

B E G R Ü N D U N G

nach § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) mit Umweltbericht nach § 2a in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB zur 181. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtbezirk 5, Köln-Nippes

Arbeitstitel: Sonderbaufläche Zoologischer Garten in Köln-Riehl

hier: Umwandlung von Grünfläche in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Zoologischer Garten"

1. Gebietsbeschreibung

Die Änderungsfläche liegt im Stadtbezirk Nippes, Stadtteil Riehl, Stadtviertel Zoo-Flora. Sie wird im Westen von den Straßen Alter Stammheimer Weg und Stammheimer Straße bzw. deren östlicher Randbebauung, im Norden von der südlichen Randbebauung der Pionierstraße, im Nordosten von der Bebauung der Boltens Sternstraße, im Osten von der Riehler Straße und im Süden von der Frohngasse bzw. vom Lennéplatz begrenzt.

Der gesamte Bereich des Zoologischen Gartens, also inklusive seiner außerhalb liegenden Gebäudeteile und Freiflächen, weist eine Größe von circa 19,4 ha auf. Davon entfallen auf den Zoo selbst etwa 17,4 ha, auf das Aquarium 0,2 ha, auf den Eingangsbereich mit Stellplätzen rund 0,7 ha sowie auf den Lennéplatz 1,1 ha.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Flächennutzungsplan-Änderung

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist mit der ersten Ergänzung seit dem 27.12.1984 planungsverbindlich.

Seit der FNP-Aufstellung hat sich der Zoologische Garten von einem innerstädtischen Landschaftsraum mit relativ wenigen baulichen Anlagen zu einem teilweise recht verdichtet bebauten Gelände entwickelt. Hinzugetreten sind seit 1991 unter anderem das Affen-Haus,

das Elefanten-Gehege, das Tapir-Haus und das jüngst genehmigte Hippo-Haus. Es werden noch folgen der Neubau der Zoogastronomie und der des Seehund-Geheges.

Damit hat sich auch die planungsrechtliche Beurteilung des Geländes dahingehend verändert, dass Teile des Zoos dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen sind.

Der Zoologische Garten ist, wie der Botanische Garten auch, als innerstädtischer Grün- und Freiraum seit 1991 Bestandteil des Landschaftsplanes als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

Die Voraussetzung für die Darstellung des Zoos als Grünfläche liegen damit für den größten Teil des Geländes nicht mehr vor. Der Zoologische Garten soll deshalb als Sonderbaufläche dargestellt und aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes herausgenommen werden.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, 2001) ist der Zoologische Garten als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt. Neben (wohnungsnahen) Freiflächen sind im ASB vor allem Flächen für "zentralörtliche Einrichtungen" zulässig.

Der südwestliche Teil mit Aquarium, Eingangsbereich und Lennéplatz gehört nicht mehr zum ASB, sondern ist nach Osten in Richtung Rheinufer auslaufender Teil eines "Regionalen Grünzuges" entlang des Eisenbahnringes um die Kölner Neustadt. Wie an anderen Stellen auch ist hier der Regionale Grünzug durch Einbauten (z. B. hier das Aquarium) unterbrochen oder eingeeengt. In Konkurrenz verschiedener Nutzungsansprüche an den Freiraum, vergleichsweise hoher Immissionsbelastungen und wachsender Ansprüche an Spiel-, Sport-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in enger Nachbarschaft zur Siedlung soll der vorhandene Freiraum gesichert und weiter entwickelt werden (Gebietsentwicklungsplan, a. a. O., S. 29 ff).

3.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan (Stadt Köln [Hg.]: Landschaftsplan der Stadt Köln, 1991) ist der Zoologische Garten inklusive seiner Vorflächen bis zur Brückenrampe als Entwicklungsziel 2 "Erhaltung und Weiterentwicklung der vorhandenen Grünanlagen" dargestellt. Ein Landschaftsschutzgebiet "Innerer Grüngürtel" schließt erst südlich der Brückenrampe an.

4. Die Änderung im Einzelnen

Mit der FNP-Aufstellung Ende der 1970er Jahre galt es, den Zoologischen Garten als Parkanlage mit wenigen baulichen Einrichtungen als Grünfläche zu sichern und zusammen mit der Flora und dem Botanischen Garten an das Grünsystem des "Inneren Grüngürtels" anzubinden.

Mit der Entwicklung der Anlage sind wesentliche bauliche Anlagen hinzugekommen, die den Grünflächen- und parkähnlichen Charakter wesentlich verändert haben. Das Affen-Haus, das Elefanten-Gehege, das Tapir-Haus und das jüngst genehmigte Hippo-Haus haben den Zoo in einigen Bereichen stark baulich geprägt. Der Neubau der Zoogastronomie und des Seehund-Geheges werden folgen. Die derzeitige FNP-Darstellung ist deshalb nicht mehr sachgerecht. Sie hat unter anderem zur Folge, dass sie in den Baugenehmigungsverfahren den Vorhaben des Zoos als öffentlicher Belang nach § 35 Absatz 2 BauGB entgegen gehalten werden musste.

Der Zoologische Garten mit seinen Gebäuden, Freiflächen und Gehegen, Erschließungsanlagen, Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung lässt sich nach den geltenden Kategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Zoologischer Garten" darstellen. Damit wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung jedoch bestimmt, dass nur solche baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig sein sollen, die in einem direkten Zusammenhang mit dem Erhalt, dem Betrieb und der Weiterentwicklung des Zoologischen Gartens stehen.

Mit der FNP-Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung von Einzelbauwerken der Zoo-Nutzung wesentlich verbessert.

Zusammen mit der Änderung, d. h. der Herausnahme des Gebietes aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes, wird der tatsächlichen Situation Rechnung getragen, da Ziele, Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes nur im baulichen Außenbereich gelten.

Mit den planerisch veränderten Voraussetzungen zur Verbesserung der Genehmigungsfähigkeit für bauliche Anlagen wird einerseits die Entwicklung des Zoos nachhaltig unterstützt. Auf der anderen Seite erhält die Betreiberin des Zoologischen Gartens (Aktiengesellschaft Zoologischer Garten, Riehler Str. 173, 50735 Köln) Planungssicherheit hinsichtlich der zukünftigen Anforderungen an den Betrieb eines Zoologischen Gartens.

Mit dieser FNP-Änderung sollen der Bestand und die Weiterentwicklung des Zoologischen Gartens an historischer Stelle gesichert werden. Der Zoologische Garten liegt günstig eingebunden in ein System teils historischer Parkanlagen. Hierzu gehören die "Flora" unmittelbar westlich des Zoos anschließend und der "Innere Grüngürtel". Mit der Rheinseilbahn sind die linksrheinischen Gartenanlagen mit dem "Rheinpark" auf dem gegenüberliegenden rechten Rheinufer verbunden.

Innere Kanalstraße, Zoobrücke (B 55a) und Riehler Straße sind die wichtigsten Verbindungen zum lokalen und regionalen Straßennetz. Die Stadtbahnlinie 18 verknüpft an der Haltestelle Zoo/Flora mit dem regionalen und Fernverkehrsnetz auf der Schiene (Linie 18: Bonn Hbf - Brühl Mitte - Köln Hbf - Köln-Mülheim - Thielenbruch).

5. Umweltbericht nach § 2a in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB

Für das Änderungsverfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt.

Die Zielsetzung der FNP-Änderung - Herausnahme der Fläche des Zoologischen Gartens aus dem Landschaftsschutz - zielt auf eine Erleichterung von Baugenehmigungsverfahren für dringend notwendige zooaffine Bauvorhaben wie z. B. Erneuerung der Zoogastronomie oder Erneuerung von Tiergehegen.

Eingriffe durch Baumaßnahmen betreffen überwiegend bereits bebaute oder gestaltete Flächen. Betroffene Umweltbelange sind dann Boden, Grundwasser und Pflanzen, wobei Boden- und Grundwasserverhältnisse aufgrund der innerstädtischen Lage und langjährigen Nutzung überprägt sind. Soweit betroffene Bäume unter die Baumschutzsatzung fallen, werden diese entsprechend ausgeglichen.

Auch das Ortsbild kann betroffen sein, wobei auf der Genehmigungsgrundlage nur bauliche Anlagen zulässig sind, die sich einpassen. Erhebliche Eingriffe werden durch die geplante FNP-Änderung in diese Umweltbelange nicht ermöglicht.

Da auch weiterhin große Freiflächen erhalten bleiben und keine sensiblen Nutzungen geplant werden, sind die Umweltbelange Klima, Luftgüte, Lärm, Tiere, Gefahrenschutz, Kulturgüter und Wirkungsgefüge/Wechselwirkungen durch die geplante FNP-Änderung nicht erheblich betroffen.

Erheblich betroffen ist der Landschaftsplan, der an dieser Stelle überplant wird. Ein Ausgleich ist nicht möglich, wobei die Zielsetzung des Landschaftsplanes - Erhaltung und Weiterentwicklung vorhandener Grünanlagen - auch weiterhin Beachtung findet.

Planungsalternativen bestehen nicht.