

Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7053/02 1. Änderung
Arbeitstitel: Kurtekottener Straße in Köln-Flittard, 1. Änderung

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Köln strebt an, den Bebauungsplan Nr. 7053/02 –Arbeitstitel: Kurtekottener Straße in Köln-Flittard– zu ändern. Die ursprüngliche Planung zielte unter anderem darauf ab, ca. 5 000 gewerbliche Stellplätze zwischen Paulinenhof und Bundesbahnstrecke zu schaffen. Dieser Bebauungsplan wurde jedoch nicht umgesetzt, der Bedarf an diesen Stellplätzen ist nicht mehr gegeben. Zudem ist die Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH, die derzeit Teile des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 7053/02 nutzt, bestrebt, eine Weiterentwicklung des bestehenden Jugendfußballzentrums zu forcieren. Der Verein plant hier, das bestehende Jugendfußballzentrum für die intensive Nachwuchsförderung weiter auszubauen und entsprechend der Vorgaben der Deutschen Fußball-Liga weiter zu entwickeln.

1.2 Ziel der Planung

Für das Plangebiet ist eine neue städtebauliche und freiraumplanerische Konzeption zu entwickeln. Ausgehend von einer vorgeschalteten Rahmenplanung, die durch das Büro ISR Stadt und Raum im Auftrag der Bayer Real Estate GmbH und der Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH entwickelt worden ist, wurde der Untersuchungsraum zwischen den Städten Köln und Leverkusen analysiert und Entwicklungspotenziale formuliert. Die Rahmenplanung sieht hier eine Erweiterung des Sektors Sport, der wesentlich den Untersuchungsraum prägt, vor. Dabei sollen die bereits bestehenden sportlichen Einrichtungen eingebunden und über das Plangebiet erweitert werden. Es wird geplant, einen weiteren zentralen Punkt innerhalb des Jugendfußballzentrums zu schaffen und um ihn herum ein Schulungs- und Ausbildungszentrum mit Sporthalle zu entwickeln. Im Rahmen der Entwicklung des Jugendfußballzentrums wird im Plangebiet ein Stadion konzipiert, das dem Statut der 3. Liga entspricht. Das Plangebiet ist weitgehend eben und hat eine Größe von rd. 23,7 ha. Durch die Planung soll auf Grundlage des Baugesetzbuches eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine landschaftsplanerische Einbindung in den angrenzenden Regionalen Grünzug erzielt werden.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Köln, im Stadtteil Köln-Flittard. Es liegt östlich der Bahnstrecke Köln - Düsseldorf, westlich der Reit- und Golfanlage Flittard, sowie südlich der Otto-Bayer-Straße und nördlich der Straße Grüner Kuhweg. Zwischen den Gewerbe- und Industrieflächen und dem Freiraum mit seinen Sportangeboten bildet es einen Übergangsraum, der sich gut in die existierenden ausgedehnten Sport- und Freizeitflächen einbindet.

2.2 Vorhandene Struktur

Die westlich angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen bilden den südlichen Teil des ehemaligen Bayerwerkes und heutigen Chemparks auf Kölner Stadtgebiet. Die Nutzungen beziehen sich vorwiegend auf die Produktion und Weiterverarbeitung von Produkten im Pharmazie- und Chemiebereich. Der Kernbereich des Chemparks befindet sich weiter im Norden auf Leverkusener Stadtgebiet. Zwischen dem Leverkusener und dem Kölner Teil des Chemparks befindet sich der Carl-Duisberg-Park. Dieser ist als gestaltete Parkanlage angelegt, in dem bzw. an dem sich die Konzernzentrale der Bayer AG befindet. Im östlichen Anschluss an den Carl-Duisberg-Park befindet sich die sog. Beamtensiedlung. Eine Siedlung mit Häusern und Grundstücken für die damaligen Führungskräfte des Bayer-Werkes.

Außerhalb des eigentlichen Chemparks befinden sich noch weitere Gewerbeflächen. Hier sind insbesondere zwischen der Düsseldorfer Straße (Bundesstraße B 8) und der Bahntrasse großzügige Stellplatzflächen vorhanden, die in Teilbereichen nicht bzw. nur gering genutzt werden. Südlich an den Kölner Teil des Chemparks schließen Kleingartenanlagen und Wohnnutzungen an.

Im Gegensatz dazu ist das östlich angrenzende Gebiet wenig bebaut. Landwirtschaftlich genutzte Flächen, Wälder sowie Erholungsgebiete stehen im Gegensatz zu der zuvor beschriebenen Lage. Direkt an das Plangebiet anschließend befinden sich die Golfanlage Flittard mit weiten Spielfeldern und unterschiedlich gestalteten Flächen sowie eine Reitanlage mit Stallungen, Außenplätzen und großen Weiden.

Der Golfplatz und die Reitanlage werden über die Otto-Bayer-Straße erschlossen und bieten im jeweiligen Eingangsbereich ausreichend Parkmöglichkeiten.

Weitere sport- und freizeitlich genutzte Flächen befinden sich im nordöstlichen Umfeld. Hier sind ein Sportflugplatz, Tennisanlagen sowie weitere Spielfelder (Fußball, Hockey) vorhanden. Innerhalb dieses Freiraums ordnen sich einzelne und eingestreute Gehöfte und kleinteilige Gebäudeensembles an, welche als Solitäre den Raum und das Landschaftsbild prägen.

Das Plangebiet selbst wird im Norden durch das Jugendfußballzentrum bereits genutzt. Hier befinden sich derzeit drei ausgebaute Rasenspielfelder sowie weitere Kleinspielfelder, Trainingsflächen und ein Vereinshaus. Kinder und Jugendliche werden hier trainiert und in ihrer Entwicklung unterstützt und gestärkt. Ferner finden mehrmals im Jahr Turniere und Wettkämpfe statt. Östlich des Fußballzentrums befinden sich innerhalb des Plangebietes bereits realisierte Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 7053/02. Der südliche Teil des Plangebietes wird ackerbaulich genutzt.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist optimal durch die Nähe zur Bundesstraße B 8 und die Bundesautobahn BAB 3 an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Ferner ist durch die S-Bahn S 6 mit dem Bahnhof Bayer-Werk sowie den an der B 8 verkehrenden Buslinien der Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz als sehr gut zu bewerten. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Otto-Bayer-Straße. Im Westen des Plangebietes befinden sich umfangreiche Stellplatzkontingente des angrenzenden Chemparks. Diese Stellplätze sollen auch für das geplante Fußballzentrum und das 3. Liga-Stadion genutzt werden. Da die Nutzungszeiten des Jugendfußballzentrums sich gegenüber der hauptsächlichen Betriebszeit des Chemparks unterscheiden, kann somit eine Doppelnutzung der bestehenden Stellplatzanlage erzielt werden. So können insbesondere beim Spielbetrieb abends oder am Wochenende die bestehenden Stellplätze genutzt werden. Die Sicherung des Stellplatzbedarfes kann ggf. über die Eintragung einer Baulast gewährleistet werden.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Unterführung bzw. das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers der Stellplätze im Bereich der Fläche für Bahnanlagen wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7053/02 nicht weiter verfolgt, da die Erschließung maßgeblich über die Otto-Bayer-Straße erfolgt.

2.4 Alternativstandorte

Im Kontext der Rahmenplanung wurde der Untersuchungsraum hinsichtlich städtebaulicher und landschaftsplanerischer Parameter analysiert und die Ergebnisse in Form einer Stärken- und Schwächendarstellung aufgezeigt. Für den Untersuchungsraum ist der Sektor Sport wesentlich prägend, im östlichen Anschluss befinden sich derzeit die v. g. verschiedenen sportlichen und freizeithlichen Nutzungen. Das Jugendfußballzentrum des Vereins Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH verfügt derzeit über Sport- und Trainingsflächen im nördlichen Plangebiet. Der Standort ist in Bezug auf die Erweiterung des Jugendfußballzentrums und für den Bau eines 3. Liga-Stadions ideal. An diesem Standort können umfangreiche Flächenressourcen und -potenziale genutzt werden, und es kommt nicht zu umfangreichen neuen Versiegelungen.

Des Weiteren hat dieser Standort eine hervorragende ÖPNV-Anbindung. An Tagen, an denen mit hohen Besucherzahlen zu rechnen ist, bieten die Bushaltestelle sowie die unmittelbar angrenzende S-Bahnstation optimale Voraussetzungen für einen reibungslosen Ablauf.

Der Standort ist in Bezug auf die geplante Nutzung prädestiniert. Seit nun mehr als zehn Jahren besteht das Jugendfußballzentrum im Plangebiet und bindet sich mit seiner Sport- und Freizeitnutzung in das Umfeld ein. Alternativstandorte wurden aus den zuvor erläuterten Gründen nicht weiter verfolgt.

2.5 Planungsrechtliche Situation

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7053/02 –Arbeitstitel: Kurtekottener Straße in Köln Flittard– der Stadt Köln setzt umfangreiche Flächen als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Stellplätze entlang der Bahntrasse fest. Das Ziel dieser umfangreichen Festsetzung von Stellplätzen resultiert aus dem ehemals ermittelten langfristigen Bedarf bei weiterer Entwicklung des Chemparks und insbesondere der östlichen Erweiterungsflächen. Die Entwicklung des ehemaligen Bayer-Werks und heutigen Chemparks weicht gegenüber den zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7053/02 zugrunde gelegten Annahmen und Berechnungen ab. Folglich wurde der Bebauungsplan nicht umgesetzt.

Im weiteren östlichen Anschluss sind Maßnahmenflächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Teile hiervon wurden im Norden des Plangebietes bereits realisiert. Im Nordosten ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reiterhof festgesetzt. Angrenzend an diese Fläche sind private Grünflächen als Reitanlage des Reiterhofes festgesetzt und auch in der Örtlichkeit umgesetzt. Nördlich der Otto-Bayer-Straße ist eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Park-and-ride festgesetzt. Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes hat eine Fläche von rd. 36 ha.

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln stellt das Planungsgebiet als "Allgemeinen Freiraum mit der Überlagerung Regionaler Grünzug" dar. Im Nordosten des Plangebietes, im Bereich des bestehenden Reiterhofes wird die Freiraumfunktion "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung" dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame FNP der Stadt Köln stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Stellplätze dar. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

3.3 Landschaftsplan

Im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7053/02, 1. Änderung, ist über den Landschaftsplan der Stadt Köln ein Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Das Landschaftsschutzgebiet L 29 LSG "Landschaftsraum um den Mädchenbusch und Grünverbindungen zum Rhein" hat u. a. die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere durch Sicherung eines reich gegliederten Landschaftsraumes, zum Ziel.

Als Maßnahme ist innerhalb des Plangebietes eine Baumreihe aus Winterlinden entlang des Kurtekottener Weges, nördlich des Paulinenhofes und an der Südseite des Weges Am Hirschfuß festgesetzt.

4. Begründung der Planinhalte

Für das Plangebiet ist eine neue städtebauliche und freiraumplanerische Konzeption zu entwickeln. Über die Erweiterung und Neustrukturierung des Jugendfußballzentrums wird der Sektor Sport, der wesentlich das Umfeld und das Plangebiet selbst prägt, weiter gestärkt. Dabei sollen die bereits bestehenden sportlichen Einrichtungen eingebunden und über das Plangebiet erweitert werden. Es wird geplant, einen weiteren zentralen Punkt zu schaffen und um ihn herum das Ausbildungszentrum mit Sporthalle zu entwickeln. Das Konzept sieht vor, das Plangebiet in zwei Konzentrationspunkte zu gliedern. Die Eingangssituation an der Otto-Bayer-Straße wird dabei in ihrem Ursprung erhalten und kann nach wie vor als Haupterschließung des Gebietes fungieren. Das Vereinshaus sowie die sich dahinter befindende Tribüne mit dem dazu gehörigen Fußballfeld bilden den nördlichen Konzentrationspunkt des Jugendfußballzentrums. Dieser kann langfristig um ein 3. Liga-Stadion erweitert werden. Im weiteren Verlauf südlich des Stadions wird ein zusätzliches Schulungs- und Ausbildungszentrum entwickelt. Dieser "Campus" dient der gezielten Förderung und Weiterbildung der Jugendlichen und bildet den zweiten Konzentrationspunkt. Die Aufteilung der Kinder/Jugendlichen nach Altersklassen durch die Ansiedlung weiterer baulicher Anlagen im südlichen Bereich ist wesentlicher Bestandteil des Konzeptes. Durch diese räumliche Anordnung kann im Süden eine Gliederung des Spielbetriebes erfolgen. Die nördlichen Flächen werden eher für die Kinder vorgehalten, der südliche Abschnitt hingegen wird für die Jugendlichen konzipiert.

Die Planung verfolgt das Ziel, den Bestand der baulichen Anlagen sowie der Fußballfelder auf der Fläche größtenteils zu erhalten. Dabei wird die Ausrichtung der Spielfelder in Nord-Süd-Richtung wie derzeit im Bestand nicht weiter verfolgt, um das Jugendfußballzentrums nicht unnötig in Richtung Süden auszudehnen. Die Planung sieht nunmehr eine Drehung der Fußballfelder in Ost-West-Richtung vor und führt damit zu einer deutlich effektiveren und Platz sparenden Ausnutzung der Flächen. Auf diese Weise kann die südliche Fläche weitestgehend als Grünfläche bzw. Ausgleichsfläche bleiben.

Das Vereinshaus, die Tribüne und das erste Fußballfeld im Norden sollen erhalten bleiben und werden in die Neuplanung integriert. Im Anschluss an das erste Fußballfeld soll ein 3. Liga-Stadion angeordnet werden. Durch die gute Anbindung an die S-Bahn sowie die unmittelbar angrenzenden Stellplätze des Chemparks ist die Lage des Stadions verkehrlich optimal angebunden. Eine neue Zufahrt über die Otto-Bayer-Straße im Bereich Golfplatz erschließt die neuen baulichen Anlagen des Jugendfußballzentrums. Auf dieser Fläche sollen ein Schulungsgebäude mit einer begrenzten Anzahl von Unterkunftsmöglichkeiten und eine Sporthalle (Vierfach-Sporthalle) errichtet werden. Im Anschluss daran ist geplant, zwei weitere Fußballfelder für Trainingszwecke zu ergänzen. Für

die Anlegung von entsprechenden Vorbereichen des Stadions und notwendigen Fluchtkorridoren werden die bestehenden Ausgleichsflächen im Norden weitestgehend überplant. Als Ausgleich hierfür wird die heute im südlichen Bereich vorhandene landwirtschaftlich genutzte Fläche ökologisch aufgewertet.

5. Umweltbericht

Durch die Planung werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet. Da für das Plangebiet ein bestehendes Planungsrecht aus dem Jahr 1994 besteht, wird auf dieser Grundlage das neue Planvorhaben bewertet. So werden in einem ersten Schritt die Umweltauswirkungen im Verhältnis zwischen altem und neuem Baurecht analysiert und in diesem Zusammenhang bewertet. Der Entwurf sieht bereits im Süden des Gebietes großflächige und reich strukturierte Gehölzflächen vor, die als Ausgleichsflächen fungieren und zur Bewertung herangezogen werden können.

Durch die Erweiterung der bestehenden Gehölzflächen im südlichen Bereich soll einerseits der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden und andererseits das Plangebiet in die angrenzenden Flächen des regionalen Grünzugs eingebunden werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag aufgestellt, in dem der Ausgleich von Eingriffen über entsprechende Maßnahmen dargestellt wird. Ferner ist ein Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB aufzustellen. In der Rahmenplanung erfolgte bereits durch das Planungsbüro eine erste Beurteilung der Fläche im Kontext der Belange von Natur und Landschaft. Besonders geschützte Biotope nach § 62 Landschaftsgesetz NRW wurden bei einer ersten Beurteilung der Fläche nicht festgestellt. Ferner wurde durch ein erstes Screening festgestellt, dass im Plangebiet keine relevanten FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder schutzwürdige Biotope vorhanden und ausgewiesen sind.

In einer ersten Potenzialabschätzung wurde eine faunistische Untersuchung zum Vorkommen von planungsrelevanten Säugetieren, Amphibien und Vögeln durchgeführt. Durch die vorgestellte Planung wird keine unmittelbare Fortpflanzungs- und Ruhestätte zerstört. Die im Erhaltungszustand als schlecht klassifizierten Arten (Bekassine, Braunkehlchen, Rotmilan, Schwarzmilan, Wachtelkönig und Edelkrebs) haben im Plangebiet keinen natürlichen Lebensraum. Zwar können auf den landwirtschaftlichen Flächen oder auch z. T. in Strauchflächen zuvor benannte Arten vorkommen, jedoch ist aufgrund der derzeitigen intensiven ackerbaulichen Nutzung sowie der von außen einwirkenden Beeinträchtigungen (Verkehrstrassen) der Lebensraum stark eingeschränkt. Durch die im südlichen Plangebiet umfangreichen Maßnahmenflächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden zukünftig reich strukturierte Landschaftsräume geschaffen, die als Ausweichhabitate fungieren können.

Es wird folglich davon ausgegangen, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf Natur und Landschaft zu erwarten sind. Weitere Schutzgüter werden im Rahmen der Umweltprüfung dezidiert ermittelt, beschrieben und bewertet.