

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zum Bebauungsplan Nr. 61520/02
Arbeitstitel: Donatusstraße in Köln-Pesch**

1.0 Planungsanlass / Planungsziel

Das Gewerbegebiet Köln-Pesch dient als Standort für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe. Zur Sicherung dieser Zweckbestimmung setzt der hier gültige Bebauungsplan Nr. 61529/02 ein GE-Gebiet und den Ausschluss von Einzelhandel fest. Der Bebauungsplan deckt das Gewerbegebiet jedoch lediglich zur Hälfte ab. Der westliche Teilbereich des Gewerbegebietes, der Bereich zu beiden Seiten der Donatusstraße, ist noch unbeplant. Entgegen der eigentlichen Zweckbestimmung haben sich hier auch zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe niedergelassen. Um eine weitere Fehlentwicklung zu verhindern, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich. Mit dem Ausschluss von Einzelhandel soll zugleich das örtliche Nahbereichszentrum von Pesch im Sinne des Nahversorgungskonzeptes Köln geschützt und gestärkt werden.

Da zur Steuerung des Einzelhandels lediglich die Art der baulichen Nutzung näher geregelt werden muss, die Bebauung des Gebietes hingegen so gut wie abgeschlossen ist, lässt sich die Zulässigkeit künftiger Vorhaben im Übrigen wie bisher gemäß § 34 BauGB beurteilen, so dass die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 3 BauGB ausreicht. Die Planung wurde zudem als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da sich der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

2.0 Plangebiet

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Pesch, westlich der Autobahn A 57. Im Norden und Osten wird es durch die Straße Im Gewerbegebiet Pesch und die Donatusstraße, im Süden durch die Wohngrundstücke Am Pescher Holz und im Westen durch die Escher Straße begrenzt. Die Donatusstraße durchquert das Gebiet in Nordsüd-Richtung. Nördlich und östlich des Plangebietes setzt sich das Gewerbegebiet Pesch fort. Im Süden schließt sich der Wohnsiedlungsbereich des Stadtteils an, im Osten das Naherholungsgebiet Escher See.

Auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes hat sich auf einer Fläche von rund 9 ha eine Vielfalt typischer Gewerbebetriebe niedergelassen, insbesondere in Form unterschiedlichster Handwerksbetriebe. Der Einzelhandel ist vertreten durch drei Lebensmittel- und Getränkemärkte sowie zwei Autohäuser. Auf der Westseite der Donatusstraße und an der Wafenschmidtstraße hat sich eine mischgebietsähnliche Struktur entwickelt. Die neben der gewerblichen Nutzung noch existierende Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes wird nur zum Teil betriebsbezogen genutzt.

Trotz einer Anzahl von Wohngebäuden ist das Ortsbild typisch funktional ausgeprägt, ohne regelmäßige Struktur und mit geringem Grünanteil. Vorhanden sind in erster Linie I- bis III-geschossige Baukörper, wobei I-geschossige Hallen auch die Höhe III-geschossiger Gebäude erreichen. Den oberen Gebäudeabschluss bilden wechselweise Sattel-, Flach- oder

Sheddächer. Im Süden kreuzen zwei überörtliche Hochspannungsleitungen das Gebiet.

Im Flächennutzungsplan ist das Gewerbegebiet als solches dargestellt. Der Landschaftsplan klammert das Gebiet aus. Der gesamte Planbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerkes Weiler.

3.0 Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird seiner Eigenart entsprechend als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Mit dieser Baugebietskategorie wird die maßgebliche Funktion des Gebietes als Standort für Handwerk und produzierendes Gewerbe gesichert. Einzelhandelsbetriebe werden dieser Funktion nicht gerecht und konsequenterweise ausgeschlossen. Der Ausschluss kommt auch den Zielen des städtischen Nahversorgungskonzeptes zugute, im vorliegenden Fall der Versorgung der Wohnbevölkerung von Pesch mit Gütern des täglichen Bedarfs an zentraler Stelle.

Verkaufsflächen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen und diesen baulich untergeordnet sind, bleiben vom Einzelhandelsausschluss ausgenommen, um den Betrieben eine wirtschaftliche Betriebsführung zu ermöglichen. Die Ausnahme gilt auch für die im Gebiet ansässigen Autohäuser, da derartige Betriebe keiner städtebaulichen Integration innerhalb gewachsener Stadtteilzentren bedürfen.

Durch die Überplanung gebietsfremder Nutzungen soll sich das Gebiet langfristig zu einem reinen Gewerbebestandort entwickeln. Überplant werden die im Gebiet existierenden Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungsfunktion bzw. Zentrenrelevanz, wie Lebensmittel- und Getränkemärkte. Damit wird zugleich deren bauliche Erweiterung zwecks Vergrößerung der Verkaufsfläche bis hin zur Großflächigkeit unterbunden. Diese Betriebe bleiben auf ihren eigentumsrechtlich geschützten und genehmigten Bestand beschränkt. Die planerische Festschreibung dieser Fehlentwicklung kommt auch im Interesse einer ausgewogenen Gesamtkonzeption nicht in Betracht, da schon im östlichen und bereits beplanten Teil des Gewerbegebietes zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen ist. Die im Gebiet ausgeübte und nicht betriebsbezogene Wohnnutzung wird in gleicher Weise überplant, da deren Sicherung über den baulichen Bestandsschutz hinaus mit den gewerblichen Aktivitäten nicht vereinbar ist.

Um einer vollständigen Versiegelung der Baugrundstücke vorzubeugen, ist eine GRZ von 0,8 entsprechend der Obergrenze der Baunutzungsverordnung einzuhalten. Der im Gebiet übliche Gebäudeabstand von mindestens 5,00 m zur Straßenseite wird im Bebauungsplan als Baugrenze festgesetzt.

3.2 Erschließung

Die örtlichen Straßen sind als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Ausbaumaßnahmen sind nicht erforderlich und nicht geplant. Der Abwasserkanal der Stadtentwässerungsbetriebe Köln zwischen Donatusstraße und Escher Straße mit Abzweigung und Schutzstreifen ist als Fläche mit Leitungsrecht ausgewiesen.

3.3 Immissionsschutz

Das GE-Gebiet grenzt im Süden an das Wohngebiet Am Pescher Holz. Da dem Trennungsprinzip des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in Anbetracht der Bestandssituation nicht gefolgt werden kann, der Schutzanspruch der dortigen Bewohner vor gebietsübergreifenden Emissionen jedoch gesichert werden soll, wird das GE-Gebiet auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW nach der Art der Betriebe in drei Teilzonen untergliedert. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind nach ihrem Störgrad gegenüber der schutzwürdigen Wohnbebauung an der Straße Am Pescher Holz bereits derart abgestuft, dass sie den allgemeinen Vorgaben zur Gliederung nach dem Abstandserlass entsprechen. Durch die Zonierung ergibt sich also keine Überplanung von Betrieben.

Im unmittelbaren Nachbarbereich zur Wohnbebauung sind Gewerbebetriebe im Sinne eines Mischgebietes angesiedelt, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Lärmbelastung durch Straßenverkehr wurde ebenfalls näher untersucht, um auch innerhalb des Plangebietes selbst gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu erzielen. Hauptemittenten sind die Donatusstraße und die Escher Straße. Die Orientierungswerte für GE-Gebiete nach DIN 18005 betragen 65/55 dB(A) tags/nachts. Die laut Gutachten ermittelten Lärmpegel überschreiten diese Werte um bis zu 12 dB(A) tags/nachts. Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Gestalt geschlossener Wälle oder Wände sind unter den gegebenen Umständen nicht mehr realisierbar. Als Alternative werden daher passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 festgesetzt, um innerhalb von Gebäuden gesunde Aufenthaltsbedingungen zu schaffen.

Die Tennisplätze unter den Hochspannungsleitungen werden nicht mehr als solche genutzt. Bei künftiger Bebauung bestehen aufgrund elektromagnetischer Immissionen zusätzliche Nutzungsbeschränkungen, wonach Flächen und Räume zum mehr als nur vorübergehendem Aufenthalt vorsorglich ausgeschlossen sind. Nach Maßgabe der Stromversorger müssen zudem bestimmte Bauhöhen - bei Anpflanzungen Aufwuchshöhen - eingehalten werden. Hinzu kommt die dort verlaufende Kanaltrasse. Damit ist die unterliegende Fläche nur sehr bedingt für gewerbliche Anlagen geeignet und lediglich für den Bau von Lagerhallen und Lagerplätzen, Garagen und Stellplätzen oder vergleichbarer Anlagen nutzbar. Diese Zone wurde ebenfalls auf der Grundlage des Abstandserlasses ausgewiesen.

3.4 Naturschutz

Die unbefestigte Dreiecksfläche an der Nordspitze des Plangebietes wird als private Grünfläche festgesetzt. Damit wird der dortigen Vegetation Rechnung getragen, der Schutz des eingetragenen Naturdenkmals (Winterlinde) vor heranrückender Bebauung inbegriffen. Der Erhalt des sonstigen Baumbestandes innerhalb des Baugebietes kann nach wie vor auf der Grundlage der städtischen Baumschutzsatzung geregelt werden. Für zusätzliche Bodeneingriffe besteht keine gesetzliche Ausgleichspflicht, da das Plangebiet bereits nach § 34 BauGB bebaubar war und sich der Zulässigkeitsmaßstab durch die Planung nicht wesentlich verändert.

Aufgrund des geringen Anteils an Grünstrukturen weist das Plangebiet keine nennenswerten Lebensraumfunktionen für Tiere auf. Zusätzliche Bodenversiegelungen in relevantem Umfang sind nicht mehr möglich und werden durch die festgesetzte GRZ beschränkt. Das gesamte Plangebiet liegt in einer Wasserschutzzone; in Anwendung der Schutzgebietsverordnung bleibt die Grundwasserqualität auch weiterhin gewährleistet. Eine Versickerungspflicht nach § 51a Landeswassergesetz besteht nicht. Luft und Klima werden sich durch die Planung nicht spürbar verändern.

3.5 Denkmalschutz

Im Bereich der privaten Grünfläche steht ein als Baudenkmal geschütztes Wegekreuz, das ebenso wie das Naturdenkmal nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird.

Laut Hinweis der Archäologischen Bodendenkmalpflege werden auf dem Grundstück Wafenschmidtstr.10 sowie in dessen näherem Umfeld römische Bodenfunde vermutet. Bei zusätzlichen Bodeneingriffen ist daher die Denkmalbehörde einzuschalten. Der Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.0 Plandurchführung

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Neuansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit Zentrenrelevanz unterbunden. Überplante Einzelhandelsbetriebe können aufgrund des Bestandsschutzes nur langfristig und sukzessiv durch GE-Betriebe ersetzt werden. Entsprechendes gilt für die Umsetzung der getroffenen Lärmschutzfestsetzungen. Kosten für die Stadt entstehen nicht. Entschädigungsansprüche anlässlich überplanter Nutzungen sind nicht erkennbar.