum vom 19.10.2009 bis 18.11.2009 offengelegt wurden. Das faunistische Gutachten lag zur Beschlussfassung über die Durchführung der Offenlage nicht vor, konnte jedoch während der 1. Offenlage eingesehen werden. Hinsichtlich des zu beachtenden Artenschutzrechtes wird durch das faunistische Gutachten bestätigt, dass keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Konflikte infolge der Planung zu erwarten sind. Während der Offenlage stand für Rückfragen und zur Erläuterung der Planzeichnung, die im Maßstab 1:500 vorlag, ein Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes zur Verfügung. Die Legende zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan wurde im Sinne einer Klarstellung durch „Wohnen“ als Art der baulichen Nutzung ergänzt. Der Hinweis zur Erstellung eines (3D-)Modells wird zur Kenntnis genommen.

Das städtebauliche Konzept wurde gegenüber dem Planstand, der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 17.12.2008 vorgestellt wurde, überarbeitet. Die Herrigergasse behält ihre Funktion als öffentlicher Fuß- und Radweg. Die Bebauung nordwestlich der Herrigergasse wurde in vier Stadthäuser aufgelöst, die fußläufig von der Herrigergasse erschlossen werden anstelle einer rückwärtigen Erschließung. Die Geschossigkeit von Haus 1 an der Belvederestraße wurde auf maximal drei Geschosse ohne Staffelgeschoss reduziert und zur westlich benachbarten Bebauung abgestuft. Die Häuser 2 bis 4 weisen drei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss auf. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zum Erhalt bzw. zur Rekonstruktion der Ziegelmauer innerhalb des Plangebietes. Im Bereich südöstlich der Herrigergasse wurden die Baukörper an der Belvederestraße zu einem Gebäuderiegel zusammengezogen, dabei durch Vor- und Rücksprünge vertikal gegliedert und eine differenzierte Dachlandschaft herausgearbeitet. Das Haus 6 südöstlich des Platzes wurde von der Nachbarbebauung stärker – als bauordnungsrechtlich erforderlich – abgerückt. Haus 2 bis 7 weisen maximal drei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss auf. Für das Haus 7 am Alten Militärring wird für einen untergeordneten Teil der überbaubaren Grundstücksfläche zur benachbarten Bebauung im Südosten eine geringere maximale Gebäudehöhe festgesetzt, um auch hier einen harmonischen städtebaulichen Übergang von einem dreigeschossigen Baukörper mit Staffelgeschoss über eine Abstufung zur benachbarten, vorhandenen zweigeschossigen Bebauung zu erzielen. Die bestehende Tiefgarage des ehemaligen DEG-Gebäudes mit etwa 110 Stellplätzen wird nicht erhalten. Auf eine Tiefgaragenzufahrt an der Engstelle der Belvederestraße (Lage der Zufahrt ehem. DEG) wird verzichtet. Ortstypische Materialien wie Klinker und Putz sollen für die Fassadengestaltung Verwendung finden.

Nach Durchführung der Offenlage wurden den Anregungen folgend das Maß der baulichen Nutzung für die mit „Wohnen A1“ (GFZ, GRZ\*), „Wohnen A2“ (GFZ, GRZ\*) und „Wohnen B“ (GFZ) festgesetzten Bereiche geringfügig reduziert; die Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für technische Dachaufbauten wurde von 3,0 m auf 1,5 m reduziert. Die maximale Gebäudehöhe von Haus 3 wurde von 71,0 m ü. NHN auf 71,1 m ü. NHN erhöht; damit weist Haus 3 die gleiche Höhe wie das nordwestlich benachbarte Apartmenthaus auf. Zur Zulässigkeit von Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wurde eine entsprechende Regelung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Im Sinne einer Klarstellung und Feinsteuerung wird eine Modifizierung der festgesetzten Geländehöhen durch zeichnerische Festsetzung und ergänzende textliche Festsetzungen erforderlich; ohne die städtebaulichen Zielsetzungen zur Hangbebauung zu ändern. In die Planzeichnung wird ein Hinweis auf den Erhalt bzw. die Rekonstruktion der Ziegelmauer mit Verweis auf Regelungen im Durchführungsvertrag aufgenommen.

Zu den mündlich und schriftlich vorgetragenen Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch die Bezirksvertretung Lindenthal am 12.02.2009 Stellung genommen. Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln hat daraufhin am 05.03.2009 einen Beschluss über die Stellungnahme der Bezirksvertretung Lindenthal zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und die Vorgaben zum Bebauungsplan-Entwurf gefasst. Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragte die Verwaltung, für das Plangebiet „Herrigergasse“ in Köln-Müngersdorf einen Bebauungsplan-Entwurf auf der Grundlage des Planungskonzeptes mit Stand von Februar 2009 auszuarbeiten und hierbei im weiteren Dialog mit der Bürgerschaft und der Bezirksvertretung Lindenthal eine weitere Optimierung des Planungskonzeptes anzustreben. Bei Haus 4 und Haus 7 sollte aufgrund der Hanglage eine geringere Höhe durch den Verzicht auf ein Vollgeschoss erzielt werden oder ein echtes Staffelgeschoss vorgesehen werden. Dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses wird Folge geleistet. Über den Umgang der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, 1. Offenlage und 2. Offenlage entscheiden abschließend der Stadtentwicklungsausschuss und der Rat der Stadt Köln als demokratisch legitimierte politische Gremien. Einleitungsbe-



schluss, Vorgabenbeschluss und Offenlagebeschluss erfolgten jeweils in öffentlichen Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses. Die Niederschriften der Sitzungen stehen der Öffentlichkeit über das Ratsinformationssystem der Stadt Köln zu Verfügung. Über die zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit am Planungsprozess gemäß Baugesetzbuch hinaus wurde durch den Vorhabenträger mit Vertretern der Bezirksvertretung Lindenthal und des Bürgervereins Köln-Müngersdorf ein Informationsaustausch durchgeführt und wurden durch das Stadtplanungsamt zwei Bürgerdialoge im Bezirksrathaus Lindenthal initiiert. Der Beschluss über die Bebauungsplan-Satzung liegt beim Rat der Stadt Köln. Der Planungs- und Entscheidungsprozess verlief transparent.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB kann bei einer erneuten Offenlage die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden; die Durchführung der erneuten Offenlage sollte aus Sicht der Stadtverwaltung außerhalb der Sommerferien liegen. Der Ausschuss für Umwelt und Grün, die Bezirksvertretung Lindenthal und der Stadtentwicklungsausschuss wurden durch Mitteilung der Verwaltung über die Durchführung der erneuten Offenlage im Zeitraum vom 24.06. bis 08.07.2010 informiert. Die Durchführung der 2. Offenlage bedurfte keiner Beteiligung von Fachausschüssen und Bezirksvertretung, da der erneut offengelegte Bebauungsplanentwurf lediglich in seiner Begründung und dort im Hinblick auf das Thema Terrassenkante ergänzt wurde. Die erneute Offenlage diene allein dem Zweck, das in der ersten Offenlage erstmals genannte Thema der Terrassenkante der Öffentlichkeit als hinzugetretenen planungserheblichen Belang für weitere Stellungnahmen zugänglich zu machen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach den Vorgaben des Baugesetzbuches beteiligt – im Zeitraum vom 24.10. bis 26.11.2008 (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) und im Zeitraum vom 02.04. bis 07.05.2009 (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB). Die Begründung wurde nach Durchführung der 1. Offenlage für die Durchführung der 2. Offenlage angepasst. Die Auslegung wurde nicht auf die geänderten oder ergänzten Teile begrenzt. Insofern wurde mit der Bekanntmachung zur erneuten öffentlichen Auslegung die notwendige Anstoßwirkung erzielt. Es bedurfte nicht einer abschließenden Aufzählung.

Ein Beweissicherungsverfahren, das angeregt wurde, ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Vor Umsetzung des Bauvorhabens wird durch den Vorhabenträger ein Beweissicherungsverfahren veranlasst werden, das der Sicherung von Beweisen für eine mögliche spätere gerichtliche Auseinandersetzung dient. Gemäß Landesbauordnung sind bauliche Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden. Dabei sind die der Wahrung dieser Belange dienenden allgemeinen anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Das nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren stellt die Einhaltung dieser Anforderungen sicher; innerhalb des Plangebietes sind alle Bauvorhaben genehmigungspflichtig.

Nach einer Prüfung des Rechtsamtes wäre bei einer möglichen Unterschutzstellung der Müngersdorfer Terrassenkante als Naturdenkmal – unter Einbeziehung von Baugrundstücken innerhalb des Plangebietes – gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) dem Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld zu zahlen, soweit bisher ausgeübte rechtmäßige Grundstücksnutzungen aufgegeben werden müssen oder unzumutbar eingeschränkt oder erschwert werden. Aufgrund der Erheblichkeit des Eingriffs könnte der Grundstückseigentümer alternativ gemäß § 7 Abs. 5 LG NRW wegen der unzumutbaren Grundstücksbeschränkungen von der Stadt auch die Übernahme des Grundstücks gegen Zahlung eines angemessenen Grundstückspreises verlangen. Die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens „Herrigergasse“ würde keine Schadensersatzansprüche auf der Seite des Vorhabenträgers auslösen, da die Planungshoheit bei der Stadt Köln liegt.

## **1.2 Art der baulichen Nutzung**

wurde in den Stellungnahmen mit den Nummern B2, B7, B8, B10, B12, B13, B15, B24, B25, B30, B31 und B32 angesprochen.

Die planungsrelevanten Einzelthemen aus dem Themenkomplex, die in den Stellungnahmen vorgebracht wurden, werden wie folgt zusammengefasst:

### **1.2.1 Gewerbliche Nutzung**

(B2, B4, B7, B8, B12, B13, B15, B24, B25, B30, B31, B32)

**Anregung**

*Gewerbliche Nutzungen (Büronutzung) bis zu einem Anteil von 50 % sollten planungsrechtlich nicht ermöglicht werden, da negative Auswirkungen wie die Erhöhung des Verkehrsaufkommens und eine zu geringe Zahl von Stellplätzen zu befürchten wären (B2, B12, B13, B15, B30, B31, B32). Es bestünde ein Widerspruch zwischen dem Ziel der Wiedernutzbarmachung gewerblicher Flächen zugunsten von Wohnraum und der Zulässigkeit von freiberuflich Tätigen und Gewerbetreibenden (B7, B8, B12, B13, B15, B30, B31). Es wird angeregt, die freiberufliche Nutzung auszuschließen (B4) und die textliche Festsetzung 1.1 zu streichen (B12, B13, B15, B24, B31, B32).*

*Es wird nach einer eindeutigen Definition des Begriffs Wohnen und den Möglichkeiten, qualitativ und quantitativ, anderer baulicher Nutzungen gefragt (B12, B13, B15, B30, B31, B32).*

**Beschlussentwurf**

Die Anregungen werden überwiegend bereits berücksichtigt, da lediglich Räume für freiberuflich Tätige u. ä. innerhalb von Wohnungen zulässig sind. Den Anregungen, die festgesetzte Art der baulichen Nutzung zu ändern, wird nicht gefolgt.

**Abwägung**

Als Art der baulichen Nutzung wird „Wohnen“ festgesetzt, um entsprechend der städtebaulichen Konzeption die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines Wohnquartiers zu schaffen. In Anlehnung an § 13 BauNVO werden ausschließlich Räume zugelassen, die der Berufsausbildung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, dienen, da diese die Wohnnutzung nicht stören und zu einer Nutzungsmischung beitragen können. Es handelt sich nicht um eine Zulässigkeit von Geschäfts- und Bürogebäuden. Eine weitergehende gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig.

Die Art der baulichen Nutzung wird konkret mit „Wohnen“ festgesetzt. Damit wird das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhaben eindeutig definiert. Gleichzeitig wird ausdrücklich von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen ohne Bezug zur Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu treffen.

**1.2.2 Wohnungs- und Gewerbeleerstand, Wohnungsbedarf**

(B10)

**Anregung**

*Die Planung könnte zu einer Erhöhung von Gewerbe- und Wohnungsleerstand in Müngersdorf beitragen (B10).*

**Beschlussentwurf**

Die Einschätzung wird nicht geteilt. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Abwägung**

Nach der aktuellen Bevölkerungsprognose ist bis zum Jahr 2025 ein leichter Anstieg der Einwohnerzahl in Köln zu erwarten. Die für den Wohnungsmarkt maßgebliche Größe der Zahl der Haushalte wird aufgrund des Einwohnerwachstums und der Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße ebenfalls weiter wachsen. Bis zum Jahr 2025 ist mit einem Anstieg um 10.000 Haushalte zu rechnen, die eine Wohnraumnachfrage nach sich ziehen wird. Derzeit besteht schon ein Bedarf an zusätzlichen Wohnungen, nicht nur an preiswerten Wohnraum, der mit öffentlichen Mitteln errichtet wird. Insofern trägt die Planung zur Erlangung des Zieles bei, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine gewerblichen Nutzungen zulässig, so dass infolge der Planung kein Gewerbeleerstand zu erwarten ist. Ausschließlich Wohnungen, überwiegend in Form von Geschosswohnungsbau sind durch den Vorhabenträger zur Realisierung vorgesehen. Die vom Vorhabenträger geplante Errichtung von 94 Wohneinheiten deckt sich mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Köln, durch die städtebauliche Neuordnung, die Wiedernutzbarmachung einer gewerblich genutzten Fläche, durch Baulückenbebauung und durch Nachverdichtung Müngersdorf als Wohnstandort zu entwickeln und zu stärken.

### 1.3 Maß der baulichen Nutzung

wurde in den Stellungnahmen mit den Nummern B1, B2, B3, B4, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B19, B20, B22, B24, B25, B26, B28, B30, B31, B32, B33, B35 und B36 angesprochen.

Die planungsrelevanten Einzelthemen aus dem Themenkomplex, die in den Stellungnahmen vorge-tragen wurden, werden wie folgt zusammengefasst:

#### 1.3.1 Städtebauliche Dichte

(B2, B3, B4, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B19, B20, B22, B24, B25, B26, B28, B30, B31, B32, B36)

#### Anregung

*Die innerhalb von Alt-Müngersdorf geplante dreigeschossige Bebauung zuzüglich Staffel- und Technikgeschoss, die Höhe der Gebäude mit 13 m bzw. 16 m, das Maß der baulichen Nutzung mit einer Geschossflächenzahl bis zu 1,2 sowie Geschosswohnungsbau mit bis zu 90 Wohneinheiten (für ca. 90 – 400 zusätzliche Einwohner, die angestrebte städtebauliche Dichte insgesamt stehen nicht im Einklang mit der dörflich-vorstädtisch geprägten Bebauungsstruktur des Ortsteils bzw. der unmittelbaren Umgebung (B2, B3, B9, B10, B12, B13, B14, B15, B19, B20, B22, B30, B31, B32, B36). Das Bauvorhaben sei überdimensioniert (B3, B9). Die unmäßige Verdichtung widerspreche dem Charakter der vorhandenen Bebauung (B36).*

*Die festgesetzte maximale Geschossflächenzahl (GFZ) entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO und übersteigt die ortsübliche GFZ um das Doppelte, was einen sehr viel dichteren Eindruck der Bebauung vermittelt, als die dörflich geprägte Bebauung der Umgebung (B10, B12, B13, B15, B24, B26, B30, B31, B32). Es fehle der Beleg, dass diese hohe GFZ als ortsverträglich zu bewerten ist (B24). Die Stadt habe selber noch im Jahr 2007 einen etwa halb so hohen Wert (GFZ 0,48 – 0,69) für angemessen gehalten; der Bürgerverein kam nach eigenen Erhebungen auf eine durchschnittliche GFZ von 0,54 (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Das westlich angrenzende Apartmenthaus weise eine GFZ von 0,56 vor und könne somit nicht als Begründung für eine Nachverdichtung herangezogen werden (B12, B13, B15, B26, B30, B31, B32). Die Erhaltungssatzung, die für 40% des Plangebietes gilt, lässt höchstens eine GFZ von 0,5 zu (B4). Die Planung könne nicht rechtsgültig werden, da sie sich gegen die vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Festlegungen bezieht, da durch die Bauvorbescheide eine GFZ von 0,6 für den nordwestlichen Teil und 1,1 für den südöstlichen Teil (im Mittel, grundstücksbereinigt 1,0) festgelegt wurden (B12, B13, B15, B30, B31, B32).*

*Die Grundflächenzahl (GRZ) übersteige den höchst zulässigen Wert (B10). Mit Grund und Boden würde entgegen der gesetzlichen Vorgabe nicht sparsam umgegangen, da die Ausnutzung des DEG Gebäudes nunmehr auf die Fläche verteilt würde (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Eine hochgradige Versiegelung sei vorgesehen (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Wie sei die drastische Überhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,8 zu begründen, da üblicherweise nur eine Erhöhung auf 0,6 zulässig sei und kann eine oberirdische Begrünung als Ausgleich angesehen werden (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Die Auswirkungen auf den Boden werden als erheblich angesehen und welches juristische Gutachten vorliege, dass eine 100%ige Steigerung zulässig sei (B12, B13, B15, B30, B31, B32).*

*Die Dichtekennzahlen entsprächen der höchsten Verdichtung im innerstädtischen Bereich (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Eine hochgradige Versiegelung sei vorgesehen (B3, B12, B13, B15, B30, B31, B32). Es wird angeregt, die Bebauung um ein Vollgeschoss zu reduzieren (B11), was zu einem tragfähigen Ergebnis führen könnte (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Im Hinblick auf die Bungalow-Bebauung seien die Häuser 5 und 6 auf maximal 2 Geschosse zu reduzieren (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Die GFZ des ehemaligen DEG-Gebäudes rechtfertige nicht die geplante GFZ (B24).*

*Es bestünde der Verdacht, dass die Stadt zielgerichtet die Werte ermittelt habe und entsprechend dem relevanten Umgebungsradius zugeschnitten habe (B12, B13, B15, B30, B31, B32); eine ernsthafte Abwägung habe so nicht stattgefunden (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Die Bewertung ortsverträglich sei nicht nachvollziehbar (B12, B13, B15, B30, B31, B32).*

*Es wird um Mitteilung gebeten, welche GRZ und GFZ bezogen auf das konkrete Bauvorhaben ermittelt wurde, da hierzu Angaben in der Begründung fehlen (B12, B13, B15, B30, B31, B32).*

*Die dreigeschossigen Wohnhäuser ließen sich nicht aus der Umgebung ableiten, wenn man die überwiegenden ein- bis zweigeschossigen Häuser berücksichtige. Es werde eine spiegelbildliche Übertra-*

gung der von ein- bis dreigeschossigen Häuser vermisst (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Durch das Tiefgaragengeschoss der geplanten Hangbebauung am Alten Militärring entsteht der Eindruck einer Viergeschossigkeit zuzüglich Staffageschoss (B10, B15, B19, B36). Tatsächlich sei keine Drei-, sondern eine Viergeschossigkeit geplant, wie aus der Planzeichnung hervorgehe (B15). Eine Einwanderin hinterfragt, ob es sich bei der bestehenden Bebauung an der Belvederestraße tatsächlich um eine dreigeschossige Bebauung handelt (B8). Bei den geplanten Gebäuden am Alten Militärring handele es sich um eine fünf- nicht dreigeschossige Bebauung (B8, B9).

Ein Einwander hinterfragt, wie man sich die Dachaufbauten vorstellen könne und befürchtet erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Höhe und der Gesamtfläche von bis zu 20% der obersten Geschossfläche. Es wird angeregt, diese Ausnahmeregelung zu streichen (B12, B13, B15, B30, B31, B32).

Es wird befürchtet, dass unterschiedliche Zählweisen bei der Ermittlung der Geschosse angewandt wurden. Insofern sei die Angabe, dass die Umgebungsbebauung dreigeschossig ist, unzutreffend (B7, B12, B13, B15, B30, B31, B32).

Es wird hinterfragt, warum nicht der rechtskräftige Bebauungsplan beibehalten würde, wenn er scheinbar vorteilhafte Festsetzungen enthält (B12, B13, B15, B30, B31, B32).

### **Beschlussentwurf**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den mit „Wohnen A1“, „Wohnen A2“ und „Wohnen B“ festgesetzten Bereichen leicht reduziert. Den übrigen Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

### **Abwägung**

Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans war die Festsetzung von Baugrundstücken zur Errichtung von dreigeschossigen Wohngebäuden. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Baulückenschließung und Nachverdichtung zur Innenentwicklung, d.h. zum Umbau, zur Erneuerung und Entwicklung des Ortsteils Müngersdorf genutzt. Das investive Interesse des Vorhabenträgers, im Plangebiet ein Wohnquartier zu realisieren, deckte sich mit den städtebaulichen Zielen der Stadt.

Die Nachbarschaft des Plangebietes wird maßgeblich durch eine kleinteilige Bebauungsstruktur Alt-Müngersdorfs entlang der Belvederestraße und den topographischen Höhenunterschied von der Mittel- und Niederterrasse des Rheintals geprägt. Im Umfeld finden sich auch mehrgeschossige Gebäude. Im Verhältnis zur vorhandenen Bebauung ehemaliger Landarbeiterhäuser weisen die geplanten Baukörper aufgrund allgemeiner, zeitgemäßer Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eine größere Kubatur auf. Im Gegensatz zur vorhandenen Bebauung des achtgeschossigen, maßstabsparenden Verwaltungsgebäudes trägt das städtebauliche Konzept zu einer Stadtreparatur bei, das heißt zu einer Wiederherstellung einer Bebauung, die sich an der städtebaulichen Gestalt des Ortsbildes Alt-Müngersdorfs orientiert.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen einer wohngebietstypischen städtebaulichen Dichte – unter Einhaltung der Obergrenzen des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauN-VO). Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung – mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0, bzw. 1,1 – ist darüber hinaus als ortsverträglich zu bewerten, da in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes eine Nachverdichtung und damit Weiterentwicklung der ursprünglich dörflichen Struktur Müngersdorfs stattgefunden hat – insbesondere im Bereich der Stichstraße südöstlich des Plangebietes sowie durch das Apartmenthaus westlich des Plangebietes. Das genehmigungsbedürftige Bauvorhaben ist innerhalb des Plangebietes nur zulässig, wenn diese planungsrechtlichen Festsetzungen eingehalten werden.

Das städtebauliche Konzept, an der Belvederestraße eine geschlossene, vertikal stark gegliederte Bebauung herzustellen, die die kleinteilige Bebauungsstruktur der gegenüberliegenden Bebauung spiegelt, und die geplante architektonische Umsetzung differenzierter Gebäudehöhen und einer horizontalen Gliederung mit Hilfe von Staffageschossen sowie den Einsatz unterschiedlicher ortbildtypischer Materialien passt sich den bestehenden erhaltenswerten Bebauungsstrukturen an. Die Schaffung einer geschlossenen Raumkante an der Belvederestraße (Haus 5) folgte dabei Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Zum Vergleich, eine innenstadtypische städtebauliche Dichte entspräche einem Kerngebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl von 1,0 und einer maximalen Geschossflächenzahl von 3,0 nach § 17 BauNVO.

Zugunsten hoher Freiraumqualitäten und zur Vermeidung höherer Verkehrs(lärm)belastungen werden die notwendigen Stellplätze – mit Ausnahme von drei bis vier Besucherstellplätzen – in Tiefgaragen untergebracht, die sowohl von der Belvederestraße als auch vom Alten Militärring angefahren werden. Die maximale GRZ wird daher gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ursprünglich im gesamten Plangebiet auf 0,8 erhöht. Innerhalb des mit „Wohnen A1“ und „Wohnen A2“ festgesetzten Bereichs konnte die maximale GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO gegenüber dem Planstand zur Offenlage jeweils auf 0,7 reduziert werden. Durch die Überhöhung der maximalen GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten. Darüber hinaus werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den mit Wohnen festgesetzten Bereichen nicht beeinträchtigt. Die erhöhte Versiegelung des Bodens wird durch die Festsetzung ergänzt, dass die nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen dauerhaft zu begrünen sind, um die Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu vermindern.

Für den Bereich südöstlich der Herrigergasse setzte der Bebauungsplan Nr. 61450/04 vom 06.09.1971, eine GRZ von 0,4 fest; nach der anzuwendenden BauNVO 1968 mussten dabei auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen, Balkonen, Loggien, Terrassen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, nicht angerechnet werden. Das heißt, dass eine weitgehende Versiegelung der Grundstücksflächen durch Nebenanlagen, Gebäudeteile und in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen nach geltendem Planungsrecht zulässig war.

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Geschossigkeit von einer uneinheitlichen Bebauung umgeben. Die Gebäude, die dem Plangebiet in der Belvederestraße gegenüber liegen, weisen ein bis vier Vollgeschosse auf, die Gebäude am südöstlich des Plangebietes gelegenen Stichweg ein bis zwei Vollgeschosse und die westlich des Plangebietes vorhandene Bebauung weist ein, zwei und drei Vollgeschosse auf. Innerhalb des Plangebietes wird einheitlich eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Gegenüber dem innerhalb des Plangebietes liegenden achtgeschossigen DEG-Verwaltungsgebäudes wird mit dem Planungsziel einer dreigeschossigen Bebauung das Höchstmaß der baulichen Nutzung in einer dörflich geprägten Bebauungsstruktur deutlich reduziert. Die Zahl von maximal drei Vollgeschossen orientiert sich an der überwiegend zwei- bis dreigeschossigen vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung, die sowohl niedrigere Gebäude mit einem Vollgeschoss als auch deutlich höhere Gebäude mit einer Sieben- bis Neugeschossigkeit aufweist. Durch die einheitliche Dreigeschossigkeit nehmen die geplanten Baukörper die topographische Bewegung des Geländes im Übergang von Mittel- zur Niederterrasse auf. Die Ausbildung von Staffelgeschossen ist mit Ausnahme von Haus 1 grundsätzlich zulässig. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen dient auch der Beschränkung, dass maximal ein Staffelgeschoss ausgebildet werden kann. Technische Dachaufbauten wie Fahrstuhlüberfahrten, Antennen, Lüftungsanlagen, Treppenhäuser etc. sind auf weniger als 20 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses zulässig. Die jeweils festgesetzten maximalen Gebäudehöhen über NHN dürfen dabei durch technische Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1,5 m überschritten werden. Damit diese technischen Dachaufbauten dem menschlichen Auge weitgehend verborgen bleiben, müssen diese zudem mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten.

Im Bebauungsplan werden maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Vollgeschosse sind nach der Landesbauordnung NRW Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Aufgrund des starken topographischen Höhenunterschieds kann bei den Häusern 4 und 7 dieser für die Errichtung einer Tiefgarage genutzt werden, ohne dass bauplanungs- und bauordnungsrechtlich mit dem Untergeschoss ein Vollgeschoss geschaffen wird. Die Nachbarbebauung am Alten Militärring hat diesen Höhenunterschied ebenfalls zugunsten einer höheren Nutzfläche genutzt.

Das Gelände des Plangebietes fällt von der Belvederestraße zum Alten Militärring stark ab. Der Höhenunterschied beträgt bis zu 9 Meter. Die Belvederestraße weist eine Geländehöhe von 57,7 m bis 60,5 m ü. NHN auf und fällt von Norden nach Süden leicht ab. Die Herrigergasse fällt von einer Ge-

ländehöhe von 60,0 m an der Belvederestraße auf eine Geländehöhe von 50,9 m ü. NHN am Alten Militärring. Aufgrund des starken topographischen Höhenunterschieds werden maximale Gebäudehöhen so festgesetzt, dass im Verhältnis zu den Geländehöhen ein einheitliches Maß nicht überschritten werden kann und sich der topographische Höhenunterschied von der Mittel- zur Niederterrasse des Rheintals in den Gebäudehöhen widerspiegelt. Im Übergang von geschlossener zu offener Bebauung an der Belvederestraße wird für das Haus 1 eine gegenüber den Häusern 2 bis 7 geringere maximale Gebäudehöhe festgesetzt, so dass oberhalb des dritten Vollgeschosses kein Staffelgeschoss errichtet werden kann, um einen städtebaulich harmonischen Übergang zur benachbarten zweigeschossigen Villenbebauung zu erzielen. Für das Haus 7 am Alten Militärring wird für einen untergeordneten Teil der überbaubaren Grundstücksfläche zur benachbarten Bebauung im Südosten eine geringere maximale Gebäudehöhe festgesetzt, um auch hier einen harmonischen städtebaulichen Übergang von einem dreigeschossigen Baukörper mit Staffelgeschoss über eine Abstufung zur benachbarten, vorhandenen zweigeschossigen Bebauung zu schaffen. Im Übrigen bleiben die maximalen Gebäudehöhen von Haus 4 mit 68,0 m ü. NHN und Haus 7 mit 70,2 bzw. 65,0 m ü. NHN am Alten Militärring sowohl gegenüber der westlich benachbarten Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 71,06 m ü. NHN zurück. Das Haus 3 wird mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 71,1 m ü. NHN die gleiche Höhe wie das benachbarte Apartmenthaus aufweisen. Das DEG-Gebäude weist im Bestand eine maximale Gebäudehöhe von 87,1 m ü. NHN auf. Innerhalb des Plangebietes bleiben die geplanten Wohngebäude mindestens 16 m unter der maximalen Gebäudehöhe des bestehenden Verwaltungsgebäudes zurück.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. In der Gestalt der Baugrenzen spiegelt sich die vorgesehene Gliederung der einzelnen Baukörper durch Vor- und Rücksprünge wider, die die vorgefundene kleinteilige Bebauungsstruktur Alt-Müngersdorfs aufnimmt und weiterentwickelt.

Der Bebauungsplan Nr. 61450/04 vom 6.09.1971 setzt für den Planbereich südöstlich der Herriger-gasse ein Allgemeines Wohngebiet – WA mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 fest. Dabei dürfen gemäß § 21a Abs. 4 BauNVO 1968 bei der Ermittlung der Geschossflächen die Flächen von Garagen bzw. Stellflächen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche unberücksichtigt bleiben und gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO 1968 ist die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen. Durch den geltenden Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Bauweise getroffen. Auf Antrag des Vorhabenträgers wurde nach pflichtgemäßem Ermessen die Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem Ziel eingeleitet, Baugrundstücke zur Errichtung dreigeschossiger Gebäude zu schaffen. Mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 61450/04, soweit dieser von dem neuen Plan überlagert wird, aufgehoben.

Das Bauleitplanverfahren eröffnete gegenüber der Beurteilung der Zulässigkeit der Bauvorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile gemäß § 34 BauGB die Möglichkeit, neue städtebauliche Ziele zu definieren. Den Anregungen, eine über die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung hinausgehende Reduzierung der Gebäudehöhen, der maximalen Zahl der Vollgeschosse, der GRZ und GFZ vorzunehmen wird nicht gefolgt.

### **1.3.2 Erdrückende Bebauung**

(B12, B13, B15, B30, B31, B32)

#### **Anregung**

*Es wird befürchtet, dass sich die eingeschossige Bungalowbebauung neben der viergeschossigen Bebauung im Plangebiet (Haus 6 und 7) nicht in die umgebende Bebauung einfüge (B12, B13, B15, B30, B31, B32).*

#### **Beschlussentwurf**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

### Abwägung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für Haus 7 maximal drei Geschosse und maximale Gebäudehöhen von 70,2 m ü. NHN bzw. zur südöstlich angrenzenden Bungalowbebauung eine maximale Gebäudehöhe von 65,0 m ü. NHN fest. Das Haus 7 wird bereits zur südöstlich angrenzenden Bungalowbebauung – nach den Angaben des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs handelt es sich um einen zweigeschossigen Bungalow – abgestuft. Die maximale Gebäudehöhe von Haus 7 bleibt dabei gegenüber der westlich benachbarten Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 71,06 m ü. NHN zurück. In der Höhenentwicklung entlang des Alten Militärrings vermittelt der abgestufte Teil von Haus 7 mit einer Höhe von 65,0 m ü. NHN zur Bungalowhöhe mit 61,2 m ü. NHN. Das Haus 7 hält die landesbauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zur Bungalowbebauung ein. Haus 7 wird von der südöstlich angrenzenden Bungalowbebauung stärker als bauordnungsrechtlich erforderlich abgerückt, so dass ausreichende Belichtungsverhältnisse sicher gewährleistet sind.

Das Haus 6 südöstlich des zentralen Platzes wird bereits von der südöstlich angrenzenden Bungalowbebauung stärker – als bauordnungsrechtlich erforderlich – abgerückt. Dabei wird die geringe Gebäudehöhe der Bungalowbebauung berücksichtigt und auf diese besondere städtebauliche Situation entsprechend reagiert.

Im Übrigen verstößt die Bungalowbebauung gegen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 61450/04 – die nordwestliche Baugrenze zu Haus 7 wurde erheblich überschritten.

Wie zuvor erwähnt, wurde die Bungalowbebauung mit dem bauordnungsrechtlichen Mindestabstand zur jeweils eigenen nordwestlichen Grundstücksgrenze errichtet. Es liegt in der Entscheidung des jeweiligen Bauherren, wie er die Spielräume, die ein Bebauungsplan eröffnet, nutzen will und insofern lag der planerische Wille zu Grunde, dass man zur Nordgrenze nur einen minimalen Grenzabstand zugunsten einer sich nach Südosten hin öffnenden Bebauung realisieren wollte. Dem nordwestlich angrenzenden Nachbarn (Vorhabenträger) sind hieraus keine zusätzlichen Abstände aufzuerlegen. Der Grenzabstand nach § 6 Bauordnung NRW ist vom Vorhabenträger einzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auch wenn die geplante Bebauung die Möglichkeiten weitgehend ausnutzt, werden keine unzumutbaren räumlichen Situationen geschaffen. Eine weitergehende Anpassung der Zahl der Vollgeschosse von Haus 5, 6 und 7 an die südöstlich angrenzende bestehende Bebauung ist nicht vorgesehen.

### 1.3.3 Konversion des DEG-Gebäudes

(B1, B12, B13, B15, B19, B24, B30, B31, B32, B33, B35)

#### Anregung

*Angeregt wird, das ehemalige DEG-Gebäude zurückzubauen, zu entkernen und zu modernisieren, um den dörflichen Charakter von Alt-Müngersdorf zu erhalten und die Hangkante von Bebauung freizulassen (B1, B19, B24, B33) bzw. zum Schutz der beiden Naturdenkmäler und insgesamt als ökologisch verträglichere Alternative (B12, B13, B15, B30, B31, B32).*

*Die Rückbauvariante würde die dörfliche Bebauungsstruktur deutlich weniger beeinträchtigen als die derzeitige Planung (B12, B13, B15, B30, B31, B32, B35).*

#### Beschlussentwurf

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

#### Abwägung

Durch den Vorhabenträger wurde eine Umnutzung des ehemaligen DEG-Gebäudes zu Wohnzwecken bei Reduzierung der Zahl der Geschosse geprüft, jedoch aufgrund ungünstiger Wohngrundrisse und Belichtungen dieser Wohnungen verworfen.

Das städtebauliche Konzept trägt im Plangebietsbereich südöstlich der Herrigergasse zu einer Stadt-reparatur bei. Erklärtes Ziel der Stadt Köln ist die Wiederherstellung einer Bebauung, die sich in der Art und dem Maß der baulichen Nutzung an der städtebaulichen Gestalt des Ortsbildes Alt-Müngersdorfs orientiert. Die gewerbliche Nutzung soll durch Wohnnutzung ersetzt werden. Mit der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes besteht die Möglichkeit einer städtebaulichen Neuordnung, die sich an die bestehenden erhaltenswerten Bebauungsstrukturen Alt-Müngersdorfs

anpasst – mit der Ausbildung einer geschlossenen Raumkante und einer Vorgartenzone zur Belvederestraße. Gegenüber der Bestandsituation ist im Bereich der Belvederestraße eine Aufwertung der städtebaulichen Gestalt des Ortsbildes zu erwarten. Neben dem Verzicht auf eine Tiefgaragenzufahrt und auf das offene Parkdeck mit 25 Stellplätzen entsprechen die geplante Gestaltung der Freiräume (insbesondere die Vorgartenzone zur Belvederestraße), die vertikal gegliederte, neue Raumkante zur Belvederestraße und die vorgesehenen ortsbildtypischen Fassadenmaterialien Klinker und Putz dem vorstädtischen Charakter von Müngersdorf.

#### **1.3.4 Geländehöhen**

(B12, B13, B15, B30, B31, B32)

##### **Anregung**

*Aus den ausgelegten Plänen seien die Auswirkungen der Geländehöhenfestsetzungen nicht zu erkennen gewesen, da eine konkrete Gestaltung nicht ablesbar war. Aus der Planbegründung wäre nicht zu erkennen, ob die Stadtverwaltung den Belang gesehen und in die Abwägung einbezogen hat (B12, B13, B15, B30, B31, B32).*

*Die Geländehöhenfestsetzungen würden dazu führen, dass statt der bisherigen gewachsenen Hanglage eine gestufte Terrassenlage entsteht (B24).*

##### **Beschlussentwurf**

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

##### **Abwägung**

Aufgrund der geplanten Modulation des Geländes – zur barrierefreien Erschließung der einzelnen Wohngebäude unter Berücksichtigung der bestehenden Höhenlage der Herrigergasse und der im Übrigen an das Plangebiet grenzenden Grundstücke – war die differenzierte Festsetzung von Geländehöhen erforderlich. Durch die bestehende Bebauung wurde das Gelände der Bereiche nordwestlich und südöstlich der Herrigergasse – sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes – in der Vergangenheit stark verformt und neu modelliert. Die Notwendigkeit der Geländeanpassungen resultiert auch daraus, dass die geplanten Häuser 1 bis 7 mit der kleinteiligen, Parzellen- und Bebauungsstruktur an der Belvederestraße nicht vergleichbar sind. Die Geländehöhenfestsetzungen beschränken sich jedoch ausschließlich auf die unmittelbar die geplanten Gebäude umgebenden Bereiche. Die Festsetzung der Geländehöhen, die im Rahmen der Umsetzung an den Gebäuden einzuhalten sind, schaffen Planungssicherheit und wirken bereits auf der Ebene des Planungsrechtes möglichen Konflikten bezüglich unzureichender Belichtung und Belüftung entgegen. Eine gestufte Terrassenanlage ist nicht geplant.

Durch die Festsetzung von Geländehöhen sind keine negativen Auswirkungen zu den benachbarten Grundstücken zu erwarten. Zu den Nachbargrenzen betragen die geplanten Geländeänderungen durch Geländeaufschüttungen bzw. Geländeabgrabungen jeweils nicht mehr als 80 bis 100 cm. Insofern erfolgte die Festsetzung der Geländehöhen aus städtebaulichen Gründen. Im Weiteren wurden die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung NRW geprüft und werden bezogen sowohl auf das natürliche, als auch auf das festgesetzte Gelände eingehalten.

#### **1.4 Anordnung der Baukörper, überbaubare Grundstücksflächen**

wurde in den Stellungnahmen mit den Nummern B2, B3, B10, B12, B13, B15, B16, B21, B24, B25, B30, B31, B32 und B36 angesprochen.

Die planungsrelevanten Einzelthemen aus dem Themenkomplex, die in den Stellungnahmen vorgebracht wurden, werden wie folgt zusammengefasst:

##### **1.4.1 Anordnung der Baukörper, Bauweise**

(B2, B3, B12, B13, B15, B16, B21, B24, B25, B30, B31, B32)



### **Anregung**

*Die Bauweise entspreche nicht der dörflich geprägten Umgebung bzw. der aufgelockerten Bauweise Müngersdorfs (B2, B12, B13, B15, B25, B30, B31, B32).*

*Die geplante Bebauung sei zu dicht zu Nachbargrenzen und Straßen angeordnet (B3, B12, B13, B15, B30, B31, B32). Die sieben Baukörper seien zu eng gestellt (B15). Es wird befürchtet, dass die Abstandsflächen nicht eingehalten werden können (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Es wird angeregt, das Haus 5 um ein Vollgeschoss zu reduzieren (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Die Abstände zwischen den Häusern 5 und 6 seien zu gering zur Bungalowbebauung und insofern müsse ein größerer Abstand eingehalten werden (B12, B13, B15, B30, B31, B32).*

*Es wird darauf hingewiesen, dass der vorhandene Bebauungskorridor eine Lüftungsschneise darstellt und insofern eine Durchlüftung durch die Gebäude im Plangebiet beeinträchtigt wird (B21).*

*Der Planungsansatz, dass ein zentraler Platz als Herzstück der städtebaulichen Konzeption geplant wurde, sei interessant. Es führe aber dazu, dass die Gebäude an den äußeren Rand gedrückt werden zu Lasten der angrenzenden Grundstückseigentümer und des bestehenden Ortsbildes. Für das verfolgte städtebauliche Konzept sei das Plangebiet zu klein (B24).*

*Durch die Tiefgarage mit Zufahrt von der Belvederestraße sind Bauschäden am benachbarten Gebäude (Belvederestraße 44) zu befürchten (B16).*

### **Beschlussentwurf**

Die Einschätzungen werden nicht geteilt und daher den Stellungnahmen nicht gefolgt.

### **Abwägung**

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets ist das Nebeneinander von geschlossener und offener Bauweise vorzufinden. In den mit „Wohnen A 1“, „Wohnen A 2“ und „Wohnen B“ festgesetzten Bereichen wird überwiegend eine offene Bauweise gesichert. Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung folgend, wurde an der Belvederestraße im mit „Wohnen B“ festgesetzten Bereich die offene Bauweise für das Haus 5 durch eine geschlossene Bauweise ersetzt, um eine städtebaulich gewünschte geschlossene Raumkante zur Belvederestraße zu erzielen.

Das städtebauliche Konzept sieht sieben Baukörper vor, die sich um einen Quartiersplatz gruppieren. In Übereinstimmung mit dieser Konzeption werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen vor Außenwänden von Gebäuden und zu öffentlichen Verkehrsflächen wurde geprüft und wird durch das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren sichergestellt. Dem Vorhabenträger werden durch Festsetzungen des Bebauungsplans keine Abstandsflächen auferlegt, die über die gemäß § 6 Bauordnung NRW nachzuweisenden Abstandsflächen hinausgehen oder eine Unterschreitung ermöglichen.

Der Bereich des Plangebietes stellt keine anerkannte Lüftungsschneise dar, wie in einer Stellungnahme angenommen. Insofern beeinträchtigt die Planung nicht die Durchlüftung des Stadtgebietes. In den Beteiligungsverfahren wurden durch die städtischen Fachämter hierzu auch keine Hinweise gegeben, die diesen Rückschluss zulassen.

Dem städtebaulichen Entwurf liegt die Idee eines Quartiersplatzes an der Herrigergasse zugrunde, um den sich die Bebauung gruppiert. Der grüne zentrale Freiraum wird neben der Funktion als Quartiersmitte mit Aufenthaltsqualitäten die Funktion eines Kinderspielplatzes erhalten und stellt zudem die notwendigen Feuerwehrezufahrten sicher. Über diesen Platz werden die Häuser 5, 6 und 7 fußläufig erschlossen. Die Platzfläche erfüllt insgesamt sehr viele Funktionen. Die Entwurfsidee geht nicht zu Lasten der angrenzenden Bebauung, da sowohl durch Abstände der geplanten Bebauung vom Gebäudebestand und durch differenzierte Gebäudehöhenfestsetzungen (Haus 1 und 7) die bestehende benachbarte Bebauung berücksichtigt wird. Im Übrigen werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten, was durch die Überprüfung der Entwurfspläne durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur bestätigt wurde. Die Häuser 1 bis 3 werden fußläufig von der Herrigergasse erschlossen, Haus 4 direkt vom Alten Militärring und die Häuser 5 bis 7 vom Quartiersplatz. Aufgrund der günstigen Süd-West-Orientierung der an der Belvederestraße liegenden Vorgärten von Haus 1 und Haus 5 wurde gegen eine fußläufige Erschließung von der Belvederestraße zugunsten einer durchgängigen Ziegelmauer bzw. Hecke mit dahinterliegenden Gärten zur städtebaulichen

Aufwertung dieses Bereichs der Belvederestraße entschieden. Bis auf Haus 6 orientieren sich alle Häuser zum Hang; Haus 6 orientiert sich zur Bildung der südöstlichen Platzkante quer zum Hang.

Durch die Anordnung der Tiefgarage am Haus 1 sind keine Bauschäden an der bestehenden Bebauung zu erwarten. Vor Umsetzung des Bauvorhabens wird durch den Vorhabenträger ein Beweissicherungsverfahren veranlasst werden, das der Sicherung von Beweisen für eine mögliche spätere gerichtliche Auseinandersetzung dient. Im Übrigen sind gemäß Landesbauordnung bauliche Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden. Dabei sind die der Wahrung dieser Belange dienenden allgemeinen anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Das nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren stellt die Einhaltung dieser Anforderungen sicher; innerhalb des Plangebietes sind alle Bauvorhaben genehmigungspflichtig.

#### **1.4.2 Kinderspielplätze**

(B10, B12, B13, B15, B30, B31, B32, B36)

##### **Anregung**

*Unter welchen Bedingungen sei es privaten Bauherren erlaubt, auf den ausreichenden Nachweis von Spielplätzen zu verzichten (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Der Spielplatz am Kämpchensweg sei kein geeigneter Ersatz (B36).*

*Die Spielplatzfrage würde der Allgemeinheit statt dem Vorhabenträger aufgebürdet (B10).*

##### **Beschlussentwurf**

Die Kinderinteressen werden berücksichtigt. Die Einschätzungen werden nicht geteilt, den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

##### **Abwägung**

Auf dem zentralen Platz werden 220 m<sup>2</sup> Kleinkinder-Spielfläche nachgewiesen, die über die Herriger-gasse erreichbar sein wird. Als Ausgleich für die nicht vollständig innerhalb des Plangebietes zu realisierende Spielfläche für Kleinkinder wird in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt der Stadt Köln der öffentliche Spielplatz am Kämpchensweg aufgewertet. Diese Aufwertung wird durch den Vorhabenträger in wirtschaftlicher Hinsicht getragen. Regelungen zu Ersatzleistungen für den Nachweis ausreichender Spielflächen für Kleinkinder gemäß § 9 Abs. 2 BauO NW und Satzung „Private Spielflächen für Kleinkinder“ sind Gegenstand des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bauungsplan. Die Berechnungsgrundlage für den Spielflächenbedarf für Kleinkinder stellt die Satzung „Private Spielflächen für Kleinkinder“ dar.

Im Übrigen kann der durch die Planung ausgelöste Bedarf an öffentlichen Spielplätzen durch den vorhandenen öffentlichen Kinderspielplatz am Kämpchensweg (in einer Entfernung von ca. 300 m zum Plangebiet) gedeckt werden. Ein eigener Spielplatz für Kinder über 6 Jahre ist innerhalb des Plangebietes daher entbehrlich.

Der Stadt Köln entstehen keine zusätzlichen Kosten.

#### **1.5 Ortsbild, Erhaltungssatzung**

wurde in den Stellungnahmen mit den Nummern B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19, B20, B21, B22, B23, B24, B25, B26, B27, B28, B29, B30, B31, B32, B33, B34, B35 und B36 angesprochen.

Die planungsrelevanten Einzelthemen aus dem Themenkomplex, die in den Stellungnahmen vorge-tragen wurden, werden wie folgt zusammengefasst:

##### **1.5.1 Dörfliche Struktur, Erhaltungssatzung**

(B2, B3, B4, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17, B19, B20, B21, B22, B24, B25, B26, B28, B29, B30, B31, B32, B33)

**Anregung**

*Die geplante Bebauung widerspreche dem dörflichen Ortsbild und der Erhaltungssatzung, füge sich nicht in das gewachsene Ortsbild Müngersdorfs ein (B3, B8, B9, B11, B12, B13, B14, B15, B19, B20, B21, B22, B24, B30, B31, B32, B33).*

*Durch eine Massierung gleichförmiger überdimensionierter Gebäude entstehe eine Verdichtung (B2) und Uniformierung des Ortsbildes (B2, B19, B24, B25). Es wird befürchtet, dass eine Nachverdichtung geplant sei, die eine städtebauliche Abkehr vom alten Ortskern darstellt, da sie ein nach außen hin geschlossenes Ensemble bildet (B2).*

*Die gewachsene Bebauungsstruktur Alt-Müngersdorfs mit ihrer hohen Wohnqualität sollte erhalten bleiben. Gemäß Erhaltungssatzung sollte die geplante Bebauung dem dörflichen Ortsbild entsprechen. Es wird eine erhebliche Beeinträchtigung des dörflichen Ortsbildes durch die geplanten Gebäudehöhen, Einförmigkeit der Baukörper und hohe Ausnutzung befürchtet (B16, B24, B28) und somit stünde sie gegen die Erhaltungssatzung (B12, B13, B15, B24, B28, B30, B31, B32). Gegen die Erhaltungssatzung wird verstoßen, die nur zweigeschossige Gebäude mit einer GFZ von ca. 0,6 vorschreibe (B12, B13, B15, B26, B30, B31, B32). In der Folge der Planung sei mit dem Abriss von alten Bürgerhäusern zu rechnen, die im Zuge einer Nachverdichtung durch Geschosswohnungsbau ersetzt werden (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Eine Zerstörung von Alt-Müngersdorf sei zu befürchten (B12, B13, B15, B28, B30, B31, B32).*

*90 Wohnungen in sieben Wohngebäuden entsprechen 12 Wohnungen je Haus – dies entspräche nicht der dörflichen Bebauungsstruktur (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Durch die Fällung des Baumbestandes nehme das Ortsbild schweren Schaden (B21). Das Planungsziel sei somit verfehlt, da die Häuser 1-7 nicht mit der ortsüblichen Kleinteiligkeit vergleichbar seien (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Es sei weiter zu befürchten, dass ein Wohnsilo bzw. Gewerbepark entstehe, das/der Ausdruck einer Allerweltsarchitektur sei (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Es wird eine Überarbeitung des Entwurfes unter Berücksichtigung der Erhaltungssatzung angeregt (B12, B13, B15, B28, B30, B31, B32).*

*Eine Einwanderin weist darauf hin, dass die Höhe des westlich angrenzenden Apartmenthauses als Maßstab für die Höhenentwicklung im Plangebiet genannt wurde, im Weiteren aber das Gebäude als nicht ortsbildverträglich bewertet wurde (B7, B8, B12, B13, B15, B24, B30, B31, B32). Die mit Wohnen A 1 und Wohnen A 2 festgesetzten Bebauungen sind innerhalb der Erhaltungssatzung ohne Beispiel und sprengen das Ortsbild (B24).*

*In der Ortslage sind Satteldächer dominant, daher wird angeregt, die Flachdachfestsetzung zu überdenken (B24).*

*Eine Eingabenstellerin fragt, warum die Festsetzungen der Erhaltungssatzung für das Wohnen B südöstlich der Herrigergasse nicht zu berücksichtigen sind und im Weiteren, ob neben den Fassadenmaterialien und der vertikalen Gliederung zusätzliche Begründungen dafür sprächen, dass die Bebauung dem dörflichen Charakter von Müngersdorf entspricht (B6). Es wird befürchtet, dass die Morphologie nicht berücksichtigt wurde und es insofern auch keine Stadtreparatur sei (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Die ortsbildprägenden Strukturen seien nicht berücksichtigt und über den Planentwurf nicht gesichert (B12, B13, B15, B30, B31). Bei einer Anwendung der Erhaltungssatzung sei eine Genehmigung des Planentwurfs zu versagen (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Durch einen Einwander wurde eine dreidimensionale Simulation veranlasst, um Rat und Verwaltung eine sachliche Diskussionsgrundlage zu liefern. Hier sei erkennbar, dass mit der vorliegenden Planung der dörflichen Struktur von Alt-Müngersdorf nicht Rechnung getragen würde (B12, B13, B15, B30, B31, B32).*

*Die historische ortsbildprägende Mauer sei zu sichern und zu erhalten (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Es wird befürchtet, dass die Mauer abgerissen und in veränderter Form neu errichtet werden wird (B12, B13, B15, B19, B22, B30, B31, B32); auch die Besonderheit, dass Bäume in das Mauerwerk eingewachsen seien, würde verloren gehen (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Das zeitweise Abtragen der Mauer stünde ebenso im Widerspruch zu der Erhaltungssatzung (B8, B12, B13, B15, B19, B30, B31, B32), wie die geplanten Durchgänge (B7, B8, B12, B13, B15, B30, B31, B32). Es sei nicht zutreffend, dass die Rekonstruktion der Mauer den Schutzzweck der Erhaltungssatzung erfülle (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Durch den zentralen Platz verliere die Ziegelmauer Charakter (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Der marode Zustand kann nicht angeführt werden, die Mauer zu zerstören, da die Mauer durch die Erhaltungssatzung unter Schutz stehe (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Durch geeignete Maßnahmen könne den üblichen Anforderungen an den Denkmalschutz entsprochen wer-*

den (B4, B12, B13, B15, B30, B31, B32). Die vorhandene Ziegelmauereinfriedung sei bis heute noch so stabil, dass keinerlei Schutzvorkehrungen notwendig seien (B24).

Die leerstehende Stadtvilla nordwestlich der Herrigergasse soll abgerissen werden. Über eine Baufälligkeit sei nichts bekannt. Es wird nachgefragt, welche Untersuchungsergebnisse zu der Einschätzung geführt haben (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Es wird vermutet, dass die Villa mit einem vertretbaren Aufwand wieder in einen bewohnbaren Zustand versetzt werden kann; bei einem Abriss und Neubau sei die Erhaltungssatzung zu beachten (B4).

Die Erhaltungssatzung würde zu eng ausgelegt, wenn ihre Anwendbarkeit ausschließlich auf die Mauer beschränkt würde, die Villa, der Park und die Umgebung fallen ebenfalls unter die Erhaltungssatzung. Die Erhaltungssatzung verbiete das Planvorhaben nordwestlich der Herrigergasse; für das restliche Plangebiet ist die Erhaltungssatzung ausstrahlend und somit auch bindend (B4, B8). Es stünde der Verwaltung nicht zu, zu mutmaßen was zur Aufnahme des Gebietes in die Erhaltungssatzung geführt habe; zu einer Interpretation bedürfe es klarer Belege bzw. eines unabhängigen Rechtsgutachtens (B12, B13, B15, B30, B31, B32).

Die Planung dürfe nicht zur Aufhebung der Erhaltungssatzung führen (B8). Die Erhaltungssatzung sei einzuhalten (B26).

Es wird hinterfragt, wie der Begriff der Stadtvilla zu definieren sei und ob die Häuser 1-4 eher als Apartmenthäuser zu benennen seien (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Die gewählten Rechtfertigungen, dass die Häuser 1-4 die vorgefundene Morphologie allerdings mit größerer Kubatur aufnehmen, könne nicht darüber hinweg täuschen, dass die Bebauung mit der Erhaltungssatzung in Einklang zu bringen ist (B24).

### **Beschlussentwurf**

Die Einschätzungen werden nicht geteilt und daher wird den Stellungnahmen nicht gefolgt.

### **Abwägung**

Der Plangebietsbereich nordwestlich der Herrigergasse einschließlich der Herrigergasse unterliegt der Erhaltungssatzung Nr. 8 „Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten für einen Teil der Ortslage in Köln-Müngersdorf“ vom 21.04.1988 und ist dem Teilgebiet "alter Dorfkern" zuzuordnen. Die bis zu zwei Meter hohen Ziegelmauereinfriedungen (Ende des 19. Jahrhunderts) der Grundstücke an der Herrigergasse als Bestandteile des dörflich anmutenden Ortsbildes können für diesen Bereich als ausschlaggebend für die Einbeziehung in das Gebiet der Erhaltungssatzung angesehen werden (vgl. Begründung zur Erhaltungssatzung). Das Plangebiet südöstlich der Herrigergasse wurde nicht in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung einbezogen. Durch die städtebauliche Neuordnung des gesamten Plangebietes wurden die Ziele der Erhaltungssatzung gewürdigt, das charakteristische Ortsbild von Alt-Müngersdorf zu erhalten und zu sichern. Innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung bedürfen gemäß § 172 BauGB der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Ziel der vorliegenden Planung ist die Festsetzung von Baugrundstücken zur Errichtung von dreigeschossigen Wohngebäuden – auch innerhalb des Plangebietesbereiches, der unter die Erhaltungssatzung fällt. Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude, die zur Umsetzung der Planung abgerissen werden, sind Zeugnisse des 20. Jahrhunderts und spiegeln nicht mehr die dörfliche Struktur Alt-Müngersdorfs wider. Der Bungalow an der Ecke Belvederestraße/Herrigergasse wurde in den 1970er oder 1980er Jahren errichtet und wird als nicht erhaltenswert eingestuft. Bei der Stadtvilla aus den etwa 1930er Jahren ist die Standsicherheit nicht mehr gegeben, so dass aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht das Gebäude zurückgebaut werden muss. Eine Abrissgenehmigung liegt für dieses Gebäude vor. Aus diesen Gründen wurde die bestehende Bebauung überplant und die Bestandsgebäude nicht im städtebaulichen Konzept berücksichtigt. Die bestehende Ziegelmauereinfriedung an Belvederestraße und Herrigergasse wird als wesentlicher Bestandteil des dörflich anmutenden Ortsbildes erhalten bzw. nach Fertigstellung der Bauvorhaben rekonstruiert werden. Der Erhalt bzw. die Rekonstruktion der Ziegelmauereinfriedung wird als Hinweis im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und ist durch Regelungen im Durchführungsvertrag sichergestellt. Die Ziegelmauer unterliegt nicht dem Denkmalschutzgesetz. Die Herrigergasse zwischen Belvederestraße und Altem Militärring, die als Fuß- und Radweg genutzt wird, befindet sich in städtischem Eigentum. Um den heutigen Verlauf der Herrigergasse als traditionelle Wegeverbin-

dung zwischen den oberen und den unteren Ortsteillagen als allgemein zugängliche Fuß- und Radwegeverbindung dauerhaft zu sichern, wird diese in ihrer bestehenden Breite und Ausdehnung (innerhalb des Plangebietes) als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Auf der Grundlage dieser Festsetzung wird für die Herrigergasse das Widmungsverfahren gemäß § 6 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen eingeleitet werden. Insgesamt wird durch die vorgesehene Planung innerhalb des Bereichs nordwestlich der Herrigergasse die städtebauliche Gestalt Alt-Müngersdorfs nicht beeinträchtigt werden. Die Erhaltungssatzung bleibt von der Planung unberührt.

Das Wohnquartier soll durch die Architektur – insbesondere die Gestaltung der Fassaden – ein einheitliches Erscheinungsbild erhalten. Von gleichförmigen Gebäuden, die zu einer Uniformierung des Ortsbildes führt, kann jedoch nicht gesprochen werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen einer wohngebietstypischen städtebaulichen Dichte und sind als ortsverträglich zu bewerten, da in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes eine Nachverdichtung und damit Weiterentwicklung der ursprünglich dörflichen Struktur Müngersdorfs stattgefunden hat – insbesondere im Bereich der Stichstraße südöstlich des Plangebietes sowie durch das Apartmenthaus westlich des Plangebietes. Das Plangebiet ist hinsichtlich der Geschossigkeit von einer uneinheitlichen Bebauung umgeben. Die Gebäude, die dem Plangebiet in der Belvederestraße gegenüber liegen und überwiegend nicht zum Teilgebiet Alter Dorfkern der Erhaltungssatzung zuzurechnen sind, weisen ein bis vier Vollgeschosse auf, die Gebäude am südöstlich des Plangebietes gelegenen Stichweg ein bis zwei Vollgeschosse und die westlich des Plangebietes vorhandene Bebauung weist ein, zwei und drei Vollgeschosse auf. Innerhalb des Plangebietes wird einheitlich eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Gegenüber dem innerhalb des Plangebietes liegenden achtgeschossigen DEG-Verwaltungsgebäude wurde mit dem Planungsziel einer dreigeschossigen Bebauung das Höchstmaß der baulichen Nutzung in einer dörflich geprägten Bebauungsstruktur deutlich reduziert. Die Zahl von maximal drei Vollgeschossen orientiert sich an der überwiegend zwei- bis dreigeschossigen vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung, die sowohl niedrigere Gebäude mit einem Vollgeschoss als auch deutlich höhere Gebäude mit einer Sieben- bis Neugeschossigkeit aufweist. Trotz angemessener städtebaulicher Dichte entstehen keine überdimensionierten Wohngebäude innerhalb des Plangebietes.

Infolge der Planung ist nicht mit einer großräumigen Umstrukturierung von Alt-Müngersdorf zu rechnen. Das städtebauliche Instrument der Erhaltungssatzung verhindert die Umwälzung vorhandener Baustrukturen weitgehend, da Rückbau und die Änderung baulicher Anlagen einer Genehmigung bedürfen und die Errichtung einer baulichen Anlage versagt werden darf, wenn die städtebauliche Gestalt des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Die Erhaltungssatzung stellt ein städtebauliches Instrument dar, bauliche Veränderungen – angepasst an die bestehende Bebauung – zu moderieren, aber nicht gänzlich zu verhindern.

Die vorliegende vorhabenbezogene Planung wird als Möglichkeit verstanden, im Hinblick das Plangebiet südöstlich der Herrigergasse mit dem achtgeschossigen Baukörper des ehemalige DEG-Verwaltungsgebäude ein Stück Stadtreparatur zu betreiben – im Hinblick auf die Art der Nutzung, die städtebauliche Neufassung der Belvederestraße durch eine geschlossene Raumkante und die Festsetzung maximaler Höhen für die Wohngebäude (Haus 5 bis 7).

Im Verhältnis zur vorhandenen kleinteiligen Bebauung ehemaliger Landarbeiterhäuser weisen die innerhalb des Plangebietes geplanten Baukörper aufgrund allgemeiner, zeitgemäßer Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eine größere Kubatur auf. Dennoch wird durch den Wohnungsbau, der an diesem Standort realisiert werden soll, der städtebauliche Maßstab, der durch die umgebende dörfliche Bebauung und ihre Struktur vorgegeben wird, berücksichtigt. Dem Wohnstandort entsprechend sind hochwertige Wohnungen zur Bildung von Wohneigentum geplant.

Das städtebauliche Konzept, an der Belvederestraße eine geschlossene, vertikal stark gegliederte Bebauung herzustellen, die die kleinteilige Bebauungsstruktur der gegenüberliegenden Bebauung spiegelt, und die geplante architektonische Umsetzung differenzierter Gebäudehöhen und einer horizontalen Gliederung mit Hilfe von Staffelgeschossen sowie den Einsatz unterschiedlicher ortbildtypischer Materialien passt sich den bestehenden erhaltenswerten Bebauungsstrukturen an. Die Schaffung einer geschlossenen Raumkante an der Belvederestraße (Haus 5) folgte dabei Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Kleinteiligkeit ist nicht gleichbedeutend mit der Übernahme historischer Bauformen.

Als örtliche Bauvorschrift gemäß § 86 BauO NRW werden lediglich Flachdächer bis zu einer Neigung von maximal 5° festgesetzt, jedoch keine Fassadenmaterialien. Das Flachdach fügt sich in die vorhandene Struktur ein und stellt ein Gestaltungselement des neuen Wohnquartiers dar.

Da als Art der baulichen Nutzung „Wohnen“ festgesetzt wird, ist die Entstehung eines Gewerbeparks nicht zu befürchten. Das städtebauliche Konzept sowie die architektonische Umsetzung der Planung liegen in den Händen von zwei beauftragten Architekturbüros. Eine Allerweltsarchitektur ist nicht zu befürchten.

### 1.5.2 Topographie – Höhenunterschied

(B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B17, B18, B19, B20, B21, B22, B23, B24, B25, B26, B27, B28, B29, B30, B31, B32, B33, B34, B35, B36)

#### Anregung

*Das Verschwinden bzw. die Zerstörung des für Müngersdorf typischen Terrassenunterschieds von Nieder- zu Mittelterrasse (Hangkante) wird befürchtet (B1, B2, B3, B6, B7, B9, B12, B13, B14, B15, B17, B18, B19, B21, B23, B25, B26, B28, B30, B31, B32, B33, B35, B36). Von einer Bebauung der Hangkante sollte abgesehen werden, um ein einmaliges schützenswertes Areal zu erhalten (B5, B7, B18, B22, B29, B34). Die geplante Bebauung wird zu einer weitgehenden Veränderung zu Ungunsten der Hangkante führen (B6, B8, B29). Der Höhenunterschied wird vom Alten Militärring nicht mehr erfahrbar sein (B8, B17, B29).*

*Die Baukörper passen sich unzureichend der Hangkantensituation an (B11, B18, B20, B26, B29). Das Bauvorhaben stellt eine Zerstörung der natürlichen Hangkante durch Sockelgeschosse mit Tiefgarageneinfahrten und einer dreigeschossigen Bebauung dar; der Gesamteindruck der Hangkante gehe unwiderruflich verloren (B4). Die Bebauung nördlich und südlich der Herrigergasse wurde im Gegensatz zur geplanten Bebauung ausschließlich auf der Rheinterrasse errichtet, nie unterhalb (B4).*

*Die Bebauung der Hangkante befinde sich nicht im Einklang mit der Erhaltungssatzung (B6, B12, B13, B15, B30, B31, B32) und dem vorliegenden Landschaftsschutz (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Sie solle erkennbar bleiben und als wesentliches topographisches Merkmal respektiert werden (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Die Häuser 4 und 7 sollen entfallen (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Die Schnittdarstellungen lassen eine nivellierende Terrassierung des gesamten Areals befürchten (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Es wird hinterfragt, wie sich die topographischen Höhenunterschiede in den Gebäudehöhen widerspiegeln (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Es wird befürchtet, dass der Hohlweg Herrigergasse durch eine starke Nivellierung in seiner Ausprägung zerstört werde und insofern sei er in seiner heutigen Form zu erhalten (B4, B12, B13, B15, B30, B31, B32). Es sei nicht hinreichend zu erkennen, dass bei den zugelassenen erheblichen Eingriffen in die Geländegestaltung der Höhenverlauf der Herrigergasse unverändert bleibt (B24).*

*Nach Beurteilung durch den Geologischen Dienst NRW handelt es sich bei der Terrassenkante um einen schützenswerten Geotop (B12, B13, B15, B17, B19, B30, B31, B32). Bei den im Bereich der Hangkante vorgenommenen Eingriffen durch den Menschen (lokale Auffüllung östlich Haus 42, Verlegung der Herrigergasse, Bau des Alten Militärrings, DEG-Gebäude) handele es sich um geringfügige und lokal minimale Eingriffe, die die Hangkante in ihrer Gesamtheit in keiner Weise beeinträchtigen oder gar zerstören (B4, B12, B13, B14, B15, B18, B30, B31, B32). Die Terrasse wurde von der Natur geschaffen, ist in ihrer heutigen Gestalt eindeutig erkennbar und erfülle die Voraussetzungen als geologisches Naturdenkmal (B4, B12, B13, B15, B18, B19, B30, B31, B32). Es liege keine „erhebliche anthropogene“ Beeinflussung der Terrassenkante innerhalb des Plangebietes vor (B12, B13, B15, B19, B30, B31, B32). Aus der Geologischen Karte von 1930 geht hervor, dass keine anthropogene Überformung des Geländereiefs stattgefunden hat (B4). An das Urkataster von 1818 können im Hinblick auf die Maßgenauigkeit nicht die gleichen Maßstäbe wie an heutige Karten gestellt werden; daher können aus einer vergleichenden Betrachtung keine Schlussfolgerungen gezogen werden (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Beispielsweise sei die auf den Urkarten verzeichnete Senke entgegen der Darstellung der Begründung heute eindeutig erkennbar (B12, B13, B15, B30, B31, B32).*

*Die geplante Bebauung werde damit begründet, dass dem Geologischen Dienst unterstellt werde, nur unbebaute Terrassenteile zukünftig unter Schutz stellen zu wollen und damit die Unterschutzstellung als Naturdenkmal für das Plangebiet nicht bedeutsam sei (B4, B12, B13, B14, B15, B30, B31, B32).*

Trotz anthropogener Veränderungen soll nach Empfehlung des Geologischen Dienstes die Hangkante als Naturdenkmal geschützt werden (B6, B12, B13, B14, B15, B23, B30, B31, B32). Anthropogene Spuren wie beispielsweise die historische Besiedlung stehen nicht im Widerspruch zum Schutzstatus des Geotops (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Insgesamt wird § 22 Landschaftsgesetz bzw. § 28 Bundesnaturschutzgesetz nicht korrekt ausgelegt, indem insbesondere auf eine Einzelschöpfung der Natur ohne jegliche menschliche Beeinflussung abgehoben wird (B12, B13, B15, B30, B31, B32).

Die Stadtverwaltung stützt sich ausschließlich auf ein Gutachten des Vorhabenträgers, und setzt sich über die vom Geologischen Dienst als Naturdenkmal eingestufte Terrassenkante hinweg (B10, B12, B13, B15, B19, B21, B24, B26, B30, B31, B32). Die vorgelegte „Stellungnahme zur Ausweisung eines Teilgebietes von Köln-Müngersdorf als Naturdenkmal“ (Kühn Geoconsulting GmbH Bonn, Stand 18.02.2010) sei falsch, da zu kleinräumig. Sowohl die Eignung des beauftragten Gutachters (B24) als auch die methodische Herangehensweise zur Beurteilung der Hangkante als Geotop werden grundsätzlich in Frage gestellt (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Die untersuchten Auffüllungen werden nicht nach ihrer Entstehung – künstliche Auffüllungen oder natürliche Ablagerungen – unterschieden (B4, B12, B13, B15, B30, B31, B32).

Die Hangkante entlang des Militärrings soll als Naturdenkmal ausgewiesen werden – einschließlich von Teilbereichen des Plangebietes (B4, B18, B19, B24, B27, B28, B29, B34). Die Hangkante solle nicht durch die geplante Bebauung zerstört werden (B4, B18). Eine Teilunterschutzstellung unter Ausschluss des Plangebietes sei abzulehnen, da ein Gesamtzusammenhang bestehe (B12, B13, B15, B18, B24, B30, B31, B32, B33), der sich nicht allein auf das Merkmal Prallhang beschränke (B4).

Wurde dem Geologischen Dienst, der Bodendenkmalpflege, der Unteren Landschaftsbehörde und der Bezirksregierung im Rahmen der erneuten Offenlage Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (B12, B13, B15, B30, B31, B32)? Wie steht die Bezirksregierung zu diesem Vorgang (B12, B13, B15, B30, B31, B32)? Hinterfragt wird, aus welchem Grund der Landschaftsschutz nicht bereits zu Beginn des B-Plan-Verfahrens thematisiert wurde (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Der Höhenunterschied innerhalb des Plangebietes sei mit 9 Metern nicht exakt wiedergegeben (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Die Hangkante befinde sich entgegen der Darstellung der Begründung nicht überwiegend im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (B12, B13, B15, B30, B31, B32).

Die Entscheidung über die Unterschutzstellung der Hangkante soll von den Fachbehörden getroffen werden und nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (B12, B13, B15, B24, B30, B31, B32, B36).

Die Rechtsgrundlage für die Ausweisung von Naturdenkmälern stellt seit 01.03.2010 § 28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) anstelle des § 22 des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG NRW) dar (B24).

Es handele sich bei der Hangkante um ein schutzwürdiges Bodendenkmal (B1). Ein Verstoß gegen das Bundesnaturschutzgesetz liege vor (B9).

### **Beschlussentwurf**

Die Topographie fand Berücksichtigung. Die Einschätzungen werden nicht geteilt und den Stellungnahmen nicht gefolgt.

### **Abwägung**

Das Plangebiet wird durch den topographischen Höhenunterschied von der Mittel- zur Niederterrasse des Rheintals geprägt. Dieser Höhenunterschied, der durch Geländemodulationen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes in der Vergangenheit bereits anthropogen stark überformt wurde, wird nach wie vor bestehen bleiben, wie aus den Schnittdarstellungen auf Blatt Nr. 2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hervorgeht. In der Vergangenheit wurden erhebliche Veränderungen der Hangtopografie vorgenommen, insbesondere wurden Geländeaufschüttungen am Haus Belvederestraße 42 (nordwestlich der Herrigergasse) vorgenommen. Bohrungen der geotechnischen Bodenuntersuchung belegen Auffüllungsmächtigkeiten von ca. 1,4 bis 4,3 m mit verschiedenen Materialien. Die gesamte Hangkante in den Bereichen nordwestlich der Herrigergasse ist von aufgefüllten Böden bedeckt. Der Straßenbaukörper des Alten Militärrings wurde im Bereich des Plangebietes über den Hangfuß aufgeschüttet.

Durch die einheitliche Festsetzung von dreigeschossigen Gebäuden, vollziehen die Gebäude innerhalb des Plangebietes die Bewegung des Geländes durch ihre Gebäudehöhe nach. Am Standort von Haus 4 wurde das vorhandene Gelände in der Vergangenheit so stark verändert, dass die Hangkante hier weitgehend zerstört wurde. Die Hangkante entlang des Alten Militärrings ist nicht einheitlich ausgebildet. Innerhalb des Plangebietes waren zudem die geologischen Voraussetzungen gegeben, über einen Hohlweg den Höhenunterschied von der Nieder- zur Mittelterrasse leicht zu überwinden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird durch das an der Hangkante stehende Haus 7 die Bauflucht der südöstlichen Nachbarbebauung aufgenommen. Da im Bereich von Haus 4 die Hangkante verschliffen ist, reicht die Baugrenze von Haus 4 fast bis zur Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung heran. Durch Haus 4 und 7 wird die vorgefundene Hangkantensituation gewürdigt. Insgesamt wird bei Umsetzung der Planung der Übergang von der Nieder- zur Mittelterrasse des Rheintals erfahrbar bleiben. Über die Herrigergasse wird nach wie vor ein Höhenunterschied von 9 m zu überwinden sein; sie wird in Ihrer bisherigen Lage erhalten bleiben. Die Hangkantensituation wird nicht zerstört. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde der Erschließung über den Alten Militärring von Haus 1 einerseits und der Häuser 5 bis 7 andererseits durch das zuständige Amt für Straßen und Verkehrstechnik befürwortet.

Bei der „Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten für einen Teil der Ortslage in Köln-Müngersdorf“ (Erhaltungssatzung Nr. 8) vom 21.04.1988 für den Kernbereich des ehemaligen Dorfes Müngersdorf handelt es sich um ein planungsrechtliches Instrument zur Sicherung einer als erhaltenswert erkannten und eingestuften städtebaulichen Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB). Innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung bedürfen der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung sowie die Neuerrichtung baulicher Anlagen einer besonderen Genehmigung. Sie darf versagt werden, wenn im Falle des beantragten Abbruches, Änderung oder Nutzungsänderung die jeweilige bauliche Anlage das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist oder im Falle eines Neubaus die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch dieses beantragte Gebäude beeinträchtigt wird. Das Plangebiet nordwestlich der Herrigergasse einschließlich der Herrigergasse liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung. Der Wohngebäudebestand ist hier nicht als erhaltenswert kartiert, seine Beseitigung ist aus Gründen der mit der Erhaltungssatzung verbundenen Schutzgüter nicht problematisch. Der geplanten Neubebauung des innerhalb der Erhaltungssatzung liegenden Teils des Plangebiets kann nicht entgegengehalten werden, dass die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die Neubebauung beeinträchtigt wird. Die geplanten vier Einzelbaukörper fügen sich ein. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes in diesem Teil der Ortslage ist nicht gegeben. Die vorliegende Planung sieht grundsätzlich den Erhalt bzw. die Rekonstruktion der ortsbildtypischen, historischen Mauer entlang der Belvederestraße und der Herrigergasse vor. Ihr Abbruch kann aus bautechnischen Gründen erforderlich sein und kann mit der Auflage einer Rekonstruktion auch genehmigt werden. Der Schutzzweck der Erhaltungssatzung ist insofern erfüllt.

Aufgrund der geplanten Modulation des Geländes – zur barrierefreien Erschließung der einzelnen Wohngebäude unter Berücksichtigung der bestehenden Höhenlage der Herrigergasse und der im Übrigen an das Plangebiet grenzenden Grundstücke – werden Geländehöhenfestsetzungen vorgenommen, die sich jedoch ausschließlich auf die unmittelbar die geplanten Gebäude umgebenden Bereiche beschränken. Durch die Geländehöhenfestsetzungen sind keine negativen Auswirkungen zu den benachbarten Grundstücken, zum öffentlichen Straßenraum und zu den privaten Freiflächen zu erwarten. Abstandsflächen nach der Landesbauordnung NRW werden bezogen sowohl auf das bestehende natürliche, als auch festgesetzte Gelände eingehalten.

Der Geologische Dienst NRW hatte mit Schreiben vom 10.12.2009 empfohlen, die Terrassenkante in Köln-Müngersdorf entlang der Straße „Alter Militärring“ in ihrer gesamten, bisher unbebauten Länge als Naturdenkmal gemäß § 22 Landschaftsgesetz NRW (seit 01.03.2010 gemäß § 28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) auszuweisen. Nach Einschätzung des Geologischen Dienstes vermittele der Landschaftsteil Erkenntnisse über die Entwicklung der Erde, somit handele es sich um einen schützenswerten Geotop im Sinne der „Arbeitsanleitung Geotopschutz“.

Die Entscheidung über das Schutzbedürfnis, die Schutzwürdigkeit sowie Art und Ausmaß der Schutzgewährung liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Unteren Landschaftsbehörde. In die erforderliche Interessenabwägung sind die öffentlichen Belange für eine Unterschutzstellung mit den privaten Belangen der Grundstücksnutzung unter Einbeziehung aller bekannten Einzelfallumstände einzustellen



und gegeneinander und untereinander abzuwägen. Die Erforderlichkeit eines besonderen Schutzes bedeutet, dass die Unterschutzstellung dem öffentlichen Interesse dienen muss. Eine Schutzausweisung ist geboten, wenn eine abstrakte Gefährdung der gesetzlichen Schutzgüter vorliegt, das heißt wenn ein Schadenseintritt ohne die vorgesehene Maßnahme nicht bloß als entfernte Möglichkeit in Betracht zu ziehen ist. Die die Eigentümerbefugnisse beschränkenden Regelungen erweisen sich unter Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkten sowie Beachtung des Übermaßverbots als unzulässig, wenn dem Eigentümer ohne jeglichen Ausgleich nicht mehr genügend Raum für einen privatnützigen Gebrauch des Grundstücks verbleibt. Gemessen an diesen Grundsätzen ist die Unterschutzstellung des Plangebietes nordwestlich der Herrigergasse („Wohnen A1“ und „Wohnen A2“) als unverhältnismäßig anzusehen.

Im Plangebiet haben seit dem Mittelalter in nicht unerheblichem Umfang anthropogene Eingriffe stattgefunden. Zwar ist die Terrassenkante als morphologisch markanter Niveauunterschied auch innerhalb des Plangebietes noch deutlich erkennbar, gegen eine uneingeschränkte Schutzwürdigkeit sprechen aber die Reste der mittelalterlich-frühzeitlichen Hofanlagen auf Flurstück 1395, die genehmigte Errichtung von Gebäuden auf dem Flurstück 1394 (Häuser Nr. 42 und 42a), die von Menschenhand angelegte Wegführung der historischen Herrigergasse über einen Teil des Geländes sowie ihre spätere Einebnung sowie die seitens der Bodendenkmalpflege aufgefundene Grube aus dem spätmittelalterlichfrühneuzeitlichen Siedlungskontext, die später aufgefüllt worden sein muss.

Das Plangebiet wie auch die angrenzenden Nebengrundstücke (Flurstücke 309, 178/4, 170/2) sind nachweislich durch erhebliche bauliche Einbrüche gekennzeichnet, die auf die Naturschöpfung eingewirkt haben. Sowohl auf dem DEG-Gelände als auch auf den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücken 309, 178/4 und 170/2 befinden sich in der Hangkante große Gebäude, die einen unbeeinträchtigten Eindruck der Terrassenkante erheblich stören. Das DEG-Gebäude ist vollflächig unterkellert; durch Keller und bis zu 1,5 m starke Fundamente wurde der Hang unwiderruflich entfernt. Insgesamt ist der Charakter einer zusammenhängenden Terrassenkante als Gesamteindruck – auf die auch der geologische Dienst abstellt – im Abschnitt des Plangebietes stark beeinträchtigt.

Die Schutzwürdigkeit der Terrassenkante als Naturdenkmal ist innerhalb des Plangebietes aufgrund der vielfältigen, weit in die Vergangenheit zurückreichenden menschlichen Eingriffe als gering einzustufen. Die in diesem Zusammenhang vorgebrachten bodendenkmalpflegerischen Aspekte können anderweitig berücksichtigt werden. Die im Bebauungsplangebiet vorgefundenen Reste der ehemaligen Hofanlagen sowie die historische Herrigergasse stellen Bodendenkmäler dar, deren Eintragung in die Liste der Bodendenkmäler bevorsteht.

In der Gesamtabwägung überwiegen damit bezogen auf das Plangebiet die Interessen des Eigentümers gegenüber den öffentlichen Interessen an einer Unterschutzstellung als Naturdenkmal. Es besteht weder eine Verpflichtung der Unteren Landschaftsbehörde zur Unterschutzstellung noch kann eine solche nach Einschätzung des Rechtsamtes innerhalb des Plangebietes ermessensfehlerfrei ohne eine angemessene Entschädigung für diesen schwerwiegenden Eingriff in das Privateigentum erfolgen. Die Stadt ist zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Unterschutzstellung der Hangkante nicht angezeigt ist, da die fachlich-inhaltlichen Voraussetzungen für eine Ausweisung als Naturdenkmal gemäß § 28 BNatSchG nicht vorliegen. Mit Schreiben vom 20.07.2010 hat die Untere Landschaftsbehörde der Höheren Landschaftsbehörde (Bezirksregierung Köln) mitgeteilt, dass die Unterschutzstellung der Terrassenkante am Alten Militärring in Müngersdorf nicht weiterverfolgt werden soll.

Zu den Einzelfragestellungen, die die „Stellungnahme zur Ausweisung eines Teilgebietes von Köln-Müngersdorf als Naturdenkmal“ von Kühn Geoconsulting sowie die vermessungstechnische und kartographische Untersuchung historischer Kartendarstellungen und historischer Katasterinformationen betreffen sei auf die beigefügten Anlagen von Kühn Geoconsulting (Anlage 5a) vom 23.07.2010 und des öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. H. Lühning (Anlage 5b) vom 16.07.2010 verwiesen.

Beim Bebauungsplan „Herrigergasse“ handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch, für den der Vorhabenträger die Planungskosten trägt. Dies schließt die Beauftragung von erforderlichen Gutachten ein. Die Planung ist mit der Stadtverwaltung abzustimmen, die Gutachten sind der Stadtverwaltung zur Prüfung vorzulegen. Allein bei der Stadt Köln liegt die Planungshoheit.

Über die Durchführung der erneuten Offenlage wurde die Untere Landschaftsbehörde als für eine Naturdenkmal-Ausweisung zuständige Behörde informiert. Die Bezirksregierung Köln nimmt als Höhe-

re Landschaftsbehörde die Fachaufsicht über die Untere Landschaftsbehörde wahr. Das Amt für Archäologische Bodendenkmalpflege (Römisch-Germanisches Museum), das die Belange der Bodendenkmalpflege vertritt, wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Belange der Bodendenkmalpflege werden berücksichtigt.

Der Landschaftsplan der Stadt Köln trifft für das Plangebiet keine Aussagen, das heißt, dass die Hangkante bis heute nicht dem gesetzlichen Schutz des Landschaftsgesetzes NRW bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes unterliegt. Im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB wurden lediglich die Belange der Bodendenkmalpflege vorgebracht. Erst im Anschluss an die erste Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde das Schreiben des Geologischen Dienstes NRW vom 10.12.2009 mit der Empfehlung, die Terrassenkante in Köln-Müngersdorf entlang der Straße „Alter Militärring“ in ihrer gesamten, bisher unbebauten Länge als Naturdenkmal gemäß § 22 Landschaftsgesetz NRW (seit 01.03.2010 gemäß § 28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) auszuweisen, bekannt. Innerhalb des Plangebietes besteht zwischen Belvederestraße und Altem Militärring ein Höhenunterschied bis zu 9 Metern. Die Belvederestraße weist im Plangebiet eine Höhenlage von 57,6 m ü. NHN im Südosten bis 60,6 m ü. NHN im Nordwesten auf, der Alte Militärring von 50,8 m bis 51,0 m ü. NHN. Wie der B-Planzeichnung mit der Einblendung der topographischen Angaben der Planunterlage zu entnehmen ist, verläuft die eigentliche Terrassenkante überwiegend auf städtischen Grundstücken parallel zum Alten Militärring, das heißt im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Die Entscheidung über die Unterschutzstellung der Hangkante wurde unabhängig vom Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage der einschlägigen Fachgesetze getroffen. Insofern liegt ein Verstoß gegen das Bundesnaturschutzgesetz nicht vor, da die Hangkante nicht gemäß § 28 BNatSchG als Naturdenkmal ausgewiesen ist.

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde geändert, da die bundesgesetzliche Regelung zu Naturdenkmälern gemäß § 28 BNatSchG seit 01.03.2010 die landesgesetzliche Regelung ersetzt.

Wie zuvor erwähnt, beabsichtigt das Amt für Archäologische Bodendenkmalpflege (Römisch-Germanisches Museum) seit November 2008, einen Ausschnitt der Herrigergasse, und die Grundstücke nordwestlich der Herrigergasse in die Liste der Bodendenkmäler der Stadt Köln einzutragen. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

### 1.5.3 Grüne Aussicht

(B4, B12, B13, B15, B19, B28, B30, B31, B32)

#### Anregung

*Durch die geplante Bebauung wird den Bewohnern des Alten- und Pflegeheims sowie den weiteren Anwohnern (B4, B19, B28) die Aussicht auf Grün genommen. Dieser Grünstreifen sei prägender Teil der Terrassenkante (B4). Die grüne Front zum Militärring verschwindet zugunsten erdrückender Wohnblocks (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Es wird angeregt, den Grünstreifen zu erhalten und somit zu einer Minderung des wuchtigen Planvorhabens beizutragen (B4).*

#### Beschlussentwurf

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

#### Abwägung

Grundsätzlich besteht kein Recht auf die Erhaltung einer schönen – hier grünen und unverbauten – Aussicht. Auch ohne den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan hätte zumindest das Grundstück des ehemaligen DEG-Gebäudes auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 61450/04 vom 6.09.1971 in gleicher Weise bis zum Alten Militärring bebaut werden können. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist neben der städtebaulichen Neuordnung die Nachverdichtung mit Wohnungsbau das Planungsziel. Die geplante Bebauung zu beiden Seiten der Herrigergasse schiebt sich zum Teil bis in die Hangkante am Alten Militärring hinein (Haus 4 und Haus 7). Zwischen den Baugrundstücken der Häuser 4 und 7 und der Fahrbahn des Alten Militärrings bleibt nach wie vor im Bereich der Böschung ein Streifen von mindestens 4,0 m bis 9,6 m von Bebauung frei, der im vorhaben-

bezogenen Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Straßengrün etc.“ festgesetzt wird. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen, die die Entfernung des Baumbestandes erfordern, wird dieser Bereich durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt Köln wieder begrünt werden. Entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag sichern diese Wiederbegrünung.

## 1.6 Erschließung

wurde in den Stellungnahmen mit den Nummern B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17, B27, B30, B31 und B32 angesprochen.

Die planungsrelevanten Einzelthemen aus dem Themenkomplex, die in den Stellungnahmen vorgebracht wurden, werden wie folgt zusammengefasst:

### 1.6.1 Tiefgaragenzufahrten Alten Militärring

(B11, B12, B13, B15, B17, B27, B30, B31, B32)

#### Anregung

*Es wird befürchtet, dass die Tiefgaragenausfahrt am Alten Militärring zu Beeinträchtigungen auf der gegenüberliegenden Seite (B11, B27) und des Schülerverkehrs zu den Stoßzeiten (B11, B27) führt. Die Zu- und Abfahrten zu den geplanten Tiefgaragen wären in diesem Zeitraum nicht möglich (B11).*

*Tiefgaragenzufahrten zum Alten Militärring wurden anderen bisher verweigert; der Vorhabenträger erhalte eine Genehmigung (B12, B13, B15, B17, B30, B31, B32).*

#### Beschlussentwurf

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

#### Abwägung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Belvederestraße und den Alten Militärring, die dem öffentlichen Verkehr gewidmete Gemeindestraßen sind – ohne Benutzungsbeschränkungen. Durch Erschließungsregelungen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Anbindung der Baugrundstücke mit den beiden Tiefgaragenzufahrten an den Alten Militärring über die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gesichert. Die Stadt Köln gestattet die Überfahmung der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zur Erschließung. Mit dem Bebauungsplan wird eine Lösung der Zufahrt von dem Alten Militärring unter Berücksichtigung der weiteren Belange, wie z. B. Wiederherstellung der Begrünung, Lärmauswirkungen usw., erreicht, die in den Einzelfalllösungen nicht umfassend geregelt werden konnten.

Der Alte Militärring ist als Fahrradstraße ausgewiesen mit einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h; der durchschnittliche tägliche Verkehr beträgt 730 Kfz/Tag. Der Alte Militärring dient derzeit auch den Alten- und Pflegeheimen des Clarenbachwerkes, der Ernst-Simons-Realschule und der LVR-Anna-Freud-Schule zur Erschließung. Seitens des Fachamtes für Straßen und Verkehrstechnik wurde der Erschließung vom Alten Militärring zugestimmt und im Übrigen keine Bedenken zu den Inhalten der Planung geäußert. Im Rahmen einer vom Bauleitplanverfahren unabhängigen Neugestaltung des Straßenraums des Alten Militärrings, soll zukünftig zur weiteren Erhöhung der Verkehrssicherheit für den Schülerverkehr durch die Stadt Köln ein Gehweg auf der plangebietsabgewandten Straßenseite eingerichtet werden. Gegenüber der Bestandssituation wird das Verkehrsaufkommen infolge der Planung auf dem Alten Militärring zwar um etwa 40 % zunehmen. Die Gesamtverkehrsbelastung des Alten Militärrings bleibt mit 730 Kfz/Tag in der Größenordnung einer Anliegerstraße. Trotz dieser Verkehrszunahme ist dennoch eine gute Verkehrsqualität und ein leistungsfähiger Verkehrsablauf auf dem Alten Militärring gewährleistet, d. h. mit dem Neuverkehr wird sowohl hinsichtlich der Erschließungssituation als auch der Verkehrssicherheit eine mit dem Bestand vergleichbare Situation erwartet.

### 1.6.2 Tiefgaragenzufahrt Belvederestraße

(B12, B13, B14, B15, B16, B30, B31, B32)

#### Anregung

*Die Lage der Tiefgaragenzufahrt am Haus 1 wird wegen des aufkommenden Verkehrs abgelehnt (B16). Die Lage der Tiefgaragenzufahrt im Kreuzungsbereich mit der Herrigergasse am Haus 1 sei unter den Aspekten Verkehrssicherheit aufgrund der unübersichtlichen Verkehrssituation als kritisch zu bewerten (B12, B13, B14, B15, B30, B31, B32). Durch das bestehende Halteverbot im Bereich der Bushaltestellen werde nicht das Gefährdungspotential durch den Verkehr der Tiefgarage gemindert (B14).*

#### Beschlussentwurf

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

#### Abwägung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl über die Belvederestraße als auch über den Alten Militärring. Innerhalb des mit „Wohnen A 1“ festgesetzten Bereichs werden die Häuser 1, 2 und 3 durch eine gemeinsame Tiefgarage (etwa 23 Stellplätze) erschlossen, die ihre Zufahrt an der Belvederestraße unmittelbar zur benachbarten westlichen Bebauung (Belvederestraße 44) erhält. Gegenwärtig befindet sich an gleicher Stelle eine Garagenzufahrt.

Gegenüber dem Bestand – DEG-Tiefgarage mit etwa 110 Stellplätzen zuzüglich 25 oberirdischer Stellplätze auf dem Parkdeck – nimmt die Zahl der Stellplätze mit etwa 23 Tiefgaragenstellplätzen und 3 Besucherstellplätzen, die von der Belvederestraße angefahren werden, stark ab. Aufgrund der geplanten Entwicklung ist gegenüber der Bestandssituation – unter Einbeziehung der Ziel- und Quellverkehre des DEG-Gebäudes – eine Verkehrsentlastung der Belvederestraße zu erwarten.

Im Hinblick auf die Lage der Tiefgaragenzufahrt am Haus 1 bestanden seitens des Fachamtes für Straßen und Verkehrstechnik keine Bedenken im Hinblick auf die Aspekte Verkehrssicherheit und die Lage der Bushaltestellen, die beide in der Höhe des ehemaligen DEG-Gebäudes liegen. Halteverbote in diesem Bereich sichern derzeit die Anfahrbarkeit der Haltestellen.

## 1.7 Technische Infrastruktur

wurde in den Stellungnahmen mit den Nummern B6, B12, B13, B15, B26, B30, B31 und B32 angesprochen.

Die planungsrelevanten Einzelthemen aus dem Themenkomplex, die in den Stellungnahmen vorgebracht wurden, werden wie folgt zusammengefasst:

### 1.7.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

(B6, B12, B13, B15, B26, B30, B31, B32)

#### Anregung

*Es wird hinterfragt, ob die Abwasserentsorgung gesichert ist (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Welche Gründe sprechen gegen eine Niederschlagswasserversickerung gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW (B6)? Hochwasser- und Grundwasserprobleme sowie negative Auswirkungen auf das Stadtklima seien zu befürchten (B15). Die hohe Versiegelung verringere das Versickerungspotenzial und sei mit umweltbewusster Stadtplanung nicht zu vereinbaren (B12, B13, B15, B26, B30, B31, B32).*

#### Beschlussentwurf

Die Einschätzungen werden nicht geteilt. Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

#### Abwägung

In der Belvederestraße befindet sich ein Mischwasserkanal (DN 600), der das Niederschlagswasser des Plangebietes aufnehmen kann, so dass die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet gesichert ist. Seitens der Stadtentwässerungsbetriebe bestanden gegen die Inhalte der Planung keine Bedenken.

Eine Niederschlagswasserversickerung wird aufgrund der weitgehenden Unterbauung der Grundstücke durch Tiefgaragen nicht angestrebt. Die Baugrundstücke können durch Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen und insbesondere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu 70% (Wohnen A1 und A2) bzw. 80 % (Wohnen B) versiegelt werden. Die verbleibenden Grundstücksflächen sind unter Berücksichtigung erforderlicher Abstände von Versickerungsanlagen zu Gebäuden und ihrer Gründung für eine Niederschlagswasserversickerung nicht ausreichend.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern die Grundstücke nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Da die Baugrundstücke des Plangebietes vor dem 01.01.1996 überwiegend bebaut waren und das Plangebiet insgesamt vor dem 01.01.1996 vollständig an die öffentliche Kanalisation (Mischsystem) angeschlossen war, besteht innerhalb des Plangebietes keine Pflicht, das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Da mit der vorliegenden Planung der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung einer gewerblich genutzten Fläche, durch Baulückenbebauung und durch Nachverdichtung Rechnung getragen wird, gewährleistet der vorliegende Bebauungsplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Infolge der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes, und die Schutzgüter Wasser und Klima zu erwarten.

## **1.8 Werterhaltung**

wurde in den Stellungnahmen mit den Nummern B12, B13, B15, B17, B19, B30, B31, B32 und B35 angesprochen.

Die planungsrelevanten Einzelthemen aus dem Themenkomplex, die in den Stellungnahmen vorgebracht wurden, werden wie folgt zusammengefasst:

### **1.8.1 Grundstückswert**

(B12, B13, B15, B17, B19, B30, B31, B32, B35)

#### **Anregung**

*Infolge der Planung werden Wertminderungen von Grundstücken und Immobilien in Müngersdorf befürchtet (B12, B13, B15, B17, B19, B30, B31, B32, B35).*

#### **Beschlussentwurf**

Die Einschätzung wird nicht geteilt. Die Fragestellungen zur Wertminderung sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

#### **Abwägung**

Durch die vorhabenbezogene Planung soll eine Wohnbebauung realisiert werden, die in diesem Teil von Müngersdorf zu einer Erneuerung des Stadtteils beitragen wird. Die Umsetzung der Planung stellt eine städtebauliche Aufwertung dar, da die gewerbliche Nutzung aufgegeben und eine Wohnnutzung geplant ist. Fragestellungen einer möglichen Wertminderung von Grundstücken/Immobilien sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

## **1.9 Sozialverträglichkeit**

wurde in den Stellungnahmen mit den Nummern B10, B15 und B19 angesprochen.

Die planungsrelevanten Einzelthemen aus dem Themenkomplex, die in den Stellungnahmen vorgebracht wurden, werden wie folgt zusammengefasst:

### **1.9.1 Berücksichtigung sozialer Bedürfnisse**

(B10, B15, B19)

#### **Anregung**

*Es wird eine Beeinträchtigung der Ortsatmosphäre durch eine zunehmende Verstädterung befürchtet (B19). Die Planung sei nicht sozialverträglich (B10, B15).*

### **Beschlussentwurf**

Die Einschätzungen werden nicht geteilt. Beschlüsse zu einer besonderen Berücksichtigung sozialer Bedürfnisse der Bevölkerung oder einer sozialgerechten Bodenordnung lagen der vorliegenden Planung nicht zugrunde.

### **Abwägung**

Durch die vorhabenbezogene Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuordnung des Plangebietes durch eine Wohnbebauung geschaffen. Aus stadtplanerischer Sicht ist grundsätzlich die vom Vorhabenträger geplante Errichtung von barrierefreien Wohnungen und die damit verbundene städtebauliche Aufwertung und Entwicklung zu begrüßen. Eine Steuerung der Wohnungsvergabe sowie Unterstützung zur Integration der Neu-Müngersdorfer sind nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens. Es liegt im städtischen Interesse, eine Wohnnutzung auf einer ehemals ausschließlich gewerblichen genutzten Fläche vorzusehen. Die Einschätzung, dass die Planung nicht sozialverträglich sei, wird nicht geteilt. Eine weitergehende Berücksichtigung sozialer Bedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB (Berücksichtigung bestimmter Bevölkerungsgruppen, insbesondere der Familien, Alleinerziehenden, jungen und alten Menschen, Behinderter) und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB waren nicht inhaltlicher Gegenstand der Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses des Rates der Stadt Köln.

## **2 Themenkomplex: Verkehr**

### **2.1 Planbedingter Mehrverkehr**

wurde in den Stellungnahmen mit den Nummern B1, B2, B3, B4, B7, B8, B9, B11, B12, B13, B14, B15, B19, B20, B21, B25, B26, B27, B28, B30, B31, B32 und B34 angesprochen.

Die planungsrelevanten Einzelthemen aus dem Themenkomplex, die in den Stellungnahmen vorgebracht wurden, werden wie folgt zusammengefasst:

#### **2.1.1 Mehrverkehr und Verkehrssicherheit**

(B1, B2, B3, B4, B7, B8, B9, B11, B12, B13, B14, B15, B19, B20, B21, B25, B26, B27, B28, B30, B31, B32, B34)

### **Anregung**

*Infolge der Planung ist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf dem Alten Militärring und der Belvederestraße zu befürchten (B1, B3, B9, B19, B20, B21, B28, B34). Mit der Einschränkung der Verkehrssicherheit auf dem Alten Militärring sowie einer Gefährdung von Bewohnern des Clarenbachwerkes, körperbehinderten Schülern der Anne-Freud-Schule sowie Senioren sei zu rechnen – auch während der Bauphase (B1, B2, B9, B12, B13, B14, B15, B20, B27, B30, B31, B32, B34). Eine Beeinträchtigung für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr infolge der Planung wird ebenfalls befürchtet (B2, B12, B13, B15, B30, B31, B32). Im Vorfeld der Baumaßnahmen sollen die verkehrstechnischen Ertüchtigungsmaßnahmen durchgeführt worden sein (B12, B13, B15, B30, B31, B32).*

*Die Erschließung des Plangebietes vom Alten Militärring hebe die Verkehrsberuhigung dieser Straße wieder auf (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Es wird darauf hingewiesen, dass es keinen Bürgersteig gibt, auf den die Behinderten ausweichen können (B11, B12, B13, B15, B27, B30, B31, B32). Die Maßnahmen zur Ertüchtigung des Alten Militärrings sollen dem Vorhabenträger auferlegt werden und nicht zu Lasten der Anwohner oder der Stadt Köln gehen (B4, B12, B13, B15, B30, B31, B32). Die Unfallgefahr steige durch die Tiefgaragenausfahrten (B14).*

*Wie soll während der Bauphase ein regelhafter und sicherer Verkehr auf der Belvederestraße und auf dem Alten Militärring gewährleistet werden (B8)?*

*Ein Verkehrskonzept für Müngersdorf fehlt (B14). Es wird angeregt, die Sperrung der Straße Alter Militärring in die Mitte zu verschieben, so dass die Anfahrt zur Anna-Freud-Schule über die Straße Militärring geführt würde, was zu einer Entlastung der Verkehrssituation beitragen würde. Im Weiteren könnten zusätzliche Parkplätze angelegt werden (B20).*

*Des Weiteren wird hinterfragt, ob die Straße Alter Militärring zu der neuen Straße Militärring während der Bauphase wieder geöffnet werden solle und wie in der Folge ein Durchgangsverkehr vermieden werden kann (B12, B13, B15, B30, B31, B32).*

*Wie soll der Baustellenverkehr abgewickelt werden (B14)? Es wird die Festschreibung eines Baulogikkonzeptes angeregt (B4).*

*Wer kommt für die Kosten für den Gehweg am Alten Militärring auf, dessen Errichtung aufgrund dieses Vorhabens erforderlich werde (B12, B13, B14, B15, B30, B31, B32)?*

### **Beschlussentwurf**

Die Anregung zur Einrichtung eines Gehwegs auf dem Alten Militärring wird aufgenommen; die Planung des Gehweges ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Die Anregung, die Sperrung des Straße Alter Militärring zu verschieben wird nicht gefolgt. Die Belange des Verkehrs werden berücksichtigt. Im Übrigen werden die Einschätzungen zum planbedingten Verkehr nicht geteilt und den Stellungnahmen nicht gefolgt.

### **Abwägung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl über die Belvederestraße als auch über den Alten Militärring. Gegenüber der Bestandssituation – DEG-Tiefgarage mit etwa 110 Stellplätzen zuzüglich 25 oberirdischer Stellplätze auf dem Parkdeck – nimmt die Zahl der Stellplätze mit etwa 96 Stellplätzen in Tiefgaragen und etwa 13 bis 14 Besucherstellplätzen bzw. Parkplätzen im gesamten Plangebiet leicht ab. Das heißt, dass aufgrund der geplanten Entwicklung gegenüber der Bestandssituation insgesamt keine erhebliche Veränderung des Verkehrsaufkommens auf öffentlichen Straßen zu erwarten ist.

Vom Alten Militärring als Gemeindestraße und ausgewiesene Fahrradstraße mit einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h werden die Häuser 4 bis 7 erschlossen. Die Zufahrten von zwei Tiefgaragen mit insgesamt etwa 73 Stellplätzen sind dem Alten Militärring zugeordnet. Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) beträgt auf dem Alten Militärring 730 Kfz/Tag. Unter der Annahme von vier Fahrbewegungen von 73 Fahrzeugen je Tag ergäbe sich ein zusätzlicher Quell- und Zielverkehr von 292 Kfz/Tag. Gegenüber der Bestandssituation wird das Verkehrsaufkommen infolge der Planung auf dem Alten Militärring um etwa 40 % von 730 auf 1.022 Kfz/Tag zunehmen. Trotz dieser Verkehrszunahme ist dennoch eine gute Verkehrsqualität und ein leistungsfähiger Verkehrsablauf auf dem Alten Militärring gewährleistet.

Im Hinblick auf Schüler und Behinderte wird keine signifikante Verschlechterung der Situation auf dem Alten Militärring gesehen, da insgesamt die Verkehrsmengen auch nach der zusätzlichen Beaufschlagung durch die Tiefgarage als vergleichsweise gering zu bezeichnen sind. Zudem kann bezogen auf die umgebenden Straßen davon ausgegangen werden, dass sich durch die Veränderung der Nutzungsstruktur von einer gewerblichen Nutzung (DEG) zu einer Wohnnutzung die Verkehre im Planfall gleichmäßiger über den Tageszeitraum verteilen werden. Besucher- und Lieferverkehre der geplanten Wohnnutzung sind als gering und wohngebietsverträglich zu bewerten.

Die Häuser 1, 2 und 3 mit etwa 23 Tiefgaragenstellplätzen werden von der Belvederestraße erschlossen. In der Folge wird die Belvederestraße gegenüber der Bestandssituation – unter Einbeziehung der Ziel- und Quellverkehre des DEG-Gebäudes – eine Verkehrsentslastung erfahren. Zusätzliche Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit sind daher auszuschließen.

Eine Erhöhung der Unfallgefahr durch die Tiefgaragenzufahrten ist nicht zu erwarten. Unabhängig vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll auf der plangebietsabgewandten Seite des Alten Militärrings zukünftig durch die Stadt Köln zur weiteren Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Rollstuhlfahrer ein Gehweg eingerichtet werden. Im Haushalt der Stadt soll ein entsprechender Titel zur Einrichtung des Gehweges aufgenommen werden. Eine Kostenübernahmeregelung ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens, da die Auswirkungen der Planung lediglich den Anlass, aber nicht die Ursache für die Anlage des Fußweges darstellen.

Innerhalb des Plangebietes werden durch den Vorhabenträger innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – parallel zur Fahrbahn des Alten Militärrings – Parkplätze in Längsaufstellung errichtet werden. Diese werden anschließend der Stadt Köln übertragen und stehen in der Folge als öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Insgesamt trägt die Beibehaltung der Höchstge-

schwindigkeit von 30 km/h, die Herstellung von fahrbahnbegleitenden Parkplätzen und die Verengung der Fahrspur durch Einrichtung eines Gehweges und damit einer Gliederung des Straßenraumes zu einer Entschleunigung des Verkehrs und einer Erhöhung der Verkehrssicherheit bei. Eine Beeinträchtigung für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr infolge der Planung ist nicht zu erwarten.

Da das Plangebiet über die Belvederestraße und den Alten Militärring erschlossen werden kann und die vorliegende Planung keine Konflikte hinsichtlich verkehrlicher Belange erzeugt, besteht keine Erforderlichkeit für die Aufstellung eines Verkehrskonzeptes für Alt-Müngersdorf. Seitens der Stadt Köln wurde bisher nicht die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Verkehrskonzeptes gesehen.

Die Baustelleneinrichtung mit der Lenkung der Baustellenverkehre und ein Baustellenlogistikkonzept sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Eine Anbindung des Alten Militärrings an die Straße „Militärring“ ist nicht vorgesehen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird geprüft, inwieweit hier ergänzende Regelungen aufgenommen werden.

## 2.2 Stellplätze und Bushaltestelle

wurde in den Stellungnahmen mit den Nummern B2, B3, B7, B8, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B17, B20, B21, B22, B24, B25, B26, B28, B30, B31, B32, und B36 angesprochen.

Die planungsrelevanten Einzelthemen aus dem Themenkomplex, die in den Stellungnahmen vorgebracht wurden, werden wie folgt zusammengefasst:

### 2.2.1 Stellplätze und Fahrradständer

(B2, B3, B7, B8, B10, B12, B13, B14, B15, B17, B20, B21, B22, B24, B25, B26, B28, B30, B31, B32, B36)

#### Anregung

*Es wird befürchtet, dass 5 oberirdische Besucherstellplätze für 90 Hauseinheiten zu wenig sei, insbesondere vor dem Hintergrund der derzeit schon schwierigen Parkplatzsituation (B2, B3, B10, B12, B13, B15, B20, B21, B24, B30, B31, B32, B36). Es sei ansonsten zu befürchten, dass die noch erhaltenen Werkstätten, Läden Praxen, Büros künftig keine Kunden mehr haben werden (B2).*

*Der Planung liege eine zu geringe Zahl von Stellplätzen zu Grunde (B12, B13, B15, B17, B30, B31, B32). Besucherstellplätze an der Belvederestraße fehlen (B22). Es sei nicht erkennbar, wie die Zahl der erforderlichen Stellplätze ermittelt wurde (B12, B13, B15, B24, B30, B31, B32). Angeregt wird ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohnung (B12, B13, B14, B15, B30, B31, B32). Bei einer Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe wären zu wenige Stellplätze vorgesehen (B7, B8, B10, B12, B13, B15, B17, B24, B30, B31, B32). Eine Ablösung der Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen sei eine Zumutung für die Bewohner und die Nachbarschaft (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Die nahezu vollständige Unterbringung in Tiefgaragen wird hinterfragt und die Vermutung geäußert, dass die Anzahl der vorgesehenen Stellplätze nicht ausreiche, insbesondere wenn auf bis zu 20% der Flächen Lagerflächen und Technik- sowie Nebenräume zulässig seien (B12, B13, B15, B30, B31, B32).*

*Die Anlage eines Bürgersteiges auf der Straße Alter Militärring wird begrüßt; in der Folge wird jedoch befürchtet, dass weitere Parkplätze fehlen werden. Dies führe zu chaotischen Situationen (B20). Die Einrichtung eines Bürgersteigs vor Baubeginn wird angeregt (B20). Es sei unklar, ob die vorgesehenen Stellplätze am Alten Militärring im Eigentum des Investors stehen und wie sichergestellt ist, dass sie der Neubebauung zur Verfügung stehen (B10, B12, B13, B15, B30, B31, B32). Da 10 Parkmöglichkeiten innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche geschaffen werden sollen, handelt es sich um öffentliche Parkplätze, die den Besuchern des Plangebietes nicht unmittelbar und gesichert zur Verfügung stehen und daher dem Besucherstellplatzkonzept nicht zugeordnet werden können (B24). Es wird angeregt, auch auf der Belvedere Straße oberirdische Stellplätze anzuordnen. Inwieweit handele es sich bei den geplanten Tiefgaragen um Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche (B12, B13, B15, B30, B31, B32)?*

*Des Weiteren wird befürchtet, dass durch die Anordnung von Mauern, Abfallsammelbehälter und Begrünungsmaßnahmen die Erreichbarkeit der östlich des Hauses 5 gelegenen Garagen eingeschränkt sein könnte (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Es wird eine Verschiebung der Stellplätze gegenüber den Garagen in nordwestliche Richtung angeregt. Aus der Planbegründung sei nicht erkennbar, ob*



*sich die Stadtverwaltung mit diesem Belang auseinandergesetzt hat (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Zu prüfen ist, ob bei den vorgesehenen Stellplätzen am Haus 5 eine Wendemöglichkeit bereitgestellt werden könne (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Es wird angeregt, dass zur Sicherstellung einer Wendemöglichkeit das Haus 5 verkürzt oder verschoben werden müsse und die Stadt müsse am Ende der Sackgasse eine Wendeanlage vorsehen, wie es üblich sei (B12, B13, B15, B30, B31, B32).*

*Ein Einwender gibt zu Bedenken, dass es nicht einzusehen sei, dass die zentrale Fahrradabstellanlage gegenüber dem Haus des Einwenders geplant sei. Es wird angeregt, die Fahrradständer ebenso wie die Abfallsammelbehälter auf dem ansonsten funktionslosen zentralen Platz vorzusehen (B12, B13, B15, B30, B31, B32).*

### **Beschlussentwurf**

Die Einschätzungen werden nicht geteilt. Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

### **Abwägung**

Innerhalb des Plangebietes können die bauordnungsrechtlich notwendigen Einstellplätze – ein Stellplatz je Wohneinheit – zuzüglich eines Anteils von 10 % für Besucherstellplätze vollständig nachgewiesen werden. Für die vorgesehenen 94 Wohneinheiten lässt sich die Zahl der geplanten Stellplätze auf etwa 96 Stellplätze in Tiefgaragen und 3 bis 4 oberirdische Besucherstellplätze sowie 10 öffentliche Parkplätze am Alten Militärring beziffern. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Einer weitergehenden Verpflichtung, Stellplätze anzuordnen wird nicht gefolgt, da der erforderliche Stellplatzschlüssel nachgewiesen werden kann und im Weiteren auch die Möglichkeit zur Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs besteht. Als Art der baulichen Nutzung wird „Wohnen“ festgesetzt. Bis auf zulässige Räume für freiberuflich Tätige innerhalb der Wohnungen sind im Plangebiet keine gewerblichen Nutzungen zulässig. Daher erhöht sich der Stellplatzbedarf nicht. Eine Ablösung von Stellplätzen ist nicht vorgesehen.

Die textliche Festsetzung, dass in Tiefgaragen – innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Flächen – Lagerflächen, Technik- und Nebenräume sowie Abstellplätze für Fahrräder gemäß § 51 BauO NW bis zu einer maximalen Fläche von 20% der verbleibenden Tiefgaragenfläche zulässig sind, schränkt die geplante Zahl von 96 Tiefgaragen-Stellplätzen nicht ein, sondern eröffnet Spielräume hinsichtlich der Anordnung der genannten Nebenräume innerhalb der Untergeschosse.

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zwischen dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans und dem Fahrbahnbereich des Alten Militärrings wird der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt Köln zehn öffentliche Parkplätze (in Längsaufstellung) in Kombination mit Straßenbäumen herstellen; der Vorhabenträger verpflichtet sich durch Regelungen im Durchführungsvertrag zur Planung und Kostenübernahme der straßenbaulichen Maßnahmen. Die sieben Parkplätze sind öffentlich. Drei bis vier weitere oberirdische Besucherstellplätze werden auf den Baugrundstücken des Plangebietes nachgewiesen. Durch die räumliche Zuordnung der zehn öffentlichen Parkplätze am Alten Militärring zum zukünftigen Wohnquartier an der Herrigergasse besteht ein enger funktionaler Zusammenhang. Das Plangebiet ist im Übrigen durch Bus und Stadtbahn an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

Auf die Zuordnung von Stellplatzflächen an der Belvederestraße wird aus städtebaulichen Gesichtspunkten mit Ausnahme eines Besucherstellplatzes am Haus 1 verzichtet. Die Belvederestraße wird nordwestlich der Herrigergasse von einer Ziegelmauer eingefasst, die erhalten bzw. rekonstruiert werden wird. Südöstlich der Herrigergasse werden in Fortsetzung der Ziegelmauer und unter Aufnahme ortsbildtypischer Gestaltungselemente die Vorgärten von Haus 5 durch eine Hecke zur Belvederestraße eingefriedet. Aufgrund der geringen Breite der Belvederestraße sowie den bestehenden Bushaltestellen besteht ein Halteverbot im öffentlichen Straßenraum.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden zeichnerisch Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Die nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten Tiefgaragen werden unterhalb der Geländeoberfläche liegen.

Die Erreichbarkeit der außerhalb des Plangebietes liegenden Garagen wird durch die Planung nicht tangiert. Die öffentliche Verkehrsfläche wird in Lage und Ausdehnung nicht verändert. Es besteht darüber hinaus keine Verpflichtung des Vorhabenträgers, die Erreichbarkeit der Garagen auf eigenem Grundstück zu verbessern. Insofern wird auch der Anregung nicht gefolgt, die Stellplatzanlage, die

innerhalb des Plangebietes liegt, zu verschieben. Eine Regelung zum Abstellen von Abfallsammelbehältern am Abfuhrtag ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Es wird jedoch bezweifelt, dass der Gehweg grundsätzlich und uneingeschränkt als Rangierfläche von Garagenbenutzern zur Verfügung steht, da insbesondere auch die vom Eingabesteller erwähnten körperbehinderten Personen gefahrlos den Gehweg nutzen wollen.

Innerhalb des Plangebietes sind die Fahrradabstellanlagen dezentral angeordnet. Da der zentrale Platz die Funktion einer Freifläche mit Kinderspielplatz und einer Feuerwehrezufahrt hat, sollen weder Fahrradabstellanlagen noch Abfallsammelbehälter in diesem Bereich abgestellt werden.

### **2.2.2 Bushaltestelle**

(B2)

#### **Anregung**

*Die vorhandene Bushaltestelle sollte im B-Plan dargestellt und im Weiteren gesichert werden (B2).*

#### **Beschlussentwurf**

Die Einschätzung wird nicht geteilt, der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

#### **Abwägung**

Die Bushaltestelle liegt innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Plangebietes und bedarf keiner weiteren Sicherung.

## **2.3 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

wurde in den Stellungnahmen mit den Nummern B12, B13, B14, B15, B30, B31 und B32 angesprochen.

Die planungsrelevanten Einzelthemen aus dem Themenkomplex, die in den Stellungnahmen vorgebracht wurden, werden wie folgt zusammengefasst:

### **2.3.1 Eigentum von Straßenverkehrsflächen**

(B12, B13, B15, B30, B31, B32)

#### **Anregung**

*Es wird hinterfragt, warum der Bereich zwischen der Fahrbahn Alter Militärring und Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Eigentum der Stadt Köln verbleibe, wenn diese Fläche doch hauptsächlich von dem Vorhabenträger genutzt werde. Wer trage die Kosten für Herstellung und Pflege (B12, B13, B15, B30, B31, B32)?*

#### **Beschlussentwurf**

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

#### **Abwägung**

Die Stadt Köln hat der Überführung der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung durch zwei Tiefgaragenzufahrten und einen Besucherstellplatz zur Erschließung des Plangebietes zugestimmt. In den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden entsprechende Erschließungsregelungen aufgenommen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Wiederherstellung der Straßenentwässerung und des Straßengrüns.

### **2.3.2 Gehwegverbreiterung Belvederestraße**

(B12, B13, B14, B15, B30, B31, B32)

#### **Anregung**

*Der bestehende Gehweg auf beiden Seiten der Belvederestraße sei zu schmal (B12, B13, B14, B15, B30, B31, B32).*

*Die Grundstücksmauer des DEG-Gebäudes an der Belvederestraße sei zu weit vorgesetzt, was zu einem zu engen Gehweg geführt habe. Es sei nicht ersichtlich, inwieweit diese Gefahrenquelle erkannt und korrigiert worden sei (B12, B13, B15, B30, B31, B32).*

*Angeregt wird, die Ziegelmauer an der Belvederestraße zugunsten einer Verbreiterung des Bürgersteigs zu versetzen (B75).*

### **Beschlussentwurf**

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

### **Abwägung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl über die Belvederestraße als auch über den Alten Militärring. Innerhalb des mit „Wohnen A 1“ festgesetzten Bereichs werden die Häuser 1, 2 und 3 durch eine gemeinsame Tiefgarage mit etwa 23 Stellplätzen und Zufahrt am Haus 1 an der Belvederestraße erschlossen. Gegenwärtig befindet sich an gleicher Stelle eine Garagenzufahrt. Gegenüber der Bestandssituation kommt es zu einer Verkehrsentslastung der Belvederestraße, da das Plangebiet überwiegend vom Alten Militärring erschlossen wird. Insofern wird die verkehrliche Situation gegenüber den Verkehrsverhältnissen infolge der Nutzung des DEG-Gebäudes verbessert, so dass keine straßenbaulichen Maßnahmen an der Belvederestraße im Hinblick auf die Planung erforderlich werden.

## **3 Themenkomplex: Umwelt, Naturschutz, Denkmalschutz**

### **3.1 Flora**

wurde in den Stellungnahmen mit den Nummern B1B3, B4, B6, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19, B20, B21, B23, B24, B26, B27, B28, B30, B31, B32, B33 und B35 angesprochen.

Die planungsrelevanten Einzelthemen aus dem Themenkomplex, die in den Stellungnahmen vorgebracht wurden, werden wie folgt zusammengefasst:

#### **3.1.1 Baumkartierung**

(B12, B13, B15, B30, B31, B32,)

#### **Anregung**

*Warum wurden außer Bäumen keine weiteren Pflanzen kartiert (B15)?*

*Das auf dem DEG-Grundstück vorhandene Pflanzbecken sei im Hinblick auf eine nachhaltige Bepflanzung zu sichern. Darüber hinaus wird der Erhalt gefordert, da der Zaun des Einwenders an diesem befestigt sei (B12, B13, B15, B30, B31, B32).*

#### **Beschlussentwurf**

Die Belange des Umweltschutzes insbesondere die Auswirkungen auf Pflanzen werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Der Stellungnahme zum Erhalt eines bestehenden Pflanzbeckens wird nicht gefolgt.

#### **Abwägung**

Aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen im Plangebiet wurde der Baumbestand kartiert und bewertet und für die beiden Naturdenkmäler Bergahorn und Platane Untersuchungen zum Erhaltungs- und Gesundheitszustand durchgeführt. Da das Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope gemäß § 30 BNatSchG ausgeschlossen werden konnte, wurde die Untersuchung des Pflanzenbestandes auf die Bäume des Plangebietes beschränkt. Auch das vorhandene Pflanzbecken ist nur von geringer ökologischer Bedeutung und wurde aus gestalterischen Aspekten angelegt.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Freiflächengestaltungsplan erarbeitet, der unter Einbeziehung der zu erhaltenden Naturdenkmäler für das gesamte Plangebiet eine einheitliche Gestaltung verfolgt. Die vorhandenen Anlagen zur Freiraumgestaltung im Bereich des ehemaligen DEG-

Gebäudes werden aufgrund der Neuordnung von Freiflächen und Gebäuden nicht in die Neugestaltung integriert. Die Herstellung bzw. Wiederherstellung einer privaten Einfriedung ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern Gegenstand des Nachbarrechtsgesetzes NRW. Entsprechende Verpflichtungen des Grundstückseigentümers zugunsten eines außerhalb des Plangebietes liegenden Nachbarn sind nicht bekannt.

### 3.1.2 Abholzung Baumbestand

(B1, B3, B4, B9, B11, B12, B13, B15, B16, B17, B18, B19, B20, B21, B23, B24, B26, B27, B28, B30, B31, B32, B33 und B35)

#### Anregung

*Die zur Umsetzung des Bauvorhabens notwendige Abholzung von ca. 100 über 80 bis 200 Jahre alten Bäumen spreche gegen die Verwirklichung des geplanten Wohnungsbaus (B1, B3, B4, B9, B11, B12, B13, B15, B17, B18, B19, B20, B21, B23, B27, B28, B30, B31, B32, B33). Der städtebauliche Fremdkörper des DEG-Gebäudes habe die Möglichkeit zur Erhaltung von 89 Bäumen gesichert (B24).*

*Die geplante Bebauung stelle einen massiven Eingriff in den durch die Baumschutzsatzung geschützten Baumbestand dar (B4). Eine Gleichbehandlung liege nicht vor, da aufgrund der Baumschutzsatzung in der Vergangenheit die Fällung eines einzigen Baumes – zu Recht – untersagt wurde (B17). Wird der zum Teil erhaltenswerte Baumbestand auf der städtischen Fläche am Alten Militärring erhalten (B12, B13, B15, B30, B31, B32)? Die 33 Bäume auf der städtischen Fläche werden zur Rodung freigegeben. Die dazu gegebene Begründung überzeuge nicht, da nicht zumindest an gleicher Stelle eine Ersatzpflanzung verbindlich vorgegeben werde. Es sei die Pflicht der Stadt, vorhandenes öffentliches Grün offensiv zu sichern (B24). Unklar sei die Anzahl der Bäume, die gefällt werden sollen; nur die beiden Naturdenkmäler werden als zu erhalten festgesetzt (B12, B13, B15, B30, B31, B32).*

*Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand sei ungeschützt, da er mit Ausnahme der beiden Naturdenkmäler nicht zum Erhalt festgesetzt wurde (B24). Die Anpflanzmaßnahmen stellen keinen Ersatz für den alten Baumbestand dar (B1, B19, B33). Die Neuanpflanzung von bis zu 23 Bäumen innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsgebietes und von 9 Bäumen auf öffentlichen Verkehrsflächen sei nicht gesichert (B24). Art, Lage und Qualität der neuanzupflanzenden Bäume seien nicht bekannt (B12, B13, B15, B30, B31, B32).*

*Es wird hinterfragt, welche Maßnahmen geplant seien, um die verbleibenden Bäume gegen Schäden in der Bauzeit zu schützen (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Es wird befürchtet, dass die Errichtung der Tiefgarage die Bäume auf den angrenzenden Grundstücken beeinträchtigt (B12, B13, B15, B16, B26, B30, B31, B32).*

*Die Rodung der Bäume beeinträchtige die Luftqualität (B21) und das Stadtklima (B12, B13, B15, B26, B30, B31, B32). Die Freiflächenqualität würde durch die Planung gegenüber dem Rückbau des DEG-Gebäudes deutlich sinken (B12, B13, B15, B30, B31, B32).*

*Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werde nicht Rechnung getragen (B12, B13, B15, B17, B20, B30, B31, B32, B35).*

#### Beschlussentwurf

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt. Die Belange des Umweltschutzes werden berücksichtigt.

#### Abwägung

Aufgrund des Planungsziels, durch die Wiedernutzbarmachung einer gewerblich genutzten Fläche, durch Baulückenbebauung und durch Nachverdichtung Wohnraum zu schaffen, kann die Mehrzahl der vorhandenen Bäume nicht erhalten werden. Durch den Vorhabenträger wurde eine Umnutzung des ehemaligen DEG-Gebäudes zu Wohnzwecken (bei Reduzierung der Zahl der Geschosse) geprüft, jedoch aufgrund ungünstiger Wohngrundrisse und Belichtungen dieser Wohnungen verworfen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde der gesamte Baumbestand erfasst. Insgesamt (Baugebietsflächen und Verkehrsflächen) wurden 122 Bäume kartiert und bewertet. Von den 122 Bäumen sind 87 Bäume gemäß den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Köln geschützt. Aufgrund des geplanten Abbruchs des vorhandenen Gebäudebestandes innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans und aufgrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Bewegungs-

und Arbeitsräume für die Realisierung des Vorhabens kann die Mehrzahl der vorhandenen Bäume nicht erhalten werden. Insgesamt müssen dem Vorhaben 54 geschützte Bäume auf privatem und 28 geschützte Bäume auf öffentlichem Grund weichen. Bei der in städtischem Eigentum befindlichen Fläche parallel zur Fahrbahn des Alten Militärrings handelt es sich um eine Straßenverkehrsfläche, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der besonderen Zweckbestimmung Straßengrün etc. festgesetzt wird. Nach vorliegender Planung können nur 5 gemäß Baumschutzsatzung geschützte Bäume einschließlich der beiden Naturdenkmale erhalten bleiben. Es wird jedoch seitens des Vorhabenträgers angestrebt, eine größtmögliche Anzahl von Bäumen zu erhalten. Dies ist jedoch abhängig von der noch nicht endgültig festliegenden technischen Art der Bauausführung in Teilbereichen des Plangebietes. Eine von den Verboten der Baumschutzsatzung befreiende Erlaubnis zur Entfernung von insgesamt 82 geschützten Bäumen kann nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes gemäß § 6 der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln“ erteilt werden.

	Anzahl	Rechnerisch erforderliche Ersatzbäume	Neuanpflanzung plangebiets- intern	Externer Er- satz Mindestanzahl Bäume
<b>Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans</b>				
Erhalt geschützter Bäume	5			
Zu fällende geschützte Bäume	54	108		
Ersatzpflanzungen			12	96
Summe	59			
<b>Öffentliche Straßenverkehrsflä- che</b>				
Erhalt geschützter Bäume	0			
Zu fällende geschützte Bäume	28	39		
Ersatzpflanzungen			9	30
Summe	28			
<b>Plangebiet insgesamt</b>				
Erhalt geschützter Bäume	5			
Zu fällende geschützte Bäume	82	147		
Ersatzpflanzungen			21	126
Summe	87			

**Tabelle** Bestand, Erhalt und Ersatz geschützter Bäume gemäß Baumschutzsatzung

In Abstimmung mit dem Amt für Landschaftspflege und Grünflächen wurde ein Freilächengestaltungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitet. Für die zu fällenden Bäume sind entsprechend der Vorgaben der Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen bzw. Ersatzzahlungen zu leisten. Ein Teil der Ersatzpflanzungen wird, soweit möglich, innerhalb des Plangebietes geleistet werden, für den übrigen Teil sind durch den Vorhabenträger Ersatzzahlungen gemäß Baumschutzsatzung zu leisten.

Dem Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung folgend soll durch die Wiedernutzbarmachung einer gewerblich genutzten Fläche, durch Baulückenbebauung und durch Nachverdichtung Wohnraum geschaffen werden und eine Ansiedlung an der Grenze zum Außenbereich vermieden werden. Trotz weitgehender Abholzung des vorhandenen Baumbestandes soll mit

der Umsetzung des B-Planes im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und Schutzes des Außenbereiches die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vermieden werden. Zur Schaffung einer hohen Freiraumqualität innerhalb des Plangebietes und zur Vermeidung höherer Verkehrs(lärm)belastungen werden die notwendigen Stellplätze – mit Ausnahme von wenigen Besucherstellplätzen – ganz bewusst in Tiefgaragen untergebracht. Um die Belvederestraße gegenüber dem Bestandsfall von Verkehr zu entlasten, wird das Plangebiet ebenfalls vom Alten Militärring erschlossen. Dies hat allerdings die weitgehende Abholzung des Baumbestandes auf dem Hang zur Folge. Die für das Ortsbild prägenden Naturdenkmäler Platane und Bergahorn werden erhalten bleiben und wurden in die Freiraumplanung einbezogen.

Die Regelungen des Durchführungsvertrages stellen sicher, dass die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu Pflanzmaßnahmen des Freiflächengestaltungsplans vom Vorhabenträger durchgeführt werden.

Der Schutz der verbleibenden geschützten Bäume innerhalb des Plangebietes und auf den angrenzenden Grundstücken ist während der Bauphase gemäß § 14 Abs. 4 BauO NRW sicherzustellen. Die Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die Richtlinie RAS-LP 4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

Eine geschlossene Bebauung mit Vorgartenzone wird in Entsprechung der gegenüberliegenden Bebauung an der Belvederestraße die bestehende ortsuntypische Freiraumgestaltung mit Hochbeeten ersetzen. Im Übrigen ist die Wiederbegrünung der städtischen Fläche am Alten Militärring als Grünstreifen gesichert. Sowohl die dauerhafte Begrünung der nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen als auch eine Wiederbegrünung der Baugrundstücke durch Baumpflanzungen wird durch textliche Festsetzungen gesichert. Bei ausreichender Überdeckung der Tiefgaragen durch Bodensubstrat steht der Anpflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen nichts entgegen. Ein Zugewinn an Freiraumqualität ist die zentrale Platzfläche mit einem Kleinkinderspielplatz, der auch den derzeit Ortsansässigen zu Gute kommt.

Die weitgehende Abholzung des Baumbestandes und Nachverdichtung führt zu einer Beeinträchtigung des lokalen Kleinklimas und der Luftqualität, die durch Ersatzpflanzungen und die Tiefgaragenbegrünung gemindert wird. Hierdurch sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Beeinträchtigungen des Stadtklimas sind infolge der Planung nicht zu erwarten.

Die Belange des Umweltschutzes werden berücksichtigt.

### **3.1.3 Baumschutzsatzung**

(B6, B10, B12, B13, B15, B30, B31, B32)

#### **Anregung**

*In welcher Form soll der Ausgleich für die Bäume, die innerhalb des Plangebietes gefällt werden sollen, erfolgen (B6, B12, B13, B15, B30, B31, B32)? Was regelt der Durchführungsvertrag dazu (B6)? Es liege ein Verstoß gegen die Baumschutzsatzung vor (B12, B13, B15, B30, B31, B32). In welcher Form wird die Einhaltung der Baumschutzsatzung – insbesondere die Umsetzung von Ersatzpflanzungen – sichergestellt (B15) und wie viele Bäume mit einem größeren Stammdurchmesser sind unter den Ersatzpflanzungen (B12, B13, B15, B30, B31, B32)? Welche Ersatzpflanzungen sind in der öffentlichen Verkehrsfläche geplant (B12, B13, B15, B30, B31, B32)?*

*Der Ersatz würde der Allgemeinheit statt dem Vorhabenträger aufgebürdet werden (B10).*

#### **Beschlussentwurf**

Die Baumschutzsatzung wird beachtet.

#### **Abwägung**

Innerhalb des Plangebietes sollen 54 geschützte Bäume auf privatem und 28 geschützte Bäume auf öffentlichem Grund gefällt werden. Bei der in städtischem Eigentum befindlichen Fläche parallel zur Fahrbahn des Alten Militärrings handelt es sich um eine Straßenverkehrsfläche, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der besonderen Zweckbestimmung Straßengrün etc. festgesetzt wird. Eine von den Verboten der Baumschutzsatzung befreiende Erlaubnis zur Entfernung von insgesamt 82 geschützten Bäumen kann nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes gemäß § 6 der

„Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln“ (Baumschutzsatzung – BSchS) erteilt werden.

Nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung sind für zu fällende geschützte Bäume Ersatzpflanzungen bzw. Ersatzzahlungen zu leisten. Bei Ersatzpflanzungen wird die erforderliche Anzahl der neu anzupflanzenden Bäume sowie Pflanzenqualität gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Köln vorgegeben. Es müssen Ersatzbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm gepflanzt werden; die Anzahl der neu anzupflanzenden Bäume ist abhängig von dem Stammdurchmesser des zu fällenden Baumes. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach dem Wert des Baumes, mit dem ansonsten die Ersatzzahlung erfolgen müsste, zuzüglich einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 % des Nettoerwerbspreises.

Der Durchführungsvertrag enthält Regelungen, die dem Vorhabenträger erlaubt, auf den städtischen Grundstücksflächen im Bereich des Alten Militärrings – festgesetzte Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – in Abstimmung mit der Stadt Köln Baumfällungen vornehmen zu können, und ihn zu Ersatzpflanzungen und -zahlungen auf dieser Fläche verpflichtet.

Der Vorhabenträger bzw. sein Rechtsnachfolger wird zur Durchführung der nach Baumschutzsatzung erforderlichen Ersatzpflanzungen und -zahlungen verpflichtet, so dass der Stadt Köln bzw. der Allgemeinheit dadurch keine Kosten entstehen.

#### **3.1.4 Naturdenkmäler**

(B4, B6, B12, B13, B14, B15, B24, B30, B31, B32)

##### **Anregung**

*Wie sind die Angaben über die mittelfristige bzw. die niedrig angesetzte Lebenserwartung der beiden Naturdenkmäler zu verstehen (B6, B15)? Eine Erhaltung der Naturdenkmäler sei langfristig realistisch (B14).*

*Ist die Vergrößerung der zu geringen Baumscheibengrößen der Naturdenkmäler gesichert und welche Größe werden sie künftig haben (B12, B13, B15, B30, B31, B32)? Es wird eine Gefährdung der beiden Naturdenkmäler durch die Planung (B12, B13, B15, B30, B31, B32), insbesondere durch die geringen Abstände der Wohngebäude (Haus 1 und 5) zu den Naturdenkmälern (B12, B13, B15, B30, B31, B32) befürchtet. Der erforderliche Abstand zu den Naturdenkmälern betrage 14 m bzw. 22 m (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Die Beseitigung der Naturdenkmäler sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz verboten (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Es wird angeregt, die Ausdehnung der Tiefgarage zurückzunehmen, auf umfangreiche Erdarbeiten zu verzichten und die Sicherungsmaßnahmen während der Bauzeit im Vorhabenplan zu beschreiben (B4). Der Wurzelbereich der beiden Naturdenkmäler sei nicht hinreichend untersucht worden (B12, B13, B15, B24, B30, B31, B32).*

*Der Erhalt der Naturdenkmäler sei zu sichern (B12, B13, B15, B24, B30, B31, B32). Es sei irritierend, dass die Naturdenkmäler erhalten bleiben „sollen“ und nicht „müssen“ (B24). Schutzmaßnahmen wie beispielsweise ein Wurzelvorhang für die Naturdenkmäler müssten mindestens eine Vegetationsperiode vor der Baumaßnahme erfolgen (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Ein Konzept zum Schutz der Naturdenkmäler fehle (B14).*

*Die Erstellung eines unabhängigen Baumgutachtens, das insbesondere dem Schutz der Wurzeln und der Kronentraufe der beiden Naturdenkmäler besser Rechnung trägt, sei erforderlich (B12, B13, B15, B30, B31, B32).*

##### **Beschlussentwurf**

Der Erhalt der Naturdenkmäler ist berücksichtigt.

##### **Abwägung**

Entsprechend der Bedeutung der beiden Naturdenkmäler für den Standort wurde ein Gutachten erstellt, um diese Belange auf der Ebene der Bauleitplanung angemessen bewerten zu können. Die nachfolgenden Aussagen basieren auf diesem Gutachten. Bei den zum Erhalt festgesetzten Naturdenkmälern handelt es sich um eine etwa 160 Jahre alte Platane und einen etwa 110 Jahre alten

Bergahorn. Eine mittlere Lebenserwartung entspricht 5 bis 15 Jahren, unter einer hohen Lebenserwartung ist eine Lebenserwartung ohne Einschränkung zu verstehen. Der Bergahorn befindet sich nach seiner Kronenstruktur in der Stagnationsphase, das heißt der Baum hat seine Endhöhe erreicht. Die Lebenserwartung des Baumes wird vom Baumgutachter als mittel bis hoch bewertet. Die Platane ist hinsichtlich ihrer Wachstumsphase in die Stagnationsphase im Übergang zur Resignationsphase einzustufen. Die Platane hat ihre Endhöhe erreicht, Haupttriebe des Baumes sterben ab und der Baum reduziert langsam die Kronenausdehnung. Die Lebenserwartung wurde als mittel bis hoch prognostiziert. Beide Naturdenkmäler zeigen eine gute Vitalität.

Aufgrund der bisherigen baulichen Veränderungen im Nahbereich der beiden Bäume ist realistischerweise anzunehmen, dass Wurzelverluste und Versorgungsengpässe entstanden sind, die kompensiert werden mussten. Die Kompensationen konnten die beiden Bäume nur über vorhandene Substanzen und Einlagerungen erzielen – auf Kosten der Lebenserwartung. Aufgrund ihrer Regenerationsfähigkeit haben die Bäume geschafft, Wurzelhorizonte zu bilden, die eine Versorgung auf Dauer sicherstellen und zurzeit nach außen hin sichtbar, eine gute Lebensfähigkeit zeigen. Die Bäume stehen an unnatürlichen Standorten, so dass die Versorgung ihrer Baumkronen mit Wasser und Nährstoffen nur unter erheblichen Aufwand erfolgen kann. Aufgrund dieser Einschränkungen kann nicht von einer uneingeschränkten Lebenserwartung ausgegangen werden.

Eine Baumscheibengröße wird nicht festgesetzt. Die geplanten Häuser 1 und 5 und die Tiefgaragen halten einen nach gutachterlicher Einschätzung ausreichenden Abstand von den Naturdenkmälern. Die geplante Vergrößerung der Baumscheiben durch Schaffung von grünen Freiflächen um die beiden Baumstandorte geht aus dem Freiflächengestaltungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan hervor. Die Platane wird dabei in die Gestaltung des zentralen Quartierplatzes einbezogen.

Der Erhalt der beiden Naturdenkmäler wird zeichnerisch und durch textliche Festsetzung auf Dauer gesichert: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass der/die vorhandene als Naturdenkmal unter Schutz stehende Bergahorn/Platane dauerhaft zu erhalten ist.

Das im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellte Fachgutachten über den Gesundheitszustand der beiden Naturdenkmäler (Behnke Baumpflege, Stand 04/2009) trifft detaillierte Aussagen zum Erhalt und zur Sicherung der beiden Naturdenkmäler vor und während der Bauzeit. Die Empfehlungen des Baumsachverständigen sind Gegenstand des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und damit verpflichtend für den Vorhabenträger. Vorzusehende Schutzmaßnahmen sind z. B. Wurzelvorhang, die Errichtung eines Schutzzaunes im Kronentraufenbereich, Überfahrerschutz im Wurzelbereich durch Vlies und Schotter, Schutz der Baumstämme durch Ummantelung, Vermeidung von Baukraneinsatz im Kronenbereich und die Wasserversorgung der Kronentraufen während der Bauzeit. Die Einhaltung der Regelungen und Vorschriften ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

Um Aussagen zur Stand- und Bruchsicherheit der beiden Naturdenkmäler zu erhalten, wurde eine Wurzeluntersuchung mittels schalltomographischer Messungen durchgeführt. Eine weitergehende Wurzeluntersuchung ist nicht erforderlich, da die geplante Bebauung einen ausreichenden Abstand von den Naturdenkmälern einhält. Sollten für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Baugesetzbuch Sachverständigengutachten einzuholen sein, werden diese grundsätzlich vom Vorhabenträger in Auftrag gegeben. Die Stadt Köln überprüft die erstellten Gutachten, ob diese den rechtlichen Anforderungen genügen.

### **3.1.5 Landschaftsschutz**

(B4, B12, B13, B15, B30, B31, B32)

#### **Anregung**

*Es wird nach der Begründung zur Aufhebung des Landschaftsschutzes gefragt und wann der Landschaftsschutz aufgehoben wurde (B4, B30). In der Vergangenheit wurden anderen Bürgern Eingriffe in die Hangkante aus landschaftsschutzrechtlichen Gründen untersagt; durch die Planung liege eine Ungleichbehandlung vor (B4, B12, B13, B15, B30, B31, B32). Es wird angeregt, im Zusammenhang mit der Regionale 2010 dieses besondere Merkmal herauszustellen (B4).*



*Zu prüfen sei, ob die Terrassenkante als „geschützter Landschaftsbestandteil“ (GLB) gemäß § 23 Landschaftsgesetz unter Schutz gestellt werden könne (B12, B13, B15, B30, B31, B32).*

### **Beschlussentwurf**

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

### **Abwägung**

Der Landschaftsplan der Stadt Köln trifft für das Plangebiet keine Aussagen. Planungsziel ist die Schaffung von Baugrundstücken im Bereich des Hanges im Gebiet des beplanten und unbeplanten Innenbereichs. Die topographische Stufe, der Übergang von Nieder- zu Mittelheinterrasse bleibt infolge der Planung erhalten. Die Planungen und die Maßnahmen im Zusammenhang mit der Regionale 2010 sind weitgehend abgeschlossen. Eine Prüfung, ob die Terrassenkante als „geschützter Landschaftsbestandteil“ (GLB) gemäß § 29 Bundesnaturschutzgesetz unter Schutz gestellt werden könne, obliegt der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Köln. Wie unter 1.5.2 dargestellt, ist die Stadt zu dem Ergebnis gekommen, die Hangkante nicht als Naturdenkmal gemäß § 28 BNatSchG auszuweisen.

## **3.2 Artenschutz**

wurde in den Stellungnahmen mit den Nummern B6, B9, B10, B12, B13, B15, B17, B26, B28, B30, B31 und B32 angesprochen.

Die planungsrelevanten Einzelthemen aus dem Themenkomplex, die in den Stellungnahmen vorgebracht wurden, werden wie folgt zusammengefasst:

### **3.2.1 Lebensraum von Tieren**

(B9, B10, B12, B13, B15, B17, B26, B30, B31, B32)

#### **Anregung**

*Der Lebensraum von Tieren, darunter besonders geschützte Arten wie beispielsweise Fledermäuse, wird durch die Abholzung des Baumbestandes begrenzt (B10, B12, B13, B15, B30, B31, B32) bzw. durch die vorliegende Planung zerstört (B12, B13, B15, B28, B30, B31, B32). Das komplette Habitat – einschließlich Jagdhabitat – wird für alle geschützten Fledermäuse und alle weiteren Arten zerstört (B15). Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte könnten nicht verhindert werden (B15).*

*Die Planung verstößt gegen die Bundesartenschutzverordnung, da seltene Tiere wie Fledermäuse und Mauersegler betroffen sind (B9). Verstöße gegen das Bundesnaturschutzgesetz, insbesondere das Tötungsverbot sei zu befürchten (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Der Artenschutz sei zu berücksichtigen (B17, B26).*

### **Beschlussentwurf**

Da artenschutzrechtliche Konflikte nicht vorliegen, wird der Stellungnahme nicht gefolgt.

### **Abwägung**

Aufgrund des Gehölzbestandes und leerstehender Gebäude wurde innerhalb des Plangebietes das Vorkommen planungsrelevanter Fledermaus- und Vogelarten vermutet und aus diesem Grund in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) der Stadt Köln eine faunistische Untersuchung durchgeführt – zur Fledermausfauna (potentielle Fledermausquartiere), zu gehölzbrütenden und gebäudebrütenden Vogelarten und zum Vorkommen sonstiger streng geschützter Arten im Plangebiet.

Innerhalb des Plangebietes konnten 13 Brut- und 8 Gastvogelarten nachgewiesen werden. Alle innerhalb des Plangebietes vertretenen Brutvögel sind ungefährdet. Da nur Vogelarten von der Planung betroffen sind, die allgemein häufig auftreten, kann eine Verschlechterung der lokalen Brutvogelpopulation ausgeschlossen werden. Weiterhin konnte kein Hinweis gefunden werden, der darauf hindeutet, dass das Plangebiet ein essentielles Habitat für eine der 8 Gastvogelarten darstellt.

In der Beschreibung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte wird in der faunistischen Untersuchung auf das Verletzen oder Töten von Individuen bei bestimmten Umständen hingewiesen. In den Maßnahmenvorschlägen werden entsprechend Möglichkeiten vorgegeben, um dies zu verhindern. Ver-

meidungsmaßnahmen wie beispielsweise die zeitliche Eingrenzung von Baumfällungen, eine ökologische Baubegleitung etc., die Gegenstand der Regelungen des Durchführungsvertrages sind, stellen sicher, dass streng geschützte Arten und europäische Vogelarten nicht gestört werden. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot liegt nicht vor.

### 3.2.2 Fledermausvorkommen

(B6, B12, B13, B15, B30, B31, B32)

#### Anregung

*Sind vier abendliche Begehungen zur Feststellung eines Fledermausvorkommens als belastbar anzusehen (B6, B12, B13, B15, B30, B31, B32)? Angeregt wird eine Nachkartierung bzw. faunistische Nachuntersuchung vor der Durchführung der Baumaßnahmen (B12, B13, B15, B30, B31, B32). In einer Entfernung von 800 m zum Plangebiet konnte das Vorkommen der gefährdeten Wasserfledermaus und des Abendseglers nachgewiesen werden (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Angaben zu Untersuchungslängen, Uhrzeiten, meteorologischen Daten sowie ein Begehungsplan fehlen (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Warum unterblieben Untersuchungen zu Fledermausquartieren im Bereich der Villa (B12, B13, B15, B30, B31, B32)?*

*Befürchtet wird die Zerstörung der Ziegelmauer und des weit überwiegenden Teils des Baumbestandes mit der Folge, dass die Leitlinienstruktur für jagende Fledermäuse verloren gehen wird und damit das Jagdhabitat innerhalb des Plangebietes (B12, B13, B15, B30, B31, B32).*

*Das Ausweichen der nachgewiesenen Fledermäuse in den nahe gelegenen Grüngürtel sei eine Vermutung und sei nicht abgesichert (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Die vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen seien unzureichend, Ersatzhabitats sind innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen (B12, B13, B15, B30, B31, B32).*

*Im Januar 2010 wurde im Plangebiet eine Raauhautfledermaus gefunden; aus dem Fund könne man auf Winterquartier und gegebenenfalls Wochenstuben innerhalb des Plangebietes schließen (B12, B13, B15, B26, B30, B31, B32). Durch eigene Untersuchungen konnten Winter- und Sommerquartiere durch Tonaufnahmen nachgewiesen werden (B12, B13, B15, B30, B31, B32).*

#### Beschlussentwurf

Die Belange des Artenschutzes werden beachtet.

#### Abwägung

Zur Bestimmung des Untersuchungsumfanges wurde eine „Vorprüfung zur Ermittlung des Aufwands für eine faunistische Kartierung und artenschutzrechtliche Bewertung“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgenommen. In Bezug auf Fledermaus-Teilhabitate – Jagdhabitats und Flugstraßen – erfolgte die Festlegung des notwendigen Untersuchungsumfanges durch eine Ortsbegehung am 09.12.2008 in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde. Ebenfalls am 09.12.2008 wurden die von der Planung betroffenen Gebäude innen und außen – einschließlich der Villa im Plangebiet – auf ihre mögliche Eignung als Sommer- bzw. Winterquartier für Fledermäuse und als Lebensstätte für gebäudebrütende Vogelarten begutachtet.

Um zu planungssicheren Aussagen zur Fledermausfauna zu gelangen, fanden folgende Begehungen statt:

Datum	Untersuchungen
09.12.2008	Ortsbegehung zur Festlegung des Untersuchungsumfanges, Untersuchung der Gebäude innen und außen auf ihre mögliche Eignung als Sommer- oder Winterquartier
12.02.2009	Ortsbegehung, Untersuchung der Tiefgaragen auf direkte und indirekte Nachweise überwinternder Fledermäuse
31.03.2009	Ortsbegehung, Untersuchung der Bäume auf Baumhöhlen als potentielle Fledermausquartiere

13.05.2009	Ausbringen von Horchboxen. Abendliche Begehung mit Ausflugebeobachtung an Baumhöhlen eine halbe Stunde vor bis eine Stunde nach Sonnenuntergang mit einer Assistentin, Erfassung von Sozillauten, anschließend Fledermauskartierung auf der Planfläche und im direkten Umfeld, Bestimmung der Fledermäuse mittels akustischer und visueller Erfassung. Untersuchungszeit von 20.30 Uhr (20 °C, 63 % rel. LF) bis 23.00 Uhr (18,3 °C, 67 % rel. LF). SU (Sonnenuntergang) 21.12 Uhr
04.06.2009	Ausbringen von Horchboxen. Abendliche Begehung mit Ausflugebeobachtung an Baumhöhlen eine halbe Stunde vor bis eine Stunde nach Sonnenuntergang mit einer Assistentin, Erfassung von Sozillauten, anschließend Fledermauskartierung auf der Planfläche und im direkten Umfeld, Bestimmung der Fledermäuse mittels akustischer und visueller Erfassung; Untersuchungszeit von 21.00 Uhr (18,5 °C, 41 % rel. LF) bis 23.30 Uhr (16,5 °C, 50 % rel. LF). SU 21.40 Uhr
10.07.2009	Ausbringen von Horchboxen. Abendliche Begehung mit Ausflugebeobachtung an Baumhöhlen eine halbe Stunde vor bis eine Stunde nach Sonnenuntergang mit einer Assistentin, Erfassung von Sozillauten, anschließend Fledermauskartierung auf der Planfläche und im direkten Umfeld, Bestimmung der Fledermäuse mittels akustischer und visueller Erfassung. Untersuchungszeit von 21.00 Uhr (19 °C, 64 % rel. LF) bis 23.30 Uhr (18 °C, 68 % rel. LF). SU 21.44 Uhr
24.08.2009	Ausbringen von Horchboxen. Abendliche Begehung mit Ausflugebeobachtung an Baumhöhlen eine halbe Stunde vor bis eine Stunde nach Sonnenuntergang mit einer Assistentin, Erfassung von Sozillauten, anschließend Fledermauskartierung auf der Planfläche und im direkten Umfeld, Bestimmung der Fledermäuse mittels akustischer und visueller Erfassung. Untersuchungszeit von 19.50 Uhr (29 °C, 34 % rel. LF) bis 22.30 Uhr (28 °C, 38 % rel. LF). SU 20.27 Uhr

Die Begehungen zur Fledermausfauna erfolgten verteilt auf Fortpflanzungsphase und Paarungszeit der Fledermäuse, um belastungsfähige Aussagen zu einer möglichen Nutzung der potenziellen Fledermaus-Baumhöhlenquartiere zu erhalten und zu planungssicheren Aussagen in Bezug auf die Fledermausfauna zu kommen. Während der 4 Begehungen 13.05.2009, 04.06.2009, 10.07.2009, 24.08.2009 wurden über den eigentlich geforderten Leistungsumfang hinaus je 2 Horchboxen im Garten des ehemaligen Bankengebäudes eingesetzt. Der Einsatz von Horchboxen erfolgte, um die Aussagen zu einer Quartiernutzung der Baumhöhlen abzusichern. Die Daten der Horchboxen sind in die Bearbeitung und Bewertung der Ergebnisse aus den Fledermausuntersuchungen eingeflossen. Die Belastbarkeit der Daten mit 4 abendlichen Begehungen ist somit gegeben. Ein Nachweis von Fledermausquartieren gelang bei den Untersuchungen im Jahr 2009 nicht.

Grundsätzlich werden bei Fledermaus-Kartierungen alle in einer Fläche vorkommenden Fledermausarten untersucht und erfasst, somit auch **Wasserfledermaus** und **Großer Abendsegler**, die theoretisch in den vorhandenen Baumhöhlen des Plangebietes überlagern könnten. Bei den Ausflugebeobachtungen und anschließenden Fledermauskartierungen während der 4 Begehungen 13.05.2009, 04.06.2009, 10.07.2009, 24.08.2009 erfolgten keine Nachweise von Wasserfledermäusen und Großen Abendseglern im Plangebiet und direktem Umfeld. Neben der Bauzeitenfestlegung werden aus Gründen der Vorsorgepflicht im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zeitnah vor Beginn der Abbruch- und Fällarbeiten alle Gebäude mit Fledermausquartierpotenzial und alle Höhlenbäume auf Fledermausvorkommen begutachtet. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind für den Wegfall der potenziellen Quartiere (Baumhöhlen) Ersatzhabitats (Fledermauskästen) an geeigneten Stellen auszubringen.

Zu Jagdhabitaten von Fledermäusen ist aus Telemetriestudien bekannt, dass Fledermäuse mehrere Jagdhabitats pro Jagdnacht aufsuchen. Zwergfledermäuse jagen in Entfernungen von 1,0 – 1,8 km um ihre Quartiere, Große Bartfledermäuse in Entfernungen von bis zu 10,0 km und die Kleine Bartfledermaus bis zu 2,8 km entfernt um ihre Quartiere. Eine Erreichbarkeit geeigneter Nahrungshabitats z.B. in Hausgärten, Grünanlagen im Westen, Stadtwald, Grüngürtel ist somit gegeben. Eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Populationen durch den Wegfall der Jagdhabitats bei Umsetzen der Planung kann daher ausgeschlossen werden.

Durch die Umsetzung der Planung werden für die im Plangebiet vorgefundenen Fledermausarten Nahrungshabitats verloren gehen. Da Fledermäuse hochmobile Tiere sind, ist davon auszugehen, dass die nachgewiesenen Fledermausarten in den nahe gelegenen äußeren Grüngürtel ausweichen.

Eine Verschlechterung der vorgefundenen lokalen Populationen – bezogen auf das linksrheinische Kölner Stadtgebiet – ist daher auszuschließen.

Zum Fund einer Rauhhauffledermaus im Plangebiet: Im Hochwinter kommt es nicht selten vor, dass Fledermäuse bei starkem Frost aufwachen und einen neuen, frostfreien Hangplatz aufsuchen. (Dies ist im strengen Winter 2010 an mehreren Orten beobachtet worden.) Gelingt es den Tieren nicht, einen geeigneten Hangplatz zu finden, werden sie häufig geschwächt aufgefunden. Wo die Fledermaus, die von der Eingeblerin als Rauhhauffledermaus bestimmt wurde, ihr Winterquartier hatte, lässt sich aufgrund des Fundortes in der Herrigergasse nicht ermitteln. Ein Nachweis von Fledermaus-Winterquartieren gelang bei den Untersuchungen 2009 nicht. Für den Nachweis eines Winterquartiers in der Villa mit Ultraschalldetektor, ist ein Beobachtungs-Standort unmittelbar in/an der Villa erforderlich. Da die hierzu notwendige Betretungserlaubnis der Eingeblerin vermutlich nicht vorgelegen hat, kann sie nur aus größerer Entfernung die Villa beobachtet haben. Ein sicherer Nachweis eines Fledermaus-Winterquartiers lässt sich so nicht erbringen. Der Nachweis des Winterquartiers in der Villa durch die Eingeblerin muss daher als Fehlinterpretation gewertet werden.

Aus Gründen der Vorsorgepflicht ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vor Beginn der Abbrucharbeiten eine gründliche Absuche aller Gebäude und Höhlenbäume auf Fledermausbesatz geplant. Sofern Fledermäuse gefunden werden, erfolgt in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Köln eine Umsiedlung der Tier an geeignete Orte.

### 3.2.3 Untersuchungsumfang

(B6, B12, B13, B15, B30, B31, B32)

#### Anregung

*Die faunistische Einschätzung und Bewertung beruhe auf falschen Annahmen hinsichtlich der Entfernung des Baumbestandes; das Gutachten sei daher erneut zu erstellen (B12, B13, B15, B30, B31, B32).*

*Die Untersuchung sei nicht komplett, da sie nur die Klasse der Vögel und aus der Klasse der Säugetiere die Ordnung Fledermäuse umfasst. Keine Berücksichtigung fanden Nagetiere, Insektenfresser, Amphibien, Reptilien, Gliedertiere (darunter bedrohte Arten unter Schmetterlingen, Libellen, Heuschrecken, Wildbienen, Grabwespen etc., Spinnen (z.B. Kugelspinnenarten) und geschützte Weichtiere (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Die Anzahl der Begehungen sei nicht ausreichend, um das Vorkommen Roter-Liste-Arten im Plangebiet auszuschließen (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Auf welcher Einschätzung beruht die Aussage, dass streng geschützte Arten im Plangebiet nicht zu erwarten seien (B12, B13, B15, B30, B31, B32)?*

*Das Vorkommen von Habicht, Steinkauz (Steinkauz-Bruten im Abstand von 350 m und 800 m), Mittelspecht und Gartenrotschwanz im Plangebiet ist zu vermuten, daher ist die faunistische Untersuchung zu ergänzen (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Turmfalken wurden als Brutpaare in Müngersdorf nachgewiesen und das Plangebiet sei als Jagdhabitat einzustufen (B12, B13, B15, B30, B31, B32).*

*Infolge der Planung sei mit einer Reduzierung der Singvogelpopulation zu rechnen (B12, B13, B15, B30, B31, B32).*

#### Beschlussentwurf

Die Belange des Artenschutzes werden beachtet.

#### Abwägung

Zur Untersuchung der Fauna wurden dem beauftragten Biologen alle Planungsunterlagen zur Verfügung gestellt, der Lageplan des Baumgutachtens (Baumkataster) und der Vorhaben- und Erschließungsplan, die sowohl den Bestand als auch die Planung zum damaligen Zeitpunkt wiedergaben. Die faunistische Einschätzung und Bewertung beruht nicht auf falschen Annahmen hinsichtlich der Entfernung des Baumbestandes. Der Behauptung, dass die schlussfolgernden Empfehlungen für alle artenschutzrechtlichen Maßnahmen auf fehlerhaften Vorannahmen getroffen wurden, kann nicht gefolgt werden. Die faunistische Untersuchung wurde zudem von der Unteren Landschaftsbehörde geprüft; die Untersuchung erfüllt die gesetzlichen Anforderungen.

Bei den zu untersuchenden Tieren gilt grundsätzlich festzuhalten, dass sich das Artenschutzregime (§ 44 BNatSchG) bei Planungs- und Zulassungsverfahren nur auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten konzentriert. Die „nur national“ besonders geschützten Arten sind von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG pauschal freigestellt. Daher hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW eine naturschutzfachlich begründete Auswahl an planungsrelevanten Arten getroffen (vgl. hierzu auch die von jedem interessierten Bürger frei erhältliche und vom MUNLV herausgegebene Broschüre „Geschützte Arten in NRW“). Eine Untersuchung fast aller Tiere, wie gefordert, ist daher nicht erforderlich. Zudem wäre (wie in der zuvor genannten Broschüre des MUNLV dargelegt) auch eine Untersuchung aller geschützter Arten bei Artenschutzprüfungen aus methodischen, arbeitsökonomischen und finanziellen Gründen nicht leistbar.

Anhand von Recherche, Vorbegehung, Rücksprache mit der Stadt Köln und Berücksichtigung der vom MUNLV angegebenen planungsrelevanten Arten, konnte der Schluss gezogen werden, dass unter den „streng geschützten Arten“ im Plangebiet Vertreter der Fledermäuse und Vögel erwartet werden können. Hinweise zu weiteren „streng geschützten Arten“ anderer Tiergruppen lagen nicht vor, bzw. haben sich nicht ergeben. Es liegt die Betonung auf „streng geschützte“ Arten und ist nicht mit den „geschützten“ Arten gleichzustellen. Im Rahmen der faunistischen Untersuchung wurden Vorbegehung, Recherche, Rücksprachen mit der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Köln und die Berücksichtigung der vom MUNLV (FIS Fachinformationssystem der LANUV) angegebenen planungsrelevanten Arten durchgeführt. Bei der vorliegenden faunistischen Untersuchung wurde über die „streng geschützten Arten“ bzw. die „europäische Vogelarten“ hinaus auch auf das Vorkommen sonstiger geschützter Arten geachtet. Über geschützte Fledermäuse und Vögel hinaus, wurden keine planungsrelevanten geschützten Arten innerhalb des Plangebietes festgestellt.

Die Frage, auf welcher Einschätzung die Aussage beruht, dass streng geschützte Arten im Plangebiet nicht zu erwarten sind, lässt sich folgendermaßen beantworten: Korrekt zitiert heißt es im Gutachten: „...zumal ‚streng geschützte‘ Arten (abgesehen von Vögeln und Fledermäusen) nicht erwartet werden“. Es werden also nicht generell alle streng geschützte Arten ausgeschlossen und es wird nicht behauptet, dass generell keine streng geschützten Arten erwartet werden. Einen geforderten Anwesenheitsausschluss von Rote-Liste-Arten zu garantieren ist in keiner Weise zu erbringen. Diese Forderung nach einem vollkommenen Negativnachweis kann niemand erfüllen und schon gar nicht „garantieren“. Die Zahl der Begehungen ist beschränkt, richtet sich nach den zu untersuchenden Tiergruppen und endet auch zu einem bestimmten Zeitpunkt. Außerhalb der Begehungszeiten und nach Abschluss der Begehungen können theoretisch immer irgendwelche Ereignisse eintreten, die dann unerkannt bleiben. Hierdurch entsteht immer eine gewisse Unsicherheit, die aber durch fachlich korrekt angesetzte Begehungen weitmöglichst vermieden werden. Eine Garantie für das Nichtauftreten von Arten ist von seriös arbeitenden Gutachtern nicht zu erbringen. Neben der Bauzeitenfestlegung werden aus Gründen der Vorsorgepflicht im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zeitnah vor Beginn der Abbruch- und Fällarbeiten alle Gebäude und der Baumbestand auf das Vorkommen streng geschützter Arten begutachtet. Die ökologische Baubegleitung ist Regelungsgegenstand des Durchführungsvertrages.

Obwohl zu Habicht, Steinkauz, Mittelspecht, Gartenrotschwanz und Turmfalke keine Beobachtungen im Plangebiet gemacht wurden, wird hier kurz auf sie eingegangen:

Der **Habicht** wird in der Roten Liste für NRW für die Niederrheinische Bucht als „ungefährdet“ und für NRW in der „Vorwarnliste“ geführt (was jedoch kein Gefährdungsgrad ist). Der Habicht wäre bei den Begehungen bemerkt worden. Es konnte somit auch kein erheblicher Konflikt durch die Planung erkannt werden, da im Plangebiet weder Niststätten noch Ruhestätten dieser Arten betroffen sein werden. Einzelbeobachtungen eines Habichts im Plangebiet sind möglich, durch z.B. umherstreifende Tiere. Hieraus lässt sich jedoch keine Planungsrelevanz herleiten.

Der **Steinkauz** wird in der Roten Liste für NRW für die Niederrheinische Bucht als „stark gefährdet“ geführt. Entsprechend dem Vereidigten Umweltsachverständigen Dr. Loske (Salzkotten-Verlar) gelten als Bezugsbasis der Betroffenheit der lokalen Population des Steinkauzes idealisierte Reviere mit einem 200 Meter-Radius. Als Betroffenheit gilt ein Abstand des Reviers von der Planfläche kleiner/gleich 100 m (nachzulesen in der von der LANUV herausgegebenen Zeitschrift „Natur in NRW“, Heft 3/07, S.32). Somit ergibt sich ein Abstand zum Plangebiet von 300 m innerhalb dessen eine Betroffenheit vorliegen könnte. Die Entfernungen des Plangebietes zu den in der eingegangenen Stel-

lungnahme angegebenen Steinkäuzen betragen 350 m bzw. 800 m. Beide sind somit nicht im Bereich einer möglichen Betroffenheit der lokalen Population. Auf Grund der Jagdart des Steinkauzes (er jagt hauptsächlich über den Boden laufend oder hüpfend) ist als eine der vorausgesetzten Habitatstrukturen eine niedrige Vegetation notwendig, in der sich der Steinkauz leicht fortbewegen und die Beute erkennen kann. Hierzu zählen Weiden und gemähte Wiesen. Die angesprochene Wiese des Plangebietes erfüllt diesen Umstand nicht. Sie wird nicht gemäht und ist somit höherwüchsig, in der der Steinkauz die Beute nicht nur schlecht finden kann, er kann sich dort auch nicht ohne Schwierigkeiten fortbewegen. Die Wiese des Plangebietes stellt wegen ihrer Beschaffenheit und wegen des Abstands zu den in der eingegangenen Stellungnahme angegebenen Steinkauzrevieren daher kein essentielles Jagdhabitat des Steinkauzes dar. Einzelbeobachtungen eines Steinkauzes im Plangebiet sind möglich, durch z.B. Erkundungsflüge von Altvögeln oder umherstreifende Jungtiere. Hieraus lässt sich jedoch keine Planungsrelevanz herleiten.

Der **Mittelspecht** wird in der Roten Liste für NRW für die Niederrheinische Bucht als „gefährdet“ geführt. Der Mittelspecht ist eine Charakterart eichenreicher Laubwälder. Von ihm besiedelbare Waldbereiche besitzen eine Mindestgröße von 30 Hektar. Im Plangebiet sind solche Strukturen nicht vorhanden und das Plangebiet ist auch nicht Teil eines vom Mittelspecht nutzbaren Waldbereiches. Somit stellt das Plangebiet für den Mittelspecht keinen wichtigen Lebensraum dar (er wurde während der Untersuchung auch nicht nachgewiesen). Es ist nicht auszuschließen, dass einzelne Individuen des Mittelspechtes (z.B. umherziehende Jungtiere) gelegentlich im Plangebiet gesichtet werden können. Hieraus kann jedoch keine Planungsrelevanz abgeleitet werden.

Der **Gartenrotschwanz** wird in der Roten Liste für NRW für die Niederrheinische Bucht als „vom Aussterben bedroht“ geführt. Der in der Niederrheinischen Bucht sehr seltene aber auffällige Gartenrotschwanz wäre bei den Begehungen bemerkt worden. Es konnte somit auch kein erheblicher Konflikt durch die Planung erkannt werden, da im Plangebiet weder Niststätten noch Ruhestätten dieser Arten betroffen sein werden. Einzelbeobachtungen eines Gartenrotschwanzes im Plangebiet sind möglich, z.B. die Beobachtung eines Durchzüglers. Hieraus lässt sich jedoch keine Planungsrelevanz herleiten.

Der **Turmfalke** zählt zu den streng geschützten Arten. Da ein glaubhafter Hinweis zu einem „Greifvogel“ (der Beschreibung nach vermutlich ein Turmfalke) vorlag, wurde die Untersuchung im Bezug auf den Turmfalken erweitert. Somit stützt sich das Gutachten nicht „lediglich auf die vage Aussage eines ornithologisch nicht geschulten Hausmeisters“. Wie im Gutachten nachlesbar, konnte Anfang März 2009 ein Turmfalke im Bereich der Kirche St. Vitalis gesichtet werden. Die Kirche könnte dem Turmfalken als Standort gedient haben, zumindest bis Mai 2009, dem Zeitpunkt als die offenen Bereiche der Kirche für Vögel unzugänglich gemacht worden sind. Danach konnte kein weiterer Nachweis für den Turmfalken im Bereich der Kirche erbracht werden. Zum Jagen benötigt der Turmfalke freie Flächen mit lückenhafter und niedriger Vegetation. Solche Jagdflächen können mehrere Kilometer vom Brutplatz entfernt liegen. Die Gegebenheiten bzw. die Vegetationsstrukturen des Plangebietes bieten dem Turmfalken kein günstiges Jagdgebiet. Berücksichtigt man zudem die Tatsache, dass die Jagdflächen über mehrere Kilometer verstreut liegen können, kann nicht davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet ein essentielles Jagdgebiet des Turmfalken darstellt. Während der Untersuchung wurde das Plangebiet selbst vom Turmfalken nicht genutzt. Es kann somit kein erheblicher Einfluss der Planung auf den Turmfalken erkannt werden.

In Bezug auf die Verschlechterung lokaler Populationen bleibt auf Grund der Untersuchung nach dem derzeitigen Kenntnisstand die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten. Ausweichhabitate bestehen und durch Maßnahmenvorschläge (z.B. Bauzeitenbeschränkung zum Schutz der Brutvögel) wird eine erhebliche Störung vermieden, bzw. nicht eintreten. Der Begriff „Erheblich“ ist genau definiert und bedeutet, dass sich eine Störung auf die Überlebenschancen, die Reproduktionsfähigkeit und den Fortpflanzungserfolg der lokalen Population auswirken würde. Eine solche Erheblichkeit kann wegen der Ausweichmöglichkeiten und bei Berücksichtigung der Maßnahmenvorschläge nicht erkannt werden.

### 3.3 Denkmalschutz

wurde in den Stellungnahmen mit den Nummern B6, B12, B13, B15, B19, B30, B31 und B32 angesprochen.

Die planungsrelevanten Einzelthemen aus dem Themenkomplex, die in den Stellungnahmen vorge-tragen wurden, werden wie folgt zusammengefasst:

### 3.3.1 Bodendenkmäler

(B6, B12, B13, B15, B19, B30, B31, B32)

#### Anregung

*Abriß und Wiederaufbau der Ziegelmauer entsprechen nicht dem Denkmalschutz (B19).*

*Nachgefragt wird, wie nach den Ausgrabungen mit den Bodendenkmälern verfahren wird (B6). Es seien Reste mittelalterlicher Hofanlagen zu erwarten (B19). Es wird angeregt, vor einer Veränderung eine archäologische Untersuchung durchzuführen (B19). Es läge die Vermutung nahe, dass sich im Plangebiet steinzeitliche Artefakte finden lassen (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Eine Meldepflicht nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wären nicht ausreichend; es bedürfe einer gründlichen archäologischen Grabung (B12, B13, B15, B30, B31, B32). Die Bodendenkmäler müssen adäquate Beachtung finden (B15).*

*Mit den im November 2009 durchgeführten archäologischen Voruntersuchungen (Suchschnitte) sei die Unversehrtheit der Bodenstrukturen in relevanten Bodentiefen festgestellt worden; die Ergebnisse sind nicht vollständig in die Begründung eingeflossen (B12, B13, B15, B30, B31, B32).*

#### Beschlussentwurf

Die Belange des Denkmalschutzes werden berücksichtigt.

#### Abwägung

Der innerhalb des Plangebietes liegende Gebäudebestand und die Ziegelmauer entlang der Belvederestraße und der Herrigergasse unterliegen nicht als Baudenkmäler dem Denkmalschutzgesetz NRW. Seitens des Konservators bestehen daher grundsätzlich keine Bedenken gegen die Inhalte der Planung.

Die Reste der beiden ehemaligen Hofanlagen innerhalb des Plangebietes sind aufgrund ihrer geschichtlichen Bedeutung für Müngersdorf und Köln denkmalwürdig. Es handelt sich um Bodendenkmäler. Das Amt für Archäologische Bodendenkmalpflege und -denkmalschutz (Römisch-Germanisches Museum) beabsichtigt daher seit November 2008, einen Ausschnitt der Herrigergasse, und die Grundstücke nordwestlich der Herrigergasse in die Liste der Bodendenkmäler der Stadt Köln einzutragen. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Das Amt für Archäologische Bodendenkmalpflege (Römisch-Germanisches Museum) beabsichtigt bauvorbereitend Ausgrabungen durchzuführen und entscheidet im Rahmen des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen über den weiteren Umgang der Ausgrabungsergebnisse. Aus Sicht des Amtes für Archäologische Bodendenkmalpflege und -denkmalschutz sind mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Bodendenkmale zu erwarten, die vor Ort verbleiben und der geplanten Bebauung widersprechen würden. Die Belange der Bodendenkmalpflege werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

Im Zeitraum vom 16. bis 20.11.2009 fanden innerhalb des Plangebietes durch das Amt für Archäologische Bodendenkmalpflege und -denkmalschutz Voruntersuchungen statt, da im unmittelbaren Umfeld des Planvorhabens jungsteinzeitliche und römische Funde bekannt sind. Drei Suchschnitte mit einer Länge von 13 m und einer Tiefe von 0,5 m brachten keramische Funde zu Tage, die von einer mittelalterlichen-frühneuzeitlichen Nutzung und der historischen Hof-Bebauung zeugen. Archäologische Funde der Jungsteinzeit und der römischen Zeit konnten im Rahmen dieser Voruntersuchung nicht erfasst werden. Seitens des Amtes für Archäologische Bodendenkmalpflege und -denkmalschutz wurde kein Grabungsbericht dieser Voruntersuchung in das Bebauungsplanverfahren eingebracht.

### 3.4 Abriss

wurde in den Stellungnahmen mit den Nummern B2, B7, B8, B12, B13, B15, B17, B22, B30, B31 und B32 angesprochen.

Die planungsrelevanten Einzelthemen aus dem Themenkomplex, die in den Stellungnahmen vorge-tragen wurden, werden wie folgt zusammengefasst:

#### **3.4.1 Asbest**

(B7, B8, B12, B13, B15, B30, B31, B32)

##### **Anregung**

*Es wird hinterfragt, ob in dem ehemaligen DEG-Gebäude Asbest verwendet wurde (B7, B8, B12, B13, B15, B30, B31, B32).*

##### **Beschlussentwurf**

Ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

##### **Abwägung**

Die Durchführung des Abbruchs des ehemaligen DEG-Gebäudes ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Abbruch des Gebäudes bedarf einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung. Sollte Asbest als Baustoff eingesetzt worden sein, finden bei den Abbrucharbeiten und bei der Abfallentsorgung die Technischen Regeln für Gefahrstoffe – Asbest (TRGS 519) Anwendung. Abbrucharbeiten an Gebäuden, die schwach gebundene Asbestprodukte enthalten, dürfen nur von Unternehmen ausgeführt werden, die für die Durchführung dieser Arbeiten zugelassen sind.

#### **3.4.2 Abrissarbeiten**

(B2, B7, B8, B12, B13, B15, B17, B22, B30, B31, B32)

##### **Anregung**

*Es wird hinterfragt, wie die Umgebung vor dem Schmutz und Beschädigung der Abrissarbeiten ge-schützt werden wird (B2, B7, B8, B12, B13, B15, B17, B30, B31, B32). Zusätzliche Lärmbelastungen werden befürchtet (B2, B12, B13, B15, B17, B22, B30, B31, B32). Zudem sind Erschütterungen und in der Folge an umliegenden Gebäuden Schäden zu befürchten (B2, B17).*

*Es wird nach den Arbeitszeiten gefragt (B7, B8, B12, B13, B15, B30, B31, B32).*

##### **Beschlussentwurf**

Ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

##### **Abwägung**

Die Durchführung des Abbruchs des ehemaligen DEG-Gebäudes ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Abbruch des Gebäudes bedarf einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung. Die Baustelle ist so einzurichten, dass die bauliche Anlage ordnungsgemäß abgebrochen werden kann und Gefahren oder vermeidbare Belästigungen nicht entstehen. Verantwortlich ist der Bauherr. Die Anwohner sind über die Abbrucharbeiten und die vorgesehenen Schutzmaßnahmen zu informieren. Staub- und Lärmbelästigungen der Nachbarschaft sind auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren, zum Beispiel durch Aufstellen von Schutzwänden bzw. -netzen, Wasserbedüsung wäh-rend der Abrissarbeiten, regelmäßige Reinigung der Baustellenzufahrt etc. Nach der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm dürfen Bauarbeiten einschließlich Abbrucharbeiten nur an Werktagen in der Zeit von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr durchgeführt werden.

## **4 Themenkomplex: Immissionsschutz**

### **4.1 Verkehrslärm**

wurde in den Stellungnahmen mit den Nummern B7, B8, B10, B12, B13, B14, B15, B16, B17, B27, B30, B31 und B32 angesprochen.

Die planungsrelevanten Einzelthemen aus dem Themenkomplex, die in den Stellungnahmen vorge-tragen wurden, werden wie folgt zusammengefasst:



#### 4.1.1 Verkehrslärm, Tiefgaragen

(B7, B8, B12, B13, B14, B15, B16, B17, B27, B30, B31, B32)

##### Anregung

*Mit einer erheblichen Zunahme der Verkehrslärmbelastung sei infolge der Planung zu rechnen (B12, B13, B15, B17, B27, B30, B31, B32). Das Schallgutachten berücksichtige nicht die BAB 1 als Lärmquelle (B14). Für die Belvederestraße ist in der Schalltechnischen Untersuchung eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h angegeben; für einen Teilbereich gelten jedoch 30 km/h als Höchstgeschwindigkeit (B7, B8, B12, B13, B15, B30, B31, B32).*

*Des Weiteren wird eine erhebliche Lärmbelastung durch die Tiefgaragen befürchtet (B16). Bei einer möglichen Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe sei das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Hinblick auf Lärm nicht berücksichtigt worden (B7, B8, B12, B13, B15, B30, B31, B32). Durch Tiefgarageneinfahrten und -ausfahrten sowie oberirdische Stellplätze kommt es am Immissionsort 1 zu einer Überschreitung des zulässigen Maximalpegels um 8 dB (B14). Dabei wurde für die Tiefgaragenrampe ein Gefälle von 15% den Berechnungen zugrunde gelegt, die Planunterlagen lassen jedoch eine steilere Auffahrt und höhere Lärmpegel erwarten (B14). Unberücksichtigt blieben die Lärmemissionen, die durch das 2. Anfahren der Kfz bei Ausfahrt aus der Tiefgarage am Haus 1 vor dem Einbiegen in die Belvederestraße hervorgerufen werden (B14).*

*Zwischen Haus 5 und der Bungalowbebauung sind oberirdische Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze angeordnet, die zu einem erhöhten Geräusch- und Lärmaufkommen führen werden (B12, B13, B15, B30, B31, B32).*

##### Beschlussentwurf

Die Einschätzungen werden nicht geteilt und den Stellungnahmen wird überwiegend nicht gefolgt. Der Immissionsschutz wird berücksichtigt.

##### Abwägung

Das Plangebiet und seine Umgebung sind durch Verkehrslärm vorbelastet. Bei der Berechnung der Straßenverkehrslärmimmissionen fand der Fernlärm durch die westlich des Plangebietes gelegene Autobahn A 1 aufgrund zu geringer Immissionspegel im Bereich der geplanten Bebauung (ca. 15 dB unter den Werten durch die umliegenden Straßen bei freier Schallausbreitung) keine Berücksichtigung. Die Belvederestraße ist in die Berechnung der Straßenverkehrslärmimmissionen der schalltechnischen Untersuchung mit einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h eingeflossen, auch wenn Teilbereiche der Belvederestraße mit 30 km/h als Höchstgeschwindigkeit ausgewiesen sind. Im Hinblick auf Straßenverkehrslärm ist somit der ungünstigere Fall angenommen worden; mit der Folge, dass höhere Verkehrslärmimmissionen in die schalltechnische Untersuchung eingestellt worden sind.

Das Plangebiet wird sowohl von der Belvederestraße als auch vom Alten Militärring erschlossen. Gegenüber dem Bestand – DEG-Tiefgarage mit etwa 110 Stellplätzen zuzüglich 25 oberirdischer Stellplätze auf dem Parkdeck – nimmt die Zahl der Stellplätze mit etwa 96 Stellplätzen in Tiefgaragen und etwa 13 bis 14 Besucherstellplätzen bzw. Parkplätzen im gesamten Plangebiet leicht ab. Da als Art der baulichen Nutzung „Wohnen“ festgesetzt wird, sind keine gewerbliche Nutzungen zulässig – mit Ausnahme von Räumen innerhalb von Wohnungen für freiberuflich Tätige – und waren keine weiteren Ziel- und Quellverkehre durch gewerbliche Nutzungen in der schalltechnischen Untersuchung zu berücksichtigen.

Der Alte Militärring ist eine Gemeindestraße und als Fahrradstraße mit einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h ausgewiesen. Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) beträgt auf dem Alten Militärring 730 Kfz/Tag. Infolge der Planung ist durch die Zuordnung von zwei Tiefgaragenzufahrten zum Alten Militärring mit einer Verkehrszunahme um etwa 40 % auf dem Alten Militärring zu rechnen. Aufgrund der insgesamt vergleichsweise geringen Verkehrsbelastung und der Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h ist keine erhebliche Verkehrslärmzunahme zu erwarten. Eine erhebliche Verkehrszunahme würde bei einem Anstieg der Emissionspegel um mindestens 3 dB vorliegen, der wiederum mindestens die Verdoppelung der Schalleistung, d.h. die Verdoppelung der Verkehrsmenge auf dem Alten Militärring voraussetzen würde. Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) beträgt auf der Belvederestraße (Gemeindestraße) 2.870 Kfz/Tag. Infolge der Planung wird durch die überwiegende Erschließung des Plangebietes vom Alten Militärring die Belvederestraße gegenüber der Bestandssituation – unter Einbeziehung der Ziel- und Quellverkehre des DEG-Gebäudes – eine geringe Verkehrs-

entlastung erfahren. Eine Verkehrslärmzunahme mit einem Anstieg der Emissionspegel um mindestens 3dB ist daher nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf künftige Lärmemissionen durch Tiefgaragenzufahrten am Haus 1, Haus 4 und Haus 7 sowie oberirdische Stellplätze am Haus 1, Haus 4 und Haus 5, die auf die nähere Nachbarschaft einwirken, werden an den untersuchten Immissionsorten die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A), die für die städtebauliche Beurteilung maßgeblich sind, eingehalten.

Durch einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen, wie das Türenschiagen eines Pkw, die von den oberirdischen Stellplätzen innerhalb des Plangebietes ausgehen, werden die nächtlichen zulässigen Maximalpegel am Immissionsort 1 (Belvederestraße 44) um 8 dB überschritten. Im ungünstigsten Fall wäre nachts mit maximal einer Fahrbewegung zu rechnen. Gegenwärtig befindet sich an gleicher Stelle eine Garagenzufahrt, die durch einen oberirdischen Stellplatz und die Tiefgaragenzufahrt für die Häuser 1 bis 3 ersetzt werden wird. Bezüglich der Maximalpegel ist mit keiner negativen Änderung zur derzeitigen Situation zu rechnen.

Die Tiefgaragenrampe am Haus 1 hält ein Gefälle von maximal 15 % zur Vermeidung höherer Lärmemissionen ein. Bei der Berechnung der Lärmemissionen durch die Tiefgaragenzufahrten wurden die An- und Abfahrtswege vor den Tiefgaragenrampen nach RLS 90 mit einer Geschwindigkeitsannahme von 30 km/h berücksichtigt und damit die Störwirkung durch das Anfahren.

Am Immissionsort 2 (Belvederestraße 38a) wird durch die Parkgeräusche auf den zwei Besucherstellplätzen am Haus 5 der Maximalpegel durch Türenschiagen um 2 dB überschritten werden. Gegenwärtig befindet sich in diesem Bereich eine Grundstückszuwegung. An den untersuchten Immissionsorten 3 und 4 an der Straße Alter Militärring werden jeweils die Maximalpegel durch Tiefgaragen und Stellplätze eingehalten. Wie in der Begründung erläutert, ist die Geräuschbelästigung an den Immissionsorten 1 und 2 hinzunehmen, da diese im Zusammenhang mit der Wohnnutzung zu sehen und typisch für ein Wohnquartier ist.

## 4.2 Luftschadstoffe

wurden in den Stellungnahmen mit den Nummern B10, B12, B13, B15, B16, B30, B31, und B32 angesprochen.

Die planungsrelevanten Einzelthemen aus dem Themenkomplex, die in den Stellungnahmen vorgebracht wurden, werden wie folgt zusammengefasst:

### 4.2.1 Kfz-bedingte Luftschadstoffe

(B10, B12, B13, B15, B16, B30, B31, B32)

#### **Anregung**

*Mit einer erheblichen Zunahme der Kfz-bedingten Luftschadstoffe bzw. Feinstaubimmissionen, insbesondere während der Bauphase (B12, B13, B15, B30, B31, B32) sei infolge der Planung zu rechnen (B12, B13, B15, B30, B31, B32).*

*Eine Belästigung durch Lüftungsanlagen der Tiefgarage wird befürchtet (B16).*

*Es sei nicht einzusehen, dass vier Stellplätze gegenüber den Garagen der Belvederestraße Str. 38a geplant seien, die Abgasbelastungen erzeugen (B12, B13, B15, B30, B31, B32).*

*Zur Wärmeenergieversorgung und daraus möglicherweise resultierenden Abgasen werden keine Aussagen getroffen (B10).*

*Die TA Luft sei zu berücksichtigen (B10).*

#### **Beschlussentwurf**

Die Einschätzungen werden nicht geteilt und den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

#### **Abwägung**

Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) beträgt auf dem Alten Militärring 730 Kfz/Tag und der Belvederestraße 2.870 Kfz/Tag. Da eine hohe Kfz-bedingte Luftschadstoffbelastung mit einer hohen Verkehrslärmbelastung korreliert und eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 22. Bundes-

Immissionsschutz-Verordnung (BImSchV) bei einem DTV ab etwa 6.000 Kfz/24 h anzunehmen ist, kann davon ausgegangen werden, dass durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf dem Alten Militärring um etwa 40 % und bei einer mit der Bestandssituation vergleichbaren Verkehrsbelastung der Belvederestraße keine erheblichen Nachteile und Belästigungen durch Kfz-bedingte Luftschadstoffe hervorgerufen werden.

Gemäß Garagenverordnung NRW müssen geschlossene Mittel- und Großgaragen ausreichend entlüftet werden. Textlich festgesetzt wird, dass Be- und Entlüftungsanlagen für Tiefgaragen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, um Spielräume für die Ausführungsplanung einzuräumen. Im Hinblick auf die Zuordnung der Lüftungsanlagen von Tiefgaragen zur Wohnnutzung gilt im Baugenehmigungsverfahren die bauordnungsrechtliche Anforderung, dass bauliche Anlagen so anzuordnen und zu errichten sind, dass sie die Gesundheit z. B. im Hinblick auf Luftschadstoffe und Lärm nicht gefährden.

Gegenüber den Garagen der Belvederestraße Str. 38a sind zwei Besucherstellplätze geplant, die insgesamt keine gesundheitsgefährdende Abgasbelastung erzeugen.

Die Wärmeversorgung der geplanten Wohngebäude soll durch ein Blockheizkraftwerk (BHKW mit Gasmotor) innerhalb des Plangebietes abgedeckt werden. Im Hinblick auf Abgase des BHKW gilt auch hier im Baugenehmigungsverfahren die bauordnungsrechtliche Anforderung, dass bauliche Anlagen so anzuordnen und zu errichten sind, dass sie die Gesundheit nicht gefährden.

Die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) konkretisiert in erster Linie Anforderungen, die bei der Genehmigung von industriellen und gewerblichen Anlagen zu beachten sind und findet insofern keine Anwendung bei der vorliegenden Bauleitplanung für Baugrundstücke zur Errichtung von Wohngebäuden und beim nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.

### **4.3 Licht**

wurde in der Stellungnahme mit der Nummer B14 angesprochen.

Die planungsrelevanten Einzelthemen aus dem Themenkomplex, die in den Stellungnahmen vorgebracht wurden, werden wie folgt zusammengefasst:

#### **4.3.1 Lichtimmissionen**

(B14)

##### **Anregung**

*Erhebliche Beeinträchtigungen durch Scheinwerferlicht an den Häusern Herrigergasse 3 und Belvederestraße 39 bei Ausfahrt aus der Tiefgarage am Haus 1 wurden nicht berücksichtigt (B14).*

##### **Beschlussentwurf**

Die Einschätzung wird nicht geteilt. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

##### **Abwägung**

Grundsätzlich sind von der Tiefgarage am Haus 1 mit insgesamt 23 Stellplätzen keine schädlichen Umwelteinwirkungen – Lichtimmissionen – zu erwarten, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren oder erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen. Erhebliche Belästigungen durch Licht können beispielsweise von der Flutlichtbeleuchtung eines Sportplatzes ausgehen. Der nächtliche Quellverkehr des Plangebietes kann als sehr gering angenommen werden, so dass auch die Belästigungen der Häuser Herrigergasse 3 und Belvederestraße 39 durch Scheinwerferlicht von Kraftfahrzeugen, die aus der Tiefgarage am Haus 1 ausfahren, als gering zu bewerten sind, die zumutbar sind und von der Nachbarbebauung hingenommen werden müssen. Durch das nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren wird sichergestellt, dass bei einer vermuteten intensiven Belästigung durch Lichtemissionen ein Nachweis vorzulegen ist, dass schützenswerte Nutzungen in der Umgebung (Wohnen) nicht unzumutbar belastet werden bzw. welche Möglichkeiten der Abhilfe umzusetzen sind.