

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

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Nummer 73370/04**

#### **Arbeitstitel: Nördlich Wielermaar in Köln-Porz-Zündorf**

---

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

### **1.1. Anlass**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, ein vereinfachtes Planänderungsverfahren gemäß § 13 BauGB, bezieht sich auf den Bebauungsplan mit der Nummer 73370/04, Arbeitstitel Nördlich Wielermaar in Köln-Porz-Zündorf, welcher am 04.10.1993 bekannt gemacht wurde.

Ziel war es, circa 160 neue Wohneinheiten in Köln-Porz-Zündorf zu schaffen, ferner die Trassenführung zur Verlängerung der KVB-Linie 7 sowie die Flächen der Gemeinschaftsgrundschule Schmittgasse zu sichern.

Ausgehend in südöstliche Richtung von der Schmittgasse in den Schwester-Firma-Weg wurde die Erschließung von drei Baufeldern durch gering dimensionierte Wohnstraßen geplant. Die drei Stichstraßen, weiter benannt als Schwester-Firma-Weg, erschließen mit einem Profil von 5 m Breite und einer Tiefe von 120 m das Baugebiet.

Diese Bedingungen sind unter heutigen verkehrstechnischen Kriterien problematisch, da Belange der Abfallwirtschaftsbetriebe, der Feuerwehr sowie der Verkehrssicherheit entgegenstehen. Die im hinteren Teil des Baugebiets liegenden Grundstücke, nordöstlich der Bebauung „An der Wielermaar“, können durch die Abfallwirtschaftsbetriebe nicht angefahren werden, da die benötigten Wenderadien und Bewegungsflächen fehlen. Ebenfalls bestehen hinsichtlich der brandschutztechnischen Erreichbarkeit der Häuser sowie aus Gründen des Verkehrsflusses erhebliche Bedenken, dies aufgrund der zu gering dimensionierten Bewegungsflächen ohne Wendemöglichkeit. Zusätzlich zur Erschließungsfunktion ist es erforderlich Stellplätze unterzubringen.

### **1.2. Ziel**

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, an den ursprünglichen Enden der Stichstraßen Schwester-Firma-Weg, eine überarbeitete Erschließungsplanung zu realisieren.

Hierzu werden anteilig ursprünglich festgesetzte Wohngebietsflächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Durch einen bereits erfolgreich vollzogenen Grunderwerb der Flurstücke 983 und 984 (Gemarkung Oberzündorf, Flur 2) durch die Stadt Köln, können ausgehend von der Schmittgasse, die ersten zwei Stichstraßen durch eine Umfahrung am Ende des Schwester-Firma-Wegs zusammengelegt werden.

Eine Ausweitung der Verkehrsfläche im Süden des Bebauungsplanes, am Ende des Schwester-Firma-Wegs, am Rand der öffentlichen Grünfläche, führt dazu, dass die notwendige Erschließungsanlage, versehen mit einem Wenderadius, die Situation entlastet.

Die Änderung der zwei Erschließungssituationen gemäß Anlage 6 ermöglicht mit verhältnismäßig geringem Aufwand nachhaltig eine Verbesserung der defizitären Erschließungsplanung.

Der festgesetzte Fußweg im Übergang zur Bestandsbebauung „An der Wielermaar“, auf der Grenze zum benachbarten Bebauungsplan mit der Nr. 73369/02, bleibt gänzlich unberührt.

### **1.3. Verfahren**

Der Stadtentwicklungsausschuss beschloss am 14.12.2017, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73370/04 gemäß § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 1 Absatz 8 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB für die Erschließungsflächen an den westlichen Enden des Schwester-Firma-Wegs einzuleiten.

Von der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB konnte nach § 13 Absatz 2 Nummer 1 BauGB abgesehen werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB hat in der Zeit vom 15.11. - 01.12.2017 stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB hat in der Zeit vom 26.09. - 31.10.2018 stattgefunden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB hat in einer Auslegung vom 04.10. - 04.11.2019 stattgefunden.

Das Änderungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Die Voraussetzungen des § 13 Absatz 1 BauGB liegen vor; da

- kein Vorhaben geplant wird, für das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht;
- kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht, dies sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck des Natura 2000-Gebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes;
- der Änderungsbereich nicht im Achtungsabstand oder angemessenem Sicherheitsabstand eines Störfallbetriebes liegt.

Da für die Bebauungsplanänderung die Voraussetzungen zur Umsetzung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB vorliegen, wird nach § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen. Die relevanten Umweltbelange werden geprüft und in die Abwägung eingestellt.

## **2. Erläuterungen zum Plangebiet**

### **2.1 Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im rechtsrheinischen Kölner Süden, im Stadtbezirk 7 Köln - Porz, im Stadtteil Köln - Porz - Zündorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 73370/04 in der Fassung der 1. Änderung grenzt im Süden an den festgesetzten Fußweg des Bebauungsplanes mit der Nr. 73369/02 und verläuft circa 35 m parallel dazu von der Schmittgasse Nr. 96 und 98 im Westen bis zur festgesetzten öffentlichen Grünfläche im Osten.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung in der Gemarkung (4991) Oberzündorf in der Flur 2 umfasst folgende Flurstücke: 836; 834 teilweise; 865 teilweise; 866; 867; 873; 874; 884 teilweise; 886; 888; 896; 905 teilweise; 906; 907; 908; 922 teilweise; 927; 928; 983; 984; 985; 986.

## **2.2 Vorhandene Struktur**

Im Süden, entlang der Straße „An der Wielermaar“ sowie entlang des bereits bestehenden Teilabschnittes „Schwester-Firma-Weg“ und der von Süden nach Norden tangierenden Schmittgasse, befindet sich Wohnbebauung bestehend aus Reihenhäusern und lose aneinander gereihter Mehrfamilienhausbebauung sowie vereinzelter Häuser mit hausnahen Gärten. Der größte Teil des geplanten Gebietes weist Bäume und Sträucher unterschiedlicher Qualitäten sowie landwirtschaftliche Nutzfläche auf.

Ans östliche Hinterland des Planbereiches grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche und öffentliche Grünfläche.

## **2.3 Erschließung**

### **○ Äußere Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt derzeit ausschließlich über die Schmittgasse, welche in ihrem Einbahnstraßenverlauf von Süden nach Norden an den Bebauungsplan grenzt. Ferner geht von der Schmittgasse nach Osten ein bereits bestehender Teilabschnitt des Schwester-Firma-Wegs ab, welcher in seiner Verlängerung die 1. Änderung des Bebauungsplanes darstellt.

Die Änderung der Erschließungsflächen betrifft die südwestlichen Enden des Schwester-Firma-Wegs und liegt nördlich der Reihenhäuser „An der Wielermaar“ mit den Hausnummern 5 (Flurstück 448); 13 (Flurstück 454); 23 (Flurstück 460); 33 (Flurstück 545) im Bereich zwischen der Schmittgasse Hausnr. 100 (Flurstück 443) im Norden und der öffentlichen Grünfläche im Süden.

### **○ Innere Verkehrserschließung**

Die kleinräumige innere Verkehrserschließung erfolgt über den bereits bestehenden Schwester-Firma - Weg, welcher an der Schmittgasse beginnt.

### **○ Umlegungsverfahren**

Nach der rechtskräftigen Änderung des Bebauungsplanes 73370/04 werden die notwendigen Eigentumsänderungen, die durch die Bebauungsplanänderung begründet sind, durch die Änderung des Umlegungsplanes zum Umlegungsgebiet U.355 gemäß § 73 Nr. 1 BauGB erfolgen. Vor der Fassung des entsprechenden Änderungsbeschlusses wird die Vermessung der neu entstehenden zukünftigen Baulandflächen, in Teilflächen aus den Flurstücken 884, 905 und 922, vom Amt 23 für Liegenschaften und Kataster, beauftragt.

### **○ Wasser-/Energieversorgung**

Die Wasser- und Energieversorgung verläuft über das städtische Versorgungsnetz.

- **Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung wird derzeit wie auch künftig durch die Stadtentwässerungsbetriebe (StEB Köln, AöR) gesichert.

- **Bodensituation**

Derzeit ist der Bereich, in welchem zukünftig die 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt, größtenteils nicht befestigt und auch nicht versiegelt.

## **2.4 Alternativstandorte**

Alternativstandorte sind keine zu benennen, da die 1. Änderung des Bebauungsplanes ursächlich der Erschließung eines bereits planungsrechtlich gesicherten Wohngebietes dient.

## **2.5 Planungsrechtliche Situation**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73370/04 Arbeitstitel: Nördlich Wielermaar in Köln - Porz - Zündorf, mit Festsetzungen im Sinne des § 30 Absatz 1 BauGB.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung legen 3 Baufelder des allgemeinen Wohngebietes, welche durch die Umfahrung räumlich zergliedert sind, fest.

Diese Baufelder beinhalten folgende Baunutzungen:

An der Schmittgasse wird unverändert eine II-Geschossigkeit mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 (GFZ) festgesetzt. An der Erschließungsstraße Schwester-Firma-Weg wird durchweg eine I-Geschossigkeit mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 (GFZ) festgesetzt.

Die im Osten festgesetzte öffentliche Grünfläche dient der wohnungsnahen Grünversorgung sowie der Trennung der geplanten Wohnbebauung von der geplanten KVB-Trasse.

## **3. Planungsvorgaben**

### **3.1 Regionalplan**

Im Regionalplan der Bezirksregierung Köln wird das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgezeichnet.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Bebauungsplanänderung 73370/04 ist gemäß § 8 Absatz 2 BauGB als aus dem FNP entwickelt zusehen.

### **3.3 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan weist für das Änderungsgebiet keine Schutzausweisung aus. Der nördliche Bereich ist als Innenbereich dargestellt. Als Entwicklungsziel Nr. 8 ist für den angrenzenden Bereich „Erhalt bis zur Realisierung der Bauleitplanung“ als Refugialraum für Flora und Fauna im Übergangsbereich vom Ortsrand in die freie Landschaft dargestellt.

## **4. Begründung der Planinhalte**

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

Das Plangebiet liegt am Rande der bebauten Ortslage von Zündorf, tangiert jedoch die Ortsdurchfahrten Schmittgasse und Wahner Straße.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden aus dem bestehenden Bebauungsplan unverändert übernommen, das heißt an der Schmittgasse wird unverändert eine II-Geschossigkeit mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 (GFZ) festgesetzt. An der Erschließungsstraße Schwester-Firma-Weg wird kontinuierlich eine I-Geschossigkeit mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 (GFZ) festgesetzt. Es gilt die alte Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes dient dazu, die bestehende Wohnnutzung zu sichern und diese weiter zu entwickeln.

Die Umfahrung des Schwester-Firma-Wegs führt zu einer Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche, hierzu tangiert die Umfahrung mittels eines Hochbords den unberührten und festgesetzten Fuß- und Radweg. Zudem werden die jeweils äußeren Teilflurstücke der ehemaligen Wenderadien vor und nach der Umfahrung auf die jeweilig anliegenden Eigentümer, also Teilflurstück 884 zu 873 sowie Teilflurstück 905 zu 906 umgelegt und dienen der Ergänzung zur Allgemeinen Wohngebietsfläche (WA). Der verbleibende Wenderadius wird aufgrund der notwendigen Schleppkurven vergrößert, hierzu wird die öffentliche Grünfläche reduziert und im Teilflurstück 922 zugunsten des Flurstückes 907 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen werden im Änderungsverfahren lediglich um die Ausgleichsmaßnahme A1 ergänzt.

### **4.2 Erschließung**

Aufgrund von bestehenden Belangen der Abfallwirtschaftsbetriebe (AWB) und der Feuerwehr ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Nummer 73370/04 notwendig.

Die Erschließung umfasst zum einen eine Umfahrung, das heißt eine Verbindung zwischen den ersten beiden Stichstraßen des Schwester-Firma-Wegs, welche als Einbahnstraße geregelt wird. Und zum anderen am Ende der dritten Stichstraße, ebenfalls als Schwester-Firma-Weg benannt, einen Wenderadius. Dieser Straßenabschnitt ist für den Beidrichtungsverkehr ausgelegt.

Die überplanten Teilflurstücke der früheren Wendeanlagen am Ende der ersten beiden Stichstraßen werden nach der rechtskräftigen Änderung des Bebauungsplanes 73370/04 auf die angrenzenden Eigentümer umgelegt. Dies ist das Umlegungsgebiet U.355 gemäß § 73 Nr. 1 BauGB.

Am Wenderadius wird sichergestellt, dass die Erschließung des Flurstücks 907 gewährleistet ist, dies mittels eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten des Flurstücks 907.

### **4.3 Grünflächen**

Die festgesetzten Grünflächen dienen der wohnungsnahen Grünversorgung sowie der Trennung der geplanten Wohnbebauung von der geplanten KVB-Trasse als Verlängerung der Linie 7. Die Grünfläche wird um den Mehrbedarf für einen Wenderadius am Ende des Schwester-Firma-Wegs reduziert. Der festgesetzte Baum wird mit Reduzierung der öffentlichen Grünfläche versetzt und bleibt somit erhalten.

## 5. Umweltbelange, § 1 Absatz 6 Nr. 7, § 1a Absatz 2 BauGB

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Absatz 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen.

Gleichwohl werden die durch die Änderung betroffenen Umweltbelange nachfolgend geprüft und in die Abwägung eingestellt:

### 5.1 Eingriffsregelungen

Anlässlich der 1. Änderung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 73370/04 wird es für die Umfahrung, als Verbindung zwischen erster und zweiter Stichstraße, erforderlich eine Fläche von 141,38 m<sup>2</sup> als Straßenverkehrsfläche zu versiegeln. Des Weiteren ist als flächenmäßiger Eingriff zur Realisierung des Wenderadius eine Verkleinerung der öffentlichen Grünfläche um 80,83 m<sup>2</sup> nötig.

Im Gegenzug kommt es zu einer Rücknahme des Eingriffs von einer bisher festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche, auf den Flächen, die im aktuellen Bebauungsplan eine Wendemöglichkeit am Ende der 1. Stichstraße Richtung Norden und am Ende der zweiten Stichstraße Richtung Süden ermöglichten. Hier kommt es auf einer Fläche von 93,43 m<sup>2</sup> zu der ersetzenden Planung einer Wohnbaufläche (WA). Auch am Ende der 3. Stichstraße in Richtung Norden kommt es zu einer ersetzenden Planung einer öffentlichen Verkehrsfläche zu einer WA-Fläche. Das darauf festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erlaubt allerdings eine vollständige Versiegelung der betreffenden Fläche. In der Bilanz bleibt der Flächenwert dieser Fläche demnach gleich (0 BWP).

Gegenüberstellung von Flächenänderungen und Änderung der Biotopwertigkeiten

Fläche in m <sup>2</sup>	rechtskräftiger Plan	1. Änderung	BWP Bestand	BWP Änderung gerundet
93,43	Öffentliche Verkehrsfläche = 0 BWP	WA = 3 BWP	0	+280
141,38	WA = 3 BWP	Öffentliche Verkehrsfläche = 0 BWP	424	-424
80,83	Öffentliche Grünfläche = 7 BWP	Öffentliche Verkehrsfläche = 0 BWP	566	-566
40,16	Öffentliche Verkehrsfläche = 0 BWP	WA mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht = 0 BWP	0	+/-0

**Bilanz**

**-710**

Es bedeuten: WA = allgemeines Wohngebiet (Wohnbaufläche), BWP = Biotopwertpunkte / m<sup>2</sup>

Durch die Umsetzung der Ziele der 1. Änderung ergibt sich im Plangebiet gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine zusätzliche Versiegelung von 128,78 m<sup>2</sup>.

Entsprechend der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans dienen die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit einer Flächengröße von ca. 11.000m<sup>2</sup> auch der Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft. Der Ausgleich in Form der öffentlichen Grünfläche ist Voraussetzung für den immer noch zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft, der mit dem Satzungsbeschluss des rechtskräftigen Bebauungsplans begründet ist. Durch den oben beschriebenen Eingriff in die Grünfläche entsteht ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf, der als nicht

abwägbar angesehen wird, da er den Bebauungsplan begründet. Der zusätzliche Ausgleichsbedarf wird mit einem Biotopwertpunkt (BWP 1) pro m<sup>2</sup> beschrieben, da die dem Bebauungsplan zugrunde gelegte Ackerfläche (6 BWP) in eine Grünfläche (7 BWP) aufgewertet wurde. Es ergibt sich durch die Versiegelung von 80,83 m<sup>2</sup> öffentlicher Grünfläche ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von 81 BWP.

Berücksichtigung von bereits zulässigen Eingriffen und den hieraus resultierendem zusätzlichem Ausgleichsbedarf:

Fläche in m <sup>2</sup>	rechtskräftiger Plan	Fläche vor Satzungsbeschluss des rechtskräftigen Bebauungsplans	BWP Ander-ung gerundet
80,83	Öffentliche Grünfläche = 7 BWP	Acker = 6 BWP	-81

**Bilanz Ausgleichsbedarf gesamt**

**-791**

Somit ist ein Ausgleichsbedarf von **791 Biotopwertpunkten (BWP)** festzustellen. Dieser Wert setzt sich aus -710 Biotopwertpunkten, welche den anlässlich des Änderungsverfahrens verursachten Eingriffen zuzurechnen sind, und -81 Biotopwertpunkten, welche dem Ausgleich des bereits zulässigen Eingriffs durch den rechtskräftigen Bebauungsplan zuzurechnen sind, zusammen.

Zum Ausgleich des ermittelten Ausgleichsbedarfs werden auf der im Plangebiet der 1. Änderung südlich gelegenen Grünfläche (Gemarkung Oberzündorf, Flur 2, Flurstück 927) Ausgleichsmaßnahmen verortet.

Folgende Maßnahme wird definiert:

Umwandlung von Grünfläche in das Zielbiotop „naturnah ausgestaltete Parkanlage mit Einzelbäumen, Gehölzen und Langgraswiese“ (PA11/HM) auf 132m<sup>2</sup>.

Bei einer Aufwertung von 6 BWP von „Grünfläche“ (7 BWP) (für den Biototyp „naturnah ausgestaltete Parkanlage mit Einzelbäumen, Gehölzen und Langgraswiese“ 13 BWP) ergibt sich bei einem Ausgleichsdefizit von 791 Biotopwertpunkten ein Flächenbedarf von ca. 132m<sup>2</sup>.

Der Eingriff kann im Planungsgebiet vollständig ausgeglichen werden.

Das Flurstück 927, Flur 2, Gemarkung Oberzündorf, auf dem die Ausgleichsmaßnahmen verortet sind, ist Teil des vom Amt für Landschaftspflege und Grünflächen geplanten Ausgleichspools „Wielermaar“ in Köln-Porz-Zündorf. Der Ausgleichspool wird demnach mit einer Fläche von 132m<sup>2</sup> auf dem oben genannten Flurstück mit der Maßnahme „Entwicklung Grünfläche in das Zielbiotop „naturnah ausgestaltete Parkanlage mit Einzelbäumen, Gehölzen und Langgraswiese“ (PA11/HM)“, in Anspruch genommen.

## 5.2 Lärm

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung (1. Änderung Nördlich Wielermaar in Köln-Porz-Zündorf; Stadtplanungsamt, 61/1, 09.05.2019) insbesondere im Hinblick auf die Immissionsbelastungen durch den Straßenverkehr durchgeführt.

### Straßenverkehrslärm durch Straßenneubau gemäß 16. BImSchV

Durch die geänderte Verkehrsführung der zwei verbundenen Stichstraßen mit Einbahnstraßenregelung, ist es für die Anlieger verkehrstechnisch erforderlich, dass alle Anwohner

der zu erwartenden ca. 40 Wohneinheiten zumindest durch die erste Stichstraße fahren. Es handelt sich dabei um eine Verbesserung der inneren Erschließung, die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan einen zusätzlichen – ausschließlich durch die Anwohner ausgelösten – motorisierten Individualverkehr im Wohngebiet auslöst.

Aufgrund der Anzahl der geplanten Wohneinheiten an den betroffenen Erschließungsanlagen (40) ist mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 210 Kfz-Fahrten zu rechnen. Die Einbahnstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut und ausgeschildert, wonach Höchstgeschwindigkeiten von 4-7 km/h zulässig sind. Aufgrund dieser Erkenntnisse kann aus Erfahrungswerten der sichere Schluss gefasst werden, dass aufgrund des gutachterlich ermittelten und zu unterstellenden Verkehrszuwachses keine Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts zu erwarten sind.

#### Straßenverkehrslärm und KVB-Trasse

Die 1. Änderung lässt die Festsetzungen, die im Zusammenhang mit der Lärmbewältigung des Straßenverkehrs auf der Schmittgasse (u.a. überbaubare Grundstücksfläche) sowie die Festsetzungen im Zusammenhang mit der KVB-Trasse unberührt. Es bestehen außerdem keine begründeten Zweifel an der Lärmkonfliktbewältigung, die im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans durchgeführt wurde. Dies betrifft die Beurteilung der Lärmimmissionen des Straßenverkehrs und der KVB-Trasse sowie den daraus resultierenden, festgesetzten Schallschutzmaßnahmen. Die Immissionsbelastungen ausgehend von der Schmittgasse und der KVB-Trasse sind somit bereits ausreichend im ursprünglichen Bebauungsplanverfahren berücksichtigt worden.

#### Lärmschutzmaßnahmen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen in Form von Gesamtschalldämmmaßen für Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen stellen nach wie vor einen ausreichenden und angemessenen Lärmschutz dar.

### **5.3 Weitere Umweltbelange**

Im Norden des Geltungsbereiches der beabsichtigten Änderung setzt der ursprüngliche Bebauungsplan zwei Baumstandorte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt fest. In einer Ortsbegehung konnten diese Bäume nicht mehr vorgefunden werden. Die Änderung sieht aus diesem Grund von einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung dieser Bäume ab.

Eine erhebliche Belastung durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe ist laut Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Köln vom 31.10.2018 nicht zu erwarten.

Der Landschaftsplan der Stadt Köln weist eine Fläche süd-östlich der Schmittgasse innerhalb des Änderungsbereiches als Entwicklungsziel 8 „Zeitlich begrenzte Erhaltung bis zur Realisierung der Bauleitplanung“ aus. Vorgenanntes Entwicklungsziel steht der Durchführung des Änderungsverfahrens jedoch nicht entgegen.

#### Zusammenfassung der Umweltbelange

Die Umsetzung der 1. Änderung löst einen Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung aus. Dieser wird im Rahmen der Eingriffsregelung erfasst, bilanziert und im Plangebiet ausgeglichen. An Hand einer schalltechnischen Untersuchung und den bereits aufgeführten Argumenten wurde dargestellt, dass die bereits festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen ausreichen, um die Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr zu mindern. Eine weitere Betroffenheit der Umweltbelange gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist nicht festzustellen.



## **6. Nachrichtliche Übernahme § 9 Absatz 6 BauGB**

Das Gebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Porz - Zündorf. Die Wasserschutzzone III A ist mit den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung vereinbar.

## **7. Planverwirklichung**

### **7.1 Umlegung**

Auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 73370/04 Nördlich Wielermaar wurde zur Neuordnung des Gebietes ein Umlegungsverfahren mit der Nr. 355 durchgeführt und mit Bekanntmachung vom 24.06.2015 rechtskräftig abgeschlossen.

Der Bebauungsplan war Gegenstand eines gerichtlichen Verfahrens, da bodenordnerische Maßnahmen umzusetzen waren. Der Umlegungsplan vom 26.11.2003 für das Umlegungsgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nummer 73370/04 in der Fassung seiner Änderungsbeschlüsse vom 06.09.2004, 03.11.2004, 29.06.2005, 29.03.2006, 25.10.2006, 27.05.2009 und 14.04.2015 ist mit Wirkung vom 27.05.2015 unanfechtbar geworden und mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 24.06.2015 in Kraft getreten.

Durch das vorliegende Änderungsverfahren wird eine Änderung des Umlegungsplanes erforderlich. Hierzu werden die Wenderadien der ehemaligen ersten und zweiten Stichstraße mittels einer Umfahrung miteinander verbunden. Dies führt dazu, dass die Außenkurve jeweils in und aus der Umfahrung heraus als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird. Die für die veränderte Verkehrsführung erforderlichen Flurstücke 983 und 984 in der Flur 2 der Gemarkung 4991 Oberzündorf befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Köln.

### **7.2 Kosten**

Soweit die Planstraßen der Erschließung baulich nutzbarer Grundstücke dienen, unterliegen sie den Vorschriften der §§ 127 ff BauGB und der Satzung der Stadt Köln über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Fassung vom 23.09.2009. Zur Refinanzierung der Erschließungsanlagen werden Erschließungsbeiträge (jeweils 90 %) erhoben. Hinzu kommen gegebenenfalls die Kosten für den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen.

Nach § 127 Absatz 2 Nr. 4 BauGB sind auch die Grünanlagen beitragspflichtige Erschließungsanlagen, soweit sie nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen stellen solche Erschließungsanlagen dar. Sie sind gemäß der Erschließungsbeitragssatzung refinanzierbar.

Die Zuteilungsgrundstücke, welche aus dem Umlegungsverfahren resultieren sind kostenpflichtig für die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich ihrer Planung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege nach der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach den §§ 135a bis 135c BauGB.

## **8. Kenndaten**

<b>Größe des Plangebiets in ha</b>	<b>0,58 ha (5.848,52 m<sup>2</sup>)</b>
<b>BGF über alle Baufelder in m<sup>2</sup></b>	<b>2.522 m<sup>2</sup></b>
<b>BGF Wohnen in m<sup>2</sup></b>	<b>2.069 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl der geplanten WE (im Geltungsbereich)</b>	<b>15</b>
<b>Frei- und Grünfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>215 m<sup>2</sup></b>
<b>davon öffentlich</b>	<b>215 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkehrsfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>1.688 m<sup>2</sup></b>
<b>davon öffentlich</b>	<b>1.688 m<sup>2</sup></b>

**Der Rat der Stadt Köln hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nummer .73370/04 mit dieser Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Sitzung am 06.02.2020 gemäß § 10 Absatz 1 BauGB in Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 7 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) als Satzung beschlossen.**

**Köln, den**

**Oberbürgermeisterin**