

**Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)****zum Bebauungsplan 72439/06 - 1. Änderung;****Arbeitstitel: Waldbadviertel - Langendahlweg in Köln-Ostheim, 1. Änderung**

---

**1 Ausgangssituation****Allgemeines**

Der seit März 2011 rechtsverbindliche Bebauungsplan 72439/06 –Arbeitstitel: Waldbadviertel - Langendahlweg in Köln-Ostheim– soll in mehreren, städtebaulich zentralen Baufeldern präzisiert werden. Hintergrund der Änderung ist die Anpassung der Bauleitplanung an das Ergebnis der durchgeführten Mehrfachbeauftragung für das Teilgebiet mit Geschosswohnungsbauten unter besonderer Berücksichtigung des bislang nur textlich festgesetzten Grünzuges. Mit der Sicherung des Grünzuges sollen auch die naturschutzrechtlich bedingten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet verbindlich und abschließend verankert werden. Diese umfassen, über den von West nach Ost durchlaufenden öffentlichen Grünzug hinaus, auch Bereiche der nördlich anschließenden Grünflächen im Übergang zur Bebauung entlang der Schwetzingen Straße.

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich in Erbpacht der GAG. Das ursprüngliche Planverfahren wurde begleitend zum Erbpachtwechsel von der Stadt Köln auf die GAG durchgeführt. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages wurde die Durchführung eines Mehrfachbeauftragungsvorgangs für den zentralen Kernbereich des Plangebietes mit den dort vorgesehenen Geschosswohnungsbauten vereinbart. Das Verfahren wurde in engem Zusammenwirken mit der Stadt durchgeführt. Der Bebauungsplan soll nun an die Ergebnisse angepasst werden.

Der bestehende Bebauungsplan setzt "Allgemeines Wohngebiet" (WA) mit dreigeschossiger offener Bauweise (Einfamilienhäuser) an den Rändern und viergeschossiger Mehrfamilienhausbebauung (Geschosswohnungsbauten) im Kern fest. Der Bereich des Geschosswohnungsbauens wird von einer Ringstraße umschlossen. Weiter westlich setzt sich dieser bis zum Naturfreibad Vingst fort. Im Osten enthält die Planung den Standort für eine Kita. Nördlich und östlich der Baugrundstücksflächen sind Grünflächen (nördlich öffentlich und östlich privat) festgesetzt, im Nordwesten Wald und Waldspielplatz mit einem geplanten Bolzplatz.

Die Planungsänderung beschränkt sich räumlich auf den Bereich der Baugrundstücksflächen (WA) einschl. der öffentlichen Grünflächen im Norden.

Diese Abgrenzung ist aus verfahrensrechtlichen Gründen erforderlich, weil die Ausgleichsflächen insgesamt neu geordnet werden. Aus diesem Grund erfolgt der Umgriff des Geltungsbereiches der 1. Bebauungsplanänderung bezogen auf die Baugrundstücksflächen (WA) einschließlich Straßenverkehrsfläche (soweit nicht bestehende oder bestehend festgesetzt gewesene Verkehrsflächen betroffen sind) sowie einschließlich der Ausgleichsmaßnahmenflächen (Grünflächen) nördlich des WA.

Inhaltlich reduzieren sich die Änderungen aber auf die Bereiche der viergeschossigen Mehrfamilienhausbebauung und auf die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen).

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt von den Änderungen unberührt. Die bisherige Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialimmobilien“ wird WA. Im städtebaulichen Vertrag wird hierzu vereinbart, dass dieser Bereich als Quartier für besondere Zielgruppen (insbesondere u.a. Menschen mit Pflegebedarf und Mehrgenerationenwohnen etc.) zu entwickeln ist. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen werden lediglich hinsichtlich der öffentlichen Platzfläche in Baufeld X verändert, Stellplatzanlagen werden an das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung angepasst.

Im Einzelnen ist vorgesehen:

- a) Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) in den zentralen Baufeldern mit Geschosswohnungsbauten an das Ergebnis des städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens (kleinteilige Einzelbaufelder an Stelle durchlaufender Großbaufelder S, T, W und X);
- b) der von West nach Ost durchgängig geplante Grünzug im Baufeld S und T wird als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" im Bebauungsplan festgesetzt, die geplante Wegeführung wird nachrichtlich dargestellt;
- c) die öffentliche Platzfläche im Baufeld X entfällt; statt dessen entsteht nach den Ergebnissen des Mehrfachbeauftragungsverfahrens im gegenüberliegenden Baufeld W eine private Platzfläche mit Bäumen; eine öffentliche Widmung ist nicht mehr geplant, jedoch wird die Zugänglichkeit für die Allgemeinheit sichergestellt (städtebaulicher Vertrag, vgl. Kap.15 zudem dingliche Sicherung);
- d) die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Baulandes werden entsprechend des neuen Ausgleichskonzeptes angepasst und verbindlich fixiert;
- e) die Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen im Norden des WA werden durch Planzeichen und textliche Festsetzungen abschließend geregelt;
- f) Anpassung textlicher Festsetzungen zur Grünordnung sowie gestalterischer Regelungen und Regelungen zur Überbaubarkeit von Grundstücksflächen;
- g) die Gemeinbedarfsfläche für Sozialimmobilien (Baufeld V2) wird Teil des WA für Sonderwohnformen mit sozialer Ausrichtung (Mehrgenerationenwohnen, Wohngruppen mit Pflegebedarf etc.). Regelungen erfolgen im städtebaulichen Vertrag.

Es erfolgen keine Änderungen in der Erschließungssituation gegenüber der bisherigen Planung. Die innere Erschließung im Neuplanungsgebiet erfolgt weiterhin als Ringstraße. Es sind beidseitig Gehwege vorgesehen.

Zur Planungsänderung wurde ein angepasster Umweltbericht erstellt und der Begründung zur Fassung für die Planoffenlage beigelegt. Zudem liegt ein neuer Landschaftspflegerischer Fachbeitrag der Planung als Fachplanung zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bei.

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz (Schall) werden an die aktuelle Rechtsprechung angepasst.

Der Erschließungsvertrag mit der GAG ist an die Planungsmodifikationen anzupassen.

### **Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet (1. Änderung) liegt im Stadtteil Ostheim.

Es umfasst in der Gemarkung Merheim, Flur 14 die Flurstücke:

Nrn. 854, 907, 1075, 1413, 1534, 1761, 1763, 1764, 1765, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775 und 1776 (wird im Zuge der weiteren Planung jeweils aktualisiert).

Die so abgegrenzte Fläche besitzt eine Größe von circa 16,5 ha.

Im Westen wird das Plangebiet begrenzt durch das Naturfreibad Vingst, im Süden durch den Langendahlweg, im Osten durch die Westgrenze der privaten Grünfläche zwischen der Bebauung an der Konstanzer Straße und den Gemeinbedarfsflächen im Plangebiet, im Nordosten durch die Westgrenze der Konstanzer Straße, im Norden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Schwetzingen Straße und im Nordwesten durch den Rand des Waldspielplatzes.

Die genaue Abgrenzung der 1. Änderung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 1 000 zu entnehmen.

### **Anlass der Planänderung, Planerfordernis**

Der seit dem 07.09.1981 rechtsverbindliche Bebauungsplan 72439/05, Bereich östlich Vingster Ring, südlich Schwetzingen Straße, westlich Konstanzer Straße, nördlich Alter Deutzer Postweg wurde 2010 in seinem Kernbereich im Bebauungsplanverfahren 72439/06 neu aufgestellt.

Ziel der ursprünglichen Bauleitplanung war es, Baurecht für den Neubau des Evangelischen Krankenhauses Kalk zu schaffen. Die Planungsabsichten wurden aufgegeben, das Krankenhaus am bestehenden Standort erweitert und ausgebaut. Nachfolgend sollte der Planstandort unter anderem für die Errichtung von Sonderschulen für körperbehinderte Kinder in Aussicht genommen werden. Die neue Bauleitplanung für das Plangebiet wurde entsprechend ausgerichtet (Bebauungsplan 72439/05). Das Planungsziel für das Sondergebiet überholte sich ebenfalls. Ein Träger für die geplanten schulischen und sonstigen Einrichtungen wurde nicht gefunden. Es wurde sodann bezogen auf den Planbereich des Sondergebietes 2010 ein neuer Bebauungsplan aufgestellt (Bebauungsplan 72439/06).

Der neue Bebauungsplan hatte neben anderen Regelungen überwiegend zum Ziel, Mietwohnungsbau im Kern, eine Einfamilienhauszone am südlichen und nördlichen Rand sowie die Planung sozialer Einrichtungen im Osten bauplanungsrechtlich zu ermöglichen.

Die Neuplanung erfolgte als von der GAG Immobilien AG, Köln, investorenseitig finanzierter Bebauungsplan. Diese wurde Erbpachtnehmerin im Baugebiet.

Für den oben genannten Kernbereich der Planung (Flächen für den Mietwohnungsbau) sollte im Vollzug des Bebauungsplanes über ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren (Mehrfachbeauftragung von ausgewählten Architekturbüros) die bestmögliche Gesamtkonzeption - unter besonderer Beachtung des von West nach Ost verlaufenden innergebietlichen Grünzuges - herausgearbeitet werden. Der Grünzug war im Bebauungsplan auf Grund noch nicht vorliegender hochbautechnischer Detail-Konzeptionen nur textlich geregelt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen für die Geschosswohnungsbauten erfolgte mittels großer Baufelder, die dem städtebaulichen Qualifizierungsverfahren möglichst große Spielräume vorbehielten. Es war von vorneherein vereinbart und im Bebauungsplanverfahren bekannt gegeben worden, dass das Ergebnis des städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens verbindlich umgesetzt werden soll. Insbesondere zu diesem Zweck erfolgt nun die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung. Gleichzeitig soll der bislang lediglich textlich festgesetzt gewesene Grünzug durch zeichnerische Regelung ebenfalls verbindlich räumlich fixiert werden. Das naturschutzrechtlich bedingte Ausgleichskonzept soll entsprechend ergänzt und überarbeitet werden mit dem Ziel, die planbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt im Plangebiet selbst auszugleichen.

Die Änderung des Bebauungsplanes 72439/06 ist erforderlich, um die vorstehend beschriebenen Anpassungen der Bauleitplanung an das Ergebnis des Qualifizierungsverfahrens -wie beabsichtigt- vornehmen zu können. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für die Bereiche der Mehrfamilienhäuser innerhalb festgesetzter Baugebiete konkretisiert.

Eine Erhöhung der baulichen Nutzung oder das Ausweiten von Baugrenzen erfolgt nicht.

Ergänzend sind die Festsetzungen zu den örtlichen Verkehrsflächen im Hinblick auf den Stadtplatz im Eingangsbereich aus Richtung Alter Deutzer Postweg, gestalterische Regelungen und die Maßnahmen zur Grünordnung im Hinblick auf die Anrechenbarkeit für den naturschutzrechtlichen Ausgleich zu modifizieren. Vor diesem Hintergrund umfasst der Änderungsbereich dieses Bebauungsplanes auch das gesamte Bauland im Geltungsbereich der Ausgangsplanung und die Grünflächen mit naturschutzfachlichem Kompensationsbedarf.

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

Der Bebauungsplan (Nummer 72439/06, 1. Änderung) wird nach Erlangung der Rechtskraft mit seinen planerischen Festlegungen bezogen auf seinen Geltungsbereich den bisherigen Bebauungsplan 72439/06 überlagern. Auf den übrigen Flächen außerhalb der Überlappung bleiben die bisherigen Festsetzungen bestehen.

## **2 Übergeordnete Planungen**

### **Regionalplan**

Der Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan) stellt für den Teil des geplanten Wohngebietes "Allgemeiner Siedlungsbereich" dar.

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln stellt für das Plangebiet der 1. Änderung Wohnbauflächen und Grünflächen dar.

### **Landschaftsplan**

Die Planung liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Die umgebenden Grün- und Waldflächen stehen gemäß Landschaftsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen unter Landschaftsschutz.

## **3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne**

Für den Planbereich selbst besteht der Bebauungsplan 72439/06 sowie darüber hinausgehend der Bebauungsplan 72439/05.

## **4 Bestand und Planungsvorgaben/Fachplanungen**

### **Städtebauliche Situation**

#### **Situation im Plangebiet**

Das Plangebiet der 1. Bebauungsplanänderung war bislang Ackerbrache. Es wird im westlichen Teil diagonal von einer unterirdischen Ferngasleitung unterquert. Die Fläche wird derzeit auf der Basis des gültigen Bebauungsplanes 72439/06 erschlossen und bauvorbereitet. Das Plangebiet weist mit weitgehend einheitlichen Höhen um circa 50 m ü. NHN (+/- 1 m) keine besonders markanten Höhenunterschiede auf.

#### **Situation außerhalb des Plangebietes**

Die angrenzenden Flächen im Westen sind geprägt durch das Naturfreibad Vingst mit Waldbestand. Im Süden befinden sich im Bereich bis zum Alten Deutzer Postweg geschlossener Laubmischwald und Fichtenforste, im Osten und Nordosten ist die Silhouette des sogenannten Saartviertels mit ein- bis zweigeschossiger Einfamilienhausbebauung, umrahmt von Ziergärten sichtbar, weiter in nordöstlicher Richtung die Hochhäuser im Zentrum von Ostheim. Nordwestlich befinden sich Dauerkleingärten. Weiter westlich und nordwestlich schließt sich der vierspurig ausgebaute Vingster Ring an.

### **Verkehr**

#### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Im Umfeld des Plangebietes verlaufen verschiedene Linien des ÖPNV:

- Stadtbahnlinie 9,
- Buslinien 151 und 152,
- Buslinie 153,
- Buslinie 157.

Mit Ausnahme der Linie 153 fahren alle oben genannten Buslinien die nordöstlich des Plangebietes gelegene Haltestelle Ostheim an, wo sie mit der Stadtbahnlinie 9 verknüpft werden. Die Linie 153 verläuft westlich des Vingster Rings durch den benachbarten Stadtteil Vingst. Südlich der Brücke, mit der die Frankfurter Straße über die BAB 4 geführt wird, befindet sich der Haltepunkt Frankfurter Straße des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV). Über die Regionalbahn der Linie 25 und die S-Bahn der Linie 13 besteht eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt und ins

Bergische Land bzw. zum Flughafen Köln/Bonn.

### **Fußgänger/Radfahrer**

Fuß- und Radwegeverbindungen bestehen sowohl in Richtung Vingst als auch nach Ostheim. Der Alte Deutzer Postweg fungiert als Teil der großräumigen Hauptradwegeverbindungen im Radwegnetz der Stadt Köln.

An die Fuß- und Radwegverbindungen wird im Zuge der Realisierung der inneren und äußeren Erschließung des Plangebietes jeweils angebunden werden.

### **Fußläufige Erreichbarkeit der Haltestelle Ostheim**

Vom Waldbadviertel bieten sich zwei Achsen an, um die Haltestelle Ostheim fußläufig zu erreichen: Eine Achse verläuft entlang der Bruchsaler Straße, eine weitere entlang der Konstanzer Straße/Offenburger Straße.

Beide Achsen sind circa 500 m lang. Sie verlaufen durch ein Wohngebiet (sog. Saarviertel), das an das Waldbadviertel in nord-östlicher Richtung angrenzt. Dieses Gebiet ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Entlang der Bruchsaler Straße und der Konstanzer Straße grenzen auf beiden Straßenseiten Gehwege von circa 1,20 m Breite an. Die Gehwege entlang der Offenburger Straße sind schmaler. Die Achse entlang der Stadtbahntrasse ist für Fußgänger nicht attraktiv, da in diesem Bereich zum Teil parkende Pkw abgestellt werden.

Das erste Teilstück beider Achsen ist zwischen der Lörracher Straße und der Bruchsaler Straße für motorisierten Verkehr gesperrt und als breiter Gehweg ausgebaut. Über diesen Abschnitt werden einzelne Einfamilienhäuser angebunden.

### **Individualverkehr**

Das Plangebiet wird ausschließlich über den Alten Deutzer Postweg an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen werden. Die Verbindungsstraße zum Alten Deutzer Postweg ist im rechtsgültigen Bebauungsplan 72439/05 bereits enthalten.

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes werden von der neu erstellten Verbindungsstraße zum Alten Deutzer Postweg über innergebietliche Planstraßen, zum Teil über private Wohnwege erschlossen werden. Es wird ein hierarchisch gegliedertes Straßensystem im Plangebiet, ausgehend von einer inneren Ringhauptschließung entwickelt. Im Einzelnen wird diesbezüglich auf die Begründung zum Ausgangsbauungsplan 72439/06, Kapitel 6.2.4, verwiesen.

### **Kampfmittel**

Die Fläche liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet mit starkem Granatbeschuss. Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

Hierzu ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

### **Bodendenkmalpflege**

Aus archäologischen und historisch-topographischen Gründen war davon auszugehen, dass im Plangebiet stein- und eisenzeitliche Bodendenkmäler und Fundstellen möglicherweise vorhanden sind.

Eine in Abstimmung mit den zuständigen Stellen durchgeführte archäologische Sachstandserhebung ergab keine Befunde.

## **5 Ziel und Zweck der Planung**

### **Allgemeine Ziele**

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung werden durch die 1. Änderung des Bebauungspla-

nes nicht berührt. Die Planung wird lediglich innerhalb der bestehenden rechtsgültigen Festsetzungen präzisiert. Grundlage ist insbesondere das Ergebnis des durchgeführten Qualifizierungsverfahrens (Mehrfachbeauftragung von Architekten).

### **Städtebauliches Konzept – rechtsgültige Planung und 1. Änderung**

Der Planbereich wird als allgemeines Wohngebiet mit Einfamilienhäusern (circa 240 Wohneinheiten - WE) und Geschosswohnungen (etwa 400 bis 450 WE) entwickelt. Die Geschosswohnungen sind im Kernbereich sowie im Bereich der Hauptzufahrt in/aus Richtung der Straße Alter Deutzer Postweg vorgesehen. Die Einfamilienhäuser gruppieren sich nördlich und südlich dieses zentralen Bereiches. Im Osten ist eine Kindertagesstätte innerhalb einer dafür festgesetzten Gemeinbedarfsfläche sowie Wohn- und Betreuungsformen für besondere Zielgruppen (u.a. Menschen mit Behinderungen und Pflegebedarf, Mehrgenerationenwohnen etc.) innerhalb des Wohngebietes geplant. Der mehrgeschossige Bereich an der Hauptzufahrt in/aus Richtung des Alten Deutzer Postweges soll Gebietsversorgungseinrichtungen (Gewerbe, Arztpraxis, Kiosk, Verwaltungen etc.) sowie eine Jugendeinrichtung aufnehmen können. Hierzu werden Erdgeschossflächen im Baufeld W reserviert. Regelungen zu Jugendeinrichtung und dem Quartier für besondere Zielgruppen erfolgen im städtebaulichen Vertrag.

Die Geschossigkeiten betragen für die Einfamilienhäuser unverändert drei Vollgeschosse mit Höhenbegrenzung, wobei das dritte Geschoss auf nur maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zulässig ist, um ein mindestens einseitiges Zurückversetzen dieses Obergeschosses zu erzielen. Die Mehrfamilienhäuser erhalten ebenfalls unverändert vier Vollgeschosse mit Höhenbegrenzung, wobei das vierte Vollgeschoss ebenfalls nur als mindestens einseitig zurückversetztes Geschoss auf einer Fläche von maximal 2/3 der Gebäudegrundfläche zulässig sein soll. Die Gemeinbedarfseinrichtung der "Kita", das Wohnen in Baufeld U und die sozial-affinen Sonderwohnformen im Baufeld V2 erhalten diese Verpflichtung für ein zurückversetztes Obergeschoss aus funktionalen Gründen nicht.

Die städtebaulichen Kennziffern sind im Einzelnen der tabellarischen Auflistung in Kapitel 12 zu entnehmen.

Veränderungen am städtebaulichen Konzept gegenüber der Ausgangsplanung basieren auf den mit einem breiten Konsens ermittelten Wettbewerbsergebnis des durchgeführten Mehrfachbeauftragungs-/Qualifizierungsverfahrens. Sie beschränken sich auf die Bereiche des Mietwohnungsbaues im Kern bzw. rechts und links der Hauptzufahrt zum Plangebiet. Und dies bei identischer städtebaulicher Dichte, jedoch unter gleichzeitiger verbindlicher Berücksichtigung des von Ost nach West durchgängig verlaufenden markanten Grünzuges mit kleinklimatischer Bedeutung in der Planzeichnung des zu ändernden Bebauungsplanes.

Das Plangebiet wird straßenverkehrlich weiterhin nur im Süden an den südlich verlaufenden Alter Deutzer Postweg angebunden. Diese Beschränkung auf nur eine Hauptzu- und Abfahrt wurde bereits im Ausgangsplanverfahren (Bebauungsplan 72439/06) für den vorgesehenen Bebauungsumfang als ausreichend und sinnvoll bewertet, um beispielsweise Durchgangsverkehre, wie sie zwischen dem Alten Deutzer Postweg und dem Saarviertel unter bestimmten Umständen entstehen könnten, auszuschließen. Eine diesbezüglich eingeholte Verkehrsuntersuchung (vergleiche Begründung zum Bebauungsplan 72439/06, Kapitel 7) hat ergeben, dass eine einzige Zufahrt von und zum Plangebiet aus Richtung Alter Deutzer Postweg ausreichend leistungsfähig gestaltet werden kann. Die innere Erschließung ist ausgehend von der zentralen Zufahrtsstraße unverändert in Form einer Ringhauptschließung vorgesehen. Von dieser zweigen Seitenstraßen und Wege zur Tiefenerschließung der randlichen Einfamilienhausbereiche ab. Auch diesbezüglich erfolgt keine Änderung zum rechtsgültigen Ausgangsbebauungsplan.

Den Anforderungen des ruhenden Verkehrs kann mit 131 öffentlichen Parkplätzen entlang der Ringstraße sowie in privaten Stellplatzanlagen auf den Baugrundstücken ebenerdig, für die Mehrfamilienhausbebauung überwiegend in Tiefgaragen, ausreichend genügt werden. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung erfolgen lediglich Präzisierungen des Stellplatzkonzeptes auf der Basis der Ergebnisse des durchgeführten städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens. Diese beschränken sich auf den Geschosswohnungsbau.

Unverändertes Planungsziel im Hinblick auf die fuß- und radwegemäßige Vernetzung des Gebietes mit den umliegenden Grünzügen sowie mit dem Saarviertel ist die Schaffung entsprechender

Anbindungen nach Süden, Norden, Osten und Westen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes sieht hier keine Veränderungen in der Plankonzeption vor.

## **6 Planinhalt und Festsetzungen**

### **Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der beabsichtigten Planungsziele und der zuvor in Kapitel 5 beschriebenen geplanten Nutzungen setzt der Bebauungsplan weiterhin "Allgemeines Wohngebiet" (WA, § 4 Baunutzungsverordnung - BauNVO) fest.

Da für das Wohngebiet gewerbliche Nutzungen nicht beabsichtigt sind, wurden unter Anwendung der Regelungsinstrumente des § 1 BauNVO im Plangebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Die übliche Verkehrsfrequenz von Gartenbaubetrieben (an städtischen Standorten mit Verkauf an Endverbraucher) sowie modernen (Groß-)Tankstellen kann zu Konflikten mit der Wohnnutzung sowie im Zufahrtsbereich der Hauptanbindung zum Alten Deutzer Postweg führen, was vermieden werden soll. Trotz des Ausschlusses einzelner Nutzungen kann die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes gewährleistet werden.

Die geplante Kita (im Nordosten an der Ringstraße) wurde als Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Absatz 1 Nummer 5 BauGB) mit entsprechender Zweckbestimmung unverändert festgesetzt.

Die bislang in der Planung enthaltene Gemeinbedarfsfläche für Sozialimmobilien (Baufeld V2) wird nun in das WA einbezogen. Im städtebaulichen Vertrag erfolgen Regelungen, wonach dieser Teil des Plangebiets für sozial-affine Sonderwohnformen (Menschen mit Behinderungen und Pflegebedarf, Mehrgenerationenwohnen etc.) reserviert wird. Zur Art der baulichen Nutzung enthält die 1. Bebauungsplanänderung im Übrigen keine weiteren Veränderungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplanänderungsentwurf durch die Grundflächenzahl (GRZ), weitgehend auch durch die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen definiert.

#### **6.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Innerhalb des Wohngebietes orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO und wird mit GRZ 0,4 festgesetzt. Die GRZ von 0,4 kann jedoch im Einzelfall sehr kleiner Grundstückszuschnitte (gemäß dem bisherigen städtebaulichen Konzept mit Stand Februar 2010 ist dies die seltene Ausnahme) nicht immer auf einem real geteilten Einfamilienhausgrundstück nachgewiesen werden. Die Bemessung der GRZ erfolgt dort Baufeld bezogen vor einer eventuellen späteren Grundstücksteilung.

Für die Sonderwohnflächen (Baufeld V2) und die Kita mit deren jeweils großflächiger, weitgehend barrierefrei zu gestaltender Überbauung, wurde im Bebauungsplan sachgerecht eine höhere GRZ von 0,6 vorgesehen.

Die Voraussetzungen zur Überschreitung der Obergrenzen der GRZ gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO wurden in der Begründung zum Bebauungsplan 72439/06, Kapitel 6.2.1, erläutert. Auf diese wird verwiesen. Es erfolgt keine Veränderung diesbezüglich im Rahmen dieser 1. Änderung.

#### **6.1.2 Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen**

Im Plangebiet soll eine drei- bis maximal viergeschossige Bebauung zulässig sein. Die oberen Vollgeschosse der Wohngebäude wurden nur mit reduzierter Grundfläche (maximal 2/3 des darunterliegenden Geschosses) zugelassen. Ausnahmen bilden die Sonderwohnformen und die Kita sowie das Baufeld U jeweils im Osten. Das dort zulässige oberste Geschoss unterliegt nicht der vorgenannten Grundflächenbegrenzung. Auch diesbezüglich sieht die 1. Änderung keine Abweichungen zum rechtsgültigen Bebauungsplan vor.

Die zulässigen Gebäudehöhen (maximale Oberkante am höchsten Punkt des Gebäudes, die nicht

überschritten werden darf) werden als Höchstmass über Straßenniveau festgesetzt. Es gilt für die Einfamilienhausbereiche analog der Dreigeschossigkeit (inklusive grundflächenreduziertes Obergeschoss) eine Oberkante von 10,50 m. Für die Mehrfamilienhausbebauung beträgt die Oberkante auf Grund der Viergeschossigkeit (inklusive grundflächenreduziertes Obergeschoss) maximal 13,50 m. Dieses Maß gilt auch für Baufeld V 2, wodurch ein viertes Geschoss als Nichtvollgeschoss ohne besondere Grundflächenbeschränkung durch den Bebauungsplan oberhalb des 3. Vollgeschosses ermöglicht wird.

Oberer Bezugspunkt ist die absolute Höhe des Gebäudes (höchster Punkt), wobei rein technisch bedingte Dachaufbauten diese überschreiten dürfen, wenn sie eine Grundfläche von 10 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Höhenlage der erschließenden Verkehrsfläche vor dem Grundstück am definierten Bezugspunkt gemäß Planurkunde.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird analog zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Dort wo großzügig bemessene Grünanlagen ausgleichend wirken werden, wurde abweichend eine geringfügig erhöhte GFZ (GFZ 1,2 bei den Sonderwohnformen sowie der Kita und GFZ 1,1 bei den Mehrfamilienhäusern) zugelassen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen analog zum rechtsgültigen Bebauungsplan 72439/06 ohne Veränderung.

### **6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bauweise wird dort, wo die Gebäudelängen 50 m nicht überschreiten werden (Bereiche der Einfamilienhausbebauung) und gleichzeitig auch seitliche Grenzabstände einzuhalten sind, als offene Bauweise, im Übrigen (Mehrfamilienhausbereiche, Sonderwohnformen und Gemeinbedarfsfläche) als abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise "a 1" sind gleichermaßen seitliche Grenzabstände einzuhalten, jedoch dürfen die Gebäudelängen 50 m überschreiten. Dies ist im Hinblick auf die Gebäudeplanung der Mehrfamilienhausbebauung sinnvoll und notwendig, da die Gebäude im Ergebnis des durchgeführten Mehrfachbeauftragungs-/Qualifizierungsverfahrens zwar als Einzelhäuser mit jeweils seitlichen Abständen zueinander errichtet werden sollen, die Gebäudelängen im Einzelnen aber 50 m regelmäßig überschreiten werden. Gleiches gilt für die abweichende Bauweise "a2", hier ist der einseitige Anbau an eine Grundstücksgrenze beabsichtigt und wurde daher bauplanungsrechtlich durch eine entsprechende Festsetzung berücksichtigt. An der östlichen Grundstücksgrenze soll aber bei Zustimmung des betroffenen angrenzenden Nachbarn (Stadt Köln für die Grünflächen im Osten) ohne Grenzabstand gebaut werden. In der abweichenden Bauweise "a3" werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. An der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze soll aber bei Zustimmung des betroffenen angrenzenden Nachbarn (Stadt Köln für die Grünflächen im Osten sowie Eigentümer der Kita im Süden) ohne Grenzabstand gebaut werden. Die Gebäudelänge darf 50 m überschreiten.

Die Festsetzungen zur Bauweise erfolgen analog zum rechtsgültigen Bebauungsplan 72439/06 ohne Veränderung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

Im rechtsgültigen Ausgangsbauungsplan 72439/06 waren für die Geschosswohnungsbauten große zusammenhängende Baufelder festgesetzt, die eine hohe Flexibilität bei der späteren Objektplanung gewähren sollten, da es sich um eine Angebotsplanung ohne speziellen Vorhabenbezug handelte. Die nähere Ausgestaltung im Rahmen des Planvollzuges wurde dem genannten Mehrfachbeauftragungsverfahren vorbehalten, zu dessen Durchführung sich die GAG vertraglich verpflichtet hatte. Nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses wurden im Rahmen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes die Baugrenzen für den Geschosswohnungsbau anhand des neuen städtebaulichen Planes angepasst.

Bei der Einfamilienhausbebauung, für die ein solches Mehrfachbeauftragungsverfahren nicht vorgesehen war, wurden die Baufelder bereits im Ausgangsbauungsplan hausgruppenweise eng definiert. Hier wurde ergänzend bestimmt, dass Stellplätze nur in den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig sind, um den ruhenden Verkehr zu ordnen und Teilbereiche der Baugrundstücksflächen von Stellplatzanlagen frei zu halten. Analog wird mit Nebengebäu-



den, wie Gartenhäusern oder -schuppen verfahren. Auch deren Errichtung bleibt den hierfür explizit festgesetzten Flächen vorbehalten. Eine Veränderung im Rahmen dieser 1. Änderung erfolgt lediglich dahin gehend, dass auch Garagen und Carports, wenn sie pro Stellplatzgruppe mit einem identischen Bautyp errichtet werden, zulässig sind.

#### **6.1.4 Verkehrsflächen**

Im Bebauungsplan werden Verkehrsflächen (für die Ringstraße und die Hauptzufahrt vom Alten Deutzer Postweg) sowie Verkehrsflächen unterschiedlicher besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" für die öffentlichen Seitenerschließungen in Ergänzung zur Ringstraße sowie "kombinierter Rad-/Fußweg" für die beiden Verbindungen zum Saarviertel) festgesetzt.

Es erfolgt im Rahmen dieser 1. Änderung keine Veränderung gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan 72439/06. Lediglich der festgesetzt gewesene "Stadtplatz" im Eingangsbereich des Plangebietes aus/von Richtung Alter Deutzer Postweg entfällt. Die als Ersatz entstehende Freifläche im Baufeld "W" wird nicht mehr für eine spätere öffentliche Widmung festgesetzt, soll aber öffentlich zugänglich gestaltet werden (städtebaulicher Vertrag; vergleiche Kapitel 15). Das Betretungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit wird dinglich gesichert.

Hinsichtlich der Einzelerläuterungen zu den Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- Radweg, verkehrsberuhigter Bereich, wird auf die Begründung zum Bebauungsplan 72439/06, Kapitel 6.2.4, verwiesen, die weiterhin Gültigkeit besitzen.

#### **6.1.5 Stellplätze und Tiefgaragen**

Stellplätze/Garagen/Carports und Tiefgaragen sind im WA weiterhin nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig. Diese Festsetzung dient dazu, die Anforderungen an den ruhenden Verkehr im Plangebiet erfüllen zu können. Da der Planbereich keinen in unmittelbarer Nähe erreichbaren Zugang zur Stadtbahn besitzt, wird von einem höheren Individualverkehrsanteil ausgegangen.

Zum Stellplatznachweis wird im Einzelnen auf das Datenblatt in Kapitel 12 verwiesen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen sind ebenerdige Stellplätze nur dort, wo sie explizit festgesetzt wurden, zulässig, um den ruhenden Verkehr aus städtebaulichen Gründen in die Tiefgaragen zu lenken.

Präzisierungen im 1. Änderungsplan des Bebauungsplanes erfolgen lediglich in Umsetzung des Ergebnisses des durchgeführten Qualifizierungsverfahrens.

#### **6.1.6 Gestalterische Festsetzungen/Örtliche Bauvorschriften**

Um die Gestaltungsqualitäten und die besondere Charakteristik für das Plangebiet gemäß des städtebaulichen Konzeptes planungsrechtlich sicherzustellen, wurden gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 und Absatz 4 BauO NRW örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Ausgangsbauungsplan aufgenommen.

Dem Plangeber wird durch die Regelung des § 9 Absatz 4 und 6 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 und Absatz 4 der Bauordnung die Möglichkeit verschafft, in eng definierten Grenzen Einfluss auf die Gestaltung der Baukörper zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn die Festsetzungen eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen. Nach diesen Vorschriften können Gemeinden durch Satzung Vorschriften unter anderem über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung gestalterischer Absichten in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes erlassen. Mit dieser Vorschrift ist dem Plangeber ein Instrument an die Hand gegeben, aufgrund eigener gestalterischer Zielsetzung das Straßen- und Ortsbild "dynamisch zu beeinflussen". Dabei geht die Befugnis zum Erlass gestalterischer Festsetzungen über die Abwehr von Verunstaltungen hinaus. Sie erfasst die sogenannte positive Gestaltungspflege (vgl. OVG Münster, Urteil vom 07.11.1995 - 11 A 293/94 -, Fundstelle: juris). Die räumliche Begrenzung auf bestimmte bebaute oder unbebaute Teile des Gemeindege-

biets bedeutet, dass eine Gestaltungssatzung im Sinne des § 86 BauO NRW nur wirksam ist, wenn mit ihr eine gebietsspezifische gestalterische Absicht erfolgt wird, die dem Geltungsbereich der Satzung ein besonderes Gepräge gibt. Ein Gestaltungsziel, welches gleichermaßen für alle Ortsteile verfolgt werden könnte, vermag hingegen den Erlass einer Gestaltungssatzung nicht zu rechtfertigen.

Planerisches Ziel ist die Einheitlichkeit der Bebauung innerhalb eines Baufeldes in Bezug auf Gebäudehöhe und Dachgestaltung. Spezifische Festsetzungen erfolgen in Bezug auf Einfriedungen, Stellplätze, Gestaltung der Vorgartenzonen und die Zulässigkeit von Nebengebäuden.

Die Gestaltungsfestsetzungen sollen auf eine jeweils einheitliche und harmonisch aufeinander abgestimmte Bebauung innerhalb eigenständiger, festgesetzter Teilräume des Bebauungsplangebietes (sogenannte Baufelder) hinwirken. Die hierfür in Rede stehenden Baufelder beschränken sich auf die Einfamilienhausbebauung (Baufelder A bis R), da die jeweiligen Baufelder auf der Basis der vertraglichen Vereinbarungen mit der GAG Immobilien AG zusammenhängend von nur jeweils einem Träger bebaut und nicht zur Individual-Bebauung durch Einzelbauherren freigegeben sein werden. Somit kann sichergestellt werden, dass nicht etwa - dem "Windhundprinzip" folgend - der erste Bauherr die Gestaltungskriterien für die später folgenden innerhalb eines Baufeldes vorbestimmt.

Für die Bereiche der Mehrfamilienhausbebauung (Baufelder U bis T sowie X und W) ist unter Mitwirkung der GAG ein Mehrfachbeauftragungsverfahren durchgeführt worden, mit dem Ziel, die künftigen Baustrukturen einer hohen Gestaltungsqualität zuzuführen.

## **Grundanforderungen an die bauliche Gestaltung für die Baufelder A bis R:**

### a) Dachgestaltung

#### **(es erfolgt keine Veränderung gegenüber des Ausgangsbebauungsplanes 72439/06)**

Die zulässige Dachneigung für Hauptdächer beträgt maximal 45°. Es können auch Flachdächer oder flach geneigte Dächer zur Anwendung kommen.

Für die Dächer von Anbauten und untergeordneten Nebenanlagen wird insgesamt eine Mindestneigung von 10° vorgeschrieben, die nicht unterschritten werden darf. Ausnahme stellt ein Gebäude mit Flachdachbebauung dar. Dort sind auch die Nebenanlagen mit Flachdächern zu versehen.

Dachüberstände aller Art dürfen nicht mehr 40 cm betragen. Vordächer und reine Überdachungen ohne umgehende Außenwände sind hiervon ausgenommen.

Als Dacheindeckung sind nur unglasierte Dachsteine, Dachpfannen oder Dachziegel sowie Eindeckungen aus nicht glänzendem Metall in einheitlicher Färbung zulässig.

Die Eindeckung von Nebendächern ist hinsichtlich Material und Farbe identisch mit dem Hauptdach auszuführen. Gründächer (bepflanzte Dächer) sind als Minderungsmaßnahmen im Bereich Mikroklima sowie zur Regenwasserpufferung zulässig, für Flachdächer wird die Begrünung auf mindestens 60 % der Dachfläche (mit Ausnahme von Dachterrassen) vorgeschrieben. Das Anbringen von Solaranlagen auf den Dachflächen ist ebenfalls zulässig und allgemein klimaökologisch begründet. Dacheindeckungen aus bewittertem Zink sind für Teile des Daches (zum Beispiel Dachaufbauten) aus gestalterischen Gründen zulässig.

Dachaufbauten in Form von Dachgauben oder Zwerchgiebeln sind zulässig. Die Länge einer Einzelgaube ist auf maximal 1,80 m, die Länge eines Zwerchgiebels auf maximal 2,50 m beschränkt. Der Abstand zwischen den Dachaufbauten und zum seitlichen Dachrand (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen.

### b) Vorgartenzone

#### **(es erfolgt keine Veränderung gegenüber des Ausgangsbebauungsplanes 72439/06)**

Zur Sicherung einer weitestgehend durchgrünzten Vorzone im Übergang der Baugebiete zu angrenzenden Verkehrsflächen wird eine ‚Vorgartenzone‘ festgesetzt für die besondere, aufeinander abgestimmte Gestaltungsvorgaben gelten. In der als ‚Vorgartenzone‘ festgesetzten Fläche sind an der Grenze zur erschließenden Verkehrsfläche als Einfriedung ausschließlich

Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünten Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktionen) optisch von drei Seiten abgegrenzt werden.

c) Nebengebäude, Gartenhäuschen und –schuppen

**(es erfolgt keine Veränderung gegenüber des Ausgangsbebauungsplanes 72439/06)**

Private Nebengebäude, Gartenhäuschen und -schuppen sind nur in einem Streifen von 5,00 m Tiefe parallel zur rückseitigen Grundstücksgrenze, nicht jedoch entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen und nicht in den Vorgartenzonen zulässig. Dies dient dazu, eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Bezug auf Nebengebäude auf den Einfamilienhausgrundstücken zu erreichen. Die Festsetzung hat auch nachbarschützende Wirkung. Sie erfolgt auf der Grundlage von § 23 Absatz 5 BauNVO in Verbindung mit § 14 Absatz 1 BauNVO, also nicht als eine rein gestalterische Festsetzung.

Nebengebäude die der Versorgung des Gebietes zum Beispiel mit Gas, Wärme, Elektroenergie etc. sind unter Anwendung von § 14 Absatz 2 BauNVO ausnahmsweise im Baugebiet auch zulässig, soweit dafür keine besonderen Flächen festgesetzt wurden. Einzelheiten können dem Planvollzug vorbehalten bleiben, ohne dass hierdurch planerische Konflikte erkennbar hervorgerufen werden.

d) Stellplätze, Carports

**(Ergänzung gegenüber des Ausgangsbebauungsplanes 72439/06)**

Es wurde für den 1. Änderungsentwurf des Bebauungsplanes gegenüber der Ursprungsfassung die Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen (Carports) dahingehend neu geregelt, dass Carports eines identischen Bautyps (Einheitlichkeit in Gestaltung, Form, Ausmaß, Material) innerhalb zusammenhängend festgesetzter Flächen für Stellplätze zulässig sind.

## **7 Verkehrliche Erschließung/Verkehrsuntersuchungen**

Um festzustellen, wie das Planvorhaben gemäß des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes (circa 240 Einfamilienhäuser, circa 400 bis maximal 450 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, sozialaffine Wohnformen und Kindertagesstätte) anforderungsgemäß in das bestehende Netz in Ostheim und Umgebung eingebunden werden kann, wurde eine umfassende Verkehrsuntersuchung ("Verkehrsuntersuchung Waldbadviertel in Köln-Ostheim" – Stand Oktober 2009) durch die Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln, im Auftrag der Stadt und der GAG Immobilien AG erstellt.

Da sich die Parameter der Planung gegenüber dem bisherigen städtebaulichen Konzept des Ausgangsbebauungsplanes 72439/06 nicht relevant verändert haben, sondern im Wesentlichen nur eine Konkretisierung und Präzisierung im Rahmen der bestehenden Festsetzungen auf der Basis des durchgeführten Mehrfachbeauftragungs-/Qualifizierungsverfahrens erfolgte, können die verkehrsgutachterlichen Erhebungen und Schlussfolgerungen auf das hier in Rede stehende präzierte Planungskonzept ohne Neubegutachtung übertragen werden. Auf Kapitel 7 der Begründung zum Ausgangsbebauungsplan 72439/06 wird verwiesen.

Im Ergebnis der bisher durchgeführten Untersuchungen stellen die Gutachter der Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH darin abschließend fest, dass der Ansiedlung des geplanten Vorhabens unter verkehrlichen Gesichtspunkten nichts im Wege steht. Selbst unter Berücksichtigung weiterer Aufsiedlungen (andere Planungen im Wirkungsbereich des hier in Rede stehenden Vorhabens) südlich der BAB 4 (zum Beispiel Airport-Business-Park) - Planfall 2020+ - sind die Verkehrsabläufe in den Spitzenzeitbereichen als ausreichend leistungsfähig zu bewerten.

Das Plangebiet liegt derzeit außerhalb der Einzugsradien der Bushaltestellen und lediglich der nordöstliche Teil wird vom Einzugsradius der Stadtbahnhaltestelle Ostheim tangiert.

Die fußläufige Wegeverbindung zwischen Plangebiet und Bushaltestelle Ostheim ist nicht zu beanstanden; flankierende Maßnahmen im Bereich der Konstanzer Straße und der Wegeverbindung durch den Grünzug in das Plangebiet hinein (Vermeidung von Angsträumen, unter anderem durch ausreichende Beleuchtung und Schaffung guter Einsichtmöglichkeiten entlang der Wegeführung) werden empfohlen.

## **8 Infrastrukturelle soziale Versorgung**

### **Sportlicher, schulischer und vorschulischer Bedarf/Spielplatzbedarf**

Grundschulstandorte im Nahbereich befinden sich in Ostheim in der Edison-Straße und in Vingst am Vingster Weg. Ein eigener Grundschulstandort ist für das Plangebiet nicht vorgesehen. Auf Grund der langfristig angelegten Entwicklung des Baugebietes entsteht voraussehbar keine ausreichende Nachfrage für einen eigenen Schulstandort.

Gegenstand der Neuplanung ist unverändert eine viergruppige Kindertagesstätte in Abstimmung mit der Jugendhilfeplanung der Stadt Köln.

Kinderspieleinrichtungen sind vorhanden. Nach bisherigem Planungsstand sind im Zuge der Planrealisierung insgesamt rund 3 360 m<sup>2</sup> Spielfläche für Kinder im Alter zwischen sechs und achtzehn Jahren nachzuweisen. Diese wurden festgesetzt.

Vorhandene Sportanlagen befinden sich beim Schulzentrum am Herkenrathweg (Gymnasium, Realschule), an der Lustheider Straße und der Servatiusstraße in Ostheim. Diese reichen aus.

Ergänzend wird auf das Vingster Waldbad verwiesen.

### **Sonstiges**

Das notwendige Angebot der Versorgung mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs kann durch Gebietsversorgungseinrichtungen im Plangebiet geschaffen werden. Im Übrigen wird auf die bestehenden Nahversorgungsangebote, unter anderem Nahversorgungszentrum in Ostheim sowie in Vingst, hingewiesen.

## **9 Infrastrukturelle technische Ver- und Entsorgung**

### **Strom- und Energieversorgung**

Die Versorgung mit Strom, gegebenenfalls Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger auf der Basis erschließungsvertraglicher Regelungen mit der GAG sichergestellt.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Die Entsorgung der Abwässer ist durch Anschluss an die bestehenden Netze in den Verkehrsflächen des Saarviertels (Konstanzer Straße) vorgesehen. Die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen regelt ein zwischen der GAG und den StEB abgeschlossener Kostenbeteiligungsvertrag.

### **Häusliche Abfälle und Wertstoffe**

Der Abtransport häuslicher Abfälle und Wertstoffe wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Für die Abfalltransportfahrzeuge werden anforderungsgemäße Bewegungsräume im öffentlichen Straßenraum berücksichtigt. Die privaten Wohnwege sind ausreichend dimensioniert, um durch die Abfalltransportfahrzeuge angefahren werden zu können. Es ist aber Ziel der Planung, dass die Abfallbehälter am Abfuhrtag auf hierfür in der Planung ausgewiesenen Flächen durch die Anwohner der Grundstücke an den Wohnwegen bereit gestellt werden, so dass das Müllfahrzeug nicht in diese seitlichen Wege einfahren muss. Auf die Bereitstellungspflicht der Abfallbehälter wird ausdrücklich hingewiesen. Ein Anspruch zur Abholung der Behälter vor der Haustüre besteht nicht. Auf den für diesen Zweck (die Kennzeichnung erfolgt in der Planurkunde als Fläche für Nebenanlagen mit dem Einschrieb "Abfall") entsprechend festgesetzten Flächen am Rande der öffentlichen Ringstraße stehen auch Wertstoffsammelbehälter in ausreichender Zahl für die zugeordneten hinterliegenden Baufelder bereit. Diese stehen dort dauerhaft bereit.

## **Brandschutz, Brandbekämpfung/Rettungsdienste**

Der Feuerschutz in der Stadt Köln wird durch die Berufs- und Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVWG) sicherzustellen und in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Anforderungsgemäße Bewegungsräume für die Brandschutzfahrzeuge und Rettungsdienste werden sowohl in den öffentlichen als auch den privaten Erschließungsanlagen nachgewiesen.

## **10 Immissionsschutz**

Es wurden zur Planung folgende Lärmsituationen untersucht:

a) Straßenverkehrslärm (Planzustand):

durch Ermittlung der Lärmimmissionen durch die Frankfurter Straße, Ostheimer Straße, Vingster Ring, Östlicher Zubringer, Alter Deutzer Postweg, Autobahn BAB 3 und 4 sowie der direkt angrenzenden Straßen im nordöstlich gelegenen Wohngebiet (Tag und Nacht); betrachtete Immissionshöhe 7,8 m

b) Schienenverkehrslärm:

durch Ermittlung der Lärmimmissionen durch DB-Strecke Kalk – Gremberg – Güterbahnhof Gremberg, der S-Bahnstrecke S 12 Köln Messe/Deutz - Porz (Rhein) sowie verschiedener KVB Straßenbahnstrecken (Tag und Nacht), betrachtete Immissionshöhe wiederum 7,80 m

c) Gesamtverkehrslärm:

durch Überlagerung der Lärmimmissionen Straßenverkehrslärm und Schienenverkehrslärm (Tag und Nacht), betrachtete Immissionshöhe erneut 7,80 m

d) Freizeitlärm:

durch punktuelle Berechnung der auf das Plangebiet einwirkenden Freizeitflächen in der Umgebung (Naturfreibad Vingst) auf der Grundlage von vorliegenden Zählwerten (Besucher)

e) Sportlärm:

durch punktuelle Berechnung von Sportlärmeinwirkungen auf das Plangebiet und die relevante Bestandsbebauung, im vorliegenden Fall ein geplanter Bolzplatz im Plangebiet.

Die Planzeichnung enthält die Darstellung der daraus resultierenden Lärmpegelbereiche bei freier (bebauungsunbeeinflusster) Schallausbreitung in 4 m Höhe. Die Außenbauteile der Gebäude sind entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß ( $R'_{w,res}$ ) gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 zu errichten. Dabei gelten für die im Bebauungsplan mit Lärmpegelbereich IV gekennzeichneten Gebietsteile die entsprechenden Anforderungen für Lärmpegelbereich IV. Für alle übrigen Fassadenabschnitte im Plangeltungsbereich gelten die Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich III (vgl. jeweils Tabelle 8 der DIN 4109).

Ausnahmen von Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

Eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftungseinrichtung für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sollte vorgesehen werden, die für einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sorgt. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes ( $R'_{w,res}$ ) zu berücksichtigen.

Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche beruhen auf der freien Schallausbreitung.

## 11 Umweltbericht

### 11.1 Einleitung

Für das Bebauungsplanänderungsverfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt.

#### 11.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Siehe hierzu die Punkte 1.3 "Anlass der Planänderung/Planerfordernis" und 5.2 "Städtebauliches Konzept – rechtsgültige Planung und 1. Änderung".

#### 11.1.2 Bedarf an Grund und Boden

Der Änderungsbereich (Bebauungsplan 72439/06 1.Ä) umfasst rd. 16,5 ha. Im naturschutzrechtlichen Sinne ist mit der Planungsänderung kein zusätzlicher Eingriff im Verhältnis zur rechtskräftigen Bebauungsplanung 72439/06 verbunden. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) sowie der Umfang des festgesetzten Baulandes (rd. 12,0 ha) verändern sich nicht. Dieses gilt auch für die Straßenverkehrsflächen (rd. 1,5 ha) und für die festgesetzten Grünflächen (rd. 3,0 ha).

#### 11.1.3 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technischen Anleitungen zu Grunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplan-Verfahren anzuwenden sind.

Darüber hinaus wird die Baumschutzsatzung der Stadt Köln berücksichtigt.

Die Ziele des Umweltschutzes werden zu den einzelnen Schutzgütern näher beschrieben.

### Durch die Planungsänderung nicht betroffene Umweltbelange sind:

Mensch - Gefahrenschutz, hier: erhebliches Brand- und Explosionsrisiko, Hochwasserrisiko, Magnetfeldbelastung – heute und zukünftig nicht vorhanden; keine Veränderung gegenüber rechtmäßigem B-Plan 72439/06.

Mensch (Emissionen), hier: Gewerbelärmimmissionen, Geruchsemissionen, Erschütterungen, erhebliche Lichtemissionen – heute und zukünftig nicht vorhanden; keine Veränderung gegenüber rechtmäßigem B-Plan 72439/06.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden - Überschreitung nicht anzunehmen; keine Veränderung gegenüber rechtmäßigem B-Plan 72439/06.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-, Europäische VS-Gebiete); das nächstgelegene NSG/VSG Baggersee befindet sich ca. 1 km südlich; FFH-Gebiete liegen ca. 3 km südlich bzw. 4 km östlich entfernt; keine Veränderung gegenüber rechtmäßigem B-Plan 72439/06.

Darstellungen von sonstigen Fachplänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes: - liegen nicht vor; keine Veränderung gegenüber rechtmäßigem B-Plan 72439/06.

Landschaftsplan - Im Bereich der geplanten überbaubaren Wohnbauflächen liegen keine Schutzausweisungen des Landschaftsplanes vor; keine Veränderung gegenüber rechtmäßigem B-Plan 72439/06.

Biologische Vielfalt - Die mittlere biologische Vielfalt wird im Bereich der geplanten Wohnbaufläche deutlich eingeschränkt; keine Veränderung gegenüber rechtmäßigem B-Plan 72439/06.

Tiere - Die Erhaltungszustände der im Plangebiet angetroffenen Tierarten sind im Kölner Stadtgebiet nicht als kritisch zu bewerten, so dass die prognostizierten Beeinträchtigungen nicht unter die Verbotstatbestände gemäß § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) fallen, mithin artenschutzrechtliche Regelungen der Umsetzung der Planung nicht entgegen stehen; keine Veränderung gegenüber rechtsgültigem B-Plan 72439/06.

Boden - Der zu erwartende Verlust an schutzwürdigen Bodenflächen und insbesondere der Eintritt von bau- und anlagebedingten Bodenversiegelungen durch die Planung sind gegenüber dem Bestand als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu bewerten; keine Veränderung gegenüber rechtsgültigem B-Plan 72439/06.

Grundwasser - Durch die geplante Bebauung wird die Grundwasserneubildung im Plangebiet erheblich eingeschränkt; keine Veränderung gegenüber rechtsgültigem B-Plan 72439/06.

Klima - Der heute vorhandene Klimatotyp Freilandklima II wird in ein Stadtklima mit mittlerem Belastungsgrad umgewandelt und damit der thermische Lastraum in Ostheim vergrößert; keine Veränderung gegenüber rechtsgültigem B-Plan 72439/06.

Emission von Luftschadstoffen - Durch die Umsetzung der Planung kommt es im Plangebiet zu einer erheblichen Steigerung der Emission von Luftschadstoffen durch Hausbrand und Kfz-Verkehr; . keine Veränderung gegenüber rechtsgültigem B-Plan 72439/06.

Immission von Luftschadstoffen - In einem Bereich mit mittlerer Luftgüte kommt es zur Zunahme der Immission von Luftschadstoffen; keine Veränderung gegenüber rechtsgültigem B-Plan 72439/06.

Altablagerungen - Die vorhandenen Altablagerungen stehen den geplanten Nutzungen nicht entgegen; keine Veränderung gegenüber rechtsgültigem B-Plan 72439/06.

Kultur- und Sachgüter - Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Zuge der Aufstellung des Verfahrens zur Planung der Wohnbebauung wurde in Abstimmung mit dem Römisch-Germanischen Museum eine archäologische Sachstandserhebung durchgeführt; . keine Veränderung gegenüber rechtsgültigem B-Plan 72439/06.

## 11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

**Wesentlich betroffen** durch die Bebauungsplan-Änderung gegenüber dem rechtsgültigen B-Plan 72439/06 sind die Umweltbelange Pflanzen, Eingriff/Ausgleich, Energieeffizienz und Lärm.

### 11.2.1 Pflanzen (BauGB §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a)

*Ziele des Umweltschutzes:* BauGB, BNatSchG, Baumschutzsatzung Stadt Köln

*Bestand:* Heute stellt sich die Fläche als Baustelle dar, da die Erschließung des Wohngebietes hergestellt und mit der Bebauung in Abschnitten begonnen wird.

*Prognose Nullvariante:* Die Nullvariante stellen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 72439/06 dar. Die grünordnerischen Festsetzungen für den zentralen Grünzug im Bereich des Geschosswohnungsbaus waren bislang für den naturschutzrechtlichen Ausgleich nicht anerkannt, da sie im Bauland liegen und kein gesichert umsetzbares qualifiziertes Gestaltungskonzept bestand. Festgesetzt sind Scherrasen, Baumpflanzungen und die Pflanzung von Ziersträuchern und Bodendeckern.

*Prognose Plan/Ausgleich:* Im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung erfolgt eine planerische Qualifizierung des zentralen Grünzuges im Bereich der nicht überbaubaren Flächen der Baufelder T1 bis T8 sowie S1 bis S3. Die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Fläche ist überwiegend (festgesetzt sind mindestens 70 bis 80 % der Anpflanzungsfläche) wie eine öffentliche Grünfläche mit Durchwegung und Spielmöglichkeiten für Kinder unterschiedlicher Altersgruppen gestaltet und steht auch den naherholungssuchenden Anwohnern aus Ostheim offen. Vorherrschender Biototyp wird eine Mähwiese mit Einzelbäumen und Baumgruppen sein. Die Abgrenzung zwischen privaten Gartenflächen und öffentlich zugänglicher Fläche wird durch eine Strauchpflanzung mit einzelnen höheren Gehölzen gestaltet.

Für die Planungsänderung erfolgte gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan 72439/06

"Waldbadviertel – Langendahlweg" eine Systemumstellung, was das naturschutzrechtliche Ausgleichskonzept anbetrifft. Während die rechtsgültige Planung noch einen externen Ausgleich regelt und die Gestaltung des inneren Grünzuges dabei aus vorstehend genannten Gründen gering angerechnet wurde, erfolgen die Maßnahmen-Regelungen nun abschließend innerhalb des Plangelungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung. Aufgrund der Besonderheit, dass für den zentralen Bereich des Geltungsbereiches bereits vor der Aufstellung des rechtsgültigen Bebauungsplanes 72 439/05 "Waldbadviertel – Langendahlweg" bereits Planungsrecht vorhanden war und mithin eine weitgehende Überbaubarkeit der Fläche möglich gewesen wäre, ohne dass der Eingriff eine Ausgleichspflicht ausgelöst hätte, kann der zentrale Grünzug als ökologische Ausgleichsmaßnahme nun angerechnet werden, obwohl für die Grünanlage auch eine optimale Nutzung durch die zukünftigen Anwohner und Naherholungssuchenden angestrebt wird..

*Bewertung:* Die im Rahmen der 1. Änderung vorgesehen planerische Qualifizierung des zentralen Grünzuges führt in der Umsetzung zu einer hohen Qualität des geplanten Wohngebietes. Aufgrund der Gestaltung der zentralen Grünanlage für eine optimale Nutzung durch die zukünftigen Anwohner und Naherholungssuchenden wird die Grünanlage als wenig naturnah zu bewerten sein, kann aber dennoch eine Ausgleichsfunktion übernehmen.

### 11.2.2 Eingriff/Ausgleich (BauGB § 1a)

*Ziele des Umweltschutzes:* BNatSchG, Landschaftsgesetz NRW, BauGB

*Bestand:* Bei der nachfolgenden Bilanzierung werden nur diejenigen Flächen betrachtet und bewertet, für die es **vor** der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 72439/06 "Waldbadviertel – Langendahlweg" noch **kein** Baurecht auf der Basis des damaligen **Ursprungsbebauungsplan 72439/05** gab. Auf Grund der Systemumstellung im Ausgleichsmaßnahmenkonzept (vgl. 11.2.1) und dem noch nicht erfolgten Vollzug der Ausgleichsmaßnahmen gemäß des Bebauungsplanes 72439/06 macht es keinen Sinn, in der Bilanzierung rein formal auf die Maßnahmen des rechtsgültigen aber nicht realisierten Bebauungsplan 72439/06 abzustellen.

Grundlage für die Bewertung ist daher der Bestandsplan gemäß Bebauungsplan 72439/05 (alt). In der Bestandsbewertung ergibt sich durch die 1. Änderung keine Veränderung.

1 BESTAND = Eingriff durch rechtskräftigen Bebauungsplan vor Änderung						
Flächen-Nr.	KÖLN-CODE	SPOR-BECK	BIOTOPTYP	FLÄCHE	BIOTOP-WERT	EINZEL-FLÄCHEN-WERT
	(lt. Biotop-typenliste)	(lt. Biotop-typenliste)	(lt. Biotoptypenliste)	m <sup>2</sup>	(lt. Biotop-typenliste)	(Sp.5xSp.6)
1	GH 3121	AX 12	Grünlandnutzung (Private Grünfläche - Wald)	3.773	10	37.730
2	GH 3121	AX 12	Laubforste, mittleres Baumholz, einheimisch und standortgerecht(Kreisverkehr geplant)	745	18	13.410
3	LW 51	HA 2	Grünlandnutzung (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)	27.619	10	276.190
			Gesamtfläche A	32.137	Flächenwert A	327.330



**Prognose (Nullvariante/Plan):** Gestaltung der Fläche außerhalb der im **Ursprungsbebauungsplan 72439/05** ausgewiesenen Baufläche

Grundlage für die Bewertung ist der Eingriffsplan gemäß Bebauungsplan 72439/06 1. Änderung auf Flächen gemäß Bebauungsplan 72439/05 (alt).

<b>2 EINGRIFFSMINDERUNG</b>						
Flächen-Nr.	KÖLN-CODE	SPOR-BECK	BIOTOPTYP	FLÄCHE	BIOTOP-WERT	EINZEL-FLÄCHEN-WERT
	(lt. Biotop-typenliste)	(lt. Biotop-typenliste)	(lt. Biotoptypenliste)	m <sup>2</sup>	(lt. Biotop-typenliste)	(Sp.5xSp.6)
1.1	SB 151	HN 21	Einfamilienreihenhäuser und offene Zeilenbebauung, mit kleinen Gärten	17.782	3	53.346
1.2	SB 151	HN 21	Offene Zeilenbebauung, mit kleinen Gärten und privater Grünfläche; unterbaut	2.117	2	4.234
2	VF 211	HY 1	Verkehrsflächen, versiegelt (mit Kreisverkehr)	5.393	0	0
3.1.1	VF 2231	HY 2	Parkplätze, teilversiegelt	3.503	3	10.509
3.1.2	VF 2231	HY 2	Parkplätze, teilversiegelt, unterbaut	511	2	1.022
3.2.1	GH 741	BF 31	Baumpflanzungen mit jungem Baumholz, standorttypisch (PKW-Stellplätze 52 Stk., Ringschließung 1 Stk.)	318	12	3.816
3.2.2	GH 741	BF 31	Baumpflanzungen mit jungem Baumholz, standorttypisch (PKW-Stellplätze 12 Stk.), unterbaut	72	10	720
4	PA 112	HM1	private Grünfläche /Parkanlage ohne alten Baumbestand	1.625	7	11.375
5	PA 112	HM1	öffentliche Grünfläche/ Parkanlage ohne alten Baumbestand	292	7	2.044
6	PA 112	HM1	Parkanlage/ Grünzug ohne alten Baumbestand, nicht unterbaut (Baufeld S1)	353	8	2.824
7	PA 112	HM1	Parkanlage/KiSpi ohne alten Baumbestand, nicht unterbaut (Baufeld S1)	80	7	560
			Gesamtfläche B	32.046	Flächenwert B	90.450

zu 6) Aufwertung, da die Wiesenflächen als Extensivwiesen angelegt und gepflegt werden.

Die grau hinterlegten Flächen Nr. 6 und 7 sind neu hinzugekommen, die grau hinterlegten Flächengrößen der Nrn 1.1, 1.2, 3.1.1, 3.1.2, 3.2.1, 3.2.2 wurden entsprechend der geänderten Planung angepasst.

*Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:* Fläche des zentralen Grünzuges und der nördlich des Baugebietes geplanten Ausgleichsflächen

Grundlage für die Bewertung ist die Planung gemäß **Bebauungsplan 72439/06 1. Änderung** auf Fläche "Gesundheits- und Sozialeinrichtungen" gemäß Bebauungsplan 72439/05 (alt).

<b>3 AUSGLEICH / PLANUNG</b>								
Flächen-Nr.	KÖLN-CODE	SPOR-BECK	BIOTOPTYP	FLÄCHE	BIOTOP-WERT (Bestand)	Aufwertung durch Maßnahme	GESAMT-WERT	EINZEL-FLÄCHEN-WERT
	(lt. Biotoptypenliste)	(lt. Biotoptypenliste)	(lt. Biotoptypenliste)	m <sup>2</sup>	(lt. Biotoptypenliste)		(Sp.6+Sp.7)	(Sp.5xSp.7)
1.1	GH 732	BF 42	Baumreihen, Einzelbäume mit mittlerem Baumholz, standortfremd (Ringerschließung 106 Stk., Planstr.6 5 Stk., Quartiersplätze 13 Stk., Stadtteilplatz 2 Stk.)	756	0	12	12	9.072
1.2	GH 732	BF 42	Baumreihen, Einzelbäume mit mittlerem Baumholz, standortfremd (Baumplätze BF S+T 18 Stk., Stadtteilplatz 5 Stk.), unterbaut	138	0	10	10	1.380
1.3	GH 732	BF 42	Baumreihe mit mittlerem Baumholz, standortfremd (Bäume Fuß- u. Radweg 17 Stk.)	102	10	2	12	204
2.1	GH 741	BF 31	Baumpflanzungen mit jungem Baumholz, standorttypisch (Müllplätze 27 Stk., PKW-Stellplätze 37 Stk.)	384	0	12	12	4.608
2.2	GH 741	BF 31	Baumpflanzungen mit jungem Baumholz, standorttypisch (PKW-Stellplätze 4 Stk. BF W+X; Stadtteilplatz 5 Stk.) unterbaut	54	0	10	10	540
3	PA 112	HM1	öffentliche Grünfläche /Parkanlage/KiSpi ohne alten Baumbestand	1.819	0	7	7	12.733
4.1	VF 2231	HY 2	Parkplätze, teilversiegelt	1.970	0	3	3	5.910
4.2	VF 2231	HY 2	Parkplätze, teilversiegelt, unterbaut	233	0	2	2	466
5	GH 422	BD 4	intensiv beschnittene Hecke mit überw. nicht standorttypischen Gehölzen (entlang Ringerschließung)	297	0	10	10	2.970
6	PA 122	HM 51	Scherrasen, geringe Ausprägung	750	0	3	3	2.250
7.1	PA 112	HM 1	Parkanlage/ Grünzug ohne alten Baumbestand, nicht unterbaut	7.829	0	8	8	62.632
7.2	PA 112	HM 1	Parkanlage/ Grünzug ohne alten Baumbestand, unterbaut	1.303	0	6	6	7.818

8.1	PA 112	HM 1	Parkanlage/KiSpi ohne alten Baumbestand, nicht unterbaut	1.144	0	7	7	8.008	
8.2	PA 112	HM 1	Parkanlage/KiSpi ohne alten Baumbestand, unterbaut	726	0	6	6	4.356	
11	GH 731	BF 32	Baumreihe mit mittlerem Baumbestand, standorttypisch	1.743	10	5	15	8.715	
12	GH 51	BB 1	Ergänzung Strauchbestand, standorttypische Gehölze	1.130	10	5	15	5.650	
13	LW 332	HK 22	Obstwiese mit Hochstämmen	14.224	10	7	17	99.568	
Gesamtfläche				41.453		Flächenwert C		236.880	
(Gesamtflächenwert A - [Gesamtflächenwert B + Gesamtflächenwert C])								<b>Differenz</b>	<b>0</b>
<b>Ausgleich durch Maßnahmen</b>								<b>100,0 %</b>	

Die grau hinterlegten Flächen Nrn 7.1 bis 12 wurden im Rahmen der 1. Änderung neu geplant, die grau hinterlegten Flächengrößen 4.1 und 4.2 wurden aufgrund der Umplanung angepasst.

Die Tabelle 4 mit der im Bebauungsplan vor der 1. Änderung vorgesehenen externen Ausgleichsfläche entfällt, da der Ausgleich im Rahmen der 1. Änderung zu 100% im Plangebiet umgesetzt wird.

**Bewertung:** Die im zentralen Bereich des geplanten Baugebietes und nördlich davon vorgesehenen Pflanzmaßnahmen erreichen einen Kompensationsumfang von 100 %. Damit sind die Eingriffe durch das geplante Baugebiet außerhalb der ursprünglich festgesetzten Bauflächen (**Ursprungsbebauungsplan 72 439/05**) vollständig ausgeglichen.

### 11.2.3 Lärm

Ziele des Umweltschutzes: DIN 4109, DIN 18005, BImSchG, 16. BImSchV, TA-Lärm, Freizeitlärm-erlass, 18. BImSchV, BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse).

**Bestand:** Es wurden in einem Geräuschgutachten (Ausgangsfassung Februar 2010, Aktualisierung zum Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung Stand Dezember 2011) untersucht:

a) Straßenverkehrslärm (Planzustand):

durch Ermittlung der Lärmimmissionen durch die Frankfurter Straße, Ostheimer Straße, Vingster Ring, Östlicher Zubringer, Alter Deutzer Postweg, Autobahn BAB 3 und 4 sowie der direkt angrenzenden Straßen im nordöstlich gelegenen Wohngebiet (Tag und Nacht); betrachtete Immissionshöhe 7,8 m

b) Schienenverkehrslärm:

durch Ermittlung der Lärmimmissionen durch DB-Strecke Kalk – Gremberg – Güterbahnhof Gremberg, der S-Bahnstrecke S 12 Köln Messe/Deutz - Porz (Rhein) sowie verschiedener KVB Straßenbahnstrecken (Tag und Nacht), betrachtete Immissionshöhe wiederum 7,80 m

c) Gesamtverkehrslärm:

durch Überlagerung der Lärmimmissionen Straßenverkehrslärm und Schienenverkehrslärm (Tag und Nacht), betrachtete Immissionshöhe erneut 7,80 m

d) Freizeitlärm:

durch punktuelle Berechnung der auf das Plangebiet einwirkenden Freizeitflächen in der Umgebung (Naturfreibad Vingst) auf der Grundlage von vorliegenden Zählenden (Besucher)

e) Sportlärm:

durch punktuelle Berechnung von Sportlärmeinwirkungen auf das Plangebiet und die relevante Bestandsbebauung, im vorliegenden Fall ein geplanter Bolzplatz im Plangebiet

mit jeweils den nachfolgend getrennt zusammengefassten Ergebnissen:

### **zu a bis c) Verkehrslärm (gesamt)**

Für die im Planungsgebiet geplante Bebauung werden im Gutachten die durch oben genannte Emittenten resultierenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" für die Immissionshöhe 7,80 m berechnet und durch eine farbige Karte dargestellt. Dies erfolgt durch energetische Addition der einzelnen ermittelten Beurteilungspegel aus Straßen- und Schienenverkehr.

Einbezogen wurde auch der maßgebliche Außenlärmpegel des Flugverkehrs. Bei der Bestimmung der Lärmpegelbereiche wurden die Angaben des Amtes für Umwelt- und Verbraucherschutz der Stadt Köln resultierend aus dem Schallimmissionsplan zum Flugverkehr aus dem Jahre 2002 verwendet. Hier beträgt der Beurteilungspegel tags über 45 dB(A) bis zu 55 dB(A) und nachts im Planungsgebiet über 40 dB(A) bis zu kleiner 50 dB(A).

Das Plangebiet liegt gemäß den gutachterlichen Erhebungen und Berechnungen insgesamt im Lärmpegelbereich III, teilweise sind Fassaden aber auch dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Diese wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Es werden passive Schallschutzmaßnahmen im Hinblick auf die einwirkenden **Gesamtverkehrsgeräusche** für die jeweils relevanten Baufelder ausgewiesen und festgesetzt.

*Prognose Nullvariante:* Eine Änderung ergibt sich nun in der Gebäudekonfiguration im Geschosswohnungsbau, die lediglich Auswirkungen auf die Festlegung des passiven Schallschutzes hat

*Prognose Planung:* Die **Pegelveränderungen durch den öffentlichen Straßenverkehr an der Bestandsbebauung in der Umgebung des Planvorhabens** wurden ebenfalls untersucht. Diese Untersuchung mit Stand 14.07.2010 erfolgte als Konkretisierung zum ursprünglichen Lärmgutachten vom 11.02.2010. Grundlage dieser Untersuchung sind die seinerzeit genutzten Unterlagen, Regelwerke und Rechenvorschriften.

Im Weiteren werden in der Umgebung des Planvorhabens mehrere repräsentative Immissionsorte an der Bestandsbebauung hinsichtlich der Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr im Bestand und nach Errichtung der Planbebauung und des dadurch ausgelösten zusätzlichen Verkehrs untersucht. Die der Untersuchung zugrundegelegten Verkehrszahlen wurden von der Ingenieurgesellschaft Dr. Brenner zur Verfügung gestellt und sind der Lärmuntersuchung als Datengrundlage beigefügt.

Im **Bestandsfall** wurde die Berechnung ohne die Planbebauung durchgeführt, im **Planfall** mit der Planbebauung gerechnet.

Nach durchgeführter Berechnung gemäß RLS-90 haben sich an den betrachteten Immissionsorten IO01 – IO07 folgende Beurteilungspegel für die Bestandsituation und den Planzustand ergeben:

**Tabelle 1: Beurteilungspegeldifferenzen Strasse (Plan – Bestand)**

Berechnungspunkt		Lr Bestand		Lr Plan		Lr diff	
Bezeichnung	ID	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
		dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Schwetzingen Straße 26	IO01	51,4	44,4	51,5	44,4	0,1	0,0
Schwetzingen Straße 40	IO02	54,0	47,7	54,1	47,7	0,0	0,0
Schwetzingen Straße 56	IO03	56,7	50,2	56,8	50,2	0,1	0,0
Konstanzer Straße 30	IO04	55,2	49,2	55,7	49,5	0,5	0,3
Konstanzer Straße 38	IO05	54,3	48,0	54,8	48,5	0,5	0,5
Konstanzer Straße 46	IO06	53,0	46,7	53,5	47,1	0,5	0,4
Saarbrücker Straße 47	IO07	55,7	49,5	55,9	49,7	0,2	0,2

Die Ergebnisse in Tabelle 1 zeigen, dass nach Errichtung der Planbebauung sowie unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsveränderung maximal 0,5 dB höhere Beurteilungspegel an der benachbarten Bestandsbebauung zu erwarten sind.

Zusätzlich wurde der Fall untersucht, dass die drei für soziale Einrichtungen vorgesehenen Gebäude im Baufeld V2 zunächst noch nicht errichtet worden sind und somit die Schirmwirkung dieser Gebäude nicht vorhanden ist.

Die Ergebnisse dieser Berechnungen sind in der folgenden Tabelle 2 angegeben.

**Tabelle 2: Beurteilungspegeldifferenzen Strasse (Plan – Bestand) ohne die Schirmwirkung durch die Gebäude für soziale Einrichtungen im Baufeld V2**

Berechnungspunkt		Lr Bestand		Lr Plan *		Lr diff *	
Bezeichnung	ID	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
		dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Schwetzingen Straße 26	IO01	51,4	44,4	51,5	44,4	0,1	0,0
Schwetzingen Straße 40	IO02	54,0	47,7	54,0	47,7	0,0	0,0
Schwetzingen Straße 56	IO03	56,7	50,2	56,8	50,2	0,1	0,0
Konstanzer Straße 30	IO04	55,2	49,2	55,7	49,5	0,5	0,3
Konstanzer Straße 38	IO05	54,3	48,0	54,8	48,5	0,5	0,5
Konstanzer Straße 46	IO06	53,0	46,7	53,6	47,2	0,6	0,5
Saarbrücker Straße 47	IO07	55,7	49,5	56,0	49,8	0,3	0,3

\* ohne Gebäude für soziale Einrichtungen im Baufeld V2

Die Ergebnisse in Tabelle 2 zeigen, dass nach Errichtung der Planbebauung - jedoch ohne Berücksichtigung der Schirmwirkung durch die Gebäude für soziale Einrichtungen im Baufeld V2 – sowie unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsveränderung maximal 0,6 dB höhere Beurteilungspegel an der benachbarten Bestandsbebauung zu erwarten sind.

#### zu d) Freizeitlärm

Es zeigte sich, dass die Immissionsrichtwerte von dem Beurteilungspegel des Naturfreibades Vingst

- bei Normal- sowie bei Maximalauslastung an der **Bestandsbebauung** IOB 1 - IOB 3 (an der Schwetzingen Straße im dortigen südwestlichen Bereich) unterschritten werden,

- an einem Teil der **Planbebauung** (westlicher Teil des WA) sonn- beziehungsweise feiertags bei Vollaustlastung um maximal 2 dB überschritten werden können.

Allerdings umfasst die jährliche Öffnungszeit des Naturfreibades Vingst unter Berücksichtigung des Ausnahmefalls "Betrieb bis 10. September" maximal nur zwölf Sonntage und gegebenenfalls zusätzlich den Feiertag Fronleichnam. Unter diesen Gegebenheiten wurde es im Gutachten daher in einer Saison als eher unwahrscheinlich eingestuft, dass die Überschreitung des Richtwertes an mehr als zehn Tagen eines Kalenderjahres auftritt. Die Tage mit möglicher Überschreitung wurden somit als "seltene Ereignisse" gemäß Freizeitlärmrichtlinie NRW angesetzt. Der zulässige Wert für seltene Ereignisse von 60 dB(A) wird an der Planbebauung IOP1 – IOP3 (ganz im Westen des WA) um mindestens 8 dB unterschritten.

Bezüglich etwaiger Betriebszeitenerweiterungen über die Zeit von 8.00 bis 20.00 Uhr werktags sowie sonn- und feiertags hinaus ist eine solche grundsätzlich selbst bei einer Vollaustlastung von 2 000 Personen um eine Stunde in die Zeit von 20.00 bis 21.00 Uhr hinein möglich. Der Zeitraum von 20.00 bis 22.00 Uhr stellt einen eigenen Beurteilungszeitraum (Ruhezeit) im Sinne der Freizeitlärmrichtlinie NRW dar und würde bei einer Belegung von einer Stunde 3 dB niedrigere Beurteilungspegel als die berechneten erzeugen. Zusätzliche Überschreitungen sind somit bei den betrachteten potentiellen Betriebszeitenerweiterungen nicht zu erwarten.

### zu e) Sportlärm

Im Hinblick auf **Sportlärm** (geplanter Bolzplatz im Nordwesten) zeigte sich, dass die Immissionsrichtwerte sowohl

- von dem Teilbeurteilungspegel des geplanten Bolzplatzes am vorgesehenen Standort gemäß Planurkunde **an der Bestandsbebauung** (Reines Wohngebiet (WR) an der Schwetzingen Straße, südwestlicher Teilbereich)

als auch

- **an der Planbebauung** (nordwestliche Ecke des künftigen Allgemeinen Wohngebietes im Plangeltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes)

jeweils unterschritten werden. Die diesem zugrundeliegenden Abstandsvoraussetzungen wurden in der Planurkunde maßlich (110 m bzw. 130 m) gekennzeichnet.

*Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:* Gemäß DIN 4109 Punkt 5 werden "für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel zuzuordnen sind".

Das Plangebiet ist den Lärmpegelbereichen III und IV zuzuordnen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens kann von dem festgesetzten Lärmpegelbereich abgewichen werden, wenn dies durch gutachterlichen Nachweis hinterlegt wird.

Nachts ist für eine ausreichende Be- und Entlüftung von Schlaf- und Kinderzimmern zu sorgen. Bei Außenpegeln nachts > 45 dB(A) müssen die Fenster grundsätzlich geschlossen bleiben, um die Einhaltung der empfohlenen Innenpegel zu gewährleisten. Die Belüftung muss hier über geeignete schallgedämmte Lüftungselemente oder mittels gleichwertiger Maßnahmen sichergestellt werden. Es wird im Vorfeld einer detaillierten Planung empfohlen, die Auslegung des notwendigen Schallschutzes gegen Außenlärm sowie eine nachherige Ausführungsplanung fachlich begleiten zu lassen.

*Bewertung:* Grundsätzlich ergeben sich durch die 1. Änderung keine erheblichen Unterschiede zur Lärmsituation, wie sie für den Bebauungsplan vor der 1. Änderung ermittelt wurden. Im Plangebiet werden durch die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse erzielt, während die Erhöhung der Straßenverkehrslärm-Immissionen durch den planbedingten Mehrverkehr an der vorhandenen Bestandsbebauung unterhalb der Wahrnehmungsschwelle liegen wird.

#### **11.2.4 Erneuerbare Energien/Energieeffizienz (BauGB §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe f)**

*Ziele des Umweltschutzes:* Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (EEG, 21. 07. 2004); EnergieeinsparVO vom 24. 07. 2007, Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses Köln aus 6/2000 zur solarenergetischen Optimierung, bei Unterschreitungen der Abstandsflächen der BauO NRW ist die DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen) anzuwenden.

Die Qualifizierung des Geschosswohnungsbaus und des inneren Grünzuges wurde von der GAG im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Aufbauend auf die Erkenntnisse der vorliegenden passiv-solarenergetischen Untersuchung zum ursprünglichen Planungskonzept wurde im Zuge dieses Qualifizierungsverfahrens auch der Aspekt der solarenergetischen Optimierung als Vorgabe formuliert und qualitativ in die Bewertung eingestellt. Aufgrund der planerischen Festlegungen wie der Ringerschließung sowie des geforderten inneren Grünzuges mit Ost-West-Verlauf waren die Eckpunkt für den geplanten Geschosswohnungsbau recht eng gefasst. Damit blieb nur wenig Spielraum für eine passiv-solarenergetische Optimierung. Entsprechend wurde auf eine quantitative Simulation passiv-solarer Gewinne verzichtet.

Die Baufelder nördlich des inneren Grünzuges (T1 bis T3) sind als optimal ausgerichtet zu bewerten, wobei im westlichen Teil (T1) Verschattungseffekte durch die südlichen Baufelder zumindest in den unteren Geschossen anzunehmen sind. Für die Baufelder S3, T3 und T5 kann je nach innerer Ausprägung zumindest teilweise ein höherer passiver Solargewinn angenommen werden. Stadt und Vorhabenträger sind an das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung gebunden. Es besteht diesbezüglich kein Abwägungsspielraum für eine geänderte Gebäudekonfiguration.

#### **11.2.5 Altlasten**

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 72439/06 liegt ausschließlich in der südöstlichen Ecke (Baufeld K) eine Information über den Nahbereich (Sicherheitszone von 100 m um eine Altablagerung, innerhalb der Ausgasungen aus dem Ablagerungsbereich möglich sind) der städtischen Altdeponie 8.05 a (Altablagerung 80508) vor. Für den Teilbereich (Baufeld K) des Nahbereiches der 80508 liegen zurzeit keine Hinweise auf Ausgasungen vor.

Grundsätzlich ist aufgrund der direkten Angrenzung von Altablagerung und dem Bebauungsplangebiet möglich, dass Ablagerungen bis in das Blockfeld K hineinreichen könnten.

Sollten während der Boden-/Aushubarbeiten bisher nicht erkannte Verunreinigungen angetroffen werden, ist dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Sachgebiet Boden- und Grundwasserschutz umgehend ein Fachgutachter zu benennen, der die dann erforderlichen Maßnahmen einleitet und abschließend bewertet. Dazu wird ein Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

### **11.3 Zusätzliche Angaben**

#### **11.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung bzw. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (zum Beispiel technische Lücken, fehlende Kenntnisse)**

ADU Cologne: Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen aus Straßenverkehr, Schienenverkehr sowie Sport- und Freizeitlärm im Rahmen des Bebauungsplanes "Waldbadviertel/Ostheim" in Köln-Ostheim - Stand: Februar 2010 ergänzt durch Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren vom 14.07.2010

ADU Cologne: Ergänzung der Lärmpegelbereiche gemäß freier Schallausbreitung, Köln 11/2011;

Lill + Sparla: Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan "Waldbadviertel / Langendahlweg" 1. Änderung in Köln-Ostheim, Köln, 06/2013

## **12 Datenblatt zum Bebauungsplan**

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 16,5 ha, davon rd. 12,0 ha Bauland, 1,5 ha Straßenverkehrsflächen und 3,0 ha Grünflächen.

### Wohnformen

- Einfamilienhäuser	240 WE
- Geschosswohnungen	450 WE
- sozial-affine Sonderwohnformen	80 WE

### Öffentliches Parken (P), private Stellplätze (St)

Stellplätze in den  
Einfamilienhausgebieten  
240 EFH

(Baufelder A-R):  
240 St. ( für 240 Einfamilienhäuser )  
150 St. ( Besucherstellplätze für 240 EFH )

**390 St.** insgesamt auf den Baufeldern A - R  
(aktuell sind auf den Baufeldern 391 St. nachgewiesen)

Stellplätze für den  
Geschosswohnungsbau  
450 WE

(Baufelder S,T,X,W):  
**450 St. aktueller Bedarf** insgesamt auf den Baufeldern  
S,T,X,W

Parkplätze auf öffentlicher  
Straße:

**141-10 (für Einfahrten)=131St.** (beinhaltet den Besucheranteil  
für den Geschosswohnungsbau:  
20 % von 450 WE = 90 St.)

Stellplätze für  
Sonderwohnformen  
(Baufeld V):

**12 St.** insgesamt auf Baufeld V

Stellplätze  
für Wohnen Baufeld U 30 St. (in Tiefgarage)  
und Kita

5 St.  
**35 St.** insgesamt auf Baufeld U

Carsharing

**7 St.**

Stellplätze und Parkplätze insgesamt: **975 St.**

Ein maximaler Stellplatzschlüssel von 1,4 soll insgesamt im Plangebiet gemäß der Beschlusslage im Stadtentwicklungsausschuss überschritten werden. Eine entsprechende Regelung erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

### **13 Planverwirklichung/Bodenordnung**

Die Bauflächen im Plangebiet gehören der GAG in Erbpacht. Die rahmenden öffentlich festgesetzten Grünflächen stehen im Eigentum der Stadt Köln.

Bodenordnende Maßnahmen zur Sicherstellung des Planvollzuges sind nicht erforderlich.

Zur Realisierung der Planung wurden ergänzend ein Erschließungsvertrag und ein städtebaulicher Vertrag vor Satzungsbeschluss mit der GAG abgeschlossen.



## **14 Wirtschaftlichkeit**

Die Projektentwicklung sowie die Maßnahmen im öffentlichen Raum des Plangeltungsbereiches werden durch die GAG Immobilien AG übernommen. Die öffentlichen Grünflächenflächen, Kinderspielplätze und Erschließungsanlagen werden nach Baufertigstellung und Abnahme der Stadt übertragen. Der Stadt entstehen keine Herstellungskosten.

Die durch den Bebauungsplan entstehenden städtischen Folgeaufwendungen für die zukünftige Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen und sonstigen öffentlichen Flächen müssen im Übrigen aus den Unterhaltungsansätzen finanziert werden, soweit der städtebauliche Vertrag oder der Erschließungsvertrag (siehe Kap. 15) nichts anderes regelt.

## **15 Städtebaulicher Vertrag und Erschließungsvertrag**

Zwischen der GAG und der Stadt Köln wurde ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, der die Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen regelt.

Die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen regelt ein zwischen der GAG und den StEB abgeschlossener Kostenbeteiligungsvertrag. Die komplette Abwasserentsorgung wird durch die StEB aufgrund des vorgenannten Kostenbeteiligungsvertrages hergestellt und nicht im Rahmen des Erschließungsvertrages.

Darüber hinaus wurde zwischen der GAG und der Stadt Köln ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der weitere Regelungen beispielsweise bezüglich des städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens im Geschosswohnungsbau (mit solarenergetischer Optimierung), besonderen Wohnformen, Kindertagesstätte, Jugendeinrichtung, öffentlicher Grünflächen, Kinderspielplätze, privater Verkehrsflächen und Stellplätze, Gestaltung der Einfamilienhausbaufelder, Bodendenkmalpflege, Altlasten, Bauabschnitte, Baustellenverkehr, Ausbau der Straße Alter Deutzer Postweg sowie Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen regelt.

Die aufgrund der Planung sich ergebende Unterschreitung des Waldabstandes von 10m (von 35 auf 25) und die sich daraus ergebenden Folgen, wurden in einem gesonderten Haftungsausschlussvertrag zwischen der GAG und der Stadt Köln geregelt.

Teilweise sind die abgeschlossenen Verträge im Zuge dieses 1. Bebauungsplan-Änderungsverfahrens anzupassen. In den städtebaulichen Vertrag sind dabei unter anderem auch Regelungen zur Gewährung der Durchgängigkeit für die Öffentlichkeit des von West nach Ost verlaufenden innergebietlichen Grünzuges (Fläche "A 1" im quadratischen schwarzen Rahmen gemäß Planzeichnung), zur Zugänglichkeit der privaten Platzfläche mit Bäumen im Baufeld "W" durch die Allgemeinheit und der Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen aufzunehmen.

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan 72439/06 - 1. Änderung beigefügt.