

**Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 65509/03
Arbeitstitel: Pferdeschutzhof in Köln-Weidenpesch**

A. Planung

1.0 Planungsanlass und Planungsziel

Der Kölner Schutzhof für Pferde ist ein Tierschutz- und Jugendprojekt des Vereins für Tierschutz & Umwelt. Der Verein hat es sich zur Aufgabe gemacht, verwahrloste und ausgediente Pferde vor der sicheren Abschiebung in den Schlachthof zu retten und zu pflegen. Neben dem Tierschutz engagiert sich der Verein noch für Kinder und Jugendliche, die in ihrer Freizeit im Umgang mit Tieren lernen, Verantwortung und Fürsorge zu übernehmen. Das Hilfsangebot umfasst auch die Resozialisierung auffällig gewordener Jugendlicher. Der Verein ist anerkannter Träger der freien Jugendhilfe.

Der Pferdeschutzhof hat sich 1988 in Köln-Weidenpesch angesiedelt, und leistet seitdem erfolgreiche und verdienstvolle Arbeit. Er ist die einzige Einrichtung seiner Art in Köln und weit über die Grenzen der Stadt hinaus bekannt. Insbesondere für Kinder ist er von hohem Erlebniswert und auch für ältere Generationen ein beliebtes Naherholungsziel. Der Pferdeschutzhof lebt ausschließlich von freiwilliger und ehrenamtlicher Mitarbeit sowie von Geld- und Sachspenden. Die laufenden und hohen Kosten für Futtermittel, tierärztliche Versorgung und sonstigen Betriebskosten führen jedoch zu einem ständigen Existenzkampf.

Die Existenz des Pferdeschutzhofes wird zusätzlich durch das Fehlen einer baurechtlichen Genehmigung gefährdet. Der 1996 eingereichte Bauantrag konnte nicht positiv beschieden werden, da die Anlage an ihrem Standort zwar grundsätzlich zulässig ist, der seit 1991 dort gültige Landschaftsplan jedoch entgegensteht. Eine Befreiung von der Festsetzung als geschützter Landschaftsbestandteil konnte nicht erteilt werden.

In seiner Sitzung am 3.9.1998 hat der Rat einstimmig den Erhalt des Pferdeschutzhofes beschlossen. Mit dieser Zielsetzung hat der Stadtentwicklungsausschuss am 26.10.2000 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst, um den Landschaftsplan außer Kraft zu setzen und den Pferdeschutzhof auf eine planungsrechtliche Grundlage zu stellen. Nach Abschluss des Planverfahrens kann der Pferdeschutzhof genehmigt und sein Verbleib auf Dauer rechtlich gesichert werden. Das Bleiberecht entspricht auch dem Wunsch der breiten Bevölkerung.

2.0 Plangebiet

Der Pferdeschutzhof liegt inmitten des Ginsterpfadgeländes in Köln-Weidenpesch, östlich der Etzelstraße, südlich der Güterzugstrecke der HGK, westlich des Ginsterpfades. Die Zufahrt führt von der Etzelstraße aus über die Straße Auf dem Ginsterberg. Planungsrechtlich liegt der Standort im Außenbereich nach § 35 BauGB. Das Gelände wurde einst zur Auskiesung und als Deponie genutzt, anschließend rekultiviert und bis zur Inbetriebnahme des Pferdeschutzhofes als Weideland verpachtet. Eigentümerin des Grundstücks ist die Stadt.

Seit seiner Gründung hat sich der Pferdeschutzhof aufgrund des gestiegenen Bedarfs zunehmend verfestigt und erweitert. Das Anwesen umfasst heute eine rund 2,7 ha große Fläche, auf der 25 bis 30 Pferde gehalten werden; daneben auch Kleintiere wie Hunde und Katzen. Der größte Teil des Pferdeschutzhofes ist in eingezäunte Auslaufflächen unterteilt, durchsetzt mit einzelnen Gehölzbeständen. Die Stallungen, Lagerschuppen und übrigen Aufbauten gelten nach § 53 BauO NRW als untergeordnete Gebäude und sind einfachste Holzkonstruktionen ohne Fundamente und Bodenplatten, erdgeschossig und mit flachgeneigten Dächern. Als Büro und als Aufenthaltsmöglichkeit für die Kinder und Jugendlichen dienen Fertigcontainer. Wasser- und Stromversorgung ist vorhanden. Eine chemische Toilette ersetzt die fehlende WC-Anlage. Das häusliche Schmutzwasser wird über eine Kleinkläranlage beseitigt. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird nicht gesammelt und nicht gezielt versickert. Bis auf die Zufahrt sind alle Wege unbefestigt.

3.0 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist das Gelände als Grünfläche mit teilweise landwirtschaftlicher Nutzung aus. Die Gründarstellung schließt auch die Freizeit- und Erholungsfunktion des Pferdeschutzhofes mit ein, so dass eine FNP-Änderung nicht erforderlich ist.

4.0 Planinhalt

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Pferdeschutzhof wird auf seinen jetzigen Bestand festgeschrieben. Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht eingeplant, um zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden. Die Nutzfläche ist als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit dessen konkreter Zweckbestimmung festgesetzt. Die beiden Gebäudegruppen mit Stallungen und weiteren Zweckbauten bleiben ebenfalls durch die Festsetzung enger Baugrenzen für eingeschossige Baukörper auf ihren heutigen Standort beschränkt. Die festgesetzte GRZ ist mit einem Wert von 0,1 entsprechend niedrig angesetzt.

4.2 Erschließung und Entwässerung

Die verkehrliche Erschließung ist über die Straße Auf dem Ginsterberg und deren östlicher Verlängerung gesichert, die als Verkehrsfläche festgesetzt ist. Der Straßenquerschnitt ist zwar relativ gering, für das schwache Verkehrsaufkommen aber ausreichend. Da die Straße ihre Erschließungsfunktion seit Bestehen des Pferdeschutzhofes problemlos erfüllt und der Verkehr durch die Planung nicht erhöht wird, sind Ausbaumaßnahmen nicht erforderlich. Eine auch für Müllfahrzeuge geeignete Wendemöglichkeit ist ebenfalls vorhanden.

Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz besteht nicht und ist aus wirtschaftlichen Erwägungen auch nicht zweckmäßig, da die Entfernung zum nächsten Kanalanschluss an der Ossietzkystraße jenseits der Güterzugstrecke, die ungünstigen Geländeverhältnisse und die geringe Schmutzwassermenge den notwendigen Kostenaufwand nicht rechtfertigen. Die chemische Toilette wird regelmäßig durch Abtransport entleert. Inwieweit die private Kleinkläranlage zur Beseitigung des Schmutzwassers einer ordnungsrechtlichen Überprüfung standhält, ist Sache des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens. Letzteres gilt auch für die betriebene Dunganlage sowie für das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser, dessen Versickerungspflicht zum Schutz des Grundwassers nur außerhalb des Plangebietes in den dort unbelasteten Bodenbereichen erfüllt werden kann. Vorbehaltlich der Entwässerungsplanung bzw. des Genehmigungsverfahrens dürfte - trotz des technischen Mehrauf-

wandes aufgrund des dort höheren Geländeniveaus - die Versickerung in Verbindung mit einer Kleinkläranlage im Vergleich zu einem Anschluss an die öffentliche Kanalisation die bessere Alternative der Abwasserbeseitigung sein.

4.3 Natur und Landschaft

Im Landschaftsplan wird der Pferdeschutzhof durch die dort getroffene Festsetzung als geschützter Landschaftsbestandteil überplant. Mit der Rechtsverbindlichkeit des aufzustellenden Bebauungsplanes wird der Landschaftsplan an dieser Stelle außer Kraft gesetzt.

Da für den Pferdeschutzhof keine baurechtliche Genehmigung vorliegt, gilt die gesetzliche Eingriffsregelung mit ihrer Vermeidungs- und Ausgleichspflicht. Für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und seines Ausgleichsbedarfs ist daher der ursprüngliche Biotopwert der Nutzfläche ausschlaggebend. Laut Bilanzierung wurde der ökologische Wert der Eingriffsfläche als natürliche Lebensstätte für Pflanzen und Tiere sowie als Weideland durch den Pferdeschutzhof und seine baulichen Anlagen erheblich geschmälert. Der freie Landschaftsraum mit seinem Landschaftsbild, Erlebnis- und Erholungswert wurde dagegen weniger beeinträchtigt. Nach 20 Jahren des Bestehens und der Duldung ist der Pferdeschutzhof inzwischen prägender Bestandteil des Landschaftsbildes.

Ausgleichspflanzungen könnten nachträglich auf dem angrenzenden Gelände durchgeführt werden. Die Kosten von geschätzten 50.000 € - der Grundstückswert nicht inbegriffen - gingen zulasten des Trägervereins als Eingriffsverursacher, würden jedoch gleichzeitig das Aus für den Pferdeschutzhof bedeuten, da ein derartiger Betrag in keinstem Falle aufzubringen ist und die Anlage dann konsequenterweise beseitigt werden müsste. Auf Ausgleichspflanzungen wird daher verzichtet, da dem Bleiberecht des Pferdeschutzhofes aufgrund seiner eingangs beschriebenen Arbeit im Dienste der Allgemeinheit die höhere Priorität einzuräumen ist. Das Geld für den Ausgleich kommt also letztlich tierschutzrechtlichen und sozialen Zwecken zugute.

5.0 Plandurchführung

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes kann der Pferdeschutzhof baurechtlich genehmigt und mit der Stadt ein Pachtvertrag abgeschlossen werden. Soweit Kosten für die Grundstücksentwässerung anfallen, obliegen sie der Stadt als Grundstückseigentümerin. Die Höhe dieser Kosten kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden. Andere Kosten entstehen der Stadt nicht.

B. Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Soweit im Rahmen der Prüfung erhebliche Umweltauswirkungen ermittelt wurden, werden diese im Folgenden beschrieben und bewertet:

1.0 Einleitung

Der Kölner Schutzhof für Pferde wird seit 20 Jahren ohne bauliche Genehmigung auf dem Ginsterpfadgelände in Köln-Weidenpesch betrieben. Beschränkt auf seinen Bestand soll der Pferdeschutzhof nachträglich zugelassen werden. Der Pferdeschutzhof hat eine Größe von

rund 2,7 ha und liegt auf einer ehemaligen Deponie, die nach ihrer Rekultivierung als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen und in großen Teilen als Viehweide genutzt wurde.

2.0 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Landschaftsplan

Ziele des Umweltschutzes: BNatSchG, LG NRW

Im Landschaftsplan sind die Brachflächen und Weiden beidseitig des Ginsterpfades zur Erhaltung natürlich entwickelter Lebensräume für bedrohte Pflanzen und Tiere, zur Belebung des Landschaftsbildes durch Erhaltung extensiv genutzter Weiden als Rest der bäuerlichen Kulturlandschaft sowie zur Abwehr schädlicher Einwirkungen als geschützter Landschaftsbestandteil LB 5.05 festgesetzt. Begründet wird diese Schutzausweisung u.a. mit dem besonderen Erlebniswert für Kinder, welche hier noch Natur erfahren können. In diesem Punkt deckt sich die Aussage des Landschaftsplanes mit der Sicherung des Pferdeschutzhofes. Die intensiven Eingriffe verstoßen jedoch gegen die Verbote des Landschaftsplanes. Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes tritt die widersprechende Festsetzung des Landschaftsplanes außer Kraft und seine Ziele können dort nicht mehr erfüllt werden.

2.2 Pflanzen

Ziele des Umweltschutzes: BNatSchG, LG NRW

Eine Kartierung des ursprünglichen Pflanzenbestandes existiert nicht. Gestützt auf die Aussagen des Landschaftsplanes und weitere Ermittlungsergebnisse ist von einer Grünbrache mit eingestreuten Sträuchern sowie von einer Nutzung als Weideland auszugehen. Durch die Auslaufflächen und Aufbauten des Pferdeschutzhofes wurde die vorhandene Vegetation in großen Teilen zerstört. Der Zustand der Auslaufflächen schwankt heute je nach Witterung und Tierbestand zwischen geschlossener Grasnabe und offenem Oberboden. Da dieser Zustand durch den Bebauungsplan manifestiert werden soll, wird der ökologische Wert des Gebietes erheblich gemindert.

2.3 Tiere

Ziele des Umweltschutzes: BNatSchG, LG NRW

Der ursprüngliche Tierbestand innerhalb des Plangebietes ist ebenfalls nicht mehr nachweisbar. Auch der Landschaftsplan enthält keine näheren Angaben. Aus den im Umfeld vorkommenden Biotoptypen in Gestalt von Grünlandbrachen mit Stauden und Gehölzen, Ackerflächen sowie einer stillgelegten Kiesgrube kann jedoch auch bezüglich des Plangebietes auf einen gut strukturierten Lebensraum für zahlreiche Vogel- und Amphibienarten geschlossen werden, der bereits durch die Nutzung als Weideland gestört war und durch den Pferdeschutzhof zusätzlich und erheblich beeinträchtigt wurde. Besonders störanfällige und geschützte Arten dürften aufgrund der intensiven Nutzung von ihrem angestammten Platz vertrieben worden sein.

2.4 Eingriff / Ausgleich

Ziele des Umweltschutzes: BNatSchG, LG NRW

Da der Ausgangszustand nicht mehr eindeutig nachweisbar war, wurde hilfsweise auf eine Kartierung zurückgegriffen, die seinerzeit für das Nachbargelände durchgeführt wurde. Analog zu der Belastung dieser Fläche mussten die Einzelkriterien Natürlichkeit sowie Struktur- und Artenvielfalt um einen Punkt abgewertet werden. Die Eingriffsfläche wurde zudem in großen Teilen als Viehweide genutzt:

Tabelle 1: Biotoptypen vor Eingriff

Köln-Code	N	W	G	M	SAV	H	GW	Sporb	Biotoptypen
LW42112	2	1	1	3	2	1	10	EB31	Fettweide, mäßig trocken bis frisch, stark gedüngt
GH411	2	2	3	3	2	3	15	BB1	Strauchhecken mit überwiegend standorttypischen Gehölzen

Es bedeuten: N = Natürlichkeit, W = Wiederherstellbarkeit, G = Gefährdungsgrad, M = Maturität (Reife), SAV = Struktur- und Artenvielfalt, H = Häufigkeit, GW = Gesamtwert, Sporb = Code nach Sporbeck/Ludwig

Tabelle 2: Biotopwert der Fläche vor Eingriff

Köln-Code	Wertpunkte	SO-Fläche in m ²	Gesamtwert
LW42112	10	19.950	199.500
GH411	15	6.650	99.750
Summe		26.600	299.250

Bei der Bewertung des heutigen Zustandes wurden aufgrund der Überweidung der Fläche die Kriterien Natürlichkeit und Reife um jeweils einen Punkt abgewertet:

Tabelle 3: Biotoptypen nach Eingriff

Köln-Code	N	W	G	M	SAV	H	GW	Sporb	Biotoptypen
LW42112	1	1	1	2	2	1	8	EB31	Fettweide, mäßig trocken bis frisch, stark gedüngt
SB191	1	0	0	1	2	0	4	HN51	Landwirtschaftliche Bebauung, intensive Nutzung

Tabelle 4: Biotopwert der Fläche nach Eingriff

Köln-Code	Wertpunkte	SO-Fläche in m ²	Gesamtwert
LW42112	8	24.000	192.000
SB191	4	2.600	10.400
Summe		26.600	202.400

Tabelle 5: Bilanzierung

Vor Eingriff	299.250
Nach Eingriff	202.400
Defizit	96.850
Defizit in %	32

Im Ergebnis wurde der ursprüngliche Biotopwert der Fläche durch den Pferdeschutzhof um 32% gemindert. Zum Ausgleich des Defizites wäre bei Aufwertung einer Ackerfläche um 9 Punkte zu einer Extensivwiese mit eingestreuten Gehölzen eine Fläche von rund 1,1 ha erforderlich, bei Kosten von schätzungsweise 50.000 € ohne den Grundstückswert.

2.5 Altlast

Ziele des Umweltschutzes: BBodSchG, BBodSchV

Der Pferdeschutzhof liegt im Bereich der Altlast 50501, einer ehemaligen Deponie, in der Hausmüll, Bauschutt, Erdaushub und untergeordnet Schlacken und Aschen verfüllt wurden. Laut Bodenuntersuchung liegen Verunreinigungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Kohlenwasserstoffen und Schwermetallen vor. Weiterhin wurden Belastungen der Bodenluft mit Methan, Kohlendioxid, Stickstoff und aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) festgestellt. Trotz des Gasaustritts besteht laut Gutachten für die derzeitige Nutzung keine Gefährdung, da die Aufbauten in der Randzone der Hauptausgasung stehen, und sehr gut unter- und durchlüftet sind. Handlungsbedarf ist erst wieder zu prüfen, wenn alte Gebäude durch neue ersetzt werden sollen. In diesem Sinne ist die Verfüllung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 BauGB vorsorglich als Altlast gekennzeichnet.

3.0 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung

Die Aussagen zur Altlast sind der Bodenuntersuchung der CLAYTON GbR vom Oktober 1999 entnommen.

Planungsalternativen und Überwachungsmaßnahmen kommen im vorliegenden Fall nicht in Betracht.

Bei Genehmigung des Pferdeschutzhofes auf der Grundlage des Bebauungsplanes verbleiben erhebliche Nachteile für die Ziele des Landschaftsplanes bzw. für wildlebende Pflanzen und Tiere, da Ausgleichsmaßnahmen nicht eingeplant sind. Die Gasemissionen durch die ehemalige Deponie bedürfen nur für den Fall der Neubebauung der Prüfung besonderer Maßnahmen.