

Begründung zum städtebaulichen Planungskonzept Vorhaben- und Erschließungsplan St.-Tönnis-Straße in Köln-Worringen

1. Anlass, Ziel und Art der Planung

1.1 Anlass der Planung

Auf Antrag eines Vorhabenträgers soll das brach liegende Gelände des ehemaligen (stillgelegten) Hallenbades an der St.-Tönnis-Straße in Köln-Worringen einer wohnbaulichen Nutzung in Form von Einfamilienreihenhäusern zugeführt werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und ist dort als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Sportanlagen' festgesetzt. Somit besteht für die geplante Wohnbebauung ein Planungserfordernis.

1.2 Ziel der Planung

Ein Vorhabenträger möchte auf dem Grundstück 22 Reihenhäuser in zweireihiger Anordnung mit fünf Hausgruppen (straßenseitig: zwei, Hinterland: drei) errichten.

Die Planung ist aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen, da

- durch die Änderung eine ökologisch und ökonomisch sinnvolle Wiedernutzbarmachung einer brach gefallenen Fläche gesichert werden kann,
- eine wohnbauliche Nutzung in diesem durch das abfallende Gelände mit dem Hallenbadgebäude geprägten Bereich auch aus ortsbildästhetischen Gründen anzustreben ist,
- durch diese Planung ein Teil des aktuellen Wohnbauflächenbedarfes gedeckt werden kann, mit der Folge der geringeren Flächeninanspruchnahme in neu zu erschließenden Ortsrandbereichen,
- eine neue bauliche Nutzung auch aus ökologischer Sicht vertretbar ist, da überwiegend bereits versiegelte Flächen überbaut werden und somit der Eingriff aus Sicht des Naturhaushaltes vertretbar erscheint.

1.3 Art der Planung / Rechtliche Voraussetzungen

Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen Fläche mit aufgegebenener Vornutzung geschaffen werden. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Plan unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 und 2 BauGB aufgestellt werden.

Die dazu erforderlichen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind gewährleistet, da

- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird, gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (deutlich) unter 20 000 m² liegt,

- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, und
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; zudem ist § 4c BauGB (Überwachung) nicht anzuwenden.

Es wird aber bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass zur Ermittlung des Abwägungsmaterials gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens gehört, weshalb - trotz entfallender förmlicher Umweltprüfung - im beschleunigten Verfahren dennoch die einschlägigen umwelt- bzw. naturschutzfachlichen Belange abzuarbeiten sind.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das Grundstück des nicht mehr genutzten Hallenbades an der St.-Tönnis-Straße in Köln-Worringen. Das Grundstück hat eine Größe von 4 315 m².

2.2 Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung

Das Plangebiet ist mit dem in einem mehr oder weniger verwahrlosten Zustand befindlichen stillgelegten Hallenbad bebaut. Zwischen der St.-Tönnis-Straße und dem Baukörper befinden sich versiegelte Stellplätze, die durch einen Grünstreifen von der Straße getrennt sind. Vor dem Grundstück existiert eine Bushaltestelle.

Auf der Rückseite des Grundstücks schließt sich ein vom Sportverein SV Worringen genutzter Aschenplatz, der durch einen bewachsenen Grünstreifen, der erhalten werden soll, vom Plangebiet getrennt ist.

Entlang der St.-Tönnis-Straße folgt beiderseits des Hallenbadgeländes Wohnbebauung, wobei auf der Seite des Plangebietes offene und geschlossene Bauweise wechselt, während auf der gegenüber liegenden Seite eine Reihenhaussiedlung liegt.

2.3 Erschließung

Die Vorhaltung ausreichender Ver- und Entsorgungsanlagen in diesem innerörtlichen, bebauten und von weiterer Bebauung umgebenen Fläche ist durch problemlose und weitgehend unaufwändige Anbindungsmöglichkeiten an alle vorhandenen Anlagen in unmittelbarer Nähe gewährleistet.

Die verkehrliche Anbindung ist über die ausreichend belastbare St.-Tönnis-Straße gesichert.

2.4 Alternativstandorte

Da es sich um die städtebaulich gebotene Wiedernutzbarmachung einer Brache handelt, ist die Untersuchung von Alternativstandorten entbehrlich.

2.5 Planungsrechtliche Situation

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6058 Sa/06 (60589/06) vom 02.08.1963, in dem das Grundstück des Hallenbades und die angrenzenden Sportplätze mit Nebenanlagen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportanlagen" festgesetzt sind.

3. Planungsvorgaben

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Ein schalltechnisches Gutachten, welches insbesondere die immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit der geplanten Wohnbebauung mit den Emissionen des südöstlich angrenzenden Tennensportplatzes prüft, wurde vom Vorhabenträger bereits in Auftrag gegeben. Eine Voruntersuchung hatte ergeben, dass je nach Nutzung der Sportanlagen eine Überschreitung der Richtwerte nicht auszuschließen ist.

4. Städtebauliches Planungskonzept

Die geplanten 22 Reihenhäuser werden in zweireihiger Anordnung mit fünf Hausgruppen (straßenseitig: zwei, Hinterland: drei) errichtet. Die Ausrichtung der Gärten und des Wohnbereiches erfolgt nach Süden.

Das geplante Haus für junge Familien aus dem Wohnprogramm des Vorhabenträgers hat zwei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss. Die Gesamtwohnfläche beträgt 141 m². Das Haus ist nicht unterkellert.

Die Gebäude werden als Energiesparhäuser bzw. KfW-40-Häuser errichtet.

Die Erschließung der Häuser und der Einstellplätze wird über eine Zufahrt von der St.-Tönnis-Straße aus erreicht, die im Norden des Geltungsbereiches platziert werden soll.

Sämtliche Wege und Zufahrtsflächen erhalten einen Belag aus Ökopflaster.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die bauliche Nutzung - analog zur geplanten Nutzung und zu den umgebenden Strukturen - gemäß der Regelung des § 12 Abs. 3a BauGB allgemein festgesetzt werden. Es soll von der Regelungsmöglichkeit der BauNVO Gebrauch gemacht und ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan sollen Maximalwerte für First- und Traufhöhen vorgegeben werden, soweit sie aus Gründen der Außenwirkung und des Nachbarschaftsschutzes erforderlich erscheinen.

- Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl
Zur angestrebten optimalen Ausnutzung dieser innerörtlichen Wiedernutzbarmachungfläche zu Wohnzwecken und damit zur baugesetzlich gebotenen Minimierung des Flächengesamtverbrauches sollen die gemäß § 17 BauNVO möglichen Höchstwerte für ein WA von 0,4 (GRZ) bzw. 0,8 (GFZ) festgesetzt werden.
- Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß auf II festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich die neue Bebauung in die umgebende Bebauung einfügen wird aber auch um den Nachbarschaftsschutz im Hinblick auf Besonnung, Belichtung usw. zu gewährleisten.

5.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Es soll die offene Bauweise festgesetzt werden, um keine überlangen und somit das Ortsbild störenden Baukörper zu ermöglichen und um Durchlüftungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

5.4 Erschließung

Die Ver- und Entsorgung der Gebäude mit Wärme, Wasser und Strom erfolgt über eine Haustechnikzentrale, die an der nördlichen Zufahrt zur Straße platziert werden soll.

Als Wärmeerzeuger soll eine Heizungsanlage mit Holzpellets errichtet werden; Leistung ca. 180 kW. Die Gebäudeentwässerung wird an das vorhandene öffentliche Kanalnetz der Stadt Köln angeschlossen.

Die verkehrliche Anbindung der geplanten Wohnbebauung ist über die ausreichend belastbare St.-Tönnis-Straße gesichert. Die Erschließung der Häuser und der Einstellplätze wird über eine Zufahrt von der St.-Tönnis-Straße aus erreicht. Jedem der 22 geplanten Reihenhäuser wird ein Carport/Garage zugeordnet.

6. Beurteilung der Planung aus Sicht des Umwelt- bzw. Naturschutzes

Da die Planung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB erstellt wird, gelten die Vorgaben des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1, wonach folgende Vorschriften nicht anzuwenden sind:

- die **Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 BauGB
- die **Erstellung eines Umweltberichtes** nach § 2a BauGB
- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- das Monitoring nach § 4c BauGB.

Da es sich zudem, wie in Kap. 1.3 bereits erwähnt, um einen Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt (versiegelte Fläche liegt deutlich unter 20 000 m²), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich nicht erforderlich.

Allerdings müssen auch die im vereinfachten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit § 1 BauGB vereinbar sein. Dies schließt die Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen "(...)

7. *die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere*
 - a) *die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
 - b) *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
 - c) *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
 - d) *umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
 - e) *die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
 - f) *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
 - g) *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*
 - h) *die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*
 - i) *die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d, (...)"*.

Die Betroffenheit der genannten Belange durch die Planung ist in der Begründung zum Bebauungsplan zu erörtern.

Schon jetzt ist aber absehbar, dass bei der Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,4 einschließlich der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO maximal 60 % versiegelt werden können. Der derzeitige Versiegelungsgrad durch das Hallenbadgebäude, die Stellplätze und Nebenflächen liegt bereits höher, so dass diesbezüglich eine Verbesserung eintreten wird.

Somit ist zunächst eine relativ hohe Vorbelastung bzw. eine aktuell geringe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen zu konstatieren, zumal wertvolle Habitate für Flora und Fauna nicht betroffen sind. Es werden durch die Planung keine hochwertigen oder gar schwer ersetzbaren Biotope zerstört. Durch den Bebauungsplan sind auch keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten (Einschränkung siehe aber unten).

Angesichts dessen und aufgrund der gerade im Hinblick auf den Bodenhaushalt sinnvollen wohnbaulichen Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung erscheint der Eingriff vertretbar, zumal vorhandene Infrastruktur (u. a. Straßen etc.) mit genutzt werden kann und nicht, wie z.B. bei neu zu erschließenden Baugebieten in Ortsrandlage, neu errichtet werden muss.

Auch die Beeinträchtigung der übrigen Schutzgüter ist, wie in der Tabelle erläutert, durchweg als vertretbar und unerheblich anzusehen, oder es ist gar eine Verbesserung gegenüber dem Status quo zu erwarten.

Allerdings liegt das Plangebiet in weniger als 150 m Abstand zum FFH-Gebiet "Worringer Bruch". Aufgrund dieser Nähe und der möglichen Summationseffekte durch andere Planungen in räumlicher Nähe (Kreuzfeld, Kriebelspfad, Hochwasserschutzanlage Brombeergasse) muss anhand der für das FFH-Gebiet festgelegten Erhaltungsziele überprüft werden, ob eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Realisierung der Planung möglich ist.

Aufgrund der Qualität der derzeitigen Nutzungsstrukturen ist nach einer vorläufigen Ersteinschätzung angesichts der zu erwartenden Errichtung und Nutzung von 22 Reihenhauses-Eigenheimen eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzzweckes des FFH-Gebietes und der dessen Wert konstituierenden Arten nicht zu erwarten.

Da es sich dabei aber nur um eine Vermutung handelt, ist der Erheblichkeitsgrad der Beeinträchtigung durch eine gutachterliche Stellungnahme zu belegen.

Dazu hat der Vorhabenträger eine entsprechende FFH-Vorprüfung bereits in Auftrag gegeben.