
Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Nr. 61544/02 "Thujaweg in Köln-Volkhoven/Weiler"

1. Planungsanlass / Planungsziel

Der Garten- und Landschaftsbaubetrieb auf dem Grundstück Thujaweg 28 in Köln-Volkhoven/Weiler soll aufgegeben und nach dem Willen des Eigentümers durch eine Wohnbebauung ersetzt werden. Geplant sind 16 eingeschossige Einfamilienhäuser zuzüglich Dachausbau in Gestalt von Doppelhäusern und Hausgruppen. Mithilfe dieses Vorhabens wird zur Deckung des Wohnbedarfs im Sinne des städtischen Wohnungsgesamtplanes beigetragen.

Zur Genehmigung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Aus diesem Anlass hat der Eigentümer und Vorhabenträger am 03.12.2007 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB der Stadt einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vorgelegt und die Einleitung des Satzungsverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Mit Beschluss vom 14.08.2008 hat der Stadtentwicklungsausschuss diesem Antrag zugestimmt.

Da der Bebauungsplan dem städtebaulichen Gebot der Innenentwicklung durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen nach § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung trägt und zugleich die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt, wird die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt zwischen den straßenseitigen Einfamilienhäusern auf der Ostseite des Thujaweges und der Bahnstrecke Köln-Neuss der DB AG. Im Norden grenzen die Gartenseiten der Wohngrundstücke Blockstraße an das Plangebiet; im Süden stehen die eingeschossigen Aufbauten einer großflächigen Gärtnerei. Auf der westlichen Straßenseite des Thujaweges liegen eine landwirtschaftliche Fläche sowie der Friedhof Chorweiler.

Die Größe des Plangebietes beträgt rund 7.300 m² und besitzt aufgrund der betrieblichen Anlagen und Aktivitäten keinen ausgeprägten Grünanteil.

Der Bebauungsplan Nr. 61540/03 vom 30.05.1983 - einschließlich seiner Änderung vom 19.04.2006 - setzt hier ein speziell für Gartenbaubetriebe zonierte Mischgebiet (MI) fest, was der tatsächlichen Nutzung sowie dem gültigen Flächennutzungsplan entspricht, der gemäß der aktuellen städtebaulichen Zielsetzung zurzeit in Wohnbaufläche geändert wird. Die Rechtskraft des neuen hebt die unterliegenden Festsetzungen des alten Bebauungsplanes auf.

3. Vorhaben

Da der Vorhaben- und Erschließungsplan in den städtebaulichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes verfasst wurde, fungiert er zugleich als vorhabenbezogener Bebauungsplan. Mit den getroffenen Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich das Vorhaben in geordneter und angemessener Weise in die Örtlichkeit einfügt.

Analog und in Fortentwicklung des nördlich angrenzenden Wohngebietes wird das Vorhabengrundstück als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Da nur das beantragte Wohnungsbauvorhaben Gegenstand des Planverfahrens ist, bleiben die übrigen in WA-Gebieten allgemein oder als Ausnahme zulässigen Nutzungsarten ausgeschlossen.

Das Vorhaben besteht aus insgesamt 16 Einfamilienhäusern in offener Bauweise, aufgeteilt in vier Hausgruppen und zwei Doppelhäuser; anstelle eines Doppelhauses ist optional ein freistehendes Einzelhaus zulässig. Die durch Baugrenzen ausgewiesenen Baufelder ermöglichen noch einen gewissen Handlungsspielraum für die spätere Platzierung der Baukörper. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der gemäß Baunutzungsverordnung in WA-Gebieten einzuhaltenden Obergrenze.

Die Höhenentwicklung beschränkt sich auf eingeschossige Baukörper plus ausgebautem Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss. Zur Vermeidung überdimensionierter Dachgeschosse ist eine maximale Gebäudehöhe von 9,80 m gleich 57,00 m ü.NN festgesetzt. Der obere Gebäudeabschluss wird zum Zwecke des Dachausbaus als Satteldach gestaltet. Bauhöhe und Dachform orientieren sich an den benachbarten Wohnhäusern entlang des Thujaweges. Ebenfalls im Interesse des Ortsbildes wird die 7,50 m hohe Lärmschutzwand entlang der DB-Strecke allseitig begrünt. Da die Lärmschutzwand zudem abseits des Thujaweges und unmittelbar am rückwärtigen Bahnkörper errichtet wird, ist ihre Höhe an dieser Stelle städtebaulich noch vertretbar.

Der notwendige Stellplatzbedarf wird ohne besondere Planfestsetzung auf den einzelnen Baugrundstücken bzw. in den seitlichen Abstandflächen der Gebäude nachgewiesen. Für die Mittelhäuser der dreiteiligen Hausgruppen sind separate Gemeinschaftsanlagen für den Bau von Garagen eingeplant.

4. Erschließung

Die innere Erschließung des WA-Gebietes erfolgt vonseiten des Thujaweges über eine Stichstraße mit Wendeanlage in Verbindung mit kurzen Wohnwegen, wobei die bestehende Grundstückszufahrt wieder als solche genutzt wird. Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Verkehrsfläche wird nicht öffentlich gewidmet, sondern verbleibt nach ihrem Ausbau durch den Vorhabenträger als Gemeinschaftseigentum in Händen der künftigen Anlieger und wird über Baulasten gesichert. Alle technischen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Wohngebietes - wie Strom, Wasser, Kanal - stehen im Zuge des Thujaweges zum Anschluss bereit.

Bei lediglich 16 geplanten Wohneinheiten abzüglich der bereits heute stattfindenden Verkehrsbewegungen ist der zusätzliche Ziel- und Quellverkehr so gering, dass sich die Verkehrsverhältnisse auf dem Thujaweg nicht wesentlich ändern.

5. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch den Schienenverkehr auf der tangierenden DB-Strecke erheblich mit Lärm belastet, ferner durch den Straßenverkehr auf dem Thujaweg und der Autobahn weiter westlich sowie auf der Blockstraße im Norden des Plangebietes. Da für den Vorhabenträger eine weniger schutzwürdige Alternative nicht in Betracht kommt, sind umfangreichere Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse zu erzielen.

Die Vorbelastung wurde anhand einer schalltechnischen Berechnung ermittelt. Danach liegt an der Grenze zur DB-Strecke die höchste Belastung mit einem nächtlichen Lärmpegel von 75 dB(A), der sich in Richtung Thujaweg auf 60 dB(A) abschwächt; tagsüber liegt der höchste Lärmpegel 5 dB(A) niedriger. Im Vergleich mit den städtebaulichen Orientierungswerten der DIN 18005, wonach in WA-Gebieten Beurteilungspegel von 55/45 dB(A) tags/nachts eingehalten werden sollen, liegt damit eine erhebliche Überschreitung vor.

Zum Schutz der künftigen Anwohner ist entlang der Bahntrasse der Bau einer 7,50 m hohen Lärmschutzwand geplant, womit die Lärmbelastung um 5 bis 10 dB(A) tags und nachts gesenkt werden kann. Auf eine weitere Absenkung muss verzichtet werden, da nicht zuletzt aus eigentumsrechtlichen Gründen eine seitliche Verlängerung der Wand zur Verbesserung des Flankenschutzes nicht realisierbar ist. Für die neuen Wohnhäuser ist daher zusätzlich passiver Schallschutz nach DIN 4109 festgesetzt.

Der nach DIN 4109 erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist ein bestimmter Lärmpegelbereich nach dem maßgeblichen Außenlärmpegel zugeordnet, der sich aus Straßen- und Schienenverkehr zusammensetzt. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind auf den Nachtwert mit einer Berechnungshöhe von 4,00 m ausgelegt, da der Lärmpegel tagsüber niedriger ist. Für den Einzelfall wird eine Ausnahmeregelung getroffen, wonach bei Einhaltung des Innenraumpegels nach DIN 4109 der eingeforderte Dämmwert geringer ausfallen kann.

Bei Außenlärmpegeln von nachts über 45 dB(A) müssen die Fenster grundsätzlich geschlossen bleiben, um die Einhaltung der empfohlenen Innenpegel von 35 dB(A) zu gewährleisten. Hier muss die Belüftung über geeignete schalldämmte oder mittels gleichwertiger Maßnahmen geregelt werden, um gesunden Schlaf zu ermöglichen. Da im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, ist für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau fensterunabhängiger Schalldämmlüfter festgesetzt.

In den Gartenbereichen treten am Tage noch Überschreitungen von maximal 5 dB(A) auf. Da dieser Wert noch den Schutzanspruch einer auch in Mischgebieten üblichen Wohnnutzung erfüllt, wird deren Aufenthaltsqualität nicht erheblich geschmälert.

Seitens des benachbarten Gärtnereibetriebes (Gewächshaus mit Heizungsanlage) im südlich angrenzenden MI-Gebiet ist nach örtlicher Überprüfung mit keinen besonderen Immissionen zu rechnen, zumal Grundstückszufahrt und Ladezone am Thujaweg liegen.

6. Naturschutz

Das Plangebiet wurde bisher für gewerbliche Zwecke in Form eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes in Anspruch genommen; eine Teilfläche diente ursprünglich als Tennisplatz. Durch Lager- und Stellplätze sowie durch Werkstatt- und Geräteschuppen sind größere Flächen versiegelt oder teilversiegelt. Vegetationsflächen existieren nur in bescheidenem Umfang, und sind vereinzelt mit kleineren Obstbäumen, einer Kiefer sowie anderen kleineren Laubgehölzen und Sträuchern besetzt. Erhaltenswerter und satzungsgeschützter Baumbestand ist nicht darunter. Durch die nachrückende Wohnnutzung mit Garten wird der Biotopwert der Fläche erhöht.

Infolge der betrieblichen Aktivitäten unterlag die Fläche einem hohen Störgrad, so dass im Zusammenwirken mit dem geringen Vegetationsanteil keine Habitate von streng geschützten Arten zu erwarten sind und auf eine Kartierung des Artenbestandes verzichtet werden konnte. Vorhandenen Allerweltsarten (Vögel und Kleinsäuger) werden mit den geplanten Hausgärten ausreichend Ersatzhabitate geboten.

Das Vorhabengrundstück liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Aufgrund seiner Lage innerhalb der Wasserschutzzone IIIA der Wassergewinnungsanlagen Weiler und Worringen/Langel ist im Zuge der Baumaßnahmen die entsprechende Schutzgebietsverordnung zu beachten.

Zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Sinne des § 51a LWG ist die Bodenstruktur laut Voruntersuchung nur bedingt geeignet. Als Alternative steht der städtische Mischwasserkanal im Zuge des Thujaweges zur Aufnahme des gesamten Abwassers zur Verfügung. Über die Entwässerung des Plangebietes ist jedoch letztlich im wasserrechtlichen Verfahren zu entscheiden.

Die Planung bewirkt keinen Eingriff in natürliches und unbelastetes Erdreich, da angesichts der gewerblichen Vornutzung großflächige Bodenversiegelungen bzw. Bodenveränderungen verursacht wurden. Im Rahmen der Bebauung wird ein Rückbau- und Entsorgungskonzept erstellt, um die ordnungsgemäße Entsorgung von Abbruchmaterial und ggf. verunreinigtem Oberboden zu gewährleisten. Beim Aufbringen von Oberboden für den Gartenbau gelten die Regelungen nach § 12 BBodSchV.

Die geringen lufthygienischen und klimatischen Auswirkungen führen zu keinen spürbaren Nachteilen im Naturhaushalt. Eine passivsolar-energetische Optimierung des Vorhabens durch Veränderung der Baukörperstellung ist in Anbetracht des Grundstückszuschnitts sowie aus Lärmschutzgründen nicht möglich.

7. Planrealisierung

Das städtische Flurstück 128/8 entlang der Nordgrenze des Plangebietes wird vor Abschluss des Satzungsverfahrens durch den Vorhabenträger erworben; damit befindet sich das gesamte Vorhabengrundstück in dessen Eigentum. Die Frist zur Realisierung des Vorhabens wird im Durchführungsvertrag mit der Stadt festgelegt. Für die Stadt entstehen keine Kosten.