

## **Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

**zum Bebauungsplan-Entwurf 63451/02;**

**Arbeitstitel: Nördlich Scheidtweilerstraße/Maarweg in Köln-Braunsfeld**

---

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Die Stadt Köln gehört zu einer der wenigen Wachstumsregionen in Nordrhein-Westfalen. Um der ansässigen und neu hinzukommenden Bevölkerung, die insbesondere aus den regionalen und überregionalen Wanderungsgewinnen resultiert, attraktive Wohnangebote zu unterbreiten, ist die Schaffung von Wohnraum ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung.

Die gute infrastrukturelle Ausstattung in der Umgebung des Plangebietes ermöglicht, dass wichtige Weichen gestellt werden können, neue Wohnangebote in Köln auf die integrierten Wohnlagen auch im Sinne einer Innenentwicklung unter Schonung des Freiraumes zu lenken.

Die CORPUS SIREO Projektentwicklung Köln-West GmbH, nachfolgend CORPUS genannt, hat ein circa 1 ha großes Grundstück erworben, das sich im Kreuzungsbereich des Maarweges mit der Scheidtweilerstraße befindet. Es wurde von einem inzwischen abgebrochenen Möbelmarkt sowie umgebenden privaten Stellplatzflächen eingenommen. Im Bebauungsplan sind die entsprechenden Teilgebiete mit WA 2 bis WA 6 bezeichnet.

Der Verlauf des übergeordneten Maarweges sowie die Ecksituation zwischen Maarweg und Scheidtweilerstraße werden mit einer straßenbegleitenden Blockrandbebauung mit fünf bis sechs Geschossen neu gefasst. In der Innenlage zum Baesweiler Hof werden Gebäude vorgesehen, die sich über einem Sockel von drei Geschossen um weitere zwei Geschosse erheben, so dass hier ein differenzierter Übergang gestaltet wird.

In einem ersten Bauabschnitt, der sich im Eckbereich des Maarweges und der Scheidtweilerstraße befindet, sollen im WA 2 bis WA 4 circa 75 Wohnungen entstehen. Etwa 55 weitere Wohnungen sollen im zweiten Bauabschnitt im WA 5 und WA 6 errichtet werden.

Des Weiteren wird ein benachbartes, circa 0,4 ha großes Grundstück, das mit einem Getränkemarkt und umgebenden Stellplätzen bebaut ist, mit in die planerischen Überlegungen eingebunden (WA 7 und WA 8). Dieses befindet sich im Eigentum eines Dritten. Hierdurch soll eine längerfristige, städtebauliche Neuordnung des Straßenabschnittes entlang der Scheidtweilerstraße planerisch vorbereitet werden. Der Getränkemarkt bleibt jedoch zunächst bestehen.

Auf dem Grundstück des Getränkemarktes wird in Ergänzung der oben genannten Straßenrandbebauung eine Gebäudezeile mit fünf Geschossen vorgesehen, die das Quartier nach Süden abrundet. Dort sind weitere circa 65 Wohnungen möglich, die jedoch erst nach Aufgabe der Getränkemarkt-Nutzung realisiert werden können.

Im Plangebiet liegt des Weiteren die bestehende Bebauung Scheidtweilerstraße 52 bis 58, die als WA 1 bestandsorientiert einbezogen wird.

Mit dem Bebauungsplan werden die folgenden Planungsziele verfolgt:

- Entwicklung eines Quartiers, das sich in die städtebauliche Situation einfügt und dem Wohnungsbau insbesondere mit Eigentumswohnungen zugeführt wird,
- Gestaltung einer attraktiven städtebaulichen Ecklösung an der Kreuzung des Maarweges mit der Scheidtweilerstraße mit gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossbereichen,

- Entwicklung einer ruhigen Innenwohnlage, die an das nördlich anschließende Wohngebiet Baesweiler Straße anknüpft,
- Erschließung des inneren Bereiches mit hoher Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer sowie Durchwegung des Plangebiets von der Scheidtweilerstraße bis zur Baesweiler Straße,
- Abgrenzung zum Parkplatz des Getränkemarkts und zum KVB-Gelände zur Reduzierung optischer Störungen und lärmtechnischer Immissionen,
- Erweiterungsmöglichkeit des Planungsansatzes mit weiterer Wohnbebauung bei Wegfall des Getränkemarkts einschließlich Parkplatz zu einem späteren Zeitpunkt.

Da kein geeignetes Planungsrecht besteht, muss ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, der den bestehenden Bebauungsplan außer Kraft setzt. Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 14.03.2013 gemäß § 2 Absatz 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Am 15.01.2014 fand im großen Sitzungssaal des Bezirksrathauses Lindenthal eine informelle Bürgerinformationsveranstaltung statt. Informell deshalb, da der § 13a BauGB eine solche Beteiligungsform nicht vorsieht. Dort wurde die Planung vorgestellt und diskutiert. Die Veranstaltung wurde in einer Niederschrift festgehalten.

Des Weiteren wurden die betroffenen Fachdienststellen sowie die externen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB beteiligt.

Die Planung ist nun soweit fortgeschritten und abgestimmt, dass auf dieser Grundlage, vorbehaltlich einer entsprechenden Beschlussfassung, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nach § 3 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden kann.

Für den bereits benannten 1. Bauabschnitt wird eine Genehmigung nach § 33 Absatz 3 BauGB vor Rechtskraft des Bebauungsplanes angestrebt.

## **2. Plangebiet**

### **2.1 Lage und Größe**

Das in Summe circa 1,5 ha große Plangebiet liegt im Kölner Stadtteil Braunsfeld.

Der Plangeltungsbereich wird im Norden von der bestehenden Wohnbebauung am Baesweiler Hof, im Osten vom Straßenbahndepot der KVB, im Süden von der Scheidtweilerstraße und im Westen vom Maarweg umschlossen.

### **2.2 Vorhandene Struktur**

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteilzentrums Braunsfeld. Gegenüber dem Plangebiet an der Scheidtweilerstraße liegt als größere Einrichtung des Einzelhandels ein Hit-Markt. Vor allem entlang der Aachener Straße hat sich eine Vielzahl von kleineren und größeren Einzelhandelsnutzungen etabliert. Sie werden ergänzt durch ein reichhaltiges Angebot an Dienstleistungen und gastronomischen Einrichtungen.

Nördlich des Plangebietes hat die CORPUS das Wohnquartier Baesweiler Hof realisiert. Dort sind neben klassischen Mehrfamilienhäusern auch besondere Eigentumswohnungstypen als Maisonette-Wohnungen in der Anmutung von Stadthäusern (mit einem darüber querliegenden Staffelgeschoss mit Penthaus-Wohnungen) in einem autofreien Wohnumfeld entstanden.

Entlang des Maarweges und der Scheidtweilerstraße dominiert ebenfalls die Wohnnutzung. Insbesondere in den Erdgeschosszonen befinden sich teilweise gewerbliche Einstreuungen, die aus Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen gebildet werden. Westlich jenseits des Maarweges liegen große, zusammenhängende Wohnviertel.

Östlich des Plangebietes betreiben die Kölner Verkehrs-Betriebe (KVB) ein Straßenbahndepot mit Instandsetzungs- und Reparaturbetrieb auch zur Nachtzeit.

### **2.3 Erschließung**

Die übergeordnete Anbindung des Plangebietes nach Osten zur Innenstadt und Inneren Kanalstraße sowie nach Westen Richtung Autobahnring erfolgt über die Aachener Straße.

Das Plangebiet selbst grenzt an die Straßen Maarweg und Scheidtweilerstraße an. Der Maarweg ist eine bedeutende Verbindungsstraße, die ein hohes Verkehrsaufkommen aufweist. Die Scheidtweilerstraße erschließt hauptsächlich die anliegenden Nutzungen, ist aber aufgrund der Tatsache, dass am Knotenpunkt Aachener Straße/Gürtel nicht alle Fahrbeziehungen möglich sind, auch eine gern genutzte Verbindung zwischen Stadtwaldgürtel und Maarweg. Mit der Hauptverwaltung der KVB, der DKV und dem Hit-Markt sind verkehrsentensive Nutzungen Anlieger der Scheidtweilerstraße, die sowohl in den Verkehrsspitzen des Berufsverkehrs als auch tagsüber im Einkaufsverkehr ein spürbares Verkehrsaufkommen generieren.

Die nächstgelegene Haltestelle im Stadtbahnliniennetz der KVB ist die Haltestelle "Maarweg". Sie liegt fußläufig rund 200 m vom Plangebiet entfernt. An der Haltestelle "Maarweg" verkehrt die Linie 1 in hoher Takthäufigkeit. An der Haltestelle "Aachener Straße/Gürtel", die eine Station weiter stadteinwärts liegt, können die Linien 7 und 13 erreicht werden.

### **2.4 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der rechtsverbindliche FNP der Stadt Köln stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der FNP wird auf Grundlage des § 13a BauGB im Wege der Berichtigung als Wohnbaufläche angepasst.

### **2.5 Rahmenplanung**

Das Plangebiet liegt im Bereich der Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld, die am 20.07.2000 von Rat der Stadt Köln beschlossen wurde. Aus der dort aufgeführten Einzelmaßnahme 1.2 im Maßnahmenprogramm ergibt sich, dass das Plangebiet für die Errichtung von freifinanzierten Geschosswohnungsbauten/Stadthäusern durch private Wohnungsbauunternehmen vorgesehen ist.

Die Aussagen der Rahmenplanung decken sich daher mit den Zielen des vorliegenden Bebauungsplanes.

### **2.6 Bebauungsplan**

Der rechtskräftige Bebauungsplan 63450/03 vom 16.01.1989 setzt für das Plangebiet ein Mischgebiet fest. Entlang des Maarweges bis in die Kreuzung mit der Scheidtweilerstraße ist eine straßenbegleitende Bebauung mit vier Vollgeschossen in einem 14 m tiefen Baufeld festgesetzt. Entlang der Scheidtweilerstraße bewegt sich die festgesetzte Bebauung in einem Rahmen bis drei Vollgeschossen. Im rückwärtigen, nördlichen Teil sind ein bis zwei Vollgeschosse in einem großen, zusammenhängenden Baufeld zulässig. Als Bauweise ist im gesamten Plangebiet eine geschlossene Bauweise vorgegeben. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,0 festgesetzt.

Die Rechtskraft des neuen setzt die unterliegende Festsetzung des alten Bebauungsplanes außer Kraft.

### **2.7 Soziale Infrastruktur**

Im Stadtteil Braunsfeld ist die Umsetzung einer dreigruppigen Kindertagesstätte im Baugebiet Eupener Straße/ehemaliges Sidelgelände vorgesehen. Zusammen mit anderen, geplanten Neubauten im Stadtbezirk Lindenthal ist der Kindergartenbedarf gedeckt, so dass im vorliegenden Plange-

biet kein weiterer Standort hierfür vorgesehen werden muss.

Die dem Plangebiet nächstgelegenen Grundschulen im Stadtbezirk Lindenthal sind die GGS Geilenkircher Straße, die KGS Lindenburger Allee und die KGS Freiligrathstraße. Nach derzeitiger Einschätzung werden in der nächstgelegenen GGS Geilenkircher Straße für die zu erwartenden Zuzüge keine ausreichenden Schülerplätze in Wohnungsnähe zur Verfügung stehen, so dass auch auf die oben genannten entfernteren Standorte ausgewichen werden müsste. Dabei wird mit einem Mehrbedarf während der Erstbezugsphase von bis zu 39 Plätzen im offenen Ganztagsangebot gerechnet. Langfristig reduziert sich dieser Bedarf auf circa 20 Plätze.

Für den Bedarf an öffentlich zugänglichen Spielangeboten wurde in der vorliegenden Planung der CORPUS Sorge getragen. Hierfür ist eine Fläche von circa 470 m<sup>2</sup> (zuzüglich der autofreien zentralen Erschließungsachse als Rückgrat einer "Spiellandschaft" im Umfang von circa 720 m<sup>2</sup>) vorgesehen, die zwar in privater Hand verbleibt, jedoch über ein öffentliches Wegerecht für die Allgemeinheit gesichert ist. Nähere Einzelheiten zur Herstellung, Unterhaltung und Sicherungspflicht der öffentlich zugänglichen Spielflächen wird der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Köln und dem Vorhabenträger enthalten, der bis zum Satzungsbeschluss vorgelegt wird.

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird ein Bedarf an einem mobilen Jugendangebot gesehen. Hierzu können die im Bebauungsplan festgesetzten, öffentlichen Wegeflächen dienen.

### **3. Planinhalt**

Die CORPUS hat in Kooperation mit dem Dezernat für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr der Stadt Köln eine Mehrfachbeauftragung unter Beteiligung von sieben Planungsbüros durchgeführt. Durch einstimmigen Beschluss der Jury wurde das Kölner Büro Trint + Kreuder zum Sieger gekürt und zur Grundlage für das Bebauungsplanverfahren empfohlen.

Es wird eine Blockrandbebauung mit fünf Vollgeschossen entlang des Maarweges und der Scheidtweilerstraße vorgesehen. Der Eckbereich der beiden Straßen soll durch eine Bebauung mit sechs Vollgeschossen betont werden. An der Scheidtweilerstraße wird der Blockrand geöffnet, um eine Wegeverbindung in Richtung Baesweiler Hof vorzusehen. Die bestehende Bebauung am Baesweiler Hof wird aus Lärmschutzgründen entlang der Grenze zum KVB-Gelände in geschossener, fünfgeschossiger Bauweise und unter Zuhilfenahme von Lärmschutzgrundrissen fortgeführt. Zeilenartige Baukörper in der Innenlage, die auf einem dreigeschossigen Sockel zwei weitere, seitlich zurückgestaffelte Vollgeschosse besitzen, ergänzen das Motiv des städtebaulichen Entwurfs.

Im Eckbereich Maarweg/Scheidtweilerstraße sollen im WA 3 entlang eines neuen Platzbereiches im Erdgeschoss nur wohnergänzende, gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden. Aus diesem Grunde sind hier nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen und Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO zulässig.

Der Blockinnenbereich und der Platzbereich an der Ecke Maarweg/Scheidtweilerstraße soll Fußgängern und Radfahrern vorbehalten bleiben. Lediglich Einsatzfahrzeuge und Umzugswagen können die dortigen Flächen im Bedarfsfalle befahren. Die oben genannten Wege- und Platzflächen tragen privaten Charakter. Die Erschließung der inneren Gebäude insbesondere im WA 5 und WA 6 wird im Bauantragsverfahren durch die Eintragung von Baulasten gesichert. Allerdings soll die Verbindung zwischen Scheidtweilerstraße und dem Baugebiet Baesweiler Hof und die baumbestandene Mittelachse mit dem öffentlichen Spielangebot als öffentliche Durchwegung vorgesehen werden.

Das Plangebiet wird durch zwei voneinander unabhängig organisierte Tiefgaragen unterbaut. Die Tiefgarage der CORPUS (WA 2 bis 6) wird über eine zweispurige Zufahrt am Maarweg erreicht. Die zweite Tiefgarage (WA 7 und 8) wird von der Scheidtweilerstraße ebenfalls über eine zweispurige Rampe erschlossen. Die Gestaltung der Tiefgaragenzufahrten wird so vorgesehen, dass keine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs erfolgt.

Das Freiraumsystem wird über eine zentrale Mittelachse mit Baumpflanzungen und dem oben genannten Anbindungspunkt an den Baesweiler Hof in der Innenlage gebildet. Der Quartiersplatz im westlichen Bereich des Plangebietes mit den öffentlich zugänglichen Spielangeboten bildet den Endpunkt der oben genannten Achse.

Insgesamt werden circa 195 Wohneinheiten geplant. Auf dem Grundstück der CORPUS (WA 2 bis 6) werden circa 130 neuen Wohneinheiten als Eigentumsmaßnahme entstehen, und auf dem Grundstück des Getränkemarktes (WA 7 und 8) sind weitere circa 65 Wohnungen möglich, die jedoch erst nach Aufgabe der Getränkemarkt-Nutzung realisiert werden können.

Der 1. Bauabschnitt umfasst die Blockrandbebauung entlang dem Maarweg bis zur geplanten fußläufigen Verbindung zum Wohnquartier Baesweiler Hof einschließlich der westlichsten Blockinnenbebauung (WA 2 bis WA 4). Dort sollen circa 75 Wohnungen und die gewerblichen Einheiten entlang des neuen Platzes entstehen. Dieser Teil des Plangebietes soll somit im Falle einer Genehmigungsfähigkeit nach § 33 Absatz 3 BauGB vorab realisiert werden.

### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Es wird ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Mit der Festsetzung eines WA wird ein gewisses Maß an Nutzungsmischung auch nach erstmaliger Umsetzung des Bebauungsplanes ermöglicht. Die nach § 4 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen, gewerblichen Nutzungen, die im vorliegenden Bebauungsplan innerhalb aller Teilgebiete bis auf das Teilgebiet WA 3 im Erdgeschoss ausgeschlossen werden, würden zu viel Verkehr induzieren und wären nicht mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar. Der Schwerpunkt der Entwicklung liegt auf der Errichtung von Wohngebäuden in der bereits begründeten Ausformung.

Lediglich im Eckbereich des Maarweges mit der Scheidtweilerstraße soll im WA 3 in Zusammenhang mit dem neuen Quartiersplatz eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschossbereich vorgeschrieben werden, die den urbanen Charakter des Standortes unterstreicht. Wohnungen sind dort demzufolge nicht zulässig.

Im Bereich von WA 7 und WA 8 bleibt zunächst der Getränkemarkt mit seinen nach Westen ausgerichteten Stellplatzflächen bestehen. Um ihm über den Bestandsschutz hinaus, eine gewisse Perspektive zu eröffnen, wird er mit dem Mittel des erweiterten Bestandsschutzes (nach § 1 Absatz 10 BauNVO) belegt. Innerhalb der oben genannten Teilgebiete sind demnach Änderungen mit Ausnahme von Nutzungsänderungen oder Erneuerungen ausnahmsweise zulässig. Dies bedeutet, dass dort im Wesentlichen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden können. Die Zulässigkeit der oben genannten Maßnahmen knüpfen sich jedoch an die Bedingung, dass weder die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes (Bekanntmachung) bestehende Geschossfläche noch die bestehende Fläche für Stellplätze vergrößert wird. Die Festsetzung ist notwendig, um ein immissionsschutzrechtlich verträgliches Nebeneinander zwischen dem noch bestehenden Getränkemarkt und der neu hinzukommenden Wohnbebauung zu sichern, da der Getränkemarkt damit in seinem Emissionsverhalten festgeschrieben ist. Umgekehrt wird die für die neue Wohnbebauung vorgesehene Fläche im Sinne des Immissionsschutzes als vorbelastet gekennzeichnet. Dort sind im Sinne eines "Zwischenwertes" nach Ziffer 6.7 TA Lärm Immissionsrichtwerte von 58 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht zu dulden. Dieser Sachverhalt wird später im Kapitel Lärm noch eingehender erläutert und ist Ausdruck des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Zur Sicherung der Höhenentwicklung des städtebaulichen Konzeptes werden die dort vorgesehenen Vollgeschosse festgesetzt. Alle Geschosse stellen Vollgeschosse dar. Weitere Staffelgeschosse, die sich über Vollgeschossen ergeben, sind nicht vorgesehen. Dies sichert die Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe.

Um die Höhenentwicklung der Gebäude neben der Zahl der Vollgeschosse im Detail zu steuern, werden auf die unterschiedlich hohen Bauteile bezogen, maximale Gebäudehöhen festgesetzt.

Im Übergangsbereich des WA 6 zur angrenzenden Bebauung Baesweiler Hof soll das städtebauliche Motiv der gestaffelten Lärmschutzbebauung zum KVB-Gelände fortgesetzt werden. Um dieses Schutzziel zu sichern, sind neben der geschlossenen Bebauung dort auch eine Baulinie und eine zwingende Gebäudehöhe festgesetzt. Um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht über Gebühr einzuschränken, sind bezüglich der zwingenden Gebäudehöhe geringfügige Abweichungen möglich.

Um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht über Gebühr zu beschränken, wird festgesetzt, dass Bauteile (z. B. Aufzugsüberfahren, Haustechnik, Geländer, Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie), die städtebaulich von untergeordneter Bedeutung sind, die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten dürfen. Die Einhaltung der Anforderungen des § 6 der Landesbauordnung NRW (Abstandsflächen) wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens selbstverständlich berücksichtigt.

Zur eindeutigen Bestimmung der Wandhöhe im Rahmen der späteren Abstandsflächenermittlung werden auch die geplanten Geländehöhen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzung ist notwendig, da sich das natürliche Gelände unterhalb des geplanten Geländes befindet. Die geplante Geländesituation wird durch den Bau der Tiefgaragen neu geordnet und an das Höhenniveau im Bereich des Baesweiler Hofes angepasst. Die festgesetzten, geplanten Geländehöhen der Bebauung Baesweiler Hof und der durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglichten Bebauung sind mit 50,8 m üNN an der Nahtstelle der Baugebiete identisch. Um noch geringfügige Abweichungsmöglichkeiten im Rahmen der Bauausführung (z.B. Gefällesituation zur Entwässerung) zu ermöglichen, können die geplanten Geländehöhen um maximal 0,5 m über- oder unterschritten werden. Auch hier wird die Einhaltung der Abstandsflächen im Rahmen des Bauantragsverfahrens beachtet.

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird eine GRZ von 0,4 bis 0,5 für die Hochbauten festgelegt. Der Blockrand zum Maarweg und der Scheidtweilerstraße erfährt hierbei mit seiner geschlossenen Bauweise eine höhere Verdichtung als die Innenlage zum Wohngebiet Baesweiler Hof, die in offener Bauweise realisiert wird. Die leichte Erhöhung der GRZ über den Höchstwert des § 17 BauGB von 0,4 hinaus, begründet sich auch mit dem Umstand, dass Terrassen bei der Berechnung der GRZ nach § 19 Absatz 2 BauNVO mitzurechnen sind. Für die eigentlichen Hochbauten wird eine GRZ von 0,4 eingehalten.

Zusammen mit den in § 19 Absatz 4 BauNVO geregelten, zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten GRZ wird der zulässige Versiegelungsgrad der Baugrundstücke fixiert. Für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, wie zum Beispiel Tiefgaragen, Keller- und Technikräume, die zum Teil zwischen den eigentlichen Hochbauten errichtet werden, wird eine Überschreitungsmöglichkeit der Versiegelung zwischen 0,6 und 0,95 zugelassen. Die Festsetzung steht insbesondere im Zusammenhang mit dem Ziel, alle Stellplätze für die Bewohner in Tiefgaragen anzuordnen und damit ein von den Anlagen des ruhenden Verkehrs freies und durchgrünt gestaltetes Wohnumfeld zu sichern, dass nicht durch oberirdisch abgestellten Fahrzeugen optisch beeinträchtigt wird. Die Überschreitung der sogenannten Kappungsgrenze von 0,8 in Teilgebieten erscheint angemessen, da bereits das heutige Gelände durch die inzwischen abgebrochenen Hochbauten des Möbelmarktes vollständig versiegelt war. Auch im Bereich der versiegelten Stellplatzflächen waren nur wenige offene Flächen von Baumbeten vorhanden.

Die GFZ wird mit einem Wert zwischen 1,05 und 1,6 festgelegt. Auch hier ist es ähnlich der Festsetzung der GRZ städtebauliches Ziel, eine geschlossene Bauweise als Blockrand entlang des Maarweges und der Scheidtweilerstraße zu definieren und die Innenlage zum Baesweiler Hof aufgelockerter zu gestalten. Im Bereich des vorgesehenen Quartiersplatzes wird mit die höchste Verdichtung vorgesehen, um dort einen städtebaulich urbanen Akzent zu setzen.

Für den 1. Bauabschnitt (WA 2 bis WA 4) wird eine GRZ von 0,4 bis 0,45 und eine GFZ von 1,05 bis 1,6 festgelegt. Sie überschreitet damit auch nicht den Wert nach § 17 BauNVO, der für ein "Besonderes Wohngebiet" (WB), in dem auch Wohngebäude allgemein zulässig wären, vorgesehen ist. Für Nebenanlagen und Anlagen unterhalb der Erdoberfläche wird vorhabenbedingt eine zusätzliche Versiegelung von 0,8 bis 0,95 zugelassen.

Die Ausführung von Tiefgaragen wird per Festsetzung zur zulässigen Geschossfläche begünstigt. Dies ist erwünscht, da so ein Anreiz geschaffen wird, dass der gesamte ruhende Verkehr unterhalb der Geländeoberfläche untergebracht wird. Dabei ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu berücksichtigen, dass für notwendige Stellplätze 25 m<sup>2</sup> je Stellplatz angerechnet werden dürfen.

Die städtebaulichen Gründe für die Verdichtung und die teilweise Überschreitung der städtebaulichen Kennwerte aus dem § 17 BauNVO ergeben sich aus der Zielsetzung der Stadt Köln zur Schaffung dringend benötigten, attraktiven Wohnraums für die ansässige und die neu hinzukommenden Bevölkerung (aus den Wanderungsgewinnen). An einem infrastrukturell gut erschlossenen Standort kann im Plangebiet ein Schwerpunkt im Bereich der Wohnraumversorgung definiert und gleichzeitig die städtebauliche Entwicklung auf die Innenentwicklung gelenkt werden. Eine Alternative, die eine zusätzliche Versiegelung von bisher als Freiraum genutzten Flächen zum Beispiel an den Siedungsrändern des Stadtteiles Lindenthal zum Ziel hätte, kann durch diese Nachverdichtung im Bestand wirkungsvoll entgegengetreten werden. Dies steht im Einklang mit der Novellierung des BauGB und der BauNVO im Jahre 2013 zur Reduktion der fortschreitenden Flächenversiegelung und vermindert somit gleichzeitig die Entstehung von berufsbedingten Pendelverkehren vom Stadtrand in die Zentren.

Zur Sicherstellung einer städtebaulich angemessenen Lösung dieser Innenverdichtung wurde die oben genannte Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Diese wurde durch eine breit aufgestellte Jury aus Politik, Verwaltung, Bauherrenschaft und Fachleuten beurteilt und in zwei Stufen durchgeführt. Das Ergebnis unterlag weiterhin einem zusätzlichen Überarbeitungsauftrag.

Als ausgleichende Maßnahmen wird das Plangebiet über verschiedene Begrünungsmaßnahmen intensiv gestaltet. Neben zum Erhalt vorgesehenen Bäumen im Bereich des Quartiersplatzes sind auch Baumpflanzungen im Bereich der zentralen Mittelachse außerhalb der Tiefgaragenflächen vorgesehen. Die Baugrundstücke zwischen den Wohngebäuden werden abseits der geplanten Wegeflächen begrünt und durch Heckenpflanzungen ansprechend gestaltet. Alle Gebäude erhalten eine extensive Dachbegrünung, die sich positiv auf das Mikroklima auswirken wird.

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden dadurch befriedigt, dass genügend Stellplätze für die vorgesehene Bebauung eingeplant werden und der Einfluss des ruhenden Verkehrs dadurch gemildert wird, dass es Ziel ist, alle Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen.

Der Standort liegt in räumlich enger Lage zum Straßenbahnnetz der KVB in der Aachener Straße, so dass auch vor diesem Hintergrund eine angemessene Verdichtung zur Begünstigung des öffentlichen Personennahverkehrs bei der Verkehrsmittelwahl beiträgt.

### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Sie orientieren sich eng am städtebaulichen Konzept. Um bei der Bauausführung noch geringfügige Verschiebungsmöglichkeiten der circa 13 m bis 15 m breit geplanten Baukörper zu ermöglichen, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Tiefe von 14 m bis 15,5 m vorgegeben. Damit verbleibt noch ein geringfügiger Spielraum zur Verschiebung der Baukörper innerhalb des vorgegebenen Baufeldes.

Im Übergangsbereich des WA 6 zur angrenzenden Bebauung Baesweiler Hof soll das städtebauliche Motiv der gestaffelten Lärmschutzbebauung zum KVB-Gelände vorgesetzt werden. Um dieses Schutzziel zu sichern, sind neben der geschlossenen Bebauung dort auch eine Baulinie und eine zwingende Gebäudehöhe festgesetzt.

Um klarstellend die Errichtung von Balkonen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu ermöglichen, dürfen Balkone zu den öffentlichen Verkehrsflächen um 1,5 m und zu den sonstigen, privaten Flächen um 2 m die Baugrenzen überschreiten. Die Festsetzung zu den Balkonen ist notwendig, um die Anleiterbarkeit der Feuerwehr zu sichern.

Da Terrassen in den Erdgeschosszonen nicht ohne weiteres außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen, wird ihr Bau bis zu 3 m außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Die Festsetzung der Bauweise ist auf das städtebauliche Konzept abgestimmt. Demnach wird entlang des Maarweges und der Scheidtweilerstraße (WA 1 bis WA 3 sowie WA 7 und WA 8) die geschlossene Bauweise festgesetzt, um hier die in der Umgebung vorherrschend vorhandene Blockrandbebauung zu sichern. Innerhalb des WA 4 dient die geschlossene Bauweise dazu, dass im westlichen Übergang zu bestehenden baulichen Anlagen im WA 1 eingeschossig angebaut werden muss. Im WA 6 sichert die geschlossene Bauweise den lückenlosen Anbau an die baulichen Bestände im Bereich des Baesweiler Hofes und dient somit der Abschirmung vor Gewerbe-Emissionen des östlich angrenzenden KVB-Betriebshofes.

Im Blockinnenbereich (WA 5) wird die offene Bauweise festgesetzt, um hier im Übergang zur Bestandsbebauung Baesweiler Hof die Errichtung von Gebäuden mit entsprechenden, seitlichen Abständen vorzusehen.

### **3.3 Ruhender Verkehr und Spielflächen**

Der Bereich, der planungsrechtlich von Tiefgaragen unterbaut werden darf, wird als zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Bauordnungsrechtliche Regelungen bleiben von dieser Festsetzung unberührt, da hinter dieser Festsetzung zurückgeblieben werden kann.

Innerhalb des WA 1 ist der rückwärtige Bereich des Grundstückes über eine Durchfahrt im straßenbegleitenden Gebäude erreichbar und für Stellplätze nutzbar. Durch die Festsetzung der Tiefgaragen besteht die Möglichkeit, dass dieser Bereich auch neu geordnet werden kann.

Das Plangebiet der CORPUS innerhalb der Teilgebiete WA 2 bis WA 6 soll von oberirdischen Stellplätzen befreit sein, um ein angenehmes Wohnumfeld ohne optische Barrieren, mit einem hohen Grünanteil und ohne unnötige Lärm- und Abgasbelastung in der Innenlage zu sichern. Alle Stellplätze für die Bewohner und auch die Besucher des Plangebietes sollen als Ziel in Tiefgaragen angeordnet und dadurch dem Blick der Öffentlichkeit entzogen werden. Die Lüftungsöffnungen sollen so platziert werden, dass sie möglichst nicht in Bereichen mit erhöhter Aufenthaltsfunktion liegen werden.

Innerhalb der Teilgebiete WA 7 und WA 8 bleiben die Stellplätze für den Getränkemarkt zunächst erhalten. Diese sind auch durch die Regelungen zum erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Absatz 10 BauNVO geschützt. Sollte jedoch die im städtebaulichen Konzept vorgesehene und auch festgesetzte Straßenrandbebauung entlang der Scheidtweilerstraße realisiert werden, so sollen dann im WA 7 und WA 8 ebenfalls alle Stellplätze in Tiefgaragen angeordnet werden.

Aufgrund der guten Erreichbarkeit des Plangebietes durch den ÖPNV können die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge (ein Stellplatz pro Wohnung nach der Landesbauordnung NRW) um 25 % reduziert werden. Es liegt im Ermessen der Bauherren, ob sie von dieser Regelung Gebrauch machen. CORPUS hat sich entschieden, circa 1,1 Stellplätze pro Wohneinheit anzubieten.

Im Bereich des WA 2 wird ein Spielplatz als Gemeinschaftsanlage festgesetzt, um die Belange von spielenden Kindern nicht nur aus dem Plangebiet zu sichern. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche erscheint nicht sinnvoll, da die Fläche durch eine private Tiefgarage unterbaut wird. Auch die Festsetzung einer privaten Grünfläche wurde nicht gewählt, da diese Fläche nicht bei der GRZ- und GFZ-Ermittlung hätte angerechnet werden können und sich die GRZ- und GFZ-Werte "künstlich" erhöht hätten.

### **3.4 Verkehr**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Verkehrsuntersuchung des Büros Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH erstellt. Demnach erzeugt das Plangebiet mit der nun vorgesehenen Wohnbebauung werktätlich und in Summe aus Ziel- und Quellverkehr rund 820 Kfz-

Fahrten/24 h. Die entfallenden Nutzungen weisen heute eine Verkehrsstärke von rund 2 015 Kfz/24 h auf, so dass die geplante Entwicklung zu einer Reduktion der Verkehrsmenge von rund 1 200 Kfz/24 h führen wird. Diese Entlastung wird auch im Verkehrsablauf der Spitzenstunden zu einer leichten Verbesserung im nahen Umfeld führen; vor allem an den beiden Knotenpunkten Maarweg/Scheidtweilerstraße und Scheidtweilerstraße/Parkplatzzufahren (Nord + Süd). Der Verkehrsablauf in den Spitzenstunden ist daher vergleichbar mit dem Bestand. Es besteht nach gutachterlicher Aussage die Tendenz, dass die geplante Entwicklung im Nahbereich des Plangebietes zu verbesserten Verkehrsabläufen führt. Dies hat auch zur Folge, dass längerfristig auch eine Abnahme der Belastung bezüglich Verkehrslärm und verkehrsbedingten Luftschadstoffen zu erwarten ist.

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, im Kreuzungsbereich Maarweg/Scheidtweilerstraße einen neuen urbanen Quartiersplatz vorzusehen. Diese Zielrichtung deckt sich mit der Festsetzung im WA 3, die vorsieht, dass in den Erdgeschosszonen, die sich unmittelbar zu diesem Platz ausrichten, nur gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Der Platz wird per Gehrecht für die Allgemeinheit gesichert. Außerdem wird zur möglichen Leitungsführung über diesen Platz auch ein Leitungsrecht für die Versorgungsträger als mögliche Option festgesetzt. Für Einsatzfahrzeuge bleibt der Platz auch im Bedarfsfall befahrbar, ohne dass dies einer Festsetzung bedarf.

Die CORPUS wird diesen Platz in Abstimmung mit der Stadt Köln herstellen und dann per Kaufvertrag an die anliegende Eigentümergeinschaft übergeben, die dann unter anderem auch die Verkehrssicherungspflicht erhält.

Die Wegeverbindung zwischen Scheidtweilerstraße und dem Wohngebiet Baesweiler Hof wird als Fläche mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Sie soll den Weg zwischen Baesweiler Hof und den Versorgungsangeboten im Stadtteilzentrum Braunsfeld verkürzen und einen optimierten Zugang zur Straßenbahnhaltestelle im Bereich der Aachener Straße sichern. Um die öffentliche Zugänglichkeit zu den Spielangeboten zu gewährleisten, wird der öffentlich nutzbare Zugang und die öffentliche Zugänglichkeit der Anlagen in der Innenlage ebenfalls über Flächen, die mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten ist, gesichert.

Um die Leichtigkeit und Zügigkeit des Verkehrs auf dem Maarweg und der Scheidtweilerstraße zu sichern, wurden Ein- beziehungsweise Ausfahrtsbereiche von Tiefgaragen festgesetzt. Das bedeutet, dass außerhalb der festgesetzten Bereiche keine den Verkehrsfluss störenden Ein- und Ausfahrten entlang des Maarweges und der Scheidtweilerstraße zulässig sind.

Die Zufahrt von Einsatzfahrzeugen und Umzugswagen im Bereich der Blockrandöffnung an der Scheidtweilerstraße in die Innenlage wird durch die Festsetzung der Tiefgaragenein- und -ausfahrten nicht berührt.

### **3.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Die Stadt Köln hat für Pflanzmaßnahmen und Pflanzqualitäten von Bäumen und Sträuchern die "Grundsätze zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135a bis 135c BauGB mit Stand vom 15.01.2012 entwickelt. Diese Grundsätze werden als Norm in den Bebauungsplan übernommen, um einheitliche Maßstäbe für alle Vorhaben auf dem Gebiet der Stadt Köln zu fixieren.

Im Bereich des vorgesehenen Quartiersplatzes werden vier Bäume zum Erhalt festgesetzt. Diese Festsetzung sichert die vorhandene Baumkulisse im Eckbereich der Kreuzung, die bereits in einer frühen Nutzungsphase des Platzes zu einem relevanten Grünvolumen beiträgt.

Der städtebauliche Entwurf sieht in zentraler Innenlage des Baugebietes eine Baumreihe bestehend aus neun mittelkronigen Bäumen vor, die das Quartier markant von Westen nach Osten durchzieht. Diese Baumreihe wird per Planeintrag gesichert, wobei die Baumstandorte im Zuge der Umsetzung des Vorhabens ausnahmsweise um maximal 3 m verschoben werden können. Die Größe der Baumscheibe wird geregelt, um für die Bäume günstige Wuchsbedingungen zu sichern. Die Baumscheiben sind so geplant, dass sie nicht im Bereich der Tiefgaragen angeordnet werden,

sondern einen Anschluss an gewachsenen Boden erhalten. Die Pflanzungen sichern nicht nur ein optisch angenehmes Wohnumfeld, sondern tragen auch zu einer relevanten Ausgleichsfunktion für das Mikroklima bei.

Das Wohnumfeld in der Innenlage soll durch eine intensive Begrünung der Baugrundstücke gestärkt werden. Hierzu enthält der Bebauungsplan eine allgemein gehaltene Festsetzung.

Um die Tiefgaragen optisch ansprechend in das Wohnumfeld einzubetten, sind die Bereiche der Tiefgaragen, die nicht durch die Hochbauten überbaut werden, zu begrünen. Nebenanlagen (Wege, Feuerwehrezufahrten, Müllstandplätze etc.) bleiben von dieser Regelung selbstverständlich ausgenommen. Die Überdeckung der Tiefgaragen muss mindestens ein Maß von 60 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht aufweisen, damit dort entsprechende Neupflanzungen vorgenommen werden können. Dadurch wird ein wurzelbares Volumen gesichert, das auch Stauden und Sträuchern eine Vegetationsgrundlage ermöglicht. Im Falle der Pflanzung von Bäumen 1. und 2. Ordnung sind Überdeckungen von 1,2 m beziehungsweise 1,5 m vorzunehmen, um günstige Wuchsbedingungen zu gewährleisten.

Eine weitere Erhöhung der Überdeckung wurde nicht in Erwägung gezogen, da sonst neben statischen Gründen insbesondere die Rampenlängen der Tiefgaragenein- und -ausfahrten übermäßig lang werden müssten, was wiederum gestalterische Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes zur Folge gehabt hätte.

Die Dächer sollen extensiv und blütenreich mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm Stärke begrünt werden. Die Dachbegrünung verfolgt mehrere Ziele: Extensive Dachbegrünungen wirken sich wie die Bepflanzung der Baugrundstücke positiv auf das lokale Klima aus. Die Dachbegrünung dient als Pufferung des Niederschlagswassers, bevor es der öffentlichen Kanalisation zugeleitet wird. Des Weiteren wird damit eine artenschutzrechtliche Auflage im Rahmen des Abbruchantrages für den ehemaligen Möbelmarkt auch textlich im Bebauungsplan gesichert. Die Stärke der Tragschicht wird festgelegt, damit die Dachbegrünung die oben genannten Funktionen erfüllen kann, die ihr mit der Festsetzung zugeordnet ist. Es werden die Stellen bestimmt, die von einer Dachbegrünung frei gehalten werden können. Dabei handelt es sich insbesondere um technische Anlagen auch zur Erzeugung von regenerativer Energie und Terrassen.

Bis zum Satzungsbeschluss wird ein mit der Fachdienststelle abgestimmter Begrünungsplan erarbeitet, der Gegenstand des städtebaulichen Vertrages wird und damit die Umsetzung sichert. Darin werden auch die öffentlich zugänglichen Spielangebote dargestellt.

### **3.6 Ver- und Entsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt in die öffentliche Kanalisation, die im Bereich des Maarweges und der Scheidtweilerstraße vorhanden ist.

Das Niederschlagswasser wird gepuffert über die Gründächer ebenfalls der öffentlichen Kanalisation zugeleitet. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist derzeit nicht vorgesehen, da das Plangebiet entsprechend der Stichtagsregelung des § 51a Landeswassergesetz (LWG) bereits zum 01.01.1996 bebaut war. Die Entwässerung wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit dem Stadtentwässerungsbetrieb abgestimmt.

Die Medien Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation werden bedarfsgerecht an das Plangebiet herangeführt. Am Rand der öffentlichen Verkehrsflächen ist derzeit geplant, eine Übergabestelle für die oben genannten Medien zu definieren, so dass keine Leitungslegungen der Versorgungsträger innerhalb des Plangebietes und dabei insbesondere im Bereich der Tiefgaragen erfolgen müssen. Die jeweiligen Bauherren haben sich diesbezüglich mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzustimmen.

Die Löschwasserversorgung ist mit einer Wassermenge von 1 600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) in einem Umkreis von 300 m über einen Zeitraum von zwei Stunden gesichert. Dies haben die Stadtwerke Köln in einem entsprechenden Schreiben bestätigt.

Eine Abstimmung der Hochbauplanung mit der Feuerwehr ist bereits für die Teilgebiete WA 2 bis WA 6 für die Grundstücksflächen der CORPUS erfolgt. Dazu wurden folgende Vereinbarungen getroffen: Die Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen werden berücksichtigt, Ladezonen für mögliche Umzugswagen dabei beachtet. Die Anleiterbarkeit ist über auskragende Balkone gewährleistet und durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Treppenräume der Blockrandbebauung entlang dem Maarweges und der Scheidtweilerstraße werden in den Erdgeschossen in gerader Linie durchgesteckt. Die 1. und 2. Obergeschosse werden durch Steckleitern erreichbar sein. Die Zuständigkeit für die Beschilderung der oben genannten Flächen obliegt dem Vorhabenträger, der die Beibehaltung der Beschilderung in den Kaufverträgen an die Erwerber weitergibt.

Bei der Einplanung der Standplätze für Abfallbehälter wird die Abfallsatzung der Stadt Köln berücksichtigt.

### **3.7 Gestalterische Festsetzungen**

Im Interesse eines harmonischen Ortsbildes werden innerhalb der zur Neubebauung vorgesehenen Teilgebiete WA 2 bis WA 8 folgende gestalterische Festsetzungen begründet:

Da die Dachgestaltung Einfluss auf die einheitliche, städtebauliche Wirkung des Baugebietes besitzt, werden Regelungen zur Dachform in den Bebauungsplan übernommen. Demnach sind auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes Flach- und Pultdächer bis 10 Grad zulässig. Diese Dachformen sind auf das vorgesehene Bauprogramm abgestimmt und vermeiden, dass auch nach der erstmaligen Realisierung des Vorhabens gestalterische Fehlentwicklungen in Form von unproportionierten Dächern auftreten können. Die Festsetzungen ergänzen die Regelungen zur Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und zur maximalen Gebäudehöhe und tragen dazu bei, dass sich das Vorhaben in das Ortsbild einfügt.

Wenngleich der Bebauungsplan auch günstige Rahmenbedingungen für die Energiewende ermöglicht, ist gleichfalls die Wahrung des Ortsbildes durch die möglichen Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund wurde durch textliche Festsetzungen die Anordnung und die Höhe dieser und anderer technischer Anlagen so geregelt, dass sie möglichst wenig optisch in Erscheinung treten, ohne den erwünscht hohe Wirkungsgrad der Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie außer Acht zu lassen.

Um die Wirkung der Vor- und Hausgärten als Teil des durchgrüneten Raumes in der Innenlage zu unterstützen, sind Mauern oder frei aufgestellte Zäune als Einfriedung unzulässig. Einfriedungen sind daher nur in Form von Laubhecken oder Zäune in Verbindung mit hinterpflanzten Laubhecken zulässig.

Die Gestaltung der Standorte für Müllbehälter wird festgelegt, da solche Einrichtungen besonders negativen Einfluss auf das Erscheinungsbild des Wohnquartiers haben können. Die Festsetzung ermöglicht eine Bandbreite an alternativen Bauformen, die sowohl gestalterischen als auch funktionalen Ansprüchen an ein gepflegtes Wohnumfeld gerecht werden.

### **3.8 Lärm**

Es wurde ein Lärmschutzgutachten der ADU cologne - Institut für Immissionsschutz GmbH erstellt, da auf das Plangebiet verschiedene Lärmquellen (Straßenlärm, Schienenlärm, Gewerbelärm) einwirken.

Aufgrund von städtebaulich gestalterischen Gründen wurde generell von aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden über 2 m Höhe über geplantem Gelände Abstand genommen.

Um im Rahmen des Bauantragsverfahrens noch gewisse Veränderungen vornehmen und auch in der Zwischenzeit entstandene Lärmabschirmungen durch realisierte Gebäude berücksichtigen zu

können, wird generell als Ausnahme festgesetzt, dass von den getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz abgewichen werden darf, wenn die gutachterliche Unbedenklichkeit nachgewiesen wird. Diese Regelung gilt sowohl für den Verkehrs- als auch für den Gewerbelärm.

### Gewerbelärm

Aus Richtung des KVB-Geländes, welches auch zur Nachtzeit betrieben wird, und der zunächst verbleibenden Nutzung des Getränkemarktes, der nur zur Tagzeit bis 22 Uhr genehmigt ist, wirkt Gewerbelärm auf das Plangebiet ein. Die höchsten Lärmwerte sind aus Richtung des KVB-Geländes an der östlichen Fassade im WA 6 zu erwarten. Dort wurden Lärmwerte von bis zu 61 dB(A) am Tag und bis zu 51 dB(A) in der Nacht ermittelt. Für den Zwischenzustand bei Erhalt des Hit-Getränkemarktes wurden an den Südfassaden im WA 5 Lärmwerte bei freier Schallausbreitung von bis zu 60 dB(A) ermittelt. Die Nachtwerte sind dort deutlich niedriger, da die Nutzung des Parkplatzes zur Nachtzeit nicht genehmigt ist und dort nur untergeordneter Lärm aus Richtung des KVB-Geländes einwirkt.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen sind zunächst die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht heranzuziehen. Es kann jedoch immissionsschutzrechtlich bereits heute von einer größeren Gemengelage gesprochen werden, die planerisch gelöst werden muss. Der Bebauungsplan enthält daher eine Kennzeichnung, die auf diese Gewerbelärmsituation als Vorbelastung hinweist. Diese Vorgehensweise wird in der Kommentierung der BauNVO, Fickert/Fieseler, 11. Auflage, § 1 RN 48.3, empfohlen. Des Weiteren wird in der Kennzeichnung bestimmt, dass innerhalb des gesamten Plangebietes die Ziffer 6.7 der TA Lärm gelten soll. Der Schutzanspruch der geplanten Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet wird daher auf einen "Zwischenwert" im Sinne der Ziffer 6.7 der TA Lärm vermindert. Dieser "Zwischenwert" wurde mit 58 dB(A) am Tage als Schutzziel definiert. Für die Nacht ergeben sich keine Probleme, so dass hier weiterhin von 40 dB(A) auszugehen ist. Die Immissionssituation wird mit der Kennzeichnung verdeutlicht, ohne dass über einen "Etikettenschwindel", zum Beispiel über die Festsetzung eines Mischgebietes, dieser Sachverhalt verwischt würde. Die Kennzeichnung dient dazu, dass sich die späteren Nutzer der Wohnungen auf dieser Situation einstellen können und diese ihnen bekannt ist. Abwehransprüche gegen die umliegenden, gewerblichen Nutzungen sind somit ausgeschlossen. Die späteren Erwerber haben diese Situation zu dulden.

Die Wohnbebauung im Teilgebiet WA 6 und WA 8 liegt der Grenze des KVB-Geländes am nächsten. Zur Abschirmung insbesondere der Balkone und Terrassen im Westen der Bebauung wird eine geschlossene Bebauung festgesetzt, die die bestehende Bebauung Baesweiler Hof ergänzt. Per textlicher Festsetzung wird geregelt, dass Fenster von Aufenthaltsräumen nach TA Lärm nur zur lärmzugewandten Seite des KVB-Geländes angeordnet werden dürfen, wenn diese Fenster nicht geöffnet werden können. Dies bedeutet, dass Lärmschutzgrundrisse entwickelt werden müssen. Räume mit Schlaffunktion bleiben in östliche Richtung zum KVB-Gelände nicht zulässig, da beim Gewerbelärm keine schallgedämmten Lüftungsanlagen eingesetzt werden können.

Zum Schutz der Gebäude im WA 5 muss die Bebauung im WA 6 als wirksamer Lärmschirm errichtet sein, bevor die Wohnnutzung im WA 5 ausgeübt wird.

Zur Realisierung des 1. Bauabschnittes im WA 2 bis WA 4 wurde gutachterlich nachgewiesen, dass die Bebauung im WA 5 und WA 6 als Lärmabschirmung nicht benötigt wird, da der Immissionsrichtwert der TA Lärm für die Nachtzeit unterschritten wird.

Um die Gebäude im westlichen Teil des WA 2 und im WA 5 sowie die Westseite der Gebäude im WA 6, die sich alle zum angrenzenden Parkplatz des Getränkemarktes orientieren, zu schützen, wird für den Ist-Zustand, in dem der Hit-Getränkemarkt vorhanden ist, eine mindestens 2 m hohe Lärmschutzwand errichtet, die als unteren Bezugspunkt die geplante Geländehöhe in den oben genannten WA-Teilgebieten aufnimmt. Zum Schutz der Wohnruhe muss sie bereits errichtet sein, bevor die Nutzung in den oben genannten Teilgebieten ausgeübt wird. Dies sichert auch eine bedingte Festsetzung, die auf die beiden vorgesehenen Bauabschnitte im Bereich des Grundstückes des Vorhabenträgers abstellt.

Die Lärmschutzwand schirmt bereits die Erdgeschosszonen der oben genannten Gebäude wirkungsvoll ab. Im Bereich der beiden östlichen Gebäude im WA 5 im 1. und 2. Obergeschoss auf der Südseite würde die Lärmschutzwand alleine das Schutzziel von 58 dB(A) am Tage nicht sichern. Daher sind dort auch spezielle Maßnahmen zu Lärmschutz erforderlich. Dazu bieten sich mehrere Möglichkeiten (z.B. Grundrissgliederung mit nicht offenbaren Fenstern, Prallscheiben aus Glas, "kalte Wintergärten") an, die beispielhaft in der entsprechenden Festsetzung aufgeführt sind. Der konkrete Nachweis zur Einhaltung des oben genannten Zielwertes bleibt dem Bauantragsverfahren vorbehalten.

### Verkehrslärm

Entlang des Maarweges sind die höchsten Lärmwerte zu verzeichnen. Sie bewegen sich dort in einem Bereich, der mit knapp unter 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht belastet ist. Entlang der Scheidtweilerstraße gehen die Lärmwerte aufgrund des geringeren Verkehrsaufkommens zurück. Hier ist von Lärmbelastungen von maximal circa 65 dB(A) am Tag und circa 53 dB(A) in der Nacht auszugehen. In der Innenlage liegen die Lärmwerte deutlich darunter.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen sind zunächst die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht heranzuziehen. Dabei ist anzumerken, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 keine Grenzwerte darstellen und in vorbelasteten Gebieten, insbesondere wie hier bei bestehenden Verkehrswegen, sich diese Orientierungswerte häufig nicht einhalten lassen. Das Plangebiet ist daher durch den Straßenverkehrslärm als vorbelastet zu bewerten. Darauf wird analog zum Gewerbelärm in Form einer Kennzeichnung hingewiesen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 können insbesondere an den Blockrändern des Plangebietes nicht eingehalten werden. Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz sind jedoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Gebäuden gewährleistet. Aufgrund der Verkehrslärmbelastung, die vom Maarweg und der Scheidtweilerstraße ausgeht, werden konkrete, passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Durch eine Abgrenzung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), die in freier Schallausbreitung ermittelt wurden, werden die Vorgaben an die Außenbauteile der Gebäude im Bebauungsplan verankert. So wird auch erreicht, dass für den Fall, dass die Teilgebiete WA 7 und WA 8 noch nicht mit der lärmabschirmenden Blockrandbebauung bebaut sind, auch die Innenlage des Baugebietes geschützt wird.

Die DIN-Norm regelt die Anforderungen, die an die Ausführung von Außenbauteilen wie zum Beispiel Dächer, Wände, Türen und Fenster im Sinne des Schallschutzes eingehalten werden müssen. Im Bereich der Teilgebiete, die sich als Blockrand entlang des Maarweges und der Scheidtweilerstraße anordnen, ist der Straßenverkehrslärm so hoch, dass dort eine natürliche Belüftung der Räume mit Schlawffunktion (Schlaf- und Kinderzimmer) über geöffnete oder gekippte Fenster nicht mehr möglich ist. Daher müssen die Grundrisse entweder so gegliedert werden, dass die oben genannten Räume auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden oder die Räume müssen mit schallgedämmten Lüftungsanlagen geschützt werden.

Auch die beiden festgesetzten Zufahrten zu den Tiefgaragen wurden gutachterlich betrachtet und lärmseitig als unkritisch bewertet.

### **3.9 Sonstige Umweltbelange**

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt. Nach § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich dort nicht erforderlich, da Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Darüber hinaus ist anzumerken, dass das Plangebiet durch den bereits abgerissenen Möbelmarkt, den weiterhin bestehenden Getränkemarkt und die nur mit wenigen Baumstandorten gegliederten Stellplatzflächen fast vollständig versiegelt war beziehungsweise ist.

Die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Köln fallenden Bäume im Bereich des Maarweges bleiben erhalten. Die Tiefgaragenzufahrt dort wird so gelegt, dass keine Bäume beseitigt werden müssen.

Einzelne Bäume im Bereich der bisherigen Stellplätze des abgebrochenen Möbelmarktes unterliegen ebenfalls der Baumschutzsatzung. Diese werden auf Grundlage der Baumschutzsatzung im Rahmen des Bauantragsverfahrens ausgeglichen.

In der Abbruchgenehmigung zum ehemaligen Möbelmarkt wurde die Auflage formuliert, dass innerhalb des Plangebietes, für das die CORPUS verantwortlich zeichnet, zehn Nistkästen für Fasdadenbrüter (Haussperlinge) angebracht werden müssen. Diese Auflage wird klarstellend aus der oben genannten Genehmigung in den städtebaulichen Vertrag übernommen. Zusätzlich wird dort geregelt, dass diese Arbeiten von einer fachkundigen Person ausgeführt werden müssen, um die Funktionsfähigkeit der Maßnahme zu sichern.

Durch den Abbruch des Möbelmarktes können von diesem Teil des Grundstückes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände mehr ausgehen. Die verbleibenden Bäume auf den Stellplatzflächen werden nach den Bestimmungen des Naturschutzrechtes im Winterhalbjahr beseitigt.

Für den Fall, dass das Getränkemarktgelände einer neuen Nutzung zugeführt wird, sind dann im Rahmen des Bauantragsverfahrens auch die entsprechenden artenschutzrechtlichen Nachweise von den jeweiligen Bauherren vorzulegen.

Im Zuge des Abbruchartrages für den ehemaligen Möbelmarkt wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt und ein Entsorgungskonzept erstellt. Das Plangebiet befindet sich im Bereich der erfassten Altlastenverdachtsfläche Nummer 304112. Nach den Ergebnissen der gutachterlichen Feldarbeiten liegt auf dem Grundstück überwiegend eine im Mittel circa 1,5 m mächtige Auffüllung aus Erdaushub mit unterschiedlichen Anteilen an Bauschuttbeimengungen vor. Im Rahmen der durchgeführten Untersuchung wurden keine nutzungsbezogenen Verunreinigungen auf dem Gelände festgestellt. Aus den Befunden der chemischen Analytik lässt sich keine Gefährdung von Schutzgütern durch das Grundstück ableiten. Gegen eine zukünftige Nutzung des Grundstückes zu Wohnzwecken bestehen aus gutachterlicher Sicht daher keine Bedenken. Für die geplante Wohnbebauung wird durch den Bau der Tiefgaragen ohnehin eine vollständige Beseitigung des Erdmaterials vorgenommen.

Für den Fall, dass das Getränkemarktgelände ebenfalls neu bebaut wird, sind dann im Rahmen des Bauantragsverfahrens auch die entsprechenden bodenrechtlichen Nachweise von den jeweiligen Bauherren einzureichen.

Eine solarenergetische Optimierung des städtebaulichen Entwurfs nach GOSOL ist im vorliegenden Falle nicht angezeigt. Der städtebauliche Entwurf geht auf den 1. Preisträger des bereits erwähnten Wettbewerbsverfahrens zurück. Dieser sieht eine städtebaulich sinnvolle Straßenrandbebauung entlang des Maarweges und der Scheidtweilerstraße vor. Dieses Ziel enthielt bereits der noch rechtskräftige Bebauungsplan. Zum KVB-Gelände ist die Fortsetzung der Lärmschutzbebauung aus Richtung der Bebauung Baesweiler Hof zwingend, damit dort und in der Innenlage gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden können. Die in Nord-Süd-Ausrichtung gewählten Gebäudezeilen in der Innenlage (WA 4 und WA 5) wurden vorgesehen, um die Schmalseiten der neuen Gebäude zur vorhandenen Bebauung am Baesweiler Hof auszurichten und so verträgliche Übergänge zwischen Bestands- und Neubebauung herzustellen. Ein Drehen der Gebäude wäre an dieser Stelle des Plangebietes unter städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gesichtspunkten nicht vertretbar.

Zu einer möglichen Belastung mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen wurde eine Immissionssimulation erstellt. In Anlehnung an die 39. BImSchV wurde untersucht, wie hoch die Konzentration der Luftschadstoffe NO<sub>2</sub> und Feinstaub PM 10 und PM 2,5 im Plangebiet und im Bereich die umgebenden Bestandsbebauung sind. Dabei wurde sowohl der Ist- als auch der Planungszustand betrachtet und berücksichtigt, dass das Umfeld des Plangebietes ab dem 01.07.2014 nur noch mit

Kraftfahrzeugen mit einer grünen Plakette die erweiterte Umweltzone der Stadt Köln befahren werden darf.

Als Ergebnis der oben genannten Betrachtungen lässt sich festhalten, dass alle relevanten Grenzwerte der oben genannten Verordnung für alle Parameter und allen beurteilungsrelevanten Fassaden innerhalb und außerhalb des Plangebietes eingehalten werden.

Hinweise auf archäologische Bodendenkmale und Fundstellen im Plangebiet liegen nicht vor. Bedenken der gebäudebezogenen Denkmalpflege bestehen ebenfalls nicht.

#### **4. Planverwirklichung**

Der ehemalige Möbelmarkt wurde in der Zwischenzeit abgebrochen. Die CORPUS wird auf diesem Geländeteil die neue Wohnbebauung voraussichtlich in zwei Bauabschnitten realisieren. Der 1. Bauabschnitt umfasst die oben genannte Blockrandbebauung entlang des Maarweges bis in die Einfahrt zur Scheidtweilerstraße (WA 2 und WA 3). Des Weiteren wird die westlichste Gebäudezeile sowie die Wegeverbindung zum Baugebiet Baesweiler Hof (WA 4) mit eingezogen. Der 2. Bauabschnitt umfasst die übrigen Gebäude der Innenlage (WA 5) und die östlich abschließende Lärmschutzbebauung (WA 6).

Der Getränkemarkt im WA 7 und WA 8 wird zunächst weiter betrieben. Der Bebauungsplan regelt aber bereits eine bauliche Nachnutzung, falls der Eigentümer von dieser Möglichkeit Gebrauch macht.

Eine förmliche Umlegung nach § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich, da eine Grundstücksneuordnung auf privatem Wege zwischen der CORPUS und dem Eigentümer des Getränkemarktes stattgefunden hat.

Bis zum Satzungsbeschluss wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Köln und der CORPUS vorgelegt, der die Umsetzung der Bebauung in den Teilgebieten WA 2 bis WA 6 sichert. Darin werden insbesondere die öffentlich zugänglichen Spielangebote und die grünordnerische Gestaltung des Plangebietes geregelt.

Die CORPUS übernimmt alle Kosten, die die Aufstellung des Bebauungsplanes betreffen. Die Umsetzung der Planung in den Teilgebieten obliegt den jeweiligen Grundstückeigentümern.