

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67551/02
Arbeitstitel: Kasselberger Weg / Merkenicher Hauptstraße**

1.0 Planungsanlass und Planungsziel

Die Harff Haus + Wohnungsbau GmbH plant auf der Betriebsfläche eines aufgegebenen Bauernhofes am Ortsrand von Köln-Merkenich den Bau von neun Eigenheimen und eines Mehrfamilienhauses mit neun Wohnungen. Für das Vorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Aus diesem Anlass hat die Vorhabenträgerin am 07.07.2004 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB der Stadt Köln einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und die Einleitung des Satzungsverfahrens beantragt. Nach Vorabstimmung mit der Verwaltung ist der Stadtentwicklungsausschuss mit Beschluss vom 10.05.2005 diesem Antrag gefolgt.

Mithilfe des Vorhabens wird ein weiterer Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs im Kölner Stadtgebiet geleistet. Der Wohnungsgesamtplan der Stadt Köln prognostiziert bis 2015 einen Bedarf von 24.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von 33.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Mit der Planung wird dem Gebot einer freiraumschonenden Innenentwicklung durch die Wiedernutzung und Nachverdichtung von Grundstücksflächen Rechnung getragen, so dass das beschleunigte Planverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden konnte.

2.0 Plangebiet

2.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand von Merkenich, an der Straßengabelung Merkenicher Hauptstraße/Kasselberger Weg, kurz vor der Autobahn A 1. Bei diesem Standort handelt es sich um einen alten Bauernhof mit einer Betriebsfläche von rund 0,5 ha. Mit dem Rückgang der Landwirtschaft wurde die Fläche auch für gewerbliche Zwecke genutzt. Der Kasselberger Weg fungiert als Zufahrt und teilt das Plangebiet in zwei unterschiedliche Hälften: Die westliche Hälfte ist mit einer Ansammlung baulicher Anlagen, die als Lagerstätte sowie dem Abstellen von Fahrzeugen und Geräten dienen, und einem zweigeschossigen Wohnhaus bebaut. Die östliche Hälfte ist bis auf ein einzelnes Gerätehaus als Überbleibsel der seinerzeit dort betriebenen Kohlenhandlung frei von festen Aufbauten und besteht in erster Linie aus einer großflächig geschotterten LKW-Vorfahrt. Daneben befindet sich eine enge Pferdekoppel mit kleinem Unterstand. Nennenswerte Vegetation existiert nur innerhalb der östlichen Gebietshälfte, vornehmlich in Gestalt von Randgehölzen und einer Gruppe von vier Bäumen.

An der Abzweigung Merkenicher Hauptstraße/Kasselberger Weg stehen zwei als Naturdenkmal geschützte Kastanienbäume mit einem denkmalgeschützten Wege-

kreuz. Entlang der Merkenicher Hauptstraße schließen sich zweigeschossige Wohnhäuser neueren Baujahres an das Plangebiet an, die zum Ortskern von Merkenich gehören. Die neue Hochwasserschutzanlage des Rheins - geschütteter Deich mit integrierter Schutzwand - umkurvt das Plangebiet an der östlichen, nördlichen und westlichen Grenze. Mit deren Bau wurde das Plangebiet in Gänze dem erschlossenen Siedlungsraum zugeschlagen und die Abgrenzung zum Außenbereich neu gezogen. Jenseits des Deiches liegen ein Landschafts- und ein Naturschutzgebiet.

2.2 Geltendes Planungsrecht / Planvorgaben

Der Bebauungsplan Nr. 67550/04 aus 1968 setzt für das Vorhabengebiet Fläche für die Landwirtschaft fest und wird entsprechend überplant. Im Flächennutzungsplan ist die westliche Gebietshälfte als Wohnbaufläche, die östliche hingegen als Grünfläche dargestellt. Aufgrund der relativ geringen Abweichung von rund 0,3 ha gilt der Bebauungsplan dennoch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so dass dessen Änderung bzw. Aktualisierung nicht erforderlich ist.

Im Landschaftsplan ist die im FNP dargestellte Grünfläche noch als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Mit der Rechtsverbindlichkeit des vorliegenden Bebauungsplanes tritt zugleich der Landschaftsplan aufgrund seiner Anpassungsklausel an dieser Stelle außer Kraft.

Das Plangebiet liegt zum Teil in den gemäß Deichschutzverordnung festgelegten Schutzzonen I und II der angrenzenden Hochwasserschutzanlage. Innerhalb der beiden Zonen sind bestimmte Genehmigungspflichten bzw. Ge- und Verbote zu beachten.

3.0 Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Planung beinhaltet neun Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus mit neun Wohnungen. Der Standort bietet aufgrund der benachbarten Wohnnutzung und des örtlichen Infrastrukturangebotes geeignete städtebauliche Rahmenbedingungen. Für die Nutzung des Geländes zu Wohnzwecken spricht zugleich der im Kölner Stadtgebiet zu deckende Wohnbedarf. Durch die Aufgabe der landwirtschaftlich-gewerblichen Nutzung und die nachrückende Wohnbebauung wird der Gebietscharakter im Sinne des Flächennutzungsplanes verstärkt zum Wohnen hin entwickelt. Als Bestandteil des Ortszentrums an der Merkenicher Hauptstraße mit ihrer Wohn- und Geschäftsbebauung wird der Planbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Da der Vorhaben- und Erschließungsplan lediglich ein Wohnungsbauprojekt vorsieht, sind die in WA-Gebieten üblichen Nutzungsarten, die nicht Wohnzwecken dienen, dort ausgeschlossen.

Das Mehrfamilienhaus ist unmittelbar an der Merkenicher Hauptstraße geplant, die Einfamilienhausbebauung in deren Rückraum. Gemäß dieser Zielsetzung wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Eigenheim auf zwei beschränkt, womit über den Eigenbedarf hinaus nur noch eine Einliegerwohnung zulässig ist.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die o.g. Festsetzungen dienen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und tragen den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung. Die gemäß Baunutzungsverordnung für WA-Gebiete geltende Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 wird durch die festgesetzten GRZ-Werte von 0,4 und 0,3 eingehalten bzw. unterschritten. Die Geschossigkeit des Vorhabens beträgt einheitlich zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss und entspricht der Ortsbebauung. Das an der Merkenicher Hauptstraße geplante Mehrfamilienhaus schließt unmittelbar an die Nachbarbebauung an und bildet mit dieser künftig eine Gruppe von drei Wohngebäuden. Im Falle der Einfamilienhäuser am Kasselberger Weg ist die geplante Bauweise offener und Einzel- oder Doppelhäusern vorbehalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in einer Tiefe zwischen 12,0 und 14,0 m festgesetzt, und besitzen nur noch einen engen Entwicklungsspielraum. Die Stellung der Planbebauung ist straßenbegleitend.

3.3 Gestalterische Festsetzungen / Ortsbild

Das Ortsbild des alten Rheindorfes Merkenich wird heute durch eine zweigeschossige Wohnbebauung geprägt, mit engen und kleinteiligen Strukturen in dessen Zentrum. Die Siedlungshäuser besitzen in der Regel ein ausgebautes Dachgeschoss in Gestalt eines Satteldaches. Mit den für das Vorhaben geplanten Satteldächern wird diesem Erscheinungsbild Rechnung getragen. Auch hinsichtlich seiner Zweckbestimmung und Bauweise fügt sich das Vorhaben harmonisch in das Ortsbild ein, und ersetzt zugleich ein ungeordnetes und brachfallendes Betriebsgelände am Siedlungsrand. Die Altbebauung an der Merkenicher Hauptstraße, als Zeugnis des ursprünglich dörflichen Siedlungscharakters, wird jedoch durch einen Neubau ersetzt.

3.4 Stellplätze

Für den Stellplatzbedarf des Mehrfamilienhauses an der Merkenicher Hauptstraße ist ein Garagenhof mit Anbindung an den Kasselberger Weg festgesetzt. Die notwendigen Stellplätze für die Einfamilienhäuser können auf den einzelnen Baugrundstücken innerhalb ihrer seitlichen Abstandsflächen ohne besondere Planfestsetzung untergebracht werden.

3.5 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Merkenicher Hauptstraße und den Kasselberger Wegverkehrlich erschlossen. Der Kasselberger Weg erhält einen neuen Ausbau als Mischverkehrsfläche mit Wendeanlage und vier Parkplätzen auf seiner Ostseite für Besucher des Gebietes, und wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der Planbereich liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Langel. Die Kanalerschließung wird über den Deichweg zu dem in der Merkenicher Hauptstraße liegenden Abwasserkanal geführt, der neben dem häuslichen Schmutzwasser das auf den Bau-

grundstücken anfallende Niederschlagswasser jedoch nur zum Teil aufnehmen kann. Eine Versickerungspflicht gemäß § 51a LWG besteht nur für die östliche Plangebietshälfte und dort wiederum laut Deichschutzverordnung nur außerhalb der hier verlaufenden Deichschutzzonen, so dass - vorbehaltlich der Entwässerungsplanung - von der gedrosselten Einleitung des Abwassers in die öffentliche Kanalisation auszugehen ist; hierzu zählt auch das Niederschlagswasser des Kasselberger Weges.

Die versorgungstechnische Erschließung der Neubebauung mit Strom und Wasser etc. kann aus den vorhandenen Leitungen im Zuge der Merkenicher Hauptstraße übernommen werden.

3.6 Lärmschutz

Das Plangebiet ist erheblich durch den Verkehrslärm auf der Autobahn und der Merkenicher Hauptstraße belastet. Die ermittelten und der schalltechnischen Berechnung zugrunde gelegten Verkehrsmengen werden in der nachfolgenden Tabelle wiedergegeben:

Lärmquelle	Straßengattung	DTV Kfz/24h	LKW-Anteil in % Tag/Nacht	Höchstgeschwindigkeit Km/h
Autobahn A 1	Bundesautobahn	118.913	11,0 / 20,9	100
Merkenicher Hauptstraße	Kreisstraße	3.241	8,6 / 4,1	50

Die höchsten Beurteilungspegel gemäß RLS-90 liegen an der Merkenicher Hauptstraße mit tagsüber 65 bis 70 und nachts 55 bis 60 dB(A). Im Hauptplanbereich am Kasselberger Weg betragen die Pegel tagsüber 55 bis 60 und nachts 50 bis 55 dB(A). Die für WA-Gebiete anzusetzenden Orientierungswerte der DIN 18005 von 55/45 dB(A) tags/nachts werden an der Merkenicher Hauptstraße jeweils um bis zu 15 dB(A) überschritten, im Hauptplanbereich tags um bis zu 5 und nachts um bis zu 10 dB(A). Die Störung der Wohnruhe ist damit erheblich und erfordert besondere Schutzmaßnahmen.

In Abhängigkeit vom Außenlärm werden für das Vorhaben passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen der DIN 4109 festgesetzt, um für Aufenthaltsräume wohnverträgliche Innenraumpegel zu erzielen. Den höchsten Schutz gemäß Lärmpegelbereich IV erfordert der Bau des an der Merkenicher Hauptstraße geplanten Mehrfamilienhauses. Die Einfamilienhäuser liegen in den Lärmpegelbereichen III und II, wobei letzterer keiner zusätzlichen Festsetzung bedarf, da der erforderliche Dämmwert bereits nach den Vorschriften der Wärmeschutzverordnung erreicht wird. Zum Zwecke einer ausreichenden Lüftung bei geschlossenen Fenstern sind Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungselementen auszurüsten.

Im Außenwohnbereich kann der Schutzanspruch für WA-Gebiete nicht gewährleistet werden. Lärmschutzwände entlang der genannten Straßen, womit auch der Außenwohnbereich erfasst und geschützt würde, kommen nicht in Betracht: Im Falle der Merkenicher Hauptstraße würde das Ortsbild durch den Bau einer derartigen Anlage empfindlich gestört. Im Falle der Autobahn existiert bereits eine Lärmschutzwand, die sich in gleicher Weise auf das Landschaftsbild auswirkt. Eine zusätzliche Beeinträchtigung durch eine Erhöhung der Wand ist nicht mehr akzeptabel.

Eine weniger sensible Nutzung als die geplante - etwa in Form eines Gewerbebetriebes - wäre mit der städtebaulichen Ordnung ebenfalls nicht vereinbar. Das zuzulassende Vorhaben hingegen fügt sich in die Eigenart des Siedlungsraumes ein, wozu auch die Immissionsbelastung gehört. Die Bebauung entlang der Merkenicher Hauptstraße - auch im Bereich des Plangebietes - dient bzw. diente bereits dem Wohnen. Bezüglich der Autobahn liegen die Wohngrundstücke am nördlichsten Siedlungsrand von Merkenich dieser noch wesentlich näher als im vorliegenden Fall. Folglich kann davon ausgegangen werden, dass die Vorbelastung durch Verkehrslärm für die künftigen Anwohner hinnehmbar und das Plangebiet zur Deckung des Wohnbedarfs geeignet ist.

4.0 Sonstige Umweltbelange

4.1 Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet bietet im Vergleich zu den ausgedehnten benachbarten Schutzgebieten nur ein bescheidenes Angebot an natürlichem Lebens- und Nahrungsraum für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Mit Beendigung der landwirtschaftlichen Tierhaltung entfiel das reichhaltige Nahrungsangebot für Vögel an Fliegen und Insekten. Als Lebensstätte für geschützte Arten ist das Gebiet infolge der innerbetrieblichen Aktivitäten sowie der Baumaßnahmen für das Hochwasserschutzwerk nicht geeignet, so dass sich eine detaillierte Prüfung des Artenbestandes im Sinne des § 42 BNatSchG erübrigte. Allen in Siedlungsräumen vorkommenden Arten steht das Plangebiet nach wie vor offen.

Die westliche Plangebietshälfte ist großflächig versiegelt und so gut wie vegetationsfrei. Durch den Abbruch der Altbebauung und die nachrückende Wohnnutzung werden hier neue Grünbereiche geschaffen. Innerhalb der östlichen Gebietshälfte existieren höherwertige Biotopstrukturen nur in Gestalt von Randgehölzen mit jüngerem Baumholz und einer kleinen Baumgruppe mittleren Alters, die sich aus drei Robinien und einer Esche zusammensetzt. Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten wurden nicht registriert. Die GRZ-Werte von 0,3 und 0,4 gewährleisten eine sparsame Neuversiegelung. Durch die Anordnung der Baukörper am Kasselberger Weg - im Bereich des geschotterten LKW-Parkplatzes - werden bauliche Eingriffe in die rückwärtigen Randgehölze vermieden. Die Baumgruppe muss jedoch voraussichtlich vollständig gefällt werden. Soweit durch Neubebauung oder Gartengestaltung Baumbestand im Sinne der Kölner Baumschutzsatzung beseitigt wird, ist hierfür gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Infolge der tieferen Baugrundstücke und des geringeren Versiegelungsgrades entstehen hier ausgeprägtere Gärten. In den beiden nachfolgenden Tabellen sind die bestehenden und geplanten Biotoptypen aufgelistet und bewertet:

Bestand

KölnCode	Biototyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Gesamtwert
	Westliche Gebietshälfte			
SB191	Landwirtschaftliche Bebauung, intensiv genutzt	2	1.797	3.594
	Östliche Gebietshälfte			
VF2222	Parkplätze, unversiegelt, ohne Bäume	4	628	2.512
VF2222	Parkplätze, unversiegelt, ohne Bäume	3	940	2.820

PA42	Baumreihe, innerstädtisch	11	56	616
PA121	Scherrasen mit Baumbestand	6	323	1.938
PA312	Pferdekoppel	3	366	1.098
GH4421	Baumhecke, mittleres Baumholz, standorttypisch	10	95	950
GH4421	Baumhecke, mittleres Baumholz, standorttypisch	12	67	804
SB191	Landwirtschaftliche Bebauung, intensiv genutzt	2	271	542
Summen			4.543	14.874

Planung

KölnCode	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Gesamtwert
	Westliche Gebietshälfte			
SB151	Einfamilienhäuser, kleine Gärten	3	667	2.001
SB131	Zeilenbebauung, geschlossen	2	1.098	2.196
VF221	Wendeanlage	0	32	0
	Östliche Gebietshälfte			
SB151	Einfamilienhäuser, kleine Gärten	3	2.688	8.064
VF221	Parkbucht	0	58	0
Summen			4.543	12.261

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt ein Defizit von 2.613 Wertpunkten, das jedoch von der gesetzlichen Ausgleichspflicht befreit ist, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und dem Vermeidungsprinzip in besonderer Weise folgt.

4.2 Boden und Wasser

Die natürlichen Bodenfunktionen innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der bisher dort betriebenen Nutzungen durch Überbauung und Befestigung erheblich gestört. Infolge der Planung wird sich der Grad der Belastung nicht wesentlich ändern. Westlich des Kasselberger Weges werden natürliche Bodenfunktionen durch Entsiegelung wiederhergestellt. Östlich des Kasselberger Weges bleibt der Bodeneingriff an der unteren Grenze der in Baugebieten zulässigen Versiegelung. Gemäß Bodenkarte GD NRW ist der natürliche Bodentyp Braunerde (B72) ausgewiesen, der häufig in der Rheinebene vorkommt und nur eine mittlere Ertragsfähigkeit besitzt. Der in Teilbereichen potentiell vorhandene Bodentyp Norm-Vega ist besonders schutzwürdig. Im Zuge der Planrealisierung sind die bekannten bodenschutzrechtlichen Bestimmungen seitens des Vorhabenträgers einzuhalten.

Eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität durch ein erhöhtes Schadstoffeintragsrisiko und ein Eingriff in den Grundwasserkörper sind mit der Planung nicht verbunden. Der Versiegelungsgrad bleibt nahezu unverändert. Die Art des Bauvorhabens, der niedrige Grundwasserstand von mind. 5,80 m sowie die gemäß Versickerungsstudie vorliegenden Bodenverhältnisse bieten geeignete Voraussetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers. Eine Versickerungspflicht nach § 51a LWG besteht jedoch nur für die östliche Plangebietshälfte und dort wiederum nur außerhalb der hier verlaufenden Deichschutzzonen, so dass die Grundwasserneubildungsrate voraussichtlich relativ niedrig ausfällt.

4.3 Luft und Klima

Der Luftgüteindex (LUGI) weist für die Wohnsiedlung Merkenich eine mäßige, für die Merkenicher Rheinaue eine gute Luftqualität aus, was auf die freie Durchlüftung entlang des Rheins zurückzuführen ist. Die Luftqualität im Planungsraum wird in erster Linie durch die Abgase des im Norden vorbeiführenden Autobahnverkehrs beeinträchtigt, ferner durch die benachbarte Großindustrie. Da der Standort des Vorhabens dem Einwirkungsbereich der Rheinaue näher liegt als dem der Autobahn und sonstigen Emittenten, ist für eine ausreichende Durchlüftung gesorgt, bei der die Immissionsgrenzwerte der 22.BImSchV erfahrungsgemäß eingehalten werden und keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen. Die offen gehaltene Bauweise trägt zum Luftaustausch bei. Von einer Berechnung der Schadstoffbelastung wurde daher abgesehen. Das Vorhaben selbst verursacht Luftschadstoff-Emissionen nur durch Anwohnerverkehr und Hausbrand - eine Mehrbelastung, die nicht ins Gewicht fällt.

Die Freifläche auf der Ostseite des Kasselberger Weges besitzt nur eine geringe klimatische Ausgleichsfunktion, die durch die Bebauung geschmälert wird. Spürbare Nachteile für den Siedlungsraum sind in Anbetracht der Größenverhältnisse nicht zu erwarten.

4.4 Landschaft und biologische Vielfalt

Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes ist durch Ackerbauflächen und Wiesen mit Gehölzbeständen gekennzeichnet, und durch die in Hochlage querende Autobahn erheblich vorbelastet. Ein weiterer Eingriff in das Landschaftsbild ist mit dem Bau der neuen Hochwasserschutzanlage erfolgt, wodurch das Ortsrandbild neu gestaltet wurde und alte Sichtbeziehungen zur freien Landschaft gestört werden. Das Plangebiet selbst leistete aufgrund seiner funktionalen Ausrichtung bisher nur einen geringen Beitrag zur Gestaltung des Landschaftsbildes und weist lediglich innerhalb seiner östlichen Hälfte landschaftsgerechte Elemente auf, insbesondere in Gestalt von Bäumen. Einen Erholungswert besitzt die Fläche nicht. Bei Durchführung der Planung entsteht ein offenes und durchgrüntes Wohngebiet mit niedrigen Bauhöhen. Der Baumbestand bleibt erhalten oder wird ersetzt. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind folglich nicht zu erwarten.

Aufgrund des hohen Anteils an versiegelten und geschotterten Flächen ist das Gelände verhältnismäßig arm an biologischer Vielfalt, die voraussichtlich infolge des Gartenbaus vermehrt um standortfremde Zierpflanzen angereichert wird.

4.5 Landschaftsplan

Der östliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Rhein und Rheinauen Worringen bis Merkenich" mit dem Entwicklungsziel "Sicherung und Entwicklung von besonderen Lebensstätten für Pflanzen und Tiere". Bestimmte Maßnahmen sind dort nicht festgesetzt. Mit dem neuen Hochwasserbauwerk wurde dieser Teil räumlich und optisch ausgegrenzt. Da die Fläche zudem relativ klein ist und bereits intensiven anthropogenen Einflüssen ausgesetzt war, wird die Funktion des Landschaftsschutzgebietes durch deren Verlust nicht relevant beeinträchtigt.

4.6 Hochwasserschutz

Das Plangebiet wird im Sinne eines 200-jährlichen Hochwassers (11,90 m Kölner Pegel) durch die örtlichen Hochwasseranlagen geschützt und zählt nach § 31c Wasserhaushaltsgesetz zu den Gebieten, die bei Versagen dieser Anlagen überschwemmt werden können.

4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Erhaltenswerte Bausubstanz geht nur mit dem Abriss der historischen Dorfbebauung an der Merkenicher Hauptstraße verloren, die jedoch nicht als Baudenkmal geschützt und deren Beseitigung auch ohne die vorliegende Planung zulässig ist. Eingetragene Bodendenkmäler existieren nicht; zufällige Bodenfunde unterliegen den Regelungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes. Da das Vorhaben im Einzugsgebiet einer ehemaligen römischen Fernstraße (Merkenicher Hauptstraße) liegt, enthält der Bebauungsplan einen besonderen Hinweis.

4.8 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Das Vorhaben entspricht auch in seinem Emissionsverhalten der im Umfeld ausgeübten Wohnnutzung. Maßnahmen zur Emissionsvermeidung sind daher nicht erforderlich. Im Rahmen der zu genehmigenden Abbrucharbeiten der Altbebauung greifen die entsorgungsrechtlichen Bestimmungen. Der sachgerechte Umgang mit häuslichem Abfall wird über die Abfallsatzung der Stadt Köln geregelt, mit Abwässern über die Abwassersatzung. Die städtischen Betriebe und Anlagen stehen bereit.

4.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Südlich ausgerichtete Baukörper zur optimalen Ausnutzung von Sonneneinstrahlung und zum Einsatz von Solarenergieanlagen sowie geschlossene und kompakte Bauformen im Sinne des Gesetzes für den Vorrang erneuerbarer Energien und der Energieeinsparverordnung sind innerhalb des vorgegebenen Siedlungsgrundrisses nicht realisierbar.

5.0 Plandurchführung

Die Planung kann im Interesse des zu deckenden Wohnbedarfs am Standort realisiert werden. Mit der Planung wird insbesondere auf die in der Nachbarschaft ausgeübte Wohnnutzung und das zu wahrende Ortsbild Rücksicht genommen. Den verkehrlichen Immissionen wird durch die Festsetzung von passivem Schallschutz Rechnung getragen. Der Aufenthaltswert der Hausgärten wird jedoch geschmälert. Als Maßnahme der Innentwicklung durch Wiedernutzung und Nachverdichtung dient die Planung zugleich der Vermeidung zusätzlicher Eingriffe innerhalb freier Landschaftsräume. Vorteilhaftere Planungsmöglichkeiten bieten sich nicht an.

Das Grundstück für den Bau des Mehrfamilienhauses wird erst zu einem späteren, noch nicht genau bestimmbareren Zeitpunkt realisiert. Weiterhin will der derzeitige Besitzer zwei Baugrundstücke für den Eigenbedarf nutzen, so dass der Vorhaben- und Erschließungsplan und der zugehörige Durchführungsvertrag nur die Grundstücksflächen für den Bau von sechs Einfamilienhäusern sowie den Umbau des Kasselberger Weges einschließlich der Entwässerungsanlagen beinhalten.

Die Verfügbarkeit über die innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegenden Grundstücksflächen wurde seitens der Vorhabenträgerin in Form eines notariellen Kaufvertrages nachgewiesen. Die Verpflichtung zur Realisierung des Projektes sowie zur Planung und Herstellung der Erschließungsanlage innerhalb einer bestimmten Frist sind im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt. Der Stadt entstehen dabei keine Kosten.