

Begründung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

**zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59440/03
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB;**

Arbeitstitel: 2. Änderung westlich Kronstädter Straße in Köln-Weiden

1. Anlass und Ziel der Änderung

Der Änderungsbereich umfasst die noch unbebaute Fläche westlich der Kronstädter Straße, und südlich der Sportanlage "Sportpark Weiden", für die der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 59440/03 eine eingeschossige Gartenhofhausbebauung festsetzt. Da eine Realisierung der geplanten Gartenhofhäuser aufgrund fehlender Nachfrage nicht erfolgte, soll der Bebauungsplan hin zu einer nachfrageorientierten Planung geändert werden.

Ziel der Planung ist es, anstelle der komprimierten Gartenhofhausbebauung mit 3,5 m hohen Einfriedungen (Mauern), eine aufgelockerte optisch eingeschossige Einfamilienhausbebauung in Form von 18 Doppelhaushälften und 3 Reihenhäusern zu ermöglichen, die gemessen an der bisherigen Planung sowohl eine standort- als auch marktgerechte Wohnbebauung sicherstellen soll. Geplant ist die Errichtung von ca. 21 Wohneinheiten.

Ferner soll im nordwestlichen Änderungsbereich durch Rücknahme der Wohnbauflächen die angrenzende emittierende Sportplatznutzung deutlicher berücksichtigt werden.

Da durch die Änderung die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt werden und keine der in § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB genannten Belange betroffen sind, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Das bedeutet, von einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

Der ca. 6 800 m² große Änderungsbereich ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 59440/03 –Arbeitstitel: Weiden-Süd/Teilbereich Grünzug West in Köln-Weiden–. Er umfasst eine seit mehreren Jahren brachliegende Wohnbaufläche westlich der Kronstädter Straße, die von ruderaler Vegetation geprägt wird. Entlang der Kronstädter Straße befindet sich eine Pappelbaumreihe, die bereits durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes überplant wird. Nordwestlich befinden sich drei Sportplätze des Sportparks Weiden, die vornehmlich zum Fußball spielen genutzt werden. Im Osten grenzt viergeschossiger Wohnungsbau an, der bereits auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 59440/03 realisiert wurde. Südlich und westlich des Gebiets befinden sich ruderale Freiflächen des Grünzugs West, die den Übergang zur ca. 150 m entfernten Tennisanlage des TC Weiden und zu den westlich gelegenen Ackerflächen bilden. In ca. 300 m Entfernung verläuft die Bundesautobahn A 1.

Über die angrenzende Kronstädter Straße ist der Bereich voll erschlossen.

3. Bestehende Festsetzungen

Für den Änderungsbereich setzt der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan Nr. 59440/03 allgemeines Wohngebiet mit I-geschossiger Gartenhofhausbebauung fest. Die nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine großzügig dimensionierte Baugrenze bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (I) als Höchstgrenze, die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, und durch maximale Gebäudehöhen von 4,0 m festgesetzt.

Des Weiteren setzt der Plan fest, dass als Schallschutzmaßnahme die Einfriedungen der Gartenhofhäuser eine Höhe von mindestens 3,5 m über dem unteren Bezugspunkt und ein bewährtes Schalldämmmaß von $R'w$ res 40 dB aufweisen.

Darüber hinaus werden feste und flüssige Brennstoffe für Heizungsanlagen ausgeschlossen und Baumplantungen entlang der nördlichen und westlichen Änderungsbereichsgrenze in 12 m Abständen vorgeschrieben.

Stellplätze werden als Gemeinschaftsgaragen festgesetzt, die unmittelbar westlich der Kronstädter Straße angeordnet sind.

Die innere Erschließung erfolgt durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Anlieger.

4. Begründung der Planfestsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den bestehenden Festsetzungen wird gemäß § 4 BauGB ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, in dem weiterhin die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Da sich diese Nutzungen nicht in das angrenzende Wohnumfeld einfügen, wird der Ausschluss aus Gründen der Wahrung und Gewährleistung der Wohnruhe weiterhin beibehalten.

Eine Modifizierung der WA-Ausweisung ergibt sich im nordwestlichen Änderungsbereich. Hier wird die WA-Fläche zugunsten der Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche zurückgenommen, um die Lage des angrenzenden Sportplatzes und einen Abstand zwischen der sensiblen Wohnnutzung und der Sportplatznutzung zu berücksichtigen. Für die Grünflächen wird die Zweckbestimmung Sportplatz entsprechend dem Bestand und Parkanlage als Übergang zum geplanten Grünzug West festgesetzt. Aufgrund der Reduzierung der Wohnbaufläche verringert sich auch der durch die Änderung zu prognostizierende Eingriff im Sinne des § 1a BauGB. Nach überschlägiger Einschätzung kann somit davon ausgegangen werden, dass der mögliche Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung für die vorliegende Bebauungsplan-Änderung zulässig war und somit ein Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich ist.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Ebenso wird in Anlehnung an die bestehenden Festsetzungen eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht eine angemessene Bebaubarkeit des Grundstückes und orientiert sich an der Obergrenze des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird von bisher I auf II Geschosse erhöht, um der geplanten Einfamilienhausbebauung in Form von Reihen- und Doppelhäusern Rechnung zu tragen. Zusätzlich werden eine maximale Firsthöhe von 10,0 m und eine Traufhöhe von 4,0 m bis 4,6 m festgesetzt, um in Anlehnung an die bestehenden Festsetzungen eine optisch eingeschossige Bebauung sicherzustellen, die den Ausbau des festgesetzten Satteldachs als Vollgeschoss erlaubt. In Verbindung mit der festgesetzten Dachneigung von maximal 40° sollen städtebauliche Unmaßstäblichkeiten gegenüber den bisherigen Festsetzungen vermieden werden.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Die bislang festgesetzte Bauweise in Form von Gartenhofhäusern soll nicht weiter aufrecht gehalten werden, da eine Entwicklung der Fläche mit diesen Bauformen bislang nicht zielführend umgesetzt werden konnte. Die bestehende verdichtete und geschlossen wirkende bis zu viergeschossige Wohnbebauung soll zukünftig im Übergangsbereich zum Landschaftsraum durch eine lockere und offene Bauweise ergänzt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weiterhin durch Baugrenzen gebildet. Dabei wird durch die großzügig bemessenen Bautiefen ein ausreichender Spielraum für die Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück eingeräumt, um hier eine aufgelockerte Bauflucht mit einer architektonisch hochwertigen Gestaltung zu ermöglichen.

Da für das Plangebiet zukünftig das Satteldach als zulässige Dachform festgesetzt werden soll, wird eine einheitliche und harmonische Straßenraumgestaltung sowie der baulichen Anlagen durch Bestimmung der Hauptfirstrichtung festgelegt.

4.4 Erschließung

Die vorhandene äußere Erschließung wird von den geänderten Festsetzungen, aufgrund der geplanten Änderung gegenüber dem bereits bestehenden Planungsrecht, kaum berührt. Es wird lediglich die Kronstädter Straße um ca. 2 m nach Westen verbreitert, um die bereits vorhandene Straßenbeleuchtung in das Straßenland zu integrieren.

Die rückwärtigen Baugrundstücke wurden nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger an die Kronstädter Straße angebunden. Die Planung sieht eine Erschließung der rückwärtigen Bauflächen über eine öffentliche Verkehrsfläche vor.

Der ruhende Verkehr wurde nach den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes gebündelt in Form zweier Gemeinschaftsgaragen an der Kronstädter Straße angeordnet. Die Planung sieht vor, dass die erforderlichen Stellplätze grundstücksnah angeordnet werden. Aus diesem Grund sollen Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sein.

Die Abwasserentsorgung wird, wie schon im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen, getrennt erfolgen. Das Schmutzwasser wird dem Klärwerk Köln-Weiden zugeleitet und dort biologisch gereinigt, während das Niederschlagswasser der privaten Dach-, Wege- und Stellplatzflächen nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird. Dieses soll durch geeignete Niederschlagsversickerungsanlagen gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) auf dem Baugrundstück selbst versickert werden. Das Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Kay Stewering aus Geldern vom 04.12.2007 zeigt entsprechende Möglichkeiten und Maßnahmen auf. Demnach wird das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke an Sammelrigolen angeschlossen und über Versickerungsschächte mit ausreichender Tiefe dem Untergrund zugeführt. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über Rinnen einem Mulden-/Rigolensystem zur Versickerung über die belebte Bodenzone zugeführt und anschließende ebenfalls über im Straßenraum angeordnete Sickerschächte mit ausreichender Tiefe versickert. Die Anlage der Mulden wird grundbuchlich an den betroffenen Grundstücken durch den Investor vor Veräußerung und Übergabe des Straßenbaulandes an die Stadt Köln gesichert. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Änderungsplanentwurf aufgenommen.

4.6 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Um zu prüfen, welche lärmrelevanten Auswirkungen die geplante Änderung gegenüber der Beibehaltung der bestehenden Festsetzungen hat, wurden schalltechnische Untersuchungen erstellt.

Die ursprüngliche Bebauungsplanung sah vor, dass für den Änderungsbereich besondere Anforderungen an die schalldämmenden Eigenschaften von Außenbauteilen zu stellen waren. Darüber hinaus mussten die Einfriedungen der Gartenhofhäuser eine entsprechende Höhe (min. 3,5 m) und Schallschutzeigenschaften aufweisen.

Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt die geplante aufgelockerte Bebauung. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet die einschlägigen Orientierungswerte nach DIN 18005 deutlich, d. h. um bis zu 7 dB(A) tags und 11 dB(A) nachts, überschritten werden.

In diesem Lärmgutachten wurden bezüglich des Verkehrslärms der umliegenden Bundesautobahnen A 4 und A 1 verschiedene Varianten mit aktiven Maßnahmen untersucht. Das daraus resultierende Untersuchungsergebnis kommt zu dem Schluss, dass durch die untersuchten aktiven Maßnahmen wegen des großen Abstandes der Lärmquellen zum Plangebiet keine wirksamen positiven Veränderungen für die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen erzielt werden können. Es verbleiben im gesamten Plangebiet die Abweichungen von den Orientierungswerten in vergleichbarer Höhe zu der Variante ohne aktive Maßnahmen.

An der eigentlichen planerischen Zielsetzung zur Entwicklung eines Wohngebietes mit Einfamilienhausbebauung soll auch weiterhin festgehalten werden. Wie auch der rechtskräftige Bebauungsplan setzt die vorliegende 2. Änderung passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Bau-schalldämmmaßen fest, die dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 entsprechen müssen. Durch die daraus resultierenden schalldämmenden Anforderungen an Außenbauteile kann für die geplante Wohnnutzung von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden. Um eine ausreichende Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern sicherzustellen, sind entsprechend des festgesetzten Lärmpegelbereiches schalldämmte und fensterunabhängige Lüfter vorzusehen.

Die schalltechnische Untersuchung hat darüber hinaus die im Umfeld vorhandenen Sportanlagen (Sportpark Weiden, TC Weiden) in Bezug auf die Verträglichkeit mit der geplanten Wohnbebauung untersucht. Das Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte nach 18. Verordnung zur Durchführung des Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) im werktäglichen Betrieb eingehalten werden können. Die Richtwerte für Sonntage können unter der Maßgabe eingehalten werden, dass das Spiel der 1. Mannschaft (FC Junkersdorf) auf Platz 1 und der 2. Mannschaft (Jugendmannschaft des FC Junkersdorf) auf Platz 2 erfolgt. Ein Spielbetrieb auf Platz 3, der dem Änderungsbereich am nächsten liegt, soll nach Zusage des Sportamtes an Sonn- und Feiertagen zwischen 13:00 Uhr und 15:00 Uhr nicht erfolgen.

Hinsichtlich des Untersuchungsergebnisses und der getroffenen Festsetzungen ist für den Bebauungsplan davon auszugehen, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Rechnung getragen wird.

4.7 Gestalterische Festsetzungen/Hinweise

Um sicherzustellen, dass sich die vorgesehene Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes an das bestehende Ortsbild anpasst und eine harmonische städtebauliche Ordnung innerhalb des Wohngebiets entsteht, werden die gestalterische Festsetzungen, die das Plangebiet betreffen, weitgehend übernommen.

Bezüglich der zulässigen Dachformen führt die geplante 2. Änderung zu einer Veränderung gleichzeitig aber auch zu einer Klärung des Zulässigkeitsrahmens. Zwar führen die rechtskräftigen textlichen Festsetzungen aus, dass allein Flach- und Pultdächer zulässig sind, jedoch sind in der Planzeichnung selbst nochmals diese Dachformen gesondert festgelegt. Lediglich für den Bereich der geplanten Änderung wird keine zeichnerische Festsetzung - außer der Bestimmung von Gartenhofhäusern - getroffen. Zukünftig werden für das Plangebiet eine Doppel- und Reihenhausbebauung mit Satteldächern und einer Neigung von maximal 40° angestrebt. Die Dachfirste der geplanten Bebauung sind so ausgerichtet, dass die geplanten Gebäude gegenüber dem Landschaftsraum die Traufseite ausbilden.