

Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Nr. 60533/02 Arbeitstitel: Damianstraße in Köln-Esch/Auweiler

1.0 Planungsanlass / Planungsziel

Die Eigentümerin eines Grundstücks an der Damianstraße in Köln-Esch plant den Bau von drei Einfamilienhäusern. Für das Vorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Aus diesem Anlass hat die Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin am 12.10.2006 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB der Stadt Köln einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und die Einleitung des Planverfahrens beantragt. Mit Beschluss vom 19.06.2007 hat der Stadtentwicklungsausschuss diesem Antrag zugestimmt. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Bedarf an Einfamilienhäusern ist im Wohnungsgesamtplan der Stadt Köln nachgewiesen.

2.0 Plangebiet

Das Plangebiet liegt auf der Südseite der Damianstraße im alten Ortskern von Esch und hat eine Fläche von rund 1.800 m². Das Siedlungsbild ist hier noch stark dörflich ausgeprägt: Die historische und teils denkmalgeschützte Bausubstanz reicht von bescheidenen Landarbeiterhäusern, über Kleinstgehöfe bis hin zu stattlichen Gutshöfen. Die Gebäude neueren Baujahres sind vorwiegend ein- oder zweigeschossige Wohnhäuser, freistehend und mit Satteldach. Störende Gewerbebetriebe oder ähnlich emittierende Anlagen sind im näheren Umkreis nicht vorhanden.

Das Plangebiet wurde bis Ende der achtziger Jahre noch baulich genutzt, und blieb nach Abriss der alten Hofanlage der natürlichen Entwicklung überlassen. Da es nicht mehr im Zusammenhang bebaut ist, zählt die Brachfläche heute nach § 35 BauGB gemeinsam mit der Grünfläche nördlich der Damianstraße zum Außenbereich im Innenbereich. Das Plangebiet ist also aufgrund seiner baulichen Umgebung und seiner Lage an der Damianstraße als Siedlungsfläche vorgeprägt. Es liegt zudem im Bereich der Erhaltungssatzung für den Ortskern Esch sowie in der Wasserschutzzone IIIA des Wasserwerkes Weiler.

Im Flächennutzungsplan ist das Vorhabengrundstück bereits als Wohnbaufläche dargestellt, vom Geltungsbereich des Landschaftsplanes wird es nicht erfasst.

3.0 Planinhalt

3.1 Vorhaben

Das Vorhaben besteht aus drei freistehenden Einfamilienhäusern, jeweils eingeschossig mit ausgebautem Satteldach und einheitlicher Firstrichtung. Die hierfür getroffenen Festsetzungen gewährleisten ein harmonisches Einfügen in das erhaltenswerte Ortsbild.

Im Sinne des Flächennutzungsplanes und des im Ortskern vorherrschenden Gebietscharakters wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Standort bietet aufgrund der benachbarten Wohnnutzung und des örtlichen Infrastrukturangebotes geeignete städtebauliche Rahmenbedingungen. Da auf der Grundlage des Bebauungsplanes lediglich ein Wohnungsbauprojekt zugelassen werden soll, sind die in WA-Gebieten üblichen Nutzungsarten, die nicht Wohnzwecken dienen, an dieser Stelle ausgeschlossen. Die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird auf zwei beschränkt, um der geplanten Einfamilienhausbebauung Rechnung zu tragen und über den Eigenbedarf hinaus nur noch eine Einliegerwohnung zu ermöglichen.

Die neuen Wohngebäude schließen die Lücke zwischen den seitlichen Nachbarhäusern - ebenfalls eingeschossig mit Satteldach - in angemessener Weise. Die laut 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 überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und gewähren einen ausreichenden Handlungsspielraum für die individuelle Grundstücksaufteilung.

Der private Stellplatzbedarf kann aufgrund der offenen Bauweise auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen werden.

3.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens erfolgt von der Griesberger Straße aus über die Damianstraße, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist. Die Damianstraße diene in diesem Abschnitt bisher nur als Fuß- und Radweg, und muss aufgrund dieser Einschränkung entsprechend umgewidmet werden. Straßenbaumaßnahmen sind nicht erforderlich, da Fahrbahnbreite und Fahrbahndecke ausreichend dimensioniert sind. Unerwünschter Durchgangsverkehr zwischen der Griesberger Straße im Osten und der Straße Auf dem Driesch im Westen des Plangebietes wird durch einen Straßenpoller baulich verhindert.

Die entwässerungstechnische Erschließung wird über den in der Damianstraße liegenden Kanal abgewickelt, der für das Schmutzwasser des Vorhabens aufnahmefähig ist. Das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß § 51a Landeswassergesetz auf den Baugrundstücken versickert. Laut Baugrunduntersuchung ist die Bodendurchlässigkeit hierzu geeignet.

Die versorgungstechnische Erschließung des Vorhabens erfolgt ebenfalls über die Damianstraße durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz.

4.0 Umweltbelange

Da es sich hier um eine Planungsmaßnahme der Innenentwicklung handelt, die den geschützten Außenbereich verschont, bedarf es keiner förmlichen Umweltprüfung sowie keines Ausgleichs von Natureingriffen.

4.1 Lärm

Die Immissionen durch den innerörtlichen Verkehr mit seiner in vergleichbaren Siedlungsgebieten üblichen und mäßigen Geräuschentwicklung werden auch die künftige Wohnnutzung nicht unzumutbar belasten. Das Plangebiet wird zudem durch seine bauliche Umgebung weitgehend vom Verkehr abgeschirmt, womit eine überdurchschnittlich ruhige Wohnlage geboten wird. Nähere Untersuchungen wurden lediglich wegen der Geräuschkulisse durch

den überörtlichen Verkehr auf der im Norden von Esch vorbeiführenden Autobahn durchgeführt.

Die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 betragen in WA-Gebieten 55/45 dB(A) tags/nachts. Laut Immissionsmessung wird der Wert für den Tag eingehalten, der Wert für die Nacht um lediglich 2,8 dB(A) überschritten. Die geplante Wohnbebauung ist damit nach DIN 4109 in den Lärmpegelbereich II einzustufen, der schon allein durch den Dämmwert der Energieeinsparverordnung abgedeckt wird. Zusätzliche Schallminderungsmaßnahmen an den Gebäuden sind daher nicht notwendig. Wegen der nur geringfügigen Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes wird der Einbau von Lüftern zum Schlaf bei geschlossenen Fenstern nicht zwingend vorgeschrieben. Ebenso wenig kommt der Bau einer Lärmschutzwand ernsthaft in Betracht.

4.2 Pflanzen und Tiere

Das Vorhaben ist auf einer artenreichen Fettwiese ohne Baumbestand und mit einem Brennesselanteil von ca. 20% geplant. Außerdem befinden sich dort einige abgängige Obstgehölze. Als erhaltenswert sind dagegen die an der rückwärtigen Grundstücksgrenze stehenden Weißdorn- und Obstgehölze einzustufen, die zum Bau der drei Wohnhäuser jedoch nicht beseitigt werden müssen. Bei Durchführung der Planung werden aufgrund des niedrigen ökologischen Grundstückswertes sowie des geringen Bedarfs an Grund und Boden keine relevanten Veränderungen im Naturhaushalt verursacht, und es entstehen Baugrundstücke mit hohem Grünflächenanteil. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten wurden nicht festgestellt.

4.3 Boden und Grundwasser

Die im Plangebiet vorhandenen Böden (Parabraunerde L2 und L4) stellen sehr schutzwürdige Böden nach Bundes-Bodenschutzgesetz dar, die etwa zur Hälfte versiegelt werden. Im Zuge der Baumaßnahmen sind insbesondere die Bestimmungen des § 12 BBodSchV einzuhalten. Da das Bauvorhaben innerhalb der Wasserschutzzone IIIA des Wasserwerkes Weiler liegt, gilt die entsprechende Schutzgebietsverordnung. Der Eingriff in den Wasserhaushalt als Folge der Bodenversiegelung wird durch die Versickerung des Niederschlagswassers kompensiert.

4.4 Luft und Klima

Der Luftgüteindex von 1,4 weist auf eine mäßig hohe Luftbelastung hin. Das Vorhaben erzeugt nur schwache Emissionen, die im Einklang mit ihrer baulichen Umgebung stehen. Klimatisch liegt das Plangebiet im Stadtklima II mit mittlerem Belastungsgrad. Art und Weise der Bebauung führen nicht zu spürbaren Luft- oder Klimaveränderungen.

4.5 Energieverbrauch

Eine kompaktere Bauweise als die hier geplante mit höherer Energieeffizienz durch einen geringeren Anteil von Außenfassaden bzw. Abkühlungsflächen - etwa in Gestalt mehrgeschossiger Gebäudezeilen für den Bau von Reihenhäusern oder Mietwohnungen - würde der gewünschten städtebaulichen Entwicklung nicht gerecht. Grundstückszuschnitt und Erschließungsstraße erlauben keine strenge Ausrichtung der Hauptwohnseiten nach Süden, und damit keinen höheren Energiegewinn durch Sonneneinstrahlung.

4.6 Kulturgüter

Das Plangebiet ist gänzlich unbebaut. Bodendenkmäler existieren nicht. Da das Plangebiet im Bereich einer alluvialen Altrheinrinne liegt, werden zur Klärung der Verlandungsgeschichte seitens der Archäologischen Bodendenkmalpflege im Zuge der Baumaßnahmen Untersuchungen durchgeführt. Die Ziele der Erhaltungssatzung werden nicht berührt.

5.0 Durchführungsvertrag

Das Vorhaben umfasst insgesamt drei Wohnhäuser. Das Grundstück wurde zwischenzeitlich geteilt, da das dritte Haus erst zu einem späteren, noch nicht genau bestimmbareren Zeitpunkt realisiert und für den Eigenbedarf genutzt werden soll. Der eigentliche Durchführungs- und Erschließungsplan beschränkt sich daher auf das Grundstück für den Bau von zwei Wohnhäusern (Flurstück 839) sowie auf die Damianstraße. Das zweite Grundstück (Flurstück 840) wird lediglich in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen.

Zusätzliche Straßeneinrichtungen und Anpassungsarbeiten in der Damianstraße gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin. Der Stadt entstehen keine Kosten. Die Verpflichtung für die Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb einer bestimmten Frist wird ebenfalls Bestandteil des noch abzuschließenden Durchführungsvertrages.