

# A N L A G E 2

## **Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

### **Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

**Nummer 70451/03**

**Arbeitstitel: MHD Gelände in Köln-Kalk, Teilaufhebung**

---

#### **1. Rechtskraft des Bebauungsplanes**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.70451/03 umfasst den Bereich zwischen der Bahntrasse Köln-Siegburg im Westen und Süden, der Kalker Hauptstraße im Norden und der Bebauung westlich der Trimbornstraße im Osten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am 22.05.2003 als Satzung beschlossen und ist am 18.08.2003 in Kraft getreten.

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, dem ein mit dem Vorhabenträger am 21.05.2003 geschlossener Durchführungsvertrag zu Grunde liegt. Das Plangebiet ist nach den Regelungen des Durchführungsvertrages in zwei Bauabschnitte unterteilt.

#### **2. Ehemalige Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

Zentrales Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war die städtebauliche Abrundung der vorhandenen Bebauung im Stadtteil Kalk durch die Neuplanung. Es sollte ein Quartiercharakter mit hohem Identifikationswert gebildet werden.

##### **1. Bauabschnitt:**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt zwischen der öffentlichen Erschließungsanlage Grünebergstraße und der S-Bahn mit der Haltestelle Trimbornstraße ein allgemeines Wohngebiet –WA– mit IV–V geschossiger Wohnbebauung fest. Die Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl –GRZ– mit 0,4 orientierte sich an dem Festsetzungskatalog der Baunutzungsverordnung –BauNVO–.

Für das WA war aufgrund der städtebaulichen Situation des hohen Wohnbedarfs eine Überschreitung der Obergrenze der Geschossflächenzahl –GFZ– bis zu 1,6 festgesetzt.

Die Höhenfestsetzungen der Gebäude wurden entsprechend der gestalterischen Zielvorstellung des zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurfes mit nur geringen Spielräumen festgesetzt. Das begründet auch die teilweise Festsetzung von Baulinien.

Für die Kammstruktur des allgemeinen Wohngebietes war es erforderlich die Geschossigkeit zwingend festzusetzen, um den gewünschten Quartiercharakter und eine angemessene Verdichtung zur angrenzenden östlichen Bebauung zu erreichen.

Speziell die Blockinnenbereiche des allgemeinen Wohngebietes wurden als private Grünflächen vorgesehen. Ein hoher Identifikationswert durch die Bewohner wurde durch eine intensive Begrünung oberhalb der Tiefgaragen und eine differenzierte Grünraumplanung durch verschiedene Zonen in den Blockinnenbereichen geschaffen.

## 2. Bauabschnitt:

Die angestrebte städtebauliche Qualität der Bebauung entlang der Kalker Hauptstraße im festgesetzten Mischgebiet –MI– sollte durch eine differenzierte Festsetzung der Geschossigkeit bzw. der maximalen Gebäudehöhen erreicht werden.

Die Ausweisung als Mischgebiet in unmittelbarer Nähe zu den Einkaufsmöglichkeiten im Bereich Kalker Hauptstraße sollte auch kleineren gewerblichen Betrieben eine Möglichkeit der Existenzgründung geben und somit zur Angebotsvielfalt beitragen.

Es ist eine GRZ von 0,6 bis 0,8 festgesetzt worden. Die GFZ Festsetzungen betragen zwischen 2,4 und 3,8.

Entlang der Kalker Hauptstraße sollte eine geschlossene Gebäudekante das Stadtbild prägen, deswegen wurde hier eine Baulinie festgesetzt, mit entsprechenden Höhenfestsetzungen und der zwingend festgesetzten Anzahl von V–VIII Vollgeschossen.

Die entlang der Kalker Hauptstraße vorhandenen Bäume und Grünbeete sollten weitgehend erhalten bleiben.

## **3. Grund der Teilaufhebung**

Nach dem Satzungsbeschluss im Jahr 2003 wurde der Bereich des allgemeinen Wohngebietes – zwischen der Grünebergstraße und den Gleisanlagen (1. Bauabschnitt) – an den Kölner Erbbauverein eG. veräußert und dann umgehend errichtet.

Die öffentliche Erschließung wurde zum größten Teil hergestellt und befindet sich im Eigentum der Stadt Köln.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung der Mischgebiete entlang der Kalker Hauptstraße (2. Bauabschnitt) wurde vom Vorhabenträger nicht realisiert.

Im Durchführungsvertrag hatte sich der Vorhabenträger jedoch gemäß § 4 Abs.2 zur Realisierung der Bebauung entlang der Kalker Hauptstraße innerhalb von zehn Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes – also bis zum 18.08.2013 – verpflichtet.

Nach der Sollvorschrift des § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB ist die Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Regelfolge einer nicht fristgerechten Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die Stadt hat bei der dem Abwägungsgebot unterliegenden (Teil)Aufhebung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die betroffenen öffentlichen und privaten Belange in eigener Verantwortung abzuwägen.

Nach § 12 Abs. 6 S. 3 BauGB wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 70451/03 in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB für den Bereich entlang der Kalker Hauptstraße teilaufgehoben.

## **4. Auswirkungen / Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

### **4.1 Städtebauliche Entwicklung / Bau- und Planungsrecht**

Der Bereich der Teilaufhebung besteht aus den Grundstücken, Gemarkung Kalk, Flur 23, Flurstücke 106 und 111 (zusammen 11.284 qm), Eigentümerin ist die GAG, und dem städtischen Flurstück 106 (1.300 qm), Grünebergstraße, als öffentliche Erschließungsstraße.

Die Grundstücke der GAG sind zwischenzeitlich freigeräumt und können bebaut werden.

Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach erfolgter Teilaufhebung nach § 34 Abs. 1 BauGB. Zulässig wären Wohngebäude, aber bedingt durch die Lage im Bezirkszentrum mit den unmittelbar gegenüberliegenden Köln Arcaden auch ein breites Nutzungsspektrum wie Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen oder kleingewerbliche Betriebe.

Durch die unmittelbare Nähe zum S-Bahn Haltepunkt Trimbornstraße und der nahegelegenen KVB-Haltestelle Kalker Post ist der Bereich sehr gut durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen.

Zurzeit hat die Nachfrage an Wohnungen eine sehr hohe Bedeutung in der Stadt. Es ist gerade der Wohnungsbau in den unteren und mittleren Mietpreislagen, der überall fehlt.

Die Eigentümerin beabsichtigt im Bereich der Teilaufhebung Wohnbebauung zu realisieren.

### **4.2 Rechtliche und finanzielle Auswirkungen**

Da das Vorhaben des 2. Bauabschnittes nicht innerhalb des im Durchführungsvertrages gesicherten Durchführungszeitraums umgesetzt wurde, ist die Stadt Köln gemäß § 12 Abs. 6 BauGB gehalten für einen Teilbereich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben.

Mit der im Zuge der Teilaufhebung eintretenden planungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB ergibt sich die Möglichkeit, ein wesentlich höheren Wohnanteil als im ursprünglich festgesetzten Mischgebiet umzusetzen, welche der aktuellen Bedarfssituation deutlich gerechter wird.

Durch die Teilaufhebung können gemäß § 12 Abs. 6 BauGB keine Ersatzansprüche aus § 39 ff BauGB (Vertrauens- und Planungsschaden) geltend gemacht werden, so dass der Stadt Köln keine Kosten entstehen.

Die GAG Immobilien AG hat als Erwerberin von dem ursprünglichen Vorhabenträger MHD in Rechtsnachfolge der Teilaufhebung zugestimmt.

Da der bisherige Vorhabenträger MHD die Grundstücke im Zuge der Verlagerung seiner Hauptverwaltung ins Deutzer Feld an die GAG verkauft hat (die privaten Interessen vom MHD werden durch den Verkauf nicht mehr berührt), kann die Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend dem in § 1 Abs. 7 BauGB allgemein normierten rechtsstaatlichen Abwägungsgebot erfolgen.

## **5 Vereinfachtes Aufhebungsverfahren "MHD-Gelände" - Umweltbelange**

Im Vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB wird von der Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2, Abs. 4 und der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß Anlage 1 zum BauGB abgesehen.

Betrachtet werden lediglich die im Bestand erkennbar erheblich betroffenen Umweltbelange.

- 1.) **Artenschutz:** Festgestellt wurden im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung – Rückbau und nachfolgende Bebauung Kalker Hauptstraße 22-24 in Köln-Kalk, Kölner Büro für Faunistik, Juli 2017, die Vogelarten Mauersegler, Rabenkrähe, Ringeltaube, Straußentaube und Wacholderdrossel ohne Brutnachweis. Potenziell vorkommende, vom Gutachter als planungsrelevante Vogelarten eingestuft, sind Blauhänfling, Feldsperling, Fitis, Gelbspötter, Gimpel, Habicht, Haussperling, Klappergrasmücke, Kleinspecht, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Rauchschnalbe, Sperber, Turmfalke, Waldkauz, Waldohreule und Wanderfalke. Lediglich für den Haussperling wurde an einem der Bestandsgebäude ein Brutnachweis erbracht. *Anmerkung: Der Haussperling ist gemäß FIS Geschützte Arten NW nicht als planungsrelevant eingestuft.* Der Wanderfalke könnte als Nahrungsgast auftreten. Für alle anderen Vogelarten ist ein Auftreten aufgrund fehlender Habitatausstattung des Plangebietes nicht zu erwarten.

Im Rahmen von Baugenehmigungen sind Vermeidungsmaßnahmen zu prüfen, die eine Verletzung von artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 44 BNatSchG verhindern. Für die Aufhebung ergeben sich keine Konsequenzen.

- 2.) **Pflanzen:** Der Aufhebungsbereich weist insgesamt einen eher geringen Vegetationsbestand auf. Im noch nicht bebauten Bereich sind von mittlerer ökologischer Wertigkeit die vorhandenen Baumstandorte mit einheimischen, teilweise großkronigen Bäumen entlang der Bahntrasse. Weiterhin existieren kleinere Flächen mit Scherrasen und im Bereich der niedergelegten Verwaltungsgebäude derzeit offene Flächen.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in den Vegetationsbestand möglich. Dann müsste geprüft werden, ob und welche Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Köln fallen, für deren Fällung wäre dann ein Ausgleich in monetärer Form oder als Ersatzpflanzung zu leisten. Eingriffe in andere Vegetationsformen wären nicht ausgleichspflichtig.

- 3.) **Lärm:** Der Aufhebungsbereich ist heute hoch vorbelastet durch Straßen- und Schienenverkehr. Straßenverkehrslärm wirkt von der Kalker Hauptstraße und der Grünebergstraße, Schienenverkehrslärm wirkt von der Trasse der Bahn AG Köln – Troisdorf, Streckenabschnitt Köln-Deutz – Köln-Kalk auf den Aufhebungsbereich ein.

Verkehrslärm: Gemäß der "Schalltechnischen Untersuchung zum Außenlärm Bebauungsplan Kalker Hauptstraße 22-24 in 5113 Köln-Kalk, DAU cologne, September 2017" wurden im Tagzeitraum (06<sup>00</sup> - 22<sup>00</sup> Uhr) an möglichen Fassaden zur Kalker Hauptstraße maximale Lärmpegel von > 65 bis 71 dB(A) ermittelt. An möglichen bahnzugwandten Fassaden werden Pegel von 58 bis 73 dB(A) ermittelt. Im Nachtzeitraum (22<sup>00</sup> - 06<sup>00</sup> Uhr) werden entlang der Kalker Hauptstraße Lärmpegel von 64 bis 68 dB(A) und entlang der Schienentrasse von 53 bis 70 dB(A). Damit sind die Beurteilungspegel gemäß DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 / 45 dB(A) tags / nachts sowohl tags als auch nachts erheblich überschritten. Die entsprechenden Orientierungswerte für ein Mischgebiet (MI) von 60 / 50 dB(A) sind teilweise tags und nachts ebenfalls erheblich überschritten.

Gewerbelärm: Gegenüber dem Aufhebungsbereich liegt ein Einkaufszentrum. Von dessen obersten Parkdeck gehen Gewerbelärmemissionen aus. Im Aufhebungsbereich erreichen die Gewerbelärmimmissionen an möglichen zugewandten Fassaden maximale Lärmpegel am Tag von 69 dB(A). Damit wäre der Immissionsrichtwert (IWR) der TA Lärm für ein MI eingehalten, für ein WA um vier dB(A) überschritten. Mit einem maximalen Pegel von 42 dB(A) sind im Nachtzeitraum die IRW sowohl für ein WA als auch ein MI sicher eingehalten.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens für ein zukünftig mögliches Bauvorhaben wäre auch mögliche Lärmemissionen und –immissionen aus einer Neubebauung zu ermitteln. Für die Aufhebung ergeben sich keine Konsequenzen.

- 4.) **Boden / Altlasten:** Aufgrund der vorhandenen bzw. der Vornutzungen im noch umgesetzten Bereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes kann von überwiegend stark gestörten Bodeneigenschaften ausgegangen werden. Lediglich im Bereich der vorhandenen Baumstandorte kann von weniger beeinträchtigten Bodeneigenschaften ausgegangen werden. Durch nach der Aufhebung mögliche Bau- und Erschließungsvorhaben würde überwiegend in bereits stark geschädigte Bodeneigenschaften eingegriffen.

Der Aufhebungsbereich befindet sich in einer Fläche, die im städtischen Altlastenkataster als Altstandort Nr. 80217 eingetragen ist. Eine Gefährdung der Pfade Boden - Grundwasser, Boden - Luft oder Boden – Mensch ist im heutigen Zustand nicht zu erwarten. Die noch nicht bebaute Teilfläche im Aufhebungsbereich muss vor einer Bebauung nutzungsorientiert untersucht werden.

Für die Aufhebung ergeben sich keine Konsequenzen.

- 5.) **Luftgüte:** Der Aufhebungsbereich liegt in einer Zone mit mittlerer Luftgüte (LUGI 1.3 – 1.4). Damit ist der Aufhebungsbereich unter lufthygienischen Aspekten grundsätzlich für eine Wohnnutzung geeignet. Auf und entlang der Kalker Hauptstraße ist aufgrund des hohen durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommens (DTV) von über 16.000 Pkw-Einheiten mit einer hohen verkehrsbedingten Luftschadstoffimmission zu rechnen. Nach der Niederlegung der vorhandenen Baukörper kann eine gewisse Durchlüftung des Straßenraums unterstellt werden und damit eine Einhaltung der Grenzwerte der 39. BImSchV. für Stickoxide (NO<sub>x</sub>) und Feinstaub (PM<sub>10</sub>, PM<sub>5</sub>) angenommen werden. Eine Messung oder Simulation von Luftschadstoffkonzentrationen liegt nicht vor.

Im Rahmen einer möglichen Neubebauung nach der Aufhebung würden als neue Quellen von Luftschadstoffemissionen vermehrter Kfz-Verkehr (Anwohner, Angestellte und Lieferverkehr) sowie die Gebäudeheizung implementiert. Es würde damit zu einer mäßigen Zunahme der Emission von Luftschadstoffen im und am Aufhebungsbereich kommen. Damit käme es vermutlich auch zu einer geringfügigen Emission von Treibhausgas (Oxidation von Kohlenmonoxid zu Kohlendioxid). Hier greift die Energieeinspar-Verordnung (ENEV).

Für die Aufhebung ergeben sich keine Konsequenzen.

- 6.) **Klima:** Laut der Planungshinweiskarte zukünftige Wärmebelastung liegt der Teilaufhebungsbereich in der Klasse 5 – sehr hoch belastete Siedlungsfläche. Auch eine Neunutzung des heute unbebauten Teilgebietes würde aufgrund der geringen Flächengröße keine spürbare Veränderung des stadtklimatischen Zustandes auslösen. Für die Aufhebung ergeben sich keine Konsequenzen.
- 7.) **Erschütterungen:** Der Bereich der Aufhebung grenzt im Südwesten an die Gleistrasse der Bahn AG Köln – Troisdorf. Auf der Strecke verkehren am Tag (06°° – 22°°) 253 S- und Regionalbahnen und nachts (22°° - 06°°) 60 S- und Regionalbahnen. Von den Zügen gehen bei der Vorbeifahrt im Nahbereich der Gleistrasse Erschütterungen aus. Diese fallen jedoch eher geringer aus, da keine Güterzüge auf der vorgenannten Trasse eingesetzt werden. Genaue Erkenntnisse dazu liegen nicht vor.

Die nach der Aufhebung mögliche Bebauung wäre im Nahbereich der Bahntrasse den durch den Schienenverkehr ausgelösten Erschütterungen ausgesetzt. Inwieweit durch diese Erschütterungen die Anhaltswerte der DIN 4051-2 in den Strassennahen Gebäudeteilen eingehalten werden, ist nicht bekannt. Eine entsprechende Prüfung wäre im Baugenehmigungsverfahren durch zu führen.

Für die Aufhebung ergeben sich keine Konsequenzen.