

**Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61454/02
Arbeitstitel: "Herrigergasse" in Köln-Müngersdorf**

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Vorbemerkung

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches erforderlich sind. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) – sowie die gültige Fassung der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) zugrunde.

1.2 Anlass der Planung

Die Nutzung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Deutschen Investitions- und Entwicklungsgesellschaft (DEG) an der Belvederestraße im Stadtteil Müngersdorf wurde aufgegeben. Daher wurde die Fläche an einen Investor – die PANDION Belvedere GmbH & Co. KG mit Sitz in Köln – veräußert, der den Bereich nordwestlich und südöstlich der Herrigergasse als Wohngebiet entwickeln möchte. Da sich die Grundstücke im Besitz des Vorhabenträgers befinden, wird ein Teil des bestehenden einfachen Bebauungsplans Nr. 61450/04 vom 06.09.1971 durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt. Der einfache Bebauungsplan Nr. 61450/04 wird in diesem Überschneidungsbereich überplant

Der ursprüngliche o. a. Bebauungsplan weist lediglich, wie unter Punkt 4.2 dargestellt, eine GRZ, eine GFZ sowie großzügige bemessene überbaubare Grundstücksflächen aus. In der Folge ergab sich das Planerfordernis, um differenzierte überbaubare Flächen und die Zahl der Vollgeschosse festzusetzen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit differenzierten Festsetzungen notwendig.

1.3 Ziel der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden die planerischen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung des Bereichs nordwestlich und südöstlich der Herrigergasse zwischen Belvederestraße und Altem Militärring geschaffen. Ziel der Planung ist es, nach dem vollständigen Abbruch des DEG-Verwaltungsgebäudes und von zwei weiteren Gebäuden an der Herrigergasse planungsrechtlich eine dreigeschossige Wohnbebauung zu ermöglichen. Durch die Wiedernutzbarmachung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche soll innenstadtnaher Wohnraum geschaffen werden.

2 Verfahren

Auf Antrag der PANDION Belvedere GmbH & Co. KG vom 10.09.2008 hat der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln in seiner Sitzung am 27.11.2008 den Beschluss zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB mit dem Arbeitstitel "Herrigergasse" in Köln-Müngersdorf gefasst, um aufgrund der aufgegebenen Verwaltungsnutzung der Deutschen Investitions- und Entwicklungsgesellschaft (DEG) und der damit verbundenen Grundstücksvakanz den Bereich städtebaulich neu zu ordnen.

2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung handelt und die Grundstücksflächen dem Innenbereich zuzurechnen sind, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB lagen vor. Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei etwa 3.600 m², also weit unterhalb der zulässigen Grenze von 20.000 m². Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen. Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 24.10. bis 26.11.2008. Aus den abgegebenen Stellungnahmen ergab sich kein Änderungsbedarf für die Planung.

Im Rahmen einer Abendveranstaltung wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 17.12.2008 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung unterrichtet und hatte Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die im Rahmen dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen und bis zum 09.01.2009 eingereichten 35 schriftlichen Stellungnahmen führten zur Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes. Wesentliche Kritikpunkte hinsichtlich der Stellung der Baukörper und ihrer Gestaltung und ihrer Ortsbildverträglichkeit (Aufnahme ortsbildprägender Strukturen wie topographischer Höhenunterschiede, Wechsel von geschlossener und offener Bebauung, die Verwendung ortstypischer Materialien; der Erhalt der Herrigergasse als historische Wegeverbindung und nach Möglichkeit Erhalt der vorhandenen Ziegelmauer) bzw. ihre Rekonstruktion fanden bei der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes Berücksichtigung.

Die förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde ergänzt durch eine vom Vorhabenträger durchgeführte Werkstattveranstaltungen mit Vertretern der Stadtteilgesellschaft, was im Ergebnis zu einer weiteren Modifikation der Planung führte.

Des Weiteren wurde der jeweilige Stand Planung in zwei Informationsveranstaltungen der Verwaltung im April und Mai 2009 dem Bürgerverein Müngersdorf vorgestellt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 02.04. bis 07.05.2009. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 20 Stellungnahmen ein. Aus den abgegebenen Stellungnahmen ergab sich kein Änderungsbedarf für die Planung.

Die vom Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln am 08.09.2009 beschlossene Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgte vom 19.10. bis 18.11.2009. Während der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind 110 Stellungnahmen sowie 3 verfristete Stellungnahmen zur Planung eingegangen.

Die vorgebrachten Anregungen zielten im Wesentlichen auf eine Reduzierung der städtebaulichen Dichte, den Erhalt des (geschützten) Baumbestandes sowie den Erhalt der Ziegelmauereinfriedung. Hinterfragt wurde, ob die rechtlichen Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren beachtet worden seien, die Planung die bestehende Erhaltungssatzung berücksichtige, die Zahl der geplanten Stellplätze bedarfsorientiert sei. Befürchtet wurden eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens infolge der Planung verbunden mit einer Zunahme von Lärmimmissionen sowie die Abnahme der Verkehrssicherheit.

Nach Durchführung der ersten 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 wurde eine Modifizierung der festgesetzten Geländehöhen durch zeichnerische Festsetzung und ergänzende textliche Festsetzungen erforderlich; ohne die städtebaulichen Zielsetzungen zur Hangbebauung zu ändern. In die Planzeichnung wurde ein Hinweis auf den Erhalt bzw. die Rekonstruktion der Ziegelmauer mit Verweis auf Regelungen im Durchführungsvertrag aufgenommen.

Eine erneute Offenlage wurde im Zeitraum vom 24.06. bis 08.07.2010 durchgeführt. Die vorgebrachten Stellungnahmen stimmen weitgehend mit den Stellungnahmen der ersten Offenlage überein. Insbesondere im Hinblick auf den Erhalt der Hangkante zwischen Nieder- und Mittelterrasse und die Beachtung artenschutzrechtlicher Belange wurden neue Anregungen vorgebracht.

3 Erläuterungen zum Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Kölner Westen, im Stadtteil Müngersdorf des Stadtbezirkes Lindenthal und liegt etwa 5 km von der Kölner Innenstadt entfernt. Das Plangebiet ist Teil des Ortskerns von Alt-Müngersdorf um die Kirche St. Vitalis mit einer facettenreichen Bebauungsstruktur aus Hofstrukturen, ehemaligen Landarbeiterhäusern sowie Stadthäusern und Villen des 19. und 20. Jahrhunderts.

3.1 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schließt den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie gemäß § 12 Abs. 4 BauGB öffentliche Straßenverkehrsflächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes ein. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst Flächen nordwestlich und

südöstlich der Herrigergasse zwischen der Straße Alter Militärring im Nordosten und der Belvederestraße im Südwesten.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans erstreckt sich über die Flurstücke 1367, 1392, 1393, 1394, 1395 und 1693 der Gemarkung Müngersdorf, Flur 77. Die verbindliche Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus der entsprechenden Festsetzung im zeichnerischen Teil.

Die Fläche des gesamten Plangebietes beträgt ca. 11.120 m², die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes ca. 9.030 m².

3.2 Vorhandene Struktur

Das im Ortskern von Alt-Müngersdorf gelegene Plangebiet wird durch den topographischen Höhenunterschied von der Mittel- zur Niederterrasse des Rheintals geprägt. Die ins Plangebiet einbezogene Herrigergasse verbindet als Fuß- und Radweg die höher gelegene Belvederestraße mit dem niedriger gelegenen Alten Militärring und damit den oberen Ortsteil mit dem unteren Ortsteil von Müngersdorf.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nordwestlich der Herrigergasse ein eingeschossiger Bungalow an der Belvederestraße und eine auffällige Stadtvilla mit parkähnlichem Garten. Zur Herrigergasse und dem nördlichen Teil der Belvederestraße werden diese Grundstücke durch eine Ziegelmauer eingefasst. Die Fläche südöstlich der Herrigergasse wird durch das bis zu achtgeschossige DEG-Verwaltungsgebäude bestimmt, dessen Nutzung aufgegeben wurde. Das ehemalige Verwaltungsgebäude mit Kasino und Tiefgarage mit etwa 110 Stellplätzen ist von einem Grünstreifen mit Gehölzen umgeben und wird zum Alten Militärring von einer Baumreihe begrenzt. An der Herrigergasse wurden eine etwa 160 Jahre alte Platane und ein etwa 110 Jahre alter Bergahorn als Naturdenkmäler ausgewiesen. Auf beiden Flächen – nordwestlich und südwestlich der Herrigergasse – fällt das Gelände von der Belvederestraße zum Alten Militärring stark ab. Das Gelände des Plangebietes vollzieht den Übergang von der Mittelterrasse zur Niederterrasse des Rheintals mit einem Höhenunterschied von bis zu 9 Metern. Die in Müngersdorf anzutreffende markante Ausprägung einer Hangkante im Verlauf des Alten Militärrings wurde innerhalb des Plangebiets in ihrem natürlichen Verlauf durch Baumaßnahmen der Vergangenheit stark überformt. Der Fuß der Hangkante ist Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Das Plangebiet ist zu allen Seiten von Wohnbebauung umgeben. Nordöstlich des Alten Militärrings befindet sich das Clarenbachwerk mit einer Betreuungseinrichtung für schwer pflegebedürftige und behinderte junge Menschen. Über den Alten Militärring werden ebenfalls die LVR-Anna-Freud-Schule und die Ernst-Simons-Realschule erschlossen. In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes reiht sich entlang der Belvederestraße eine kleinteilige Bebauung ein- bis viergeschossiger Wohnhäuser (zuzüglich Dächer), in offener und zum Teil geschlossener Bauweise mit Vor- und Rücksprüngen. Im weiteren Verlauf der Belvederestraße Richtung Südosten befindet sich im Kontrast zur Struktur kleiner Parzellen die ehemalige Hofanlage Petershof aus dem Jahr 1896 und eine geschlossene Bebauung von Bürgerhäusern der Gründerzeit und des Jugendstils. Die Belvederestraße mündet im Müngersdorfer Dorfplatz mit der neoromanischen Kirche St. Vitalis. Südöstlich des Plangebietes verläuft parallel zur Herrigergasse eine Stichstraße, die in einen Fußweg übergeht, mit einer vergleichsweise dichten niedriggeschossigen ein- und zweigeschossigen Flachdachbebauung aus den 1970'er Jahren. Nordwestlich des Plangebietes grenzt auf der Hangkante zum Alten Militärring ein dreigeschossiges Wohngebäude. Der überwiegende Teil der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebietes ist

zwei- bis dreigeschossig, vereinzelt treten sowohl eingeschossige als auch sieben- bis neugeschossige Gebäude auf. Bedingt durch den Höhenunterschied zwischen Belvederestraße und der Straße Alter Militärring mit einer stark ausgeprägten Böschungskante entlang des Alten Militärrings werden die Grundstücke in diesem Bereich fast ausschließlich von der Belvederestraße oder von der Belvederestraße ausgehenden Stichstraßen erschlossen.

Im weiteren Umfeld erstreckt sich westlich von Alt-Müngersdorf der Ende der 1920er Jahre angelegte Äußere Grüngürtel, der im Umkreis des Müngersdorfer Stadions eine Vielzahl von Sportanlagen integriert. Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich ein Kinderspielplatz (Kämpchensweg), eine städtische Kindertagesstätte (Petershof, Belvederestraße 17), die Gemeinschaftsgrundschule Müngersdorf (Wendelinstraße 64) sowie die Ernst-Simons-Realschule und die LVR-Anna-Freud-Schule (Alter Militärring 96). Einzelhandelseinrichtungen sind nicht in fußläufiger Entfernung vom Plangebiet vorhanden.

3.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Gemeindestraßen Belvederestraße und Alter Militärring. Eine Verkehrsanbindung besteht über die Militärringstraße an die Aachener Straße (B 55) nach Osten zum Stadtzentrum und nach Westen zur Autobahn (A 4). Über den Knoten Aachener Straße/Militärringstraße besteht eine weitere überörtliche Anbindung nach Norden zur Autobahn A 57.

Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr bestehen über die Bushaltestelle Herrigergasse vor dem ehemaligen DEG-Verwaltungsgebäude (Buslinie 144) und die Haltestelle Alter Militärring (Stadtbahnlinie 1, Buslinien 141, 143 und 144) in einer Entfernung von etwa 700 m.

Die Herrigergasse zwischen Belvederestraße und Altem Militärring (Fuß- und Radweg) befindet sich in städtischem Eigentum.

Im Übrigen ist die Ver- und Entsorgung hinsichtlich der Wasser-, Gas- und Stromversorgung sowie der Abwasserentsorgung (Mischsystem) gesichert.

4 Planungsvorgaben

4.1 Flächennutzungsplan

Der vorhandene Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt zum Teil im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und zum Teil ist das Plangebiet dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen.

Für den südöstlichen Planbereich zwischen Herrigergasse, Altem Militärring und Belvederestraße gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 61450/04 vom 6.09.1971, der ein Allgemeines Wohngebiet – WA mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 festsetzt. 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. Die Grundstücksfläche ist vollständig überbaubar. Der Bereich der Hangkante bzw. der Böschungsbereich parallel zum Alten Militärring wurde gemeinsam mit dem Alten Militärring in die Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen einbezogen. Mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Arbeitstitel "Herrigergasse" wird der Bebauungsplan Nr. 61450/04, soweit dieser von dem neuen Plan überlagert wird, überplant.

Für das ehemalige DEG-Verwaltungsgebäude lässt sich für eine Grundstücksfläche von 5.441 m² und eine Grundfläche des Hauptbaukörpers von 1.820 m² eine GRZ von 0,33 gemäß § 19 BauNVO 1968 und auf der Basis einer Geschossfläche von 9.796 m² eine GFZ von 1,8 ermitteln.

Der nordwestliche Planbereich entlang der Herrigergasse ist dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. An der Belvederestraße setzt der Fluchtlinienplan Nr. 599 vom 16.11.1901 für diesen Bereich mit Ausnahme des Fuß- und Radweges Herrigergasse eine Straßen- und Baufluchtlinie fest. Das an der Herrigergasse/Ecke Alter Militärring gelegene Flurstück 1367 ist Bestandteil des Wohnungsbauprogramms 2015..

Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.

4.3 Erhaltungssatzung

Der Kernbereich des ehemaligen Dorfes Müngersdorf unterliegt 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. Die unverwechselbare Gestalt des charakteristischen Ortsbildes Müngersdorfs mit Bauten aus verschiedenen abgeschlossenen bauhistorischen Perioden, die bis heute erhalten geblieben sind, wird als erhaltungswürdig angesehen.

Der Plangebietsbereich nordwestlich der Herrigergasse einschließlich der Herrigergasse unterliegt der Erhaltungssatzung 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 war 1988 mit dem bis zu achtgeschossigen ehemaligen DEG-Verwaltungsgebäude bebaut und wurde daher nicht in das Gebiet der Erhaltungssatzung einbezogen.

4.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Köln trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

4.5 Denkmalschutz

Die mittelalterlich-frühneuzeitliche Ortsgeschichte von Müngersdorf, das 980 erstmals urkundlich erwähnt wird, prägen landwirtschaftliche Höfe in Kirchenbesitz. Das Urkataster von 1807/08 zeigt im Bereich des Plangebietes zwei unmittelbar an die Belvederestraße angrenzende Höfe, zwischen denen die Herrigergasse als historische Wegeverbindung (in älterer Lage) verläuft.

Die Hofanlage nördlich der alten Herrigergasse wurde 1802 säkularisiert und bestand nach dem Kataster von 1845 zur Mitte des 19. Jahrhunderts nicht mehr. Es ist davon auszugehen, dass an dieser Stelle eine Hofanlage seit dem Mittelalter bestand. Eine Überbauung der Hofanlage im 19. Jahrhundert erfolgte nicht. Die Hofanlage südlich der Herrigergasse wurde ebenfalls 1802 säkularisiert und ging in den Privatbesitz der Familie Herriger über. Der Herrigerhof/später Türkshof wurde im Laufe der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts baulich verändert und in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts für die Errichtung des DEG-Verwaltungsgebäudes abgerissen. Im Bereich zwischen der Herrigergasse in ihrem heutigen Verlauf und dem ehemaligen DEG-Verwaltungsgebäude sind Reste des ehemaligen Herrenhauses (19. Jh.) des Herrigerhofes zu erwarten.

Die Reste der beiden Hofanlagen innerhalb des Plangebietes sind aufgrund ihrer geschichtlichen Bedeutung für Müngersdorf und Köln denkmalwürdig. Es handelt sich um Bodendenkmäler. Das Amt für Archäologische Bodendenkmalpflege (Römisch-Germanisches Museum) beabsichtigt daher, einen Ausschnitt der Herrigergasse, und die Grundstücke nordwestlich der Herrigergasse in die Liste der Bodendenkmäler der Stadt Köln einzutragen. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Seitens des Amtes für Archäologische Bodendenkmalpflege ist vorgesehen, in Teilflächen des Plangebietes bauvorbereitende Ausgrabungen durchzuführen.

Für das übrige Plangebiet wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hingewiesen.

Innerhalb des Plangebietes fanden im Bereich nordwestlich der Herrigergasse im Zeitraum vom 16. bis 20.11.2009 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.

5 Städtebauliches Konzept

Das Planungskonzept sieht den Rückbau des im Plangebiet vorhandenen Gebäudebestandes vor und damit eine vollständige bauliche Neuordnung des gesamten Areals.

Herzstück der städtebaulichen Konzeption ist ein zentraler Platz. Um diesen räumlichen Mittelpunkt sind sieben Baukörper gruppiert, die unter Einbeziehung der Herrigergasse ein geschlossenes Ensemble bilden. Von der Herrigergasse, die die Verbindung zwischen Belvederestraße und der Straße Alter Militärring herstellt und in ihrer derzeitigen Lage unverändert erhalten bleibt, wird die grüne Quartiersmitte erreicht.

Der zentrale Platz wird dreiseitig von Baukörpern (Haus 5, 6 und 7) gefasst, öffnet sich aber auf seiner gesamten Länge zur Herrigergasse. An der Belvederestraße ist Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung folgend eine geschlossene Raumkante mit einer Vorgartenzone an der Belvederestraße (Haus 5) vorgesehen. Nördlich der Herrigergasse reihen sich vier Stadthäuser auf (Haus 1 bis 4), so dass eine Einzelhausbebauung wie in der näheren Umgebung erhalten bleibt.

Die Erschließung des neuen Quartiers erfolgt über den Alten Militärring und über die Belvederestraße. Mit dem Erhalt des historisch verschwenkten Verlaufs der Herrigergasse, der Ziegelmauereinfriedung an der Herrigergasse und Belvederestraße (nach Möglichkeit Erhalt, sonst Rekonstruktion) sowie der beiden Naturdenkmäler werden ortsbildprägende Elemente aufgenommen und in das städtebauliche Konzept integriert.

Dem vorhandenen Geländesprung folgend und auf das städtebauliche Konzept abgestimmt soll das gesamte Areal terrassiert werden. Die gestalteten Höhenunterschiede erlauben eine differenzierte Wahrnehmung der einzelnen Wohngebäude und ihrer Gärten, die Errichtung von barrierefreien Wohnungen und gewährleisten das Einfügen des Gebäudeensembles in die vorgefundene Topographie.

6 Begründung der Planinhalte

6.1 Grundzüge der Planung

Den vorgenannten Planungszielen folgend bestehen die Grundzüge der Planung in

- der vorhabenbezogenen Definition der Art und des Maßes der baulichen Nutzung,
- der Festsetzung von Geländehöhen,
- der Festsetzung geeigneter Immissionsschutzmaßnahmen und
- der Festsetzung der Herrigergasse als öffentlicher Fuß- und Radweg und der Sicherung ihres historischen Verlaufs..

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung "Wohnen" festgesetzt. Damit wird das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhaben eindeutig definiert. Innerhalb der mit "Wohnen" festgesetzten Bereiche – nordwestlich und südöstlich der Herrigergasse – wird die Berufsausübung freiberuflich Tätiger ausnahmsweise zugelassen, da diese die Wohnnutzung nicht stören und zu einer Nutzungsmischung beitragen können. Weitere gewerbliche Nutzungen sind nicht zulässig..

Das Maß der baulichen Nutzung variiert innerhalb der mit "Wohnen" festgesetzten Bereiche. Innerhalb des mit "Wohnen A 1" festgesetzten Bereichs wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0, innerhalb des mit "Wohnen A 2" festgesetzten Bereich mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,1 sowie für den mit "Wohnen B" festgesetzten Bereich mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,1 festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen einer wohngebietstypischen städtebaulichen Dichte – unter Einhaltung der Obergrenzen des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und entsprechen der im geltenden Bebauungsplan festgesetzten Dichte. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird darüber hinaus als ortsverträglich angesehen, da in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes eine Nachverdichtung und damit Weiterentwicklung der ursprünglich dörflichen Struktur Müngersdorfs stattgefunden hat – insbesondere im Bereich der Stichstraße südlich des Plangebietes, aufgrund des DEG-Gebäudes selbst sowie durch das Apartmenthaus nördlich des Plangebietes. Insofern besteht im Umfeld des Plangebietes eine heterogene Bebauung unterschiedlicher städtebaulicher Dichte. Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs, der Gegenstand der ersten Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB war, wurde die höchstzulässige Geschossflächenzahl in den mit „Wohnen A1“, „Wohnen A2“ und „Wohnen B“ festgesetzten Bereichen um eine GFZ von jeweils 0,1 reduziert.

Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO

Der ruhende Verkehr wird in den mit "Wohnen" festgesetzten Bereichen in Tiefgaragen nachgewiesen, um ein Wohnquartier mit hohen Freiraumqualitäten zu entwickeln. Die maximale GRZ wurde 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, auf 0,7 in den mit „Wohnen A1“ und „Wohnen A2“ festgesetzten Bereichen sowie auf 0,8 im mit „Wohnen B“ festgesetzten Bereich erhöht. Zur Erzielung einer hohen Freiflächenqualität wurde flankierend die Begrünung der nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen festgesetzt. Der überwiegende Teil des Gebietes des Vorhaben- und Erschließungsplans ist bebaut.

Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,6 auf 0,7 innerhalb der mit „Wohnen A1“ und „Wohnen A2“ festgesetzten Bereiche sowie von 0,6 auf 0,8 innerhalb des mit „Wohnen B“ festgesetzten Bereichs sind keine erheblichen 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.

Zahl der Vollgeschosse

In den mit "Wohnen" festgesetzten Bereichen wird einheitlich eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Durch die einheitliche Dreigeschossigkeit nehmen die geplanten Baukörper die topographische Bewegung des Geländes im Übergang von Mittel- zur Niederterrasse auf. Für die Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse sind die Geländehöhen maßgeblich, die im Plangebiet festgesetzt sind (siehe Punkt 6.3). Die Ausbildung von Staffelgeschossen ist mit Ausnahme von Haus 1 grundsätzlich zulässig.

Gebäudehöhen

Aufgrund der starken topographischen Höhenunterschiede werden für die Häuser 1 bis 7 maximale Gebäudehöhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die maximalen Gebäudehöhen werden 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 der Höhenstaffelung der Einzelbaukörper zueinander 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 (10 m ü. festgesetzter Geländehöhe) festgesetzt, um einen städtebaulich harmonischen Übergang zur benachbarten zweigeschossigen Villenbebauung zu erzielen. Die Firsthöhe des nordwestlich angrenzenden Gebäude Belvedere Straße Nr. 44 beträgt ebenfalls ca. 10 m. Die differenzierte Gebäudehöhenfestsetzung erlaubt keine Ausbildung von Staffelgeschossen oberhalb des dritten Vollgeschosses.

Die Häuser 2-7 weisen überwiegend maximale Gebäudehöhen zwischen 12,6 m und 13,5 m über angrenzender festgesetzter Geländehöhe aus. Talseitig können Gebäudehöhen für die Häuser 3, 4 und 7 zwischen 15,6 m und 16,9 m entstehen. Das nördlich angrenzende bestehende Wohnhaus an der Straße Alter Militärring weist hangseitig eine Höhe von ca. 9,5 m und talseitig eine Höhe von ca. 16,4 m aus.

Für das Haus 7 am Alten Militärring wird für einen untergeordneten Teil der überbaubaren Grundstücksfläche zur benachbarten Bebauung im Süden eine um 5,2 m geringere maxi-

male Gebäudehöhe von 9,5 m bzw. 10,5 m über festgesetzter Geländehöhe festgesetzt. Die südöstlich angrenzenden Gebäude weisen eine Attikahöhe von ca. 6,3 m über angrenzendem Gelände aus. Die Festsetzung ist das Ergebnis der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgten Erörterung der Planung und zielt auf einen verträglichen städtebaulichen Übergang von einem dreigeschossigen Baukörper mit Staffelgeschoss über eine Abstufung zur benachbarten, vorhandenen zweigeschossigen Bebauung.

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 nördlich benachbarten Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 71,06 m ü. NHN zurück. Die maximale Gebäudehöhe von 71,1 m ü. NHN von Haus 3 weist die gleiche maximale Gebäudehöhe wie das nordwestlich benachbarte Apartmenthaus auf. Gegenüber dem Planungsstand zur Offenlage des Bebauungsplans wurde die maximale Gebäudehöhe um 10 cm erhöht.

Das DEG-Gebäude hat eine maximale Gebäudehöhe von 87,1 m ü. NHN. Innerhalb des Plangebietes bleiben die geplanten Wohngebäude mindestens 16 m unter der maximalen Gebäudehöhe des bestehenden DEG-Verwaltungsgebäudes zurück.

Technische Dachaufbauten

Gebäudedächer dienen auch der Unterbringung einer Vielzahl von baulichen und technischen Anlagen wie beispielsweise Aufzugsüberfahrten, Lüftungs- und Kühlanlagen, Antennen, Treppenhäuser, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und/oder Fotovoltaik. Diese Anlagen sollen grundsätzlich ermöglicht werden, dabei das städtebauliche Erscheinungsbild aber nicht nachhaltig stören. Daher wird festgesetzt, dass durch technische Dachaufbauten die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen über NHN bis zu einer Höhe von 1,5 m überschritten werden dürfen, wenn die Überschreitung auf weniger als 20 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgt. Diese Dachaufbauten müssen dabei mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten, so dass eine verträgliche stadträumliche Gestaltung gewährleistet wird. Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs, der Gegenstand der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB war, konnte das Maß der Überschreitung von 3,0 m auf 1,5 m reduziert werden.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In Übereinstimmung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden konkrete Festsetzungen zur Bauweise, der räumlichen Anordnung der Gebäude und der Geländehöhen getroffen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In den mit "Wohnen A 1", "Wohnen A 2" und "Wohnen B" festgesetzten Bereichen werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. In der Gestalt der Baugrenzen spiegeln sich die Anordnung der einzelnen Baukörper sowie die vorgesehene Gliederung der einzelnen Baukörper durch Vor- und Rücksprünge wider, die die vorgefundene Bebauungsstruktur der Umgebung des Plangebiets aufnimmt und weiterentwickelt.

Im mit „Wohnen A 2“ festgesetzten Bereich reicht die Baugrenze von Haus 4 nahezu unmittelbar bis zur Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung am Alten Militärring heran, da die Terrassenkante im Bereich, wo die Herrigergasse auf den Alten Militärring trifft, stark abgeflacht ist. Innerhalb des mit „Wohnen B“ festgesetzten Bereichs werden die Baugrenzen wie im Bebauungsplan Nr. 61450/04 vom 6.09.1971 teilweise bis zur Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung am Alten Militärring herangezogen und nehmen die Bauflucht der südöstlich anschließenden Bebauung auf.

Ergänzend wird textlich festgesetzt, dass ein Vortreten von Balkonen bezogen auf die Baugrenze über maximal 1/3 der Fassadenlänge um bis zu 2,0 m und das Vortreten von Terrassen bezogen auf die Baugrenze um bis zu 3,0 m zulässig ist und dass innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise erforderliche Be- und Entlüftungsanlagen, Treppenträume und Treppenanlagen für Tiefgaragen sowie Stützmauern zulässig sind. Mit diesen Festsetzungen wird ermöglicht, dass die vorgenannten Nutzungen außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können, ohne dass eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung zu befürchten wäre.

Bauweise

Das Nebeneinander von geschlossener und offener Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets wurde aufgenommen. In den mit "Wohnen A 1", "Wohnen A 2" und "Wohnen B" festgesetzten Bereichen wurde überwiegend eine offene Bebauung gesichert. Lediglich für den an der Belvederestraße platzierten Wohnriegel wurde eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um eine der bestehenden Bebauung entsprechende geschlossene Raumkante zur Belvederestraße zu erzielen.

Geländehöhen

Aufgrund der geplanten Modellierung 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 überformt und neu modelliert.

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wurden Höhenlagen für die gemäß § 23 BauNVO festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, die sich jeweils auf die an den Wohngebäuden herzustellende Geländeoberfläche beziehen. Durch textliche Festsetzungen wurde sichergestellt, dass die durch Planeinschrieb festgesetzte Geländehöhe entlang der Außenwand in einer Breite von mindestens 70 cm herzustellen ist. Ferner kann an nicht hangparallelen Gebäudeseiten mit mindestens zwei festgesetzten, unterschiedlichen Geländehöhen zwischen diesen vermittelt werden. Die Festsetzung dient der zu vermeidenden Ausbildung von Geländehöhenstufen in der Freiflächengestaltung und sichert bei der Neumodellierung des Geländes die Gestaltung geneigter Geländeoberflächen in Übereinstimmung mit der topographischen Situation.

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. So können beispielsweise partielle Abgrabungen zur Belichtung von Räumen unterhalb der festgesetzten Geländehöhen verhindert werden. 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 sowohl bezogen auf das natürliche als auch bezogen auf das festgesetzte Gelände eingehalten. Darüber hinaus verändert die geplante Modellierung nicht den Charakter der topographischen Situation der Hangkante, die den Übergang von der Niederterrasse zur Mittelterrasse des Rheintals darstellt.

	Festgesetzte Geländehöhe	Vorhandene Höhe des Geländes
Haus 1	60,5 m ü. NHN	59,83 bis 60,46 m ü. NHN
Haus 2	59,5 m ü. NHN	58,67 bis 60,45 m ü. NHN
Haus 3	58,5/57,0/55,5 m ü. NHN	56,14 bis 60,83 m ü. NHN
Haus 4	54,5/51,9/51,3/51,1 m ü. NHN	51,49 bis 56,28 m ü. NHN
Haus 5	59,5/58,5 m ü. NHN	58,33 bis 59,93 m ü. NHN
Haus 6	57,5/57,0 m ü. NHN	54,69 bis 58,26 m ü. NHN
Haus 7	57,0/55,5/54,5/54,6/53,9 m ü. NHN	52,24 bis 55,72 m ü. NHN

Tabelle 1 Vorhandene und festgesetzte Geländehöhen

6.4 Erschließung

6.4.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Belvederestraße und den Alten Militärring erschlossen und damit an das (übergeordnete) Straßennetz angebunden. Um die Herrigergasse als allgemein zugängliche Fuß- und Radwegeverbindung dauerhaft zu sichern, wird diese als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" festgesetzt. Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird vom öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) durch die Stadtbahnhaltestelle "Alter Militärring" an der Aachener Straße und durch die Bushaltestelle Herrigergasse gut erschlossen.

Mit der Erschließung von Haus 4 sowie der gemeinsamen Tiefgarage der Häuser 5, 6 und 7 vom Alten Militärring sind räumlich begrenzte Eingriffe in den Böschungsbereich bzw. die Terrassenkante verbunden.

Im Rahmen einer Neugestaltung des Straßenraums des Alten Militärrings, der als Fahrradstraße ausgewiesen ist und im Übrigen der Erschließung zweier Schulen, einem Pflegeheim und mehreren Wohngebäuden dient, soll zukünftig durch die Stadt Köln ein Gehweg auf der plangebietsabgewandten Straßenseite eingerichtet werden, um eine für alle Verkehrsteilnehmer konfliktfreie Nutzung des Straßenraums zu ermöglichen.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche zwischen dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans und dem Fahrbahnbereich des Alten Militärrings wird mit der besonderen Zweckbestimmung "Straßengrün, Tiefgaragen- und Stellplatzzufahrten, Gebäudezuwegung, Parkplätze und Straßenentwässerung" bzw. "Straßengrün, Tiefgaragenzufahrt, Parkplätze und Straßenentwässerung" festgesetzt. Die Erschließung der mit "Wohnen A 2" und "Wohnen B" festgesetzten Bereiche über Tiefgaragenzufahrten sowie der Gebäudezugang Haus 4 ist Gegenstand von Erschließungsregelungen zum Durchführungsvertrag. Innerhalb der Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung kön-

nen etwa 10 Parkplätze für Besucher (Längsparker) hergestellt werden. Der Vorhabenträger hat sich durch Regelungen im Durchführungsvertrag zur Planung und Kostenübernahme straßenbaulicher Maßnahmen zur Herstellung von Parkplätzen verpflichtet.

Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) beträgt auf dem Alten Militärring 730 Kfz/Tag. Infolge der Planung wird das Plangebiet erstmals auch über den Alten Militärring erschlossen werden – über zwei Tiefgaragenzufahrten mit insgesamt etwa 73 Stellplätzen. Unter der üblichen Annahme von vier Fahrbewegungen von 73 Fahrzeugen je Tag ergäbe sich ein zusätzlicher Quell- und Zielverkehr von 292 Kfz/Tag auf dem Alten Militärring. 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

Die Belvederestraße erfährt infolge der Planung eine Verkehrsentlastung, da ausschließlich die Häuser 1 bis 3 über eine gemeinsame Tiefgarage mit etwa 23 Stellplätzen über die Belvederestraße erschlossen werden. Unter der üblichen Annahme von vier Fahrbewegungen von 23 Fahrzeugen je Tag ergäbe sich auf der Belvederestraße infolge der Planung ein Quell- und Zielverkehr von 92 Kfz/Tag. Im Bestandsfall – gewerbliche Nutzung des DEG-Gebäudes – ist bei 145 Stellplätzen und unter Zugrundelegung von zwei Fahrbewegungen pro Tag von einem Quell- und Zielverkehr von 290 Kfz/Tag auszugehen.

Im Hinblick auf die Lage der Tiefgaragenzufahrt am Haus 1 ergeben sich bezüglich der Aspekte Verkehrssicherheit und Lage der Bushaltestellen, die beide in der Höhe des ehemaligen DEG-Gebäudes liegen, keine Konflikte. Halteverbote in diesem Bereich sichern derzeit die Anfahrbarkeit der Bushaltestellen.

6.4.2 Innere Erschließung und ruhender Verkehr

Das städtebauliche Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplans zielt auf ein weitgehend verkehrsfreies Wohnquartier. Der ruhende Verkehr wird nahezu vollständig in Tiefgaragen untergebracht. Lediglich ca. 3-4 ebenerdige Besucherstellplätze können im Baugebiet errichtet werden.

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 Zu-/Abfahrt an der Belvederestraße erhält. Die Tiefgaragenzufahrt wird nicht überbaut werden. Für das innerhalb des mit "Wohnen A 2" festgesetzten Bereichs liegende Haus 4 ist eine separate Tiefgarage (etwa 7 Stellplätze) vorgesehen, die vom Alten Militärring zu erreichen sein wird. Innerhalb des mit "Wohnen B" festgesetzten Bereichs werden die Wohnungen der Häuser 5, 6 und 7 über eine gemeinsame Tiefgarage (etwa 66 Stellplätze) mit Zu-/Abfahrt vom Alten Militärring erschlossen. Die Lage der auf eine Anzahl von maximal drei beschränkten Tiefgaragenzufahrten wird jeweils zeichnerisch festgesetzt. 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.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes können für den überwiegenden Teil der geplanten Wohnungen barrierefreie Zugänge gewährleistet werden.

Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze

Für Stellplätze und Garagen unterhalb der Geländeoberfläche werden zeichnerisch Flächen festgesetzt (TG), unter denen Tiefgaragen errichtet werden können – innerhalb der mit "Wohnen A1", "Wohnen A 2" und "Wohnen B" festgesetzten Bereiche. Die zeichnerischen Festsetzungen werden textlich ergänzt, 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. Durch diese Festsetzung verbunden mit den Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen soll die Errichtung von Nebenanlagen auf dem Baugrundstück vermieden werden.

Ebenfalls zeichnerisch festgesetzt werden am Haus 1, Haus 4 und Haus 5 Flächen für Stellplätze (St), die als Besucherstellplätze dienen sollen.

6.4.3 Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom ist über vorhandene Leitungen in der Belvederestraße und in der Herrigergasse sowie eingeschränkt im Alten Militäring, gesichert.

In der Belvederestraße befindet sich ein Mischwasserkanal (DN 600), der das anfallende Schmutzwasser und das Niederschlagswasser des Plangebietes aufnehmen kann, so dass die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers gesichert ist. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Köln-Stammheim.

Eine Niederschlagswasserversickerung ist nicht erforderlich, da das Grundstück nicht erstmalig an das Kanalnetz angeschlossen wird. Hinsichtlich der Anordnung von Flächen für die Feuerwehr können ausreichende Zu- und Anfahrtswege sichergestellt werden. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist im Plangebiet eine Wassermenge von 1.600 l/min für mindestens 2 Stunden sicherzustellen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

6.5 Gemeinbedarf, soziale Infrastruktur

Der durch die Planung ausgelöste Bedarf an öffentlichen Spielplätzen kann durch den vorhandenen Spielplatz am Kämpchensweg gedeckt werden. Da der ca. 300 m entfernt liegende Spielplatz durch die Wegeverbindung über die Herrigergasse mit dem Plangebiet verbunden wird, ist ein eigener Spielplatz bis auf den notwendigen Kleinkinderspielplatz nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), im Plangebiet entbehrlich.

Nach Art und Anzahl der Wohnungen ist gemäß gültiger Fassung der Satzung der Stadt Köln "Private Spielflächen für Kleinkinder" der Bedarf der Kleinkinder-Spielfläche zu ermitteln. Innerhalb des Plangebietes können etwa 220 m² Kleinkinder-Spielfläche im Bereich des zentralen Platzes an der Herrigergasse nachgewiesen werden. Als Ausgleich für die nicht vollständig innerhalb des Plangebietes zu realisierende Spielfläche für Kleinkinder soll der öffentliche Spielplatz am Kämpchensweg durch den Vorhabenträger aufgewertet werden. Regelungen zu Ersatzleistungen für den Nachweis ausreichender Spielflächen für Kleinkinder gemäß § 9 Abs. 2 BauO NW und der Satzung "Private Spielflächen für Klein-

kinder" sind Gegenstand des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Berechnungsgrundlage für den Spielflächenbedarf für Kleinkinder stellt die Satzung "Private Spielflächen für Kleinkinder" dar.

6.6 Freiflächen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Freiflächengestaltungsplan erstellt, der unter Einbeziehung der zu erhaltenden Naturdenkmäler für das gesamte Plangebiet eine einheitliche Gestaltung verfolgt. Durch den in die Tiefgarage verlegten Verkehr sollen die Freiräume des Wohnquartiers eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner erhalten. Auf eine kleinflächige Parzellierung des Plangebietes durch eingezäunte Bereiche soll verzichtet werden. Der zentrale Platz an der Herrigergasse wird neben der Gestaltung von Aufenthaltsbereichen die Funktion eines Kinderspielplatzes aufnehmen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Anpflanzung von Bäumen und die Begrünung von Tiefgaragen festgesetzt. s. a. Punkt 7.1

Baumbestand

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde der gesamte Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans und innerhalb der als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Straßengrün, Tiefgaragen- (und Stellplatz)zufahrten, (Gebäudezuwegung,) Parkplätze und Straßenentwässerung" festgesetzten Fläche an der Straße Alter Militärring kartiert und bewertet. Für die beiden Naturdenkmäler – Bergahorn und Platane – wurde ein Fachgutachten über den Gesundheitszustand (Behnke Baumpflege, Stand 04/2009) zur Überprüfung der Stand- und Bruchsicherheit sowie zu einer fachlichen Bewertung zu Wurzelraumveränderungen aufgrund von Baumaßnahmen, die durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans begründet werden, angefertigt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden 122 Bäume erfasst, davon befinden sich 89 Bäume innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans und 33 Bäume innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Straßengrün, Tiefgaragen- (und Stellplatz)zufahrten, (Gebäudezuwegung,) Parkplätze und Straßenentwässerung". 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. Innerhalb der mit "Wohnen" festgesetzten Bereiche sollen nach vorliegender Planung 5 gemäß Baumschutzsatzung geschützte Bäume einschließlich der beiden Naturdenkmale erhalten bleiben. Es wird jedoch angestrebt, weitere Bestandsbäume zu erhalten. Dies ist jedoch abhängig von der noch nicht endgültig festliegenden technischen Art der Bauausführung in Teilbereichen des Plangebietes. Die Planung sieht auf den Flächen des Vorhabenträgers eine Neuanpflanzung von bis zu 21 Bäumen vor.

Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung parallel zum Alten Militärring wird der dicht gewachsene Baumbestand durch den geplanten Tiefgaragenbau nicht erhalten werden können.

Für die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans zu fällenden Bäume sind entsprechend der Vorgaben der "Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im

Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln" (Baumschutzsatzung – BSchS) Ersatzpflanzungen bzw. Ersatzzahlungen zu leisten. Ein Teil der Ersatzpflanzungen wird, soweit möglich, innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans durch die Neuanpflanzung von 12 Bäumen gemäß den Vorgaben der Baumschutzsatzung geleistet werden. Für die durch die Baumaßnahme zu fällenden Bäume innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans ist insgesamt für bis zu 108 Bäume gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Köln Ersatz zu leisten, d. h. es sind Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebiets oder Ausgleichszahlungen zu leisten.

Für den von der Baumschutzsatzung erfassten Baumbestand innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung am Alten Militärring ist bei vollständiger Entfernung des Baumbestandes ein Ersatz von 39 Bäumen nach Baumschutzsatzung der Stadt Köln zu leisten. In diesem Bereich ist die Ersatzpflanzung von 9 Bäumen gemäß den Vorgaben der Baumschutzsatzung vorgesehen.

Art und Umfang der Ersatzpflanzungen und -zahlungen sind im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Köln und dem Vorhabenträger abschließend geregelt.

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

Tabelle 2 Bestand, Erhalt und Ersatz geschützter Bäume gemäß Baumschutzsatzung

Ziegelmauer Belvederestraße und Herrigergasse

Innerhalb des Plangebietsbereichs nordwestlich der Herrigergasse verläuft als Einfriedung der Grundstücke entlang der Belvederestraße und der Herrigergasse eine Ziegelmauer aus dem ausgehenden 19. Jahrhundert. An der Belvederestraße ist die Ziegelmauer heute nur bis zur Garageneinfahrt des Flurstücks 1392 erhalten, entlang der Herrigergasse ist die Einfriedungsmauer für die Zufahrt zur nordöstlich gelegenen Stadtvilla unterbrochen bzw. verändert. Die Ziegelmauer unterliegt der Erhaltungssatzung.

Die Standsicherheit der Ziegelmauereinfriedung ist heute in Teilbereichen mangelhaft. Teilweise sind große Bäume in das Mauerwerk eingewachsen. Aufgrund der Baufähigkeit von Teilen der Einfriedung und der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Bewegungs- und Arbeitsräume für die Realisierung des Vorhabens – insbesondere für den geplanten Tiefgaragenbau – kann der Fortbestand der Ziegelmauer vor und während der Bauzeit nicht gewährleistet werden. Der Erhalt, die Sicherung und Ertüchtigung der vorhandenen Einfriedung an Belvederstraße und Herrigergasse ist vorgesehen. Um das ortstypische Element der Einfriedungsmauer dauerhaft zu erhalten und zu sichern, soll nach Durchführung des Vorhabens die Ziegelmauer entlang der Belvederestraße und der Herrigergasse, soweit sie nicht erhalten werden konnte, rekonstruiert werden – mit Ausnahme der zukünftigen Zugänge der Häuser 1, 2, 3 und des Bereich des Naturdenkmals Bergahorn sowie mit Lageverschiebung im Bereich der notwendigen Aufstellfläche für die Feuerwehr auf der Herrigergasse. Regelungen zum Erhalt bzw. zur Rekonstruktion der Ziegelmauereinfriedung sind Gegenstand des Durchführungsvertrages.

Topographie

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. Topographisch vollzieht sich innerhalb des Plangebietes der Übergang von der Nieder- zur Mittelterrasse des Rheintals. Über die ins Plangebiet einbezogene, zum Teil sehr steil verlaufende Herrigergasse wird der Höhenunterschied zwischen Alt-Müngersdorf auf der Stufe der Mittelterrasse und dem „Unterdorf“ auf der Niederterrasse überwunden.

In Müngersdorf tritt die Terrassenkante der Nieder- zur Mittelterrasse des Rheintals im Verlauf der Alten Militärstraße zum Teil sehr markant hervor. Die Stufe zeichnet sich insbesondere durch die erhöht liegende Bebauung auf der westlichen Seite des Alten Militärrings und einer tiefer liegenden Bebauung auf der östlichen Seite des Alten Militärrings aus. Die erhöht liegende, vom Alten Militärring sichtbare Bebauung wird aufgrund dieser topographischen Besonderheit daher ausschließlich von der Belvederestraße erschlossen. Die eigentliche Terrassenkante verläuft überwiegend auf städtischen Grundstücken parallel zum Alten Militärring. Die Hangkante ist überwiegend begrünt und baumbestanden und der Hangfuß Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde sind die Voraussetzungen für die Unterschutzstellung der Terrassenkante westlich des Alten Militärrings als Naturdenkmal gemäß § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gegeben. Die Abgrenzung für das Naturdenkmal würde den Bereich der Terrassenkante vom Bereich „Am Gibbelsberg“ bis etwa zum Einmündungsbereich der Wendelinstraße auf den Alten Militärring – einschließlich Teilflächen des Plangebietes – umfassen. Die Einschätzung der Unteren Landschaftsbe-

hörde wird gestützt auf das Votum der Unteren Bodenschutzbehörde sowie des Geologischen Dienstes NRW. Es wird angeführt, dass die Herrigergasse eine historisch bedeutsame Wegeverbindung zwischen Ober- und Unterdorf darstelle und Teil der mittelalterlichen Siedlung Müngersdorf gewesen sei. Auch die Herrigergasse mit den nördlich angrenzenden Teilflächen sei aus landeskundlichen Gründen in die Ausweisung als Naturdenkmal im Innenbereich miteinzubeziehen. An den verschiedenen siedlungsgeschichtlichen Abläufen sei die unterschiedliche Bodenbildung auf der Mittel- und Niederterrasse des Rheins ablesbar.

Laut Begutachtung des Geologischen Dienstes NRW aufgrund eines Ortstermins vom 7.12.2009 werde anhand der Terrassenkante deutlich, in welchem Maße sich das Rheintal in der Zeit von vor ca. 200.000 Jahren bis vor ca. 75.000 Jahren eingetieft habe. Jene Kante sei im Stadtgebiet Köln vermutlich die besterhaltendste Struktur dieser Art, zumal bislang nur geringfügige bauliche Eingriffe dort zu verzeichnen seien. Die Schutzwürdigkeit der Terrassenkante begründe sich aus der Seltenheit in der Region und der potentiellen Gefährdung des Objektes. Der Landschaftsteil vermittele Erkenntnisse über die Entwicklung der Erde, somit handele sich um einen schützenswerten Geotop im Sinne der „Arbeitsanleitung Geotopschutz“. Eine Ausweisung als Naturdenkmal solle auf der gesamten, bisher unbebauten Länge entlang der Straße „Alter Militärring“ erfolgen.

Mit Datum vom 18.02.2010 wurde durch Kühn Geoconsulting ein Gutachten erstellt, welches die örtlichen Gegebenheiten und deren Entwicklung aus geologischer Sicht bewertet. Diese Begutachtung fußt zum einen in Abstimmung mit dem Vermessungsbüro Ruhmhardt-Lühning auf historischen Kataster- und Kartenunterlagen im Bereich der Herrigergasse, die mit der heutigen Topographie verglichen werden, so dass Schlussfolgerungen zu etwaigen Veränderungen gezogen werden können. Zum anderen wurde von Kühn Geoconsulting bereits im März und April 2009 eine geotechnische Untersuchung im Rahmen der Planaufstellung im Vorfeld der Prüfung zur Unterschutzstellung durchgeführt. Jene Baugrunduntersuchungen/Bohrungen wurden in der gutachterlichen Stellungnahme ausgewertet.

Nach den Ausführungen des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Lühning ist aufgrund der Katasterkarte des Urkatasters von 1818, die den Bereich der Herrigergasse zeigt, und der heutigen Örtlichkeit erkennbar, dass die Herrigergasse zwischen der Belvederestraße und dem heutigen Alten Militärring um diverse Meter nach Südosten in Richtung des damaligen Türkshof verlegt worden sei. Der ehemalige Verlauf liege in den heute nördlich der Herrigergasse anschließenden und zum Plangebiet gehörenden Grundstücken. Nördlich der Herrigergasse und westlich des Alten Militärrings sei auf den Urkarten eine deutliche Senke durch Böschungsschraffen dargestellt, die in ihrem südwestlichen Bereich durch den alten zu vermutenden Prallhang einer Rheinschlinge gebildet wurde. Diese Senke sei in den Flurstücken 1367, 170/2 und 178/4 heute vor Ort nicht mehr zu erkennen. Ebenfalls zeige das Kartenmaterial, dass die ursprüngliche Herrigergasse in ihrer nordöstlichen Hälfte als Hohlweg ausgebildet war. Auch dieser Bereich müsse verfüllt worden sein, da heute keine topographischen Merkmale mehr auf einen Hohlwegbereich hindeuteten.

Im Ergebnis ist dargestellt, dass südlich der Herrigergasse die Hangausbildung bis an die Wendelinstraße nicht mehr natürlich sein könne, da umfangreiche Geländeänderungen stattgefunden haben. Auch nördlich der Herrigergasse bis inklusive des Flurstücks 170/2 sei die natürliche Hangsituation nicht mehr gegeben, vielmehr sei das Gelände seit Beginn des 19. Jahrhunderts durch Bebauung, Wegeverlegung und Geländeauffüllung durch menschliche Eingriffe verändert. Erst nördlich des Flurstücks 170/2 sei eine annähernd ungestörte natürliche Hangsituation anzunehmen. Aufgrund der Bohrungen – mittels derer

jeweils Schnitte des Geländes dargestellt wurden – ergebe sich, dass die ursprüngliche Hohlform zwischen Herrigergasse und Flurstück 170/2 tatsächlich verfüllt wurde und die gesamte Hangkante nördlich der Herrigergasse von aufgefüllten Böden bedeckt sei. Die Auffülldicke variere zwischen 1,4 m und 4,3 m. Das Gutachten kommt aufgrund der dargestellten Fakten zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet um die Herrigergasse nicht mehr eine „natürliche“ Hang- oder Terrassenkante vorliege, sondern vielmehr eine anthropogen beeinflusste und veränderte Böschung.

Dahingegen kommt eine Stellungnahme der Bodendenkmalpflege zu dem Ergebnis, dass die Auffüllungen auch dem natürlichen Bodenabtrag durch Erosion zuzurechnen seien und Hinweise für tiefgreifende moderne Überformungen des fraglichen Bebauungsplangebietes fehlen würden.

Als Naturdenkmale gemäß § 28 Abs. 1 BNatSchG werden Einzelschöpfungen der Natur oder entsprechende Flächen bis fünf Hektar festgesetzt, soweit ihr besonderer Schutz a) aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen oder Gründen oder b) wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit erforderlich ist. Es muss sich um eine Einzelschöpfung der Natur handeln und gerade nicht um eine Schöpfung von Menschenhand.

Aufgrund der Morphologie des markanten Übergangs von der Nieder- zur Mittelterrasse wird deutlich, dass dieser trotz der menschlichen Eingriffe im Bebauungsplangebiet als Geländestufe nach sehr deutlich zu erkennen ist und insofern die Hangkante ein Naturdenkmal i. S. d. § 28 BNatSchG sei. Die Schutzgründe des § 28 BNatSchG, die vor allem die Erhaltung und Bedeutung des Objektes als Erkenntnisquelle zum Ziel haben, liegen vor. Die vorliegende Mittelterrasse gibt Aufschluss über die verschiedenen Aufschotterungsphasen des Rheins in bestimmten Zeitaltern. In Kombination mit bodendenkmalpflegerischen Aspekten sprechen schließlich auch landeskundliche Gründe für eine Unterschutzstellung.

Die Entscheidung über das Schutzbedürfnis, die Schutzwürdigkeit sowie Art und Ausmaß der Schutzgewährung liegen 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 sowie untereinander abzuwägen. Bei den die Eigentümerbefugnisse beschränkenden Regelungen ist die Verhältnismäßigkeit und das Übermaßverbot zu beachten. Sie sind unzulässig, wenn dem Eigentümer ohne jeglichen Ausgleich nicht mehr genügend Raum für einen privatnützigen Gebrauch des Grundstückes verbleibt.

Gemessen an diesen Grundsätzen sei eine Unterschutzstellung des Bebauungsplangebietes nordwestlich der Herrigergasse als unverhältnismäßig anzusehen. Für das fragliche Bebauungsplangebiet würde die Bebaubarkeit des Geländes ausgeschlossen, weil das Verbot zur Beseitigung des Naturdenkmals sowie aller Handlungen, die zu seiner Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder nachhaltigen Störung führen können zu beachten sei.

Im Bebauungsplangebiet haben seit dem Mittelalter in nicht unerheblichem Umfang anthropogene Eingriffe stattgefunden. Die Mittelterrasse ist noch erkennbar, aber gegen eine uneingeschränkte Schutzwürdigkeit sprechen die Reste der mittelalterlichen-frühneuzeitlichen Hofanlagen (Flurstück 1395), die Gebäude 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 spätmittelalterlich-frühneuzeitlichen Siedlungskontext, die später

aufgefüllt sein muss. Das Bebauungsplangebiet sowie die angrenzenden Nebengrundstücke sind durch erhebliche bauliche Einbrüche gekennzeichnet, die einen unbeeinträchtigten Eindruck der Terrassenkante erheblich stören. Der Charakter einer zusammenhängenden Terrassenkante als Gesamteindruck – auf die auch der geologische Dienst abstellt – ist stark beeinträchtigt. Im Gegensatz dazu steht der Bereich nördlich des Flurstücks 170/2. Die Terrassenkante ist ab hier in nördlicher Richtung ohne anthropogene Einflüsse erlebbar. Hier bleibt die Unterschutzstellung nach gegenwärtiger Einschätzung ohne massive Eingriffe in Eigentümerbefugnisse möglich. Dieser Bereich bietet wegen der bisher fehlenden menschlichen Eingriffe, insbesondere durch Bebauung, einen deutlich markanteren Eindruck als das schon durch Bebauung unterbrochene Bebauungsplangebiet.

In der Gesamtbetrachtung überwiegen damit im Bebauungsplangebiet die Interessen des Eigentümers gegenüber den öffentlichen Interessen an einer Unterschutzstellung als Naturdenkmal. Die Stadt ist unabhängig vom Bauleitplanverfahren 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.

Durch die Planung wurde die Bedeutung der Hangkante ausreichend gewürdigt. Insgesamt wird durch die städtebauliche Neuordnung und Geländemodellierung der Charakter der topographischen Situation mit einem Höhenunterschied von bis zu 9 m nicht erheblich verändert. Über den in das Plangebiet einbezogenen Fuß- und Radweg Herrigergasse bleibt die Stufe von der Nieder- zur Mittelterrasse des Rheintals weiterhin erlebbar.

6.7 Erhaltungssatzung

Eine Erhaltungssatzung dient als planungsrechtliches Instrument der Sicherung einer als erhaltenswert erkannten und eingestuftten städtebaulichen Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB). Das Gebiet kann durch einen Bebauungsplan oder eine eigenständige Satzung bezeichnet werden. Innerhalb dieser Gebiete bedürfen der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung sowie die Neuerrichtung baulicher Anlagen einer besonderen Genehmigung. Die Genehmigung wird von der Baugenehmigungsbehörde im Baugenehmigungsverfahren im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. Sie darf nur 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.

Eine Erhaltungssatzung führt in das Baugenehmigungsverfahren insoweit einen über die Vorschriften des § 34 BauGB („... das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“) hinausgehenden Belang ein („... die „städtebauliche Gestalt“ darf nicht beeinträchtigt werden) und hebt dabei nicht auf die nur äußere Erscheinung (Ortsbild), sondern auf strukturelle städtebauliche Besonderheiten (städtebauliche Gestalt) eines Gebiets ab. In Fällen des § 30 BauGB gilt dies analog. Von Bedeutung ist, dass bei einem Neubau die Prägung des Landschaftsbildes anders als bei einem Abbruch keine Rolle spielt.

Die Erhaltungssatzung dient durch den Genehmigungsvorbehalt für Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung dem Schutz der ortsbildprägenden Bebauung vor wirtschaftlich begründeten Veränderungen des Bestandes und durch den Genehmigungsvorbehalt für die Errichtung von baulichen Anlagen der ortsbildgerechten Einfügung von Neubauten. Hierauf hebt auch ein tragender Teil der in der Präambel der Satzung enthaltenen Be-

gründung ab, nach der die wirtschaftlichen Interessen eines einzelnen Eigentümers zurückzutreten haben hinter dem Interesse der Allgemeinheit nach dem Schutz des Ortsbildes.

Anders als der Denkmalschutz ist die Erhaltungssatzung auf die Regelung von Veränderung hin angelegt, wobei ihre Anwendung durch die Fülle unbestimmter Rechtsbegriffe (Ortsbild, Stadtgestalt, Landschaftsbild, ...) einem Ermessen in der Wertung des Einzelfalls unterliegt, welches gerichtlich vollständig nachprüfbar ist.

Die Abgrenzung der Erhaltungssatzung Alt-Müngersdorf aus dem Jahr 1988 ergibt sich aus einer hierfür maßgeblichen Bestandserhebung, anlässlich derer der erhaltenswerte Gebäudebestand erhoben und im Hinblick auf eine Unterstellung unter die Ziele der Erhaltungssatzung bewertet wurde. Diese Bestandserhebung beschreibt in ihrer Gesamtheit die materiellen Schutzziele der Satzung. In der Bestandserhebung sind im Umgriff des Plangebiets Herrigergasse die Herrigergasse selbst sowie die historische Mauer auf deren Nordseite als erhaltenswert erfasst und deshalb in den Geltungsbereich einbezogen. Südlich des Plangebiets sind die Bungalows der 70'er Jahre (Belvederestr. Nr. 30 bis 38) ebenso wie die südlich angrenzende historische Bebauung der Ortslage Müngersdorf in den Geltungsbereich einbezogen. Ausdrücklich ausgespart blieb das Grundstück der DEG. Westlich der Belvederestraße ist die straßenbegleitende II bis III-geschossige Bebauung als Ensemble kartiert.

Die Eigenart von Alt Müngersdorf auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt ist im Kernbereich der alten Ortslage geprägt von der dort vorhandenen kleinteiligen, aus unterschiedlichen Epochen stammenden und die Fluchten der historischen Straßen nachzeichnenden straßenbegleitenden Bebauung beiderseits der Belvedere- und Wendelinstraße sowie auf die Bebauung in Nachbarschaft der Kirche St. Vitalis.

Die vorliegende Planung sieht grundsätzlich den Erhalt bzw. die Rekonstruktion der historischen Mauer entlang der Belvederestraße 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.

Die auf dem Grundstück nördlich der Herrigergasse stehenden Wohngebäude sind nicht als erhaltenswert kartiert, ihre Beseitigung ist aus Gründen der mit der Erhaltungssatzung verbundenen Schutzgüter nicht problematisch.

Der geplanten Neubebauung des innerhalb der Erhaltungssatzung liegenden Teils des Plangebiets (Teilfläche des Grundstücks nördlich der Herrigergasse) kann nicht entgegengehalten werden, dass die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die Neubebauung beeinträchtigt wird. Die städtebauliche Gestalt der Nachbarschaft dieses Teils des Plangebiets ist an der Belvederestraße geprägt durch II- bis III-geschossige Baukörper ohne besondere gestalterische oder ortsbildtypische Eigenschaften. Der an der Belvederestraße geplante Baukörper fügt sich hier ein, eine Beeinträchtigung des Ortsbildes in diesem Teil der Ortslage ist nicht gegeben.

Die Bebauung nördlich der Herrigergasse führt ebenfalls nicht zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt, da sie, als Folge der Überarbeitung der Planung im Anschluss an die Beteiligung der Öffentlichkeit, die besonderen topographischen Verhältnisse des Ortes noch stärker würdigt und erkennbar lässt und sich im Übrigen an das Volumen der nördlichen Nachbarbebauung anpasst. (Fragen der Dichte sind bei dieser Beurteilung nicht maßgeblich). Streng genommen spielt bei dieser Beurteilung das Landschaftsbild (hier: die besondere topographische Situation) keine Rolle. Weil die Abgrenzung zwischen städtebaulicher Gestalt und Landschaftsbild in diesem Fall schwierig ist,

wird die Frage der Anpassung der Neubebauung an die Topographie und damit der Belang „Landschaftsbild“ in die Beurteilung mit eingestellt.

Die geplante Bebauung des nicht im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung liegenden Teils des Plangebiets an der Belvederestraße steht – ein Überwirken der Satzung unterstellt – ebenfalls nicht im Widerspruch zu den Grundlagen und Zielen der Erhaltungssatzung. Die entlang der Belvederestraße geplante Bebauung wurde in der Überarbeitung an die die städtebauliche Gestalt des Nachbarschaftsbereichs prägende Maßstäblichkeit nochmals stärker angepasst und kommt ihr in der architektonischen Differenzierung entgegen.

Hierbei ist insbesondere wichtig: Der Rückbau der vorhandenen Bebauung und die geplante Neubebauung entlang der Belvederestraße stellt das Gesamtgrundstück erst wieder in einen nachvollziehbaren städtebaulichen Zusammenhang mit der nachbarschaftlichen Umgebung. Die Belange der Erhaltungssatzung sind hier von der Belvederestraße aus als hauptsächlichem Ort der Wahrnehmung der städtebaulichen Gestalt des Gebiets gewahrt und verwirklicht.

Für die rückwärtige Bebauung der genannten Teilflächen bietet die Erhaltungssatzung keine Anhaltspunkte, von denen aus eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt des Satzungsgebiets festgestellt werden müsste.

Die Bebauung des Hinterlands der Belvederestraße ist auch innerhalb des Satzungsgebiets geprägt durch jüngere Wohngebäude unterschiedlicher Höhe (im Süden des Plangebiets I-geschossig, im Norden bis zu III-geschossig), die in keinerlei städtebaulichem Zusammenhang mit der ortsbildprägenden Randbebauung der Belvederestraße stehen oder gar aus deren gestalterischen Besonderheiten entwickelt wurden. Sie sind als Teil der Erhaltungssatzung in ihrer architektonischen und städtebaulichen Besonderheit aber dennoch Teil der erhaltenswerten Ortslage und ihrer insgesamt schützenswerten städtebaulichen Gestalt und damit auch Maßstab der Beurteilung, ob diese heterogene städtebauliche Gestalt durch die geplante Neubebauung beeinträchtigt wird. Dies muss verneint werden.

Das Landschaftsbild des außerhalb der Erhaltungssatzung liegenden Teils des Plangebiets ist Teil der Böschung der Niederterrasse und als solcher von einiger Bedeutung. Derzeit erfolgt die Wahrnehmung der Böschung vornehmlich aus der Perspektive der Herzigergasse, die in ihrer Gradienten dem Böschungsverlauf folgt und von der aus ein partieller Einblick in das Gelände und damit eine Wahrnehmung der topographischen Besonderheiten des Plangebiets möglich ist. Ein weiterer Ort der Wahrnehmung der Böschung ist der Alte Militärring, der über das Plangebiet hinaus einen Gesamtblick auf die Terrasse ermöglicht. Allein aus dieser Perspektive ist auch der natürliche Geländeverlauf wahrnehmbar, der sich auf dem nördlich angrenzenden Grundstück als steile und hohe, durch einen massiven Einbau gestörte Böschung und im Bereich der an die Straße Alter Militärring angrenzenden Einfamilienhäuser Belvederestr. Nr. 30 bis 38 als deutlich niedrigere, ebenfalls durch Einbauten gestörte Böschung darstellt. Im Bereich des Plangebiets ist der Geländeverlauf nur durch die Terrassierung der massiven Bebauung der DEG nachempfindbar.

Die diesem Bereich eigentümliche städtebauliche Gestalt ist geprägt durch massive Gebäude, die – auch im Verlauf der Böschung in Richtung Norden – unmittelbar an die Böschungskante herantreten und mit ihren Untergeschossen die Böschung selbst durchdringen. In dieses Landschaftsbild und diese städtebauliche Gestalt soll nach der vorliegenden Planung ein Gebäude eingefügt werden, das parallel zum Alten Militärring angeordnet ist und den Ansatz der Böschung im Umfang des südlich angrenzenden Bö-

schungsansatzes im Kellerbereich der o. g. Einfamilienhäuser frei lässt. Der Blick auf die Böschung selbst kann vom Antritt der Herrigergasse aus sowie von der in die Neubebauung einbeschriebenen Platzfläche aus erfolgen. Die Rekonstruktion eines durch bestehende Einbauten gegenüber dem ursprünglichen Zustand bereits massiv gestörten Landschaftsbildes kann durch diese Planung nicht erreicht werden. Die Planung ermöglicht dennoch einen deutlichen Zugewinn an Wahrnehmung der typischen Geländeformation. Unterstellt, dies sei ein quasi überwirkender und entgegen der Vorschrift des § 172 Abs. 3 Satz 2 entscheidungserheblicher Belang der Erhaltungssatzung (keine Beachtlichkeit des Landschaftsbildes bei Neubauten), ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes des Gebiets mit Blick vom Alten Militärring aus nicht gegeben.

Die mit der Planung verfolgte Dichte der Bebauung mit einer GFZ von weniger als 1,2 steht ebenfalls nicht im Widerspruch zu den Zielen der Erhaltungssatzung. Die bauliche Dichte ist zwar neben anderem konstituierend für die städtebauliche Gestalt eines Gebiets, im Kernbereich der Ortslage Müngersdorf überwiegen jedoch die Stellung der Baukörper zueinander und die Höhenentwicklung der Bauten, nicht aber ihr Verhältnis zur Grundstücksfläche. So weist das Gebiet der Erhaltungssatzung eine weite Streuung der Dichtewerte bis hin zu einer Dichte, die, würde sie nach den Regeln der BauNVO ermittelt, deutlich über die Dichtewerte der vorliegenden Planung liegt. Da sich die Dichte der geplanten Bebauung in die ebenfalls sehr breit gestreute Dichte der Bestandsbauten einreicht, steht sie nicht im Widerspruch zur städtebaulichen Gestalt des Gebietes. Sie unterliegt allein einer städtebaulichen Abwägung und bedarf, da sie die Dichtewerte der BauNVO einhält, keiner besonderen Begründung.

Im Übrigen gilt hier ein Bebauungsplan, der eine Dichte von GFZ 1,1 festsetzt und insofern das Thema Dichte und Erhaltungssatzung abschließend regelt.

7 Umweltbelange

Gemäß § 13 a Abs.2 Nr.1 bzw. § 13 Abs. 3 BauGB kann auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Ferner gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Folgende Umweltbelange wurden als erheblich durch die Planung betroffen bewertet und wurden daher näher untersucht.

7.1 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Auf der Grundlage der Maßnahmenvorschläge des Freiflächengestaltungsplanes, werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Festsetzungen dienen der Berücksichtigung von Natur und Landschaft und der Strukturierung und Gliederung der mit Wohnen A und Wohnen B festgesetzten Bereiche.

Naturdenkmäler

Der vorhandene, als Naturdenkmal unter Schutz stehende Bergahorn und die vorhandene, unter Naturschutz stehende Platane werden als dauerhaft zu erhalten festgesetzt. Nach Einschätzung des Fachgutachtens über den Gesundheitszustand der beiden Naturdenkmäler (Behnke Baumpflege, Stand 04/2009) ist eine Erhaltung aufgrund ihres guten Vitalitätsverlaufes langfristig realistisch.

Der etwa 110 Jahre alte Bergahorn mit einem Stammdurchmesser von 105 cm, einer Baumhöhe von 30 m und einem Kronendurchmesser von 21 m besitzt eine mittelfristige (5–15 Jahre) bis hohe (ohne Einschränkungen) Lebenserwartung. Durch die fast vollständige Versiegelung ist der Standort des Bergahorns derzeit erheblich beeinträchtigt; die derzeitige Baumscheibengröße ist nicht ausreichend. Aufgrund einer durchgeführten Wurzeluntersuchung mittels schalltomographischer Messungen liegt nach Einschätzung des Baumsachverständigen keine Gefährdung der Stand- und Bruchsicherheit vor. Im Bereich der Einfriedungsmauer bzw. -zaunes hat der Bergahorn keine Wurzeln ausgebildet, weil es der Standort nicht ermöglichte oder die Wurzeln gekappt bzw. geschädigt wurden; im Übrigen ist eine ausreichende mechanische Verankerung im Boden sichergestellt.

Die etwa 160 Jahre alte Platane mit einem Stammdurchmesser von 175 cm, einer Baumhöhe von 36 m und einem Kronendurchmesser von 26 m besitzt eine mittelfristige (5–15 Jahre) bis hohe (ohne Einschränkungen) Lebenserwartung. Die derzeitige Baumscheibengröße ist nicht ausreichend dimensioniert. Von einer ausreichend sicheren mechanischen Verankerung der Platane im Boden ist auszugehen. Im Bereich der Fundamente des ehemaligen DEG-Verwaltungsgebäudes konnten mittels schalltomographischer Wurzeluntersuchung keine Wurzeln festgestellt werden, so dass in diesem Bereich nach Bewertung des Baumsachverständigen keine besonderen Vorkehrungen für die Baumaßnahmen erforderlich sind. Ein Teil der Kronentraufe wurde in der Vergangenheit überbaut.

Durch die Realisierung der Häuser 1 und 5 werden die Kronentraufenbereiche der Naturdenkmäler nicht erfasst sein. Die geplante maximale Ausdehnung der Häuser 1 und 5 im Verhältnis zu den Naturdenkmälern ist nach Bewertung des Baumsachverständigen vertretbar. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stehen damit den besonderen Schutzansprüchen der Naturdenkmäler nicht entgegen. Das Fachgutachten trifft detaillierte Aussagen zum Erhalt und zur Sicherung der beiden Naturdenkmäler vor und während der Bauzeit. Die Empfehlungen des Baumsachverständigen werden durch Regelungen im Durchführungsvertrag Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Pflanzmaßnahmen

Zur Umsetzung des Planungsziels, hochwertige private Grün- und Freiflächen zu schaffen, wird textlich festgesetzt, die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen dauerhaft zu begrünen.

Für die Grünfestsetzungen, die anzahlbezogene Anpflanzmaßnahmen umfassen, werden im Durchführungsvertrag Regelungen zur Umsetzung der einzelnen Maßnahmen getroffen.

7.2 Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen und zu bewerten. Aufgrund der gegebenen Strukturen innerhalb des Plangebietes – Grünbereiche mit teils altem Gehölzbestand und leerstehende Gebäude – wurde das Vorkommen planungsrelevanter Fledermaus- und Vogelarten vermutet. Alle heimischen Fledermausarten gehören gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie (RL 92/43/EWG) zu den "streng geschützten Arten"; einige der europäischen Vogelarten zählen ebenfalls zu den streng geschützten Arten. Für alle FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten gelten die artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 BNatSchG). Darüber hinaus gilt bei den streng geschützten Arten das Verbot der Zerstö-

rung nicht ersetzbarer Biotope (§ 30 BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Vorschriften stellen den fachgesetzlichen Maßstab für die Bewertung der Folgen der vorliegenden Planung für Natur und Landschaft dar.

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) der Stadt Köln wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine faunistische Untersuchung (Stand 14.09.2009, Walter Halfenberg, Köln) durchgeführt, um planungssichere Daten zur Fledermausfauna (potentielle Fledermausquartiere), den gehölzbrütenden und gebäudebrütenden Vogelarten und das Vorkommen sonstiger streng geschützter Arten im Plangebiet zu erhalten. Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf besonders und streng geschützte Arten wurden daraufhin untersucht, ob sie den Tatbestand der artenschutzrechtlich verbotenen Störung erfüllen. Eine erhebliche Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Das Plangebiet mit einer Größe von etwa 11.120 m² weist wie das nähere Umfeld eine starke Durchgrünung auf. Neben dem Baumbestand entlang des Alten Militärrings tragen vor allem die privaten Gärten (zum Teil mit parkähnlichen Gartenstrukturen) zur Durchgrünung des Stadtteils Müngersdorf bei. Westlich des Plangebietes, in einer Entfernung von etwa 200 m schließt sich der Äußere Grüngürtel mit Wald- und Wiesenflächen an. Innerhalb des Plangebietes kann der vorhandene Baumbestand – mit Ausnahme der beiden Naturdenkmäler sowie drei weiterer geschützter Bäume – nicht erhalten werden. Das heißt, dass durch die Umsetzung der Planung Lebensstätten von Fledermäusen und Vogelarten, die sich an die Situation vor Ort angepasst haben, verloren gehen könnten.

7.2.1 Fledermäuse

Um zu planungssicheren Aussagen zur Fledermausfauna zu gelangen, fanden verteilt auf Fortpflanzungsphase und Paarungszeit der Fledermäuse im Zeitraum zwischen Dezember 2008 und August 2009 insgesamt sieben Begehungen statt.

Innerhalb des Plangebietes konnten weder direkte noch indirekte Hinweise zu Fledermausquartieren in Gebäuden und höhlentragenden Bäumen erbracht werden. Eine Nutzung vorhandener Baumhöhlen als Sommerquartier kann jedoch nicht generell ausgeschlossen werden. Das Plangebiet wird von Zwergfledermaus, Großer und Kleiner Bartfledermaus sowie einer nicht genauer bestimmten Myotisart als Jagdhabitat und/oder Flugstraße genutzt. Der Garten des ehemaligen DEG-Gebäudes, der Villengarten und die Baumkronen im Bereich der Herrigergasse werden von Zwerg- und Bartfledermaus als Nahrungshabitate genutzt. Die Anzahl der beobachteten Fledermäuse ist insgesamt als relativ gering einzuschätzen. Untersuchungen in den angrenzenden Siedlungsbereichen des Plangebietes ergaben nur wenige Nachweise durchfliegender Zwergfledermäuse. Am Rand des Äußeren Grüngürtels nahe am Kämpchensweg konnten geringe Jagdaktivitäten von Zwerg- und Bartfledermaus festgestellt werden.

Für die vorgefundenen Fledermausarten werden durch die Umsetzung der Planung Nahrungshabitate 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.

7.2.2 Vögel

Innerhalb des Plangebietes konnten 13 Brut- und 8 Gastvogelarten nachgewiesen werden.

Die nachgewiesenen **Brutvogelarten** (Amsel, Blaumeise, Buchfink, Elster, Grünfink, Heckenbraunelle, Kleiber, Kohlmeise, Mönchgrasmücke, Rotkehlchen, Schwanzmeise, Zaunkönig, Zilpzalp) sind großstadttypisch, im Kölner Stadtgebiet häufig vorkommend und an städtische Verhältnisse entsprechend angepasst. Alle innerhalb des Plangebietes vertretenen Brutvögel sind ungefährdet. Bei Umsetzung der vorliegenden Planung kann von einer Verringerung der Zahl an Brutvögeln innerhalb des Plangebietes ausgegangen werden. Da nur Vogelarten betroffen sein werden, die allgemein häufig auftreten, ist eine Verschlechterung der lokalen Population – bezogen auf das linksrheinische Kölner Stadtgebiet – daher auszuschließen. Da es durch die Planung bei nicht terminierter Entfernung der Gehölze zum Zerstören von Nestern und zum Töten von Bruten der nachgewiesenen Brutvogelarten kommen könnte, erfolgt die Entfernung der Gehölze in Abstimmung mit den entsprechenden Behörden.

Zu den nachgewiesenen **Gastvogelarten** zählen Buntspecht, Eichelhäher, Grünspecht, Halsbandsittich, Mauersegler, Mäusebussard, Ringel- und Straußentaube. Während Halsbandsittich und Mäusebussard das Plangebiet nur gelegentlich nutzen, sind die übrigen Gastvogelarten als Brutvögel des weiteren Plangebietsumfeldes anzusehen. Unter den Gastvogelarten sind Grünspecht und Mäusebussard „streng geschützte“ Arten. Bei dem als Gast auftretenden Mauersegler ist ein Bestandsrückgang zu verzeichnen. Es konnte jedoch kein Hinweis gefunden werden, der darauf hindeutet, dass das Plangebiet ein essentielles Habitat für Grünspecht, Mauersegler oder Mäusebussard darstellt.

7.2.3 Sonstige geschützte Arten

Das Vorkommen einiger geschützter Arten ist nicht auszuschließen. Es wurden jedoch keine Spuren gefunden. Aufgrund der vorhandenen Strukturen wie Schutz bietende Gebüsche und für die Nahrungsaufnahme nutzbare Wiesenbereiche kann innerhalb des Plangebietes beispielsweise der Igel erwartet werden. Erhebliche Konflikte, die aus der Umsetzung der vorliegenden Planung resultieren, konnten für sonstige geschützte Tiere nicht erkannt werden. Bei der Freimachung des Plangebietes kann das Verletzen/Töten von Tieren und die Zerstörung von Fortpflanzungsstätten nicht ausgeschlossen werden.

7.2.4 Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebietes und des räumlichen Verbundes mit benachbarten Privatgärten, Gehölzstrukturen entlang des Alten Militärrings und insbesondere dem Äußeren Grüngürtel sind keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten, die sich nicht durch geeignete Maßnahmen abwenden lassen. Es ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im Plangebiet auch nach Umsetzung der Planung (gegebenenfalls mit Hilfe von geeigneten Maßnahmen) wiederhergestellt oder aber im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

Um die möglichen vorgenannten Konfliktpunkte durch die Umsetzung der Planung zu vermeiden, wird den Empfehlungen des faunistischen Gutachtens gefolgt. Um eine Verletzung und Tötung von Fledermäusen in Baumhöhlen (potenzielle Quartiere) zu vermeiden, müssen Abholzungen insbesondere der Höhlenbäume außerhalb der Wochenstuben- und Paarungszeit der Fledermäuse zwischen Anfang März bis Ende September erfolgen. Maschinen und Baumaterialien sollen außerhalb der Flugstraßen (Leitstrukturen) „Herriger-

gasse“ und „Alter Militärring“ gelagert werden, um baubedingte Störungen durchfliegender und jagender Fledermäuse zu minimieren. Für den Verlust der Baumhöhlen als potenzielle Fledermausquartiere sollen 3 Fledermauskästen (z. B. Fa. Hasselfeld, Fa. Strobel) ausgebracht werden. Zur Vermeidung einer möglichen Zerstörung von Vogelnestern oder das Verletzen und/oder das Töten der Brut, sollen Eingriffe in die Gehölze des Plangebietes nicht im Zeitraum von 01.03 bis 30.09. erfolgen. Im Hinblick auf sonstige geschützte Arten soll bei der Freimachung des Plangebietes im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf Igelneester und weitere geschützte Arten geachtet werden.

Die Vermeidungsmaßnahmen, die Gegenstand der Regelungen des Durchführungsvertrages sind, stellen sicher, dass streng geschützte Arten und europäische Vogelarten nicht gestört werden.

7.3 Immissionsschutz

Zum Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Herrigergasse" wurden schalltechnische Untersuchungen zu den Lärmemissionen und -immissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr (ADU cologne, Stand 27. Juli 2009 und 30. November 2009) durchgeführt. Als maßgebliche Emittentenarten waren Verkehrslärmimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs zu berücksichtigen. Gegenstand der Untersuchung war daher die Ermittlung und Beurteilung der Lärmimmissionen in Bezug auf das Plangebiet und hinsichtlich des Nachbarschaftslärms die Ermittlung und Beurteilung der Lärmemissionen aus dem Plangebiet auf die nähere Umgebung.

Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für den auf die Planung einwirkenden Verkehrslärm stellen die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" dar. Bei Nachbarschaftslärm durch Fahr- und Parkvorgänge an Wohnhäusern bzw. Tiefgaragen wird in Ergänzung zur DIN 18005 die "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen.

Gebietsbezeichnung	TA Lärm Immissionsrichtwerte		DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 Orientierungswerte In Klammern: Gilt für Gewerbelärm	
	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
Reine Wohngebiete (WR)	50	35	50	40 (35)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	40	55	45 (40)
Mischgebiete (MI)	60	45	60	50 (45)
Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	keine Angabe	keine Angabe	55	55

Tabelle 3 Immissionsrichtwerte der TA Lärm und Orientierungswerte der DIN 18005

7.3.1 Verkehrslärm

Die Lärmsituation im Plangebiet wird im Hinblick auf den Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den Verkehr auf der Belvederestraße, dem Alten Militärring, Militärring und der Aachener Straße bestimmt.

In die Berechnung des Straßenverkehrslärms wurden die folgenden Eingangsdaten eingestellt:

Straßen		DTV	Höchstgeschwindigkeit in km/h
Bezeichnung	Art		
Belvederestraße	Gemeindestraße	2.870	50
Alter Militärring	Gemeindestraße	730	30
Militärring nördlich d. Aachener Straße	Landesstraße	22.950	70
Militärring südlich d. Aachener Straße	Landesstraße	20.050	70
Militärring zw d. Zuf. Aachener Straße	Landesstraße	20.200	70
Aachener östlich des Militärrings	Bundesstraße	32.500	50
Aachener westlich des Militärrings	Bundesstraße	32.150	50

Tabelle 4 Eingangsdaten öffentl. Straßenverkehr (ADU cologne, Stand 11/2009, S. 16)

In Bezug auf den öffentlichen Schienenverkehrslärm wird die Lärmsituation des Plangebiets durch Zugfahrten der Deutschen Bahn AG der Strecken Köln – Aachen, Köln – Mönchengladbach und Köln – Düren bestimmt. Die Berechnung des Schienenverkehrslärms erfolgte gemäß Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen (Schall 03).

Die Berechnung und Darstellung der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms analog der RLS-90 und des Schienenverkehrslärms analog zur Schall 03 erfolgte jeweils für eine Immissionshöhe von 2,4 m (OK Fenster EG) und 11,6 m (OK Fenster 3. OG) über Grund; die Darstellung der Ergebnisse anhand von Lärmkarten jeweils für den Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) und den Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr).

Die Überlagerung (energetische Addition) der Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche wurde der Abstimmung des Verkehrslärmsschutzkonzeptes – der Ermittlung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 – zugrunde gelegt. Darüber hinaus wurden die Fassadenbereiche ermittelt, vor denen im Nachtzeitraum Pegel größer als 45 dB(A) aus dem Schienen- und Straßenverkehr zu erwarten sind.

Beurteilung der Verkehrsgeräuschsituation

Innerhalb der mit "Wohnen" festgesetzten Bereiche werden durch **Straßenverkehrslärm** die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags im Bereich zur Belvederestraße (Häuser 1 und 5) bis zu 10 dB (Immissionshöhe EG und 3. OG) und in untergeordneten Teilbereichen bis zu 15 dB in Erdgeschosshöhe sowie zum Alten Militärring (Häuser 4 und 7) nur in einer Immissionshöhe von 2,4 m bis zu 5 dB im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) überschritten. Im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) werden innerhalb der mit "Wohnen" festgesetzten Bereiche die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts (22 bis 6 Uhr) bis zu 10 dB (Immissionshöhe EG und 3. OG) und in untergeordneten Teilbereichen bis zu 15 dB in Erdgeschosshöhe an den Häusern 1 und 5 sowie zum Alten Militärring bis zu 5 dB an den Häusern 4 und 7 überschritten.

In Bezug auf **Schienerverkehrslärm** können innerhalb der mit "Wohnen" festgesetzten Bereiche die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) in den betrachteten Immissionshöhen eingehalten werden. Durch Schienenverkehrslärm kommt es innerhalb des Plangebietes zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete zur Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) um bis zu 5 dB(A) an den nach Nordwesten und -osten gerichteten Fassaden der Häuser 1, 2 und 4 sowie an der nach Nordosten gerichteten Fassade von Haus 5 in EG-Immissionshöhe. In Immissionshöhe des 3. Obergeschosses werden innerhalb des Plangebietes nahezu flächendeckend die Orientierungswerte der DIN 18005 um 5 dB überschritten.

Schallminderungsmaßnahmen – Verkehrslärm

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete, die dem Gebietscharakter der mit "Wohnen" festgesetzten Bereiche A und B entsprechen, in Teilbereichen überschritten werden, sind im Plangebiet Schallminderungsmaßnahmen erforderlich. Grundsätzlich stehen für Schallminderungsmaßnahmen die folgenden Möglichkeiten zur Verfügung:

- das Einhalten von Mindestabständen,
- die differenzierte Ausweisung von Baugebieten,
- die Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen und
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen.

Das **Einhalten von Mindestabständen** scheidet entlang der Belvederestraße im Bereich von Haus 1 und Haus 5 aufgrund der vorliegenden räumlichen Situation aus, da dies bedeuten würde, dass keine Straßenrandbebauung umsetzbar wäre. Aus stadtbaugestalterischen Gründen soll im Bereich der Belvederestraße eine geschlossene, von der Straße leicht abgerückte Bebauung (Haus 5) umgesetzt werden, die der gegenüberliegenden Bauungsstruktur entspricht. Die Bebauung im Bereich des Alten Militärrings – Haus 4 und Haus 7 – hält durch den Böschungsbereich entlang des Alten Militärrings einen größeren Abstand zum Alten Militärring, ohne jedoch die Mindestabstände einhalten zu können. Im Kernbereich der vorstädtisch geprägten Bauungsstruktur Alt-Müngersdorfs soll durch das städtebauliche Konzept die vorgefundene Morphologie aufgenommen und weiterentwickelt werden. In Bezug auf die Abstände von Straßen wurden im Plangebiet die Baufluchten der benachbarten Bebauung in Sinne einer Erhaltung der städtebaulichen Gestalt

des Ortsbildes und der für Teile des Plangebietes geltenden Erhaltungssatzung aufgenommen und umgesetzt.

Bei der Belvederestraße und dem Alten Militärring handelt es sich um Gemeindestraßen, die der Erschließung der überwiegend wohnbaulich genutzten Bereiche Alt-Müngersdorfs dienen. In Übereinstimmung mit dem Gebietscharakter der näheren Umgebung wird innerhalb des Plangebietes ausschließlich "Wohnen" festgesetzt und daher keine differenzierte Baugebietsausweisung vorgenommen.

Aufgrund der räumlich engeren Zuordnung zwischen Emittenten und Immissionsorten und aufgrund der geplanten Gebäudehöhen stellen aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden entlang der Belvederestraße und entlang des Alten Militärrings keine geeignete Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte dar, da sie die mit "Wohnen" festgesetzten Bereiche von der umgebenden Struktur abschotten und zudem das erhaltenswerte Ortsbild Alt-Müngersdorfs stark beeinträchtigen würden. Aufgrund des Geländesprungs zwischen Altem Militärring und der höher liegenden Bebauung – Haus 4 und Haus 7 – ist eine wirksame Lärmschutzmaßnahme in diesem Bereich kaum realisierbar. Aus diesen und insbesondere aus städtebaulichen Gründen wurden aktive Schallschutzmaßnahmen gegen Straßenverkehrslärm als Schallminderungsmaßnahme nicht ergriffen.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes kamen für die mit "Wohnen" festgesetzten Bereiche passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 in Betracht, die den erforderlichen Schallschutz in den Gebäuden in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen im Tagzeitraum sicherstellen. Die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden im Bebauungsplan zeichnerisch als Lärmpegelbereiche III und IV entlang der betroffenen Fassaden an der Belvederestraße um am Alten Militärring dargestellt. Textlich festgesetzt wurde, dass entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu treffen sind. Anhand dieser im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche können im konkreten Einzelfall (z.B. Baugenehmigungsverfahren) gemäß DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von verschiedenen Wand/Fensterkombinationen ermittelt werden. Ergänzend wurde textlich festgesetzt, dass die Bau-schalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse im Einzelfall unterschritten werden können, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird. Im Übrigen geht aus den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung hervor, dass bei den Häusern 1, 5 und 7 zumindest eine Seite einer jeden Wohnung im Tagzeitraum zu einem "ruhigen" Bereich gelegen ist und insofern gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) sind an den Häusern 1 und 5 an der Belvederestraße an allen vier Fassaden sowie an den Häusern 2, 3, 4, 6 und 7 jeweils an den nach Nordwesten und Nordosten ausgerichteten Fassaden Pegel größer als 45 dB(A) aus dem Schienen- und Straßenverkehr zu erwarten. Für diese Bereiche wird textlich festgesetzt, dass bei einem Außenpegel über 45 dB(A) im Nachtzeitraum innerhalb der mit "Wohnen" festgesetzten Bereiche bei Schlaf- und Kinderzimmern von Wohnungen eine fensterunabhängige Lüftung sicher zu stellen ist. Die vorgenannten Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen stellen sicher, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsver-

hältnisse im Hinblick auf Verkehrsgeräuschimmissionen sowohl im Tag- als auch Nachtzeitraum Rechnung getragen wird.

Im Plangebiet werden aufgrund der lärmabschirmenden Wirkung der geplanten Bebauung auf dem zentralen Quartiersplatz (u. a. mit Kleinkinderspielflächen) die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 unterschritten und innerhalb der zur Wohnnutzung zugehörigen Freiflächen – mit Ausnahme der nach Nordwesten, Südwesten und Südosten orientierten Freiflächen an den Häusern 1 und 5 – eingehalten und unterschritten.

7.3.2 Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Aus dem Plangebiet werden künftig Lärmemissionen durch Tiefgaragenein- und -ausfahrten sowie oberirdische Stellplätze auf die nähere Nachbarschaft einwirken, die gemäß TA Lärm zu beurteilen sind. Innerhalb der mit "Wohnen" festgesetzten Bereiche sind drei Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrten vorgesehen – am Haus 1 zur Belvederestraße, am Haus 4 und Haus 7 zum Alten Militärring. Am Haus 1 ist ein oberirdischer Besucherstellplatz geplant, am Haus 4 am Alten Militärring ebenfalls ein Besucherstellplatz sowie an der Stichstraße, die von der Belvederestraße abzweigt, sind am Haus 5 zwei oberirdische Besucherstellplätze geplant.

Aus den Berechnungsergebnissen geht hervor, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) an den betrachteten, zu den Tiefgarageneinfahrten nächstgelegenen Immissionsorten sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum eingehalten werden.

Durch einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen, wie das Türemschlagen 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 zu der derzeitigen Situation zu rechnen. Am Immissionsort 2 (Belvederestraße 38a) wird durch die Parkgeräusche auf den zwei Besucherstellplätzen am Haus 5 der Maximalpegel durch Türemschlagen 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 eingehalten.

Innerhalb des Plangebietes wird ein dezentrales Besucherstellplatzkonzept verfolgt, das an drei Standorten Stellplätze für Besucher vorsieht, die durch das geplante Wohnquartier hervorgerufen werden. Aus Gründen des Immissionsschutzes wurde im Verlauf des Bauungsplanverfahrens auf die Konzentration von bis zu acht Stellplätzen am Haus 5 in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wohnhaus Belvederestraße 38a Abstand genommen und die Zahl der Besucherstellplätze in diesem Bereich (gegenüber einer vorhandenen Garagenanlage) auf zwei reduziert. Entlang der Belvederestraße sollen aus städtebaulichen Gründen keine Besucherstellplätze als Längsparker eingerichtet werden, da der Straßenquerschnitt dies nicht erlaubt. Vor diesem Hintergrund werden weitere Stellplatzflächen für jeweils einen Stellplatz am Haus 1 und Haus 4 festgesetzt. Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung parallel zum Alten Militärring sollen an der Stelle von Besucherstellplätzen etwa 10 Parkplätze als Längsparker durch den Vorhabenträger hergestellt werden. Im Übrigen werden die notwendigen Stellplätze zur allgemeinen Verkehrsberuhigung in Tiefgaragen untergebracht. Die Teilbeurteilungspegel der Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätze unterschreiten an den Immissi-

onsorten IO 1 bis IO 4 die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Damit werden 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. An den Immissionsorten IO 1 und IO 2 kommt es jedoch durch einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen wie das Türenschlagen, die nach den Berechnungsvorschriften der hilfweise heranzuziehenden TA Lärm zu beachten sind, zu Überschreitungen der zulässigen Maximalpegel von 60 dB(A) im Nachtzeitraum. Diese Geräuschbelästigung ist an den Immissionsorten hinzunehmen, da diese im Zusammenhang mit der Wohnnutzung zu sehen ist und typisch für ein Wohnquartier ist.

7.3.3 Veränderung der Verkehrsgeräuschsituation auf öffentlichen Straßen

Aufgrund der geplanten Entwicklung innerhalb des Plangebietes ist gegenüber der Bestandssituation mit einem bis zu achtgeschossigen Verwaltungsgebäude und etwa 110 Tiefgaragenstellplätzen insgesamt keine erhebliche Veränderung des Verkehrsaufkommens auf öffentlichen Straßen – Belvederestraße und Alter Militärring – zu erwarten. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die Veränderung der Nutzungsstruktur von einer gewerblichen Nutzung zu einer Wohnnutzung sowie durch die Dezentralisierung der Tiefgaragenzufahrten die Verkehre im Planfall gleichmäßiger ins Umfeld verteilen werden.

Belvederestraße

Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) beträgt auf der Belvederestraße (Gemeindestraße) 2.870 Kfz/Tag. 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 ca. 110 Tiefgaragen-Stellplätzen und 25 oberirdische Stellplätze auf dem Parkdeck – eine Verkehrsentslastung erfahren. Eine Verkehrslärmzunahme mit einem Anstieg der Emissionspegel um mindestens 3dB kann daher ausgeschlossen werden.

Alter Militärring

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.

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. Trotz des Anstiegs der Verkehrsbelastung auf dem Alten Militärring ist daher insgesamt keine erhebliche Veränderung der Verkehrsgeräuschsituation zu erwarten.

8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Als Dachformen wurden nur Flachdächer vorgesehen und festgesetzt, um ein einheitliches Siedlungsbild zu erreichen.

9 Flächenbilanz

Wohnbauflächen	ca. 9.030 m ²	81 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2.090 m ²	19 %
Plangebiet	ca. 11.120 m²	100 %

10 Nachrichtliche Übernahme

Die gemäß § 9 Abs. 1 20 BauGB festgesetzten und entsprechend gekennzeichneten Baumstandorte im Plangebiet stehen unter Naturschutz. Es gelten die Bestimmungen des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (LG NRW).

11 Planverwirklichung

Das Planungsrecht wurde in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB geschaffen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) BauGB.

Die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Übernahme sämtlicher durch die Planung anfallenden Kosten, Regelungen zu den Tiefgaragenzufahrten vom Alten Militärring, zur Planung und Kostenübernahme straßenbaulicher Maßnahmen zur Herstellung von Parkplätzen (Alter Militärring), zu grünplanerischen Maßnahmen einschließlich des Erhalts und der Sicherung der Naturdenkmäler, Art und Umfang von Ersatzleistungen gemäß Baumschutzsatzung, Regelungen zum Erhalt bzw. der Rekonstruktion der Ziegelmauereinfriedung entlang der Belvederestraße und der Herrigergasse sowie Ersatzleistungen für den Nachweis ausreichender Spielflächen für Kleinkinder gemäß § 9 Abs. 2 BauO NW erfolgen im Durchführungsvertrag.

12 Kosten für die Stadt Köln

Kosten für die Stadt Köln entstehen nicht.

13 Quellen der Normen und Regelwerke

DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992 und Änderung A1 vom Januar 2001, Beuth Verlag, Berlin.

DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002, Beuth Verlag, Berlin.

DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1: Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", Mai 1987, Beuth Verlag, Berlin.

DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 2: Lärmkarten – Kartenmäßige Darstellung von Schallimmissionen, September 1991, Beuth Verlag, Berlin.

RLS-90, Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, Bundesministerium für Verkehr, Abteilung Straßenbau, Ausgabe 1990.

Schall 03, Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen – Schall 03, Ausgabe 1990.

TA Lärm, 6. allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, 28.08.1998.