
Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) Bebauungsplan-Entwurf 60539/04 Griesberger Straße in Köln-Esch/Auweiler

1.0 Anlass und Ziel der Planung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 19.05.2011 den Beschluss zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gefasst. Städtebauliches Ziel ist die Erhaltung des historischen Dorfkerns von Köln-Esch mit seiner ortsbildprägenden Bau- und Freiflächenstruktur. Mit dem Bebauungsplan werden die erhaltenswerten Strukturen im Ortsteil vor ihrer Zerstörung durch bauliche Eingriffe geschützt. Die planungsrechtliche Sicherung des Nutzungsbestandes deckt sich mit den Zielen der örtlichen Erhaltungssatzung der Stadt Köln vom 01.02.1992.

2.0 Plangebiet

Das rund 2,0 ha große Plangebiet liegt inmitten von Köln-Esch und wird umgrenzt durch die Frohnhofstraße, die Weilerstraße, die Chorbuschstraße sowie durch die Griesberger Straße. Das alte Dorfbild mit seinen charakteristischen Bauwerken, Straßen und Grünflächen ist im Ortskern noch deutlich erkennbar.

Der nördliche Teil des Plangebietes dient dem Wohnen. Die Grundstücke sind zweigeschossig sowie punktuell ein- und dreigeschossig bebaut und werden über die Griesberger-, die Frohnhof- oder über die Weilerstraße erschlossen. In den Gebäuden entlang der Weilerstraße wird das Erdgeschoss geschäftlich genutzt. An der Ecke Frohnhofstraße/Griesberger Straße steht ein denkmalgeschütztes Fachwerkhaus, das in die Randbebauung neueren Baujahres integriert wurde.

Der mittlere Teil des Plangebietes wird vom ebenfalls als Baudenkmal geschützten Wernershof dominiert, der an die Griesberger Straße angebunden ist und von einem Garten- und Landschaftsbaubetrieb genutzt wird. Die geschlossene Hofanlage diente ursprünglich landwirtschaftlichen Zwecken und besteht aus eingeschossigen Wirtschaftsgebäuden und einem zweigeschossigen Wohnhaus. Die übrige Fläche ist unbebaut und dient teils als Abstell- und Lagerplatz, teils als Grünfläche. Am Rande der Freifläche wachsen reihenweise Bäume.

Der südliche Teil des Plangebietes ist gänzlich unbebaut und in Gestalt einer ausgedehnten Wiese mit randlichen Baumreihen begrünt. Die Fläche wird als Weideland ohne intensive Tierhaltung sowie begrenzt als Gartenland genutzt und ist Teil der Freifläche am Wernershof.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch ein- und zweigeschossiges Wohnen geprägt; daneben existiert kleinteiliger Einzelhandel und soziale Infrastruktur.

Im Flächennutzungsplan (FNP) liegt das Plangebiet in einer großräumigen Wohnbaufläche. Die Darstellung (W) lässt sowohl die Entwicklung eines Dorfgebietes als auch einer privaten Grünfläche zu. Beide Flächen sind zudem von untergeordneter Größe im Siedlungsraum, sodass keine FNP-Änderung erforderlich ist. Der Landschaftsplan klammert das Plangebiet aus.

Ein älterer Bebauungsplan existiert nicht. Planungsrechtlich gilt im gesamten Gebiet aufgrund seiner Lage im unbeplanten Innenbereich § 34 BauGB. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die zulässige Nutzung in seinem Geltungsbereich eindeutig vorgegeben und im Vergleich zu § 34 BauGB reduziert.

3.0 Planinhalt

Mithilfe des Bebauungsplanes soll der historische und erhaltenswerte Dorfkern von Köln-Esch dauerhaft gesichert werden. Die dörfliche Eigenart des Ortsteils wird in besonderer Weise durch den als Baudenkmal geschützten Wernershof verkörpert. Die umfangreichen Grünflächen des ehemaligen Gutshofes mit ihrem alten Baumbestand sollen wegen ihrer ortsbildprägenden Bedeutung ebenfalls erhalten bleiben und bieten dem historischen Bauwerk zugleich einen angemessenen Umgebungsschutz. Gemäß dieser Zielsetzung werden bei der Planung keine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt, sodass sich der Planinhalt auf die Festsetzung der bereits bestehenden und genehmigten Nutzungen beschränkt. Städtebauliche Missstände werden dabei nicht festgeschrieben.

3.1 Allgemeines Wohngebiet

Der nördliche Teil des Plangebietes wird gemäß dem dortigen Nutzungsbestand als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, unter Ausschluss der in WA-Gebieten als Ausnahme zulassungsfähigen Nutzungen, die hier ohnehin nicht existieren. Das Maß der baulichen Nutzung wird anhand der Grundflächenzahl (GRZ 0,4) in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse (I, II und III) bestimmt, wobei die einzuhaltenden Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für das Maß der baulichen Nutzung in WA-Gebieten (GRZ 0,4/GFZ 1,2) nicht überschritten werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen richten sich nach den vorhandenen Baukörpern und sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Dachformen in Gestalt von Satteldächern und eines einzelnen Pultdaches sowie der Denkmalschutz des Fachwerkhauses werden ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.2 Dorfgebiet

Der Wernershof im mittleren Teil des Plangebietes wird gemäß Denkmalschutzgesetz nachrichtlich als Baudenkmal ausgewiesen und im Sinne des Gebietscharakters als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Von den hier allgemein zulässigen Nutzungen werden Tankstellen ausgeschlossen, da das typische Erscheinungsbild derartiger Anlagen mit dem Planungsziel nicht vereinbar ist. Hinzukommt der Tankstellenverkehr auf der engen Griesberger Straße, die die alte Dorfstraße repräsentiert. Die in MD-Gebieten als Ausnahme vorgesehenen Nutzungen sind im Gebiet nicht vorhanden und werden ebenfalls ausgeschlossen. Bis auf das zweigeschossige Wohnhaus des Hofes wird die überbaubare Grundstücksfläche eingeschossig durch Baugrenzen festgesetzt. Der festgesetzte GRZ-Wert von 0,4 liegt deutlich unterhalb der nach BauNVO einzuhaltenden Obergrenze von 0,6 für MD-Gebiete, sodass auch der einzuhaltende GFZ-Wert von 1,2 unterschritten bleibt. Die unterschiedlichen Dachformen des Wernershofes werden als gestalterische Festsetzung übernommen. Veränderungen der geschützten Bausubstanz unterliegen der Zustimmung der Denkmalbehörde.

3.3 Private Grünfläche

Die Grünfläche im Süden des Plangebietes ist Teil der Freifläche am Wernershof und Teil seines Umgebungsschutzes, da sie ein unverbautes Sichtfeld auf die historische Hofanlage einräumt. Die Fläche ist der Öffentlichkeit nicht zugänglich und wird traditionell als Weide- und Gartenland genutzt; in diesem Sinne ist sie als private Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt. Bauliche Nutzungen auf der Fläche sind damit unzulässig, sodass sie planungsrechtlich dauerhaft als reine Grünfläche gesichert wird. Die zahlreichen Bäume am Wiesenrand sollen an ihrem angestammten Platz stehen bleiben und werden als zu erhalten festgesetzt, da sie gemeinsam mit der ausgedehnten Grünfläche und der markanten Hofanlage die prägenden Gestaltungselemente des alten Dorfbildes sind. Eine Ausweisung der Grünfläche als Bauland würde der Erhaltung der Ortsbildqualität entgegenstehen und kam daher nicht in Betracht. Bauliche und wertsteigernde Nutzungsinteressen seitens des Grundbesitzers werden zugunsten der städtebaulichen Zielsetzung zurückgestellt.

3.4 Umweltschutz

Da der Bebauungsplan den genehmigten Nutzungsbestand festschreibt und keine zusätzlichen Vorhaben zulässt, ergeben sich keine planbedingten Auswirkungen zum Schaden für Natur und Umwelt. Anlässlich der Planaufstellung wurden lediglich die aktuellen Lärmimmissionen durch die Entwicklung des örtlichen Straßenverkehrs näher untersucht. Maßgebliche Immissionen anderer Art - wie etwa durch Gewerbe und Industrie - konnten angesichts der Lage des Plangebietes im Wohnsiedlungsraum von vorneherein ausgeschlossen werden.

Nach dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung über die Lärmentwicklung des örtlichen Straßenverkehrs liegt im Plangebiet die höchste Belastung mit 69/59 dB(A) tags/nachts entlang der Weilerstraße. Damit werden die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55/45 dB(A) tags/nachts im WA-Gebiet jeweils um 14 dB(A) überschritten. Im MD-Gebiet, wo die Orientierungswerte 60/50 dB(A) tags/nachts betragen, treten tags und nachts Überschreitungen von bis zu 9 dB(A) auf. Um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten, wird im Plangebiet passiver Schallschutz für Aufenthaltsräume nach DIN 4109 festgesetzt. Da mit zunehmendem Abstand von der Weilerstraße auch die Lärmbelastung kontinuierlich abnimmt, liegen die im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (LPB) zwischen LPB III und LPB V.

Die Lärmpegelbereiche sind auf die höchsten im Plangebiet auftretenden Lärmpegel ausgelegt und basieren auf freier Schallausbreitung, sodass sich später durch die Stellung und Abschirmung der Baukörper tatsächlich geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben; entsprechend geringer fällt die Lärmbelastung auf den Freiflächen aus. Für diese Fälle wird eine Ausnahmeregelung festgesetzt, wonach die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen zulässig ist, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung geringere Anforderungen an den Schallschutz nachgewiesen werden. Da im Plangebiet auch die Nachtwerte der DIN 18005 überschritten werden, ist für Schlafräume der Einbau fensterunabhängiger Schalldämmlüfter vorgeschrieben, um auch ohne geöffnete Fenster gesunden Schlaf zu ermöglichen.

Die Festsetzungen zum passiven Schallschutz greifen jedoch erst in dem eher seltenen Fall der Erneuerung oder Änderung des Altbestandes und der hierfür zu erteilenden Baugenehmigungen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen jeglicher Art kommen unter den gegebenen Umständen nicht in Frage.

In Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung zum Straßenverkehr wurde die gewerbliche Lärmentwicklung durch den benachbarten Verbrauchermarkt mit seinem Kundenparkplatz an der Ecke Weilerstraße/Frohnhofstraße überprüft. Erwartungsgemäß werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet eingehalten, da der Betrieb in dieser Weise genehmigt wurde.

3.5 Erschließung und sonstige Belange

Die verkehrstechnische sowie die ver- und entsorgungstechnische Erschließung des Plangebietes ist bereits ausreichend vorhanden und erfolgt über die angrenzenden Straßen, die im Bebauungsplan als solche festgesetzt sind. Ebenso wenig entsteht öffentlicher Bedarf an sozialer oder sonstiger Infrastruktur.