

Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan-Entwurf 71410/05

Arbeitstitel: André-Citroën-Straße in Köln-Porz-Westhoven, 1. Änderung

1. Anlass und Ziel der Planung

Das städtische Grundstück an der Ecke Oberstraße/Berliner Straße wird dringend für die Auslagerung der bestehenden Förderschule Stresemannstraße benötigt. Teile der vorgenannten Schule sind hier bereits schon für den Zeitraum der Sanierung untergebracht. Zukünftig soll die Ausweichmöglichkeit auch für andere Schulen ermöglicht werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für das betreffende Grundstück bisher eine Wohnbebauung festgesetzt. Die Realisierung der geplanten Wohnbebauung soll jedoch nicht weiter verfolgt werden, da die Fläche wieder als Schulstandort beziehungsweise Ausweichstandort für Schulen gesichert werden soll. Daher soll anstelle der Wohnbaufläche nun eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt werden.

Des Weiteren ist bisher für ein Grundstück entlang des Parkplatzes beziehungsweise der Grünfläche am Engelshof eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Vereinsturnhalle sowie private Grünfläche festgesetzt. Das Projekt Vereinsturnhalle kann aus finanziellen Gründen nicht an der vorgesehenen Stelle realisiert werden. Anstelle dessen soll die vorhandene Turnhalle an der Schule Berliner Straße saniert und neben der Schulsportnutzung ebenfalls für den Vereinsport zur Verfügung stehen. Die Fläche für die Vereinsturnhalle an der André-Citroën-Straße ist zukünftig entbehrlich und kann einer anderen Nutzung zugeführt werden. Gleichzeitig ist die aktuelle Maßgabe zur Schaffung von zehn weiteren zusätzlichen Gruppen in Kindertagesstätten im Bereich Ensens/Westhoven umzusetzen. Hierfür bietet sich die Fläche an der André-Citroën-Straße an. Sie eignet sich für eine viergruppige Kindertagesstätte.

Ferner soll eine Erschließungsfläche zwischen André-Citroën-Straße und Hans-Kalscheuer-Straße für die Anlieger mit ihren Kraftfahrzeugen befahrbar werden.

Die Bebauungsplan-Änderung verfolgt demnach drei Ziele:

- die Sicherung des Schulstandortes,
- die mögliche Errichtung einer Kindertagesstätte,
- die Befahrbarkeit einer Verkehrsfläche.

Für diese Ziele ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

2. Abgrenzung der Plangebiete

Der Umfang der 1. Änderung beinhaltet drei Planbereiche:

- der erste, kleinste Bereich umfasst eine Erschließungsfläche im nördlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes,
- der zweite Bereich liegt nordwestlich des Engelshofes an der André-Citroën-Straße und
- der dritte Bereich befindet sich an der Ecke Oberstraße/Berliner Straße südöstlich des Engelshofes.

3. Planungsrechtliche Situation

Der Regionalplan, Teilabschnitt Köln, weist für den Planbereich einen allgemeinen Siedlungsbereich aus, überlagert durch die Signatur für "Grundwasser- und Gewässerschutz".

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln ist der Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes als Wohnbaufläche mit dem Signet "Spielplatz" dargestellt. Die Bereiche 1 und 2 sind FNP-konform. Um die im Bereich 3 liegende Schule planungsrechtlich zu sichern, muss hier die Wohnbaufläche in Gemeinbedarfsfläche mit den Signets "Schule" und "Sporthalle" umgewandelt werden. Dazu soll parallel eine FNP-Änderung erfolgen. Die Offenlage zu dieser Änderungsplanung hat im September 2012 stattgefunden. Zurzeit wird der Feststellungsbeschluss der Änderung vorbereitet.

Die Änderungsbereiche liegen außerhalb des Landschaftsplanes und innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes 71410/05 –Arbeitstitel: André-Citroën-Straße in Köln-Porz-Westhoven–. Der Bebauungsplan ist seit September 2009 rechtskräftig. Zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind weitergehende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag mit einem Investor getroffen worden. Sie betreffen unter anderem Vereinbarungen zur Ertüchtigung des Lärmschutzes im Bürgerzentrum Engelshof und einen zwischenzeitlich vollzogenen Grundstücks-tausch für die Realisierung der geplanten Wohnbebauung beziehungsweise eines Grundstückes für die Vereinsturnhalle. Des Weiteren ist im August 2010 ein Erschließungsvertrag mit dem Investor abgeschlossen worden. Beide Vertragswerke müssen im Fall einer Bebauungsplan-Änderung zeitnah angepasst werden.

Angrenzend an das Plangebiet gibt es westlich der André-Citroën-Straße den Bebauungsplan 71410/02 aus dem Jahr 1976. Er setzt gewerbliche Nutzungen in verschiedenen Zonierungen fest. Dieser Plan ist allerdings aufgrund von Rechtsmängeln nicht mehr anwendbar.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Erster Bereich: André-Citroën-Straße/Hans-Kalscheuer-Straße

Zwischen den beiden Straßen ist bisher eine Mischverkehrsfläche mit der Einschränkung "Geh- und Radweg" festgesetzt. Der Weg soll zukünftig von den Anliegern mit deren Kraftfahrzeugen befahrbar sein, damit diese ihre Stellplätze vor den Häusern anfahren können. Insgesamt werden 14 Wohneinheiten von dieser Befahrbarkeit der Fläche profitieren. Zur planungsrechtlichen Sicherung muss dazu die bisherige Bezeichnung "Geh- und Radweg" ersatzlos entfallen. Die Festsetzung Mischverkehrsfläche bleibt weiterhin bestehen. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt illegaler Durchgangsverkehr trotz Beschilderung mit "Anlieger frei" entwickeln, müssen weitere verkehrlenkende Maßnahmen, zum Beispiel durch das Aufstellen von Pollern, ergriffen werden.

4.2 Zweiter Bereich: André-Citroën-Straße/nördlich Engelshof

Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Vereinsturnhalle sowie als private Grünfläche festgesetzt. Die Fläche für die Vereinsturnhalle ist zukünftig entbehrlich (siehe Ausführungen unter Anlass und Zweck der Planung). Die private Grünfläche sollte einen gewissen Freiraum um den Engelshof sichern, um dessen Wirkung als Ensemble zu unterstützen. Gleichzeitig erfüllt die private Grünfläche das Erfordernis, aus Schallschutzgründen einen gewissen Abstand zwischen dem Bürgerzentrum und der angrenzenden Wohnbebauung zu gewährleisten.

Zukünftig soll der Änderungsbereich als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt werden. Der Bedarf für eine Kindertagesstätte ist gegeben (siehe Ausführungen unter Anlass und Zweck der Planung). Für das ein- bis zweigeschossige Gebäude soll ein Baufeld vorgesehen werden, welches umlaufend durch einen Bereich begrenzt werden soll,

der entweder als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt wird oder als Außenspielfläche der Kindertagesstätte genutzt werden kann.

Durch diese nicht überbaubaren Bereiche mit Begrünungen sollen optisch ausreichende Abstände zur benachbarten Wohnbebauung beziehungsweise den Engelshof geschaffen werden. Der geringste Abstand zwischen dem Baufeld und dem Engelshof beträgt circa 40 m. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich um keine massive Front zweier Gebäude, sondern um Gebäudeecken handelt, die sich diagonal gegenüberliegen. Der Engelshof erweckt weiterhin den Eindruck, von Freiflächen umgeben zu sein.

Die städtebaulichen Werte der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 entsprechen den Werten aus der Baunutzungsverordnung.

Der Zugang zur Kindertagesstätte kann über die André-Citroën-Straße erfolgen. Hierfür darf die Pflanzfläche durch eine Zufahrt in einer Breite von maximal 5,50 m unterbrochen werden. Stellplätze sollen nur innerhalb des Baufeldes zulässig sein.

Durch die geplante Änderung wird ein Bereich der bisher festgesetzten privaten Grünfläche in Anspruch genommen. Hier werden circa 560 m² zur Arrondierung des zukünftigen Grundstückes für die Kindertagesstätte benötigt. Laut städtebaulichem Vertrag sollte die private Grünfläche entsprechend der textlichen Festsetzung Nummer 3.1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes nach einer bestimmten Art und Weise hergestellt sowie dauerhaft für die Bewohner des Quartiers erhalten, gepflegt und zugänglich gemacht werden. Diese Verpflichtungen konnten auch auf Dritte übertragen werden. Der Projektentwickler beziehungsweise Grundstückseigentümer stimmt grundsätzlich der Idee einer Kindertagesstätte zu. Er hat über Miteigentumsanteile bereits Teilflächen der privaten Grünfläche an weitere Eigentümer veräußert. Eine Fläche von circa 560 m² befindet sich weiter in seinem Besitz; die ersten Ankaufsgespräche durch die Stadt finden zurzeit statt. Eine vom Grundstückseigentümer initiierte schriftliche Meinungsumfrage möglicher Betroffener ergab eine mehrheitliche Zustimmung zu einer Kindertagesstätte.

Durch die Festsetzung eines Baugrundstückes für die Kindertagesstätte wird ein Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst. Er betrifft die Inanspruchnahme der bisher festgesetzten privaten Grünfläche. Die Umsetzung wird im Umweltbericht beschrieben (Ziffer 6.). Der Eingriff kann ausgeglichen werden.

Im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan braucht kein Hinweis mehr aufgenommen werden, dass auf dem öffentlichen Grundstück der Vereinsturnhalle beziehungsweise der geplanten Kindertagesstätte eine Trafostation nach Vorgaben des Versorgers herzustellen sei. Da die benötigte Leistung noch nicht bekannt ist, kann entweder das vorhandene Niederspannungskabel vor dem Grundstück der Kindertagesstätte genutzt werden oder eine kompakte Trafo-Kundenstation im Randbereich auf dem Außengelände errichtet werden. Dazu wären die erforderlichen Abstände im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Aussagen zur Altlast- und Lärmthematik siehe unter dem gemeinsamen Punkt (Ziffer 4.4 und Umweltbericht) für die Änderungsbereiche 2 (André-Citroën-Straße/ nördlich Engelshof) und 3 (Ecke Oberstraße/ Berliner Straße).

Zum Zeitpunkt des Hauskaufs durch private Eigentümer galt der bisherige Bebauungsplan, der im gesamten Änderungsbereich eine Fläche für Gemeinbedarf und private Grünfläche festsetzt (siehe oben). Die nun vorgesehene Änderung soll die Errichtung einer Kindertagesstätte ermöglichen. Eine Einrichtung dieser Art ist als gut verträglich in einem allgemeinen Wohngebiet anzusehen. Zudem wohnen in einem Neubaugebiet erfahrungsgemäß viele junge Familien, so dass eine Kindertagesstätte in fußläufiger Nähe sicherlich begrüßt wird und das Wohngebiet insgesamt noch attraktiver macht. Durch die vorgesehenen randlichen Bepflanzungen wird ein optischer Abstand zu den Hausgärten gewahrt. Die Wohnruhe abends und an den Wochenenden ist im Gegensatz zum Betrieb einer Vereinsturnhalle mit an- und abfahrenden Personenkraftwagen in diesen Zeiten ausgeprägter. Die Ausrichtung der Außenspielfläche soll in Richtung Südosten erfolgen und ist damit von der gewerblichen Nutzung auf der gegenüberliegenden Straßenseite abgewandt.

4.3 Dritter Bereich: Ecke Oberstraße/Berliner Straße

Die Förderschule Stresemannstraße ist mit einem mikrobiologischen Befall belastet und muss während der Zeit der Sanierung an einen anderen Standort verlegt werden. Mehrere Klassen sind bereits an den ehemaligen Schulstandort in Porz-Westhoven an der Ecke Berliner Straße/Oberstraße umgezogen. Zusätzlich wurde die Aufstellung von Klassencontainern notwendig. Die Dauer der Auslagerung kann noch nicht abgeschätzt werden, da entweder eine Generalsanierung, ein Neubau oder die Auflösung von Förderschulen und Integration in Regelschulen in Frage kommt.

Unabhängig von dieser Entscheidung soll der Schulstandort an der Berliner Straße reaktiviert und planungsrechtlich gesichert werden. Er soll dauerhaft als Auslagerungsstandort für städtische Schulen genutzt werden können.

In Zukunft ist zudem von einem erhöhten Raumbedarf für die verschiedenen Projekte zur Ganztagsbetreuung in den Schulen auszugehen, so dass alle denkbaren Möglichkeiten für Schulstandorte ausgenutzt werden müssen. Zudem liegen die Geburtenziffern in Köln auf einem gleich bleibend hohen Niveau, so dass davon auszugehen ist, dass sämtliche Schulstandorte für einen längeren Zeitraum benötigt und ausgelastet sein werden.

Durch den oben genannten Grundstückstausch zwischen der Stadt Köln und dem Investor hat sich eine neue Parzellengrenze im nördlichen Bereich der Schule ergeben. Für die geplante Wohnbebauung des Investors an der Wilhelm-Kleinertz-Straße sowohl an der Ecke Wilhelm-Kleinertz-Straße/Berliner Straße sind Bauanträge genehmigt beziehungsweise bereits realisiert worden. Diese Baugenehmigungen stehen dem Erhalt der Schule nicht entgegen.

Der größte Teil dieses Änderungsbereiches soll nun als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen werden. In dem großzügig bemessenen Baufeld sollen die Schulgebäude, der Schulhof und die Turnhalle ihren Platz finden. Es sollen keine Werte für das Maß der baulichen Nutzung festgelegt werden, da es sich um eine bestehende Schule handelt. Mögliche Erweiterungen bewegen sich erfahrungsgemäß im Rahmen von höchstens drei Geschossen. Diese finden sich ebenfalls in der näheren Umgebung. Stellplätze für die Schule oder Turnhallenbesucher sollen nur innerhalb des Baufeldes zulässig sein. Hierfür darf der umgehende Pflanzstreifen für Einfahrten in einer Breite von maximal 5,50 m unterbrochen werden. Sowohl zum Engelshof als auch zu der Wohnbebauung an der Wilhelm-Kleinertz-Straße hat der Grünstreifen eine Breite von 9 m bis 10 m, zur Oberstraße und Berliner Straße hin eine Breite von 3 m. Die bestehenden Bäume wurden eingemessen und in den Bebauungsplan-Entwurf eingetragen.

Der Zugang zur Turnhalle soll nicht festgelegt werden. Er verlief in der Vergangenheit immer über den Schulhof. Eine Wegeführung von der Berliner Straße aus entlang der Grundstücksgrenzen der angrenzenden Bebauung in Höhe der Berliner Straße 36 ist nicht vorgesehen und auch nicht sinnvoll, da ansonsten für die Wegeführung das Gartengrundstück der Hausmeisterwohnung in Anspruch genommen werden müsste. Denkbar ist jedoch ein neuer/weiterer Zugang von der Oberstraße aus. Er könnte innerhalb des Baufeldes entlang der Grundstücksgrenze zum Engelshof liegen. Zum Schutz der Bäume in der Berliner Straße soll für Kraftfahrzeuge nur ein Ein- und Ausfahrtsbereich entlang der Oberstraße festgelegt werden. Die Hausmeisterwohnung kann weiterhin von der Berliner Straße angefahren werden.

Der Abstand zwischen dem möglichen Baufeld und dem Seitenflügel des Engelshofes beträgt gut 30 m. Er entstand aus der Verlängerung der Gebäudekante der Turnhalle. Der Abstand erscheint ausreichend, um die Hofanlage in ihrem Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen. Innerhalb dieses Abstandes befindet sich der oben genannte 10 m breite Pflanzstreifen.

Ein kleinerer Teil dieses Änderungsbereiches soll die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernehmen. Es soll daher bei einem allgemeinen Wohngebiet (WA) mit den eingetragenen städtebaulichen Werten, den dargestellten Lärmpegelbereichen und der Vorbehaltsfestsetzung bleiben (siehe hierzu auch Ausführungen zum Thema Lärm weiter unten). Ebenso werden

die bisherigen gestalterischen Festsetzungen zu Einfriedungen und einheitlichen Haustypen einschließlich Carport übernommen. Dadurch wird das einheitliche Bild weiter geführt.

Abweichend davon wird an der Berliner Straße der Baukörper verkürzt und an die neue Parzellengrenze angepasst. Ebenso erfolgt eine Anpassung der Geschossigkeiten. Der Bauherr hat das Baufenster sinngemäß genutzt, jedoch den dreigeschossigen Bereich etwas weiter nördlich ange-setzt. Zwischen den beiden Baukörpern Wilhelm-Kleinertz-Straße und Berliner Straße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Geh- und Leitungsrecht eingetragen. Dieses wird nicht mehr benötigt, da die Eingänge der bereits gebauten Häuser an der Berliner Straße nach Osten hin ausgerichtet sind und von dort aus versorgt werden können. Das Geh- und Leitungsrecht soll daher entfallen.

Der bisherige Spielplatz Ecke Oberstraße/Berliner Straße soll aufgegeben und in die Gemeinbedarfsfläche mit einbezogen werden. Ein Ersatz wird in unmittelbarer Nähe im Innenbereich zwischen André-Citroën-Straße und Berliner Straße angeboten. Der Investor hat sich im städtebaulichen Vertrag zum rechtskräftigen Bebauungsplan dazu verpflichtet, einen neuen öffentlichen Spielplatz nach Vorgaben der Stadt im neuen Wohngebiet zwischen der Hans-Kalscheuer-Straße und Wilhelm-Kleinertz-Straße zu realisieren. Dies wird erfolgen, sobald die an den Spielplatz angrenzende Bebauung fertig gestellt ist.

Die Reaktivierung des Schulstandortes wird erfahrungsgemäß nicht wesentlich mehr Verkehr entstehen lassen als für ein allgemeines Wohngebiet verträglich ist. Zudem ist dieser spezielle Schüler-Verkehr auf den Tageszeitraum beschränkt.

Aussagen zur Altlast- und Lärmthematik siehe unter dem gemeinsamen Punkt für die Änderungsbereiche 2 (André-Citroën-Straße/nördlich Engelshof) und Bereich 3 (Ecke Oberstraße/Berliner Straße) unter Ziffer 4.4.

Zum Zeitpunkt des Hauskaufs durch private Eigentümer galt der bisherige Bebauungsplan, der im gesamten Änderungsbereich Wohnbebauung vorsah. Die Wiederbelebung des vorhandenen Schulstandortes stellt keine Beeinträchtigung der Wohnruhe dar, da die Eingänge des Schulgebäudes nicht zu den neuen Wohnhäusern hin ausgerichtet sind. Auch zeigt der Schulhof zur Oberstraße und ist durch die Turnhalle beziehungsweise ein- bis zweigeschossige Gebäude von den Gärten der neuen Wohnhäuser getrennt. Die Geräusche zum Schulanfang beziehungsweise Schulende sowie die von spielenden Kindern in den Pausen passen in die Art des Wohngebietes. Der Zuweg zur Turnhalle kann über den Schulhof beziehungsweise entlang des Engelshofes geführt werden, so dass auch von dort keine Geräuschemissionen direkt an der Grundstücksgrenze der neuen Wohnhäuser/Gartenbereiche zu erwarten sind.

4.4 Für den zweiten (André-Citroën-Straße/nördlich Engelshof) und dritten Änderungsbereich (Ecke Oberstraße/Berliner Straße) gilt:

Für beide Bereiche werden die textlichen und gestalterischen Festsetzungen sowie die Hinweise aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und gegebenenfalls an die Örtlichkeiten angepasst (siehe auch Ausführungen zu den einzelnen Bereichen).

Unter den Plangebieten liegen Altlasten. Unter dem größten Teil des Plangebietes des rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet sich der Altstandort 70211_003. Er ist ebenfalls für das geplante Grundstück der Kindertagesstätte als auch für die Wohnhäuser an der Wilhelm-Kleinertz-Straße beziehungsweise Berliner Straße eingetragen und gekennzeichnet. Der Altstandort wurde zwischenzeitlich saniert. Die bisherige Kennzeichnung kann aufgehoben werden. Die Altablagerung 70211_004 dagegen muss weiterhin gekennzeichnet bleiben. Hierbei handelt es sich um Flächen des Schulgrundstückes beziehungsweise Teilflächen der Wohnhäuser Berliner Straße. Bei Nutzungsänderungen oder baulichen Maßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren über eine nutzungsbezogene Bodenuntersuchung die Unbedenklichkeit der angestrebten Nutzung nachzuweisen beziehungsweise den Handlungsempfehlungen zu folgen.

Das Plangebiet ist durch verschiedene Lärmemittenten (Straßen, Schienen- und Flugverkehr) vorbelastet. Weiterhin ist mit Emissionen vom Bürgerzentrum Engelshof zu rechnen.

Die Lärmauswirkungen auf das Plangebiet wurden in einem schalltechnischen Bericht (Stand September 2007) für den rechtskräftigen Bebauungsplan untersucht und bewertet. Grundlage des Berichtes sind die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes. Der Bericht kommt zu dem Schluss, dass sich aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die geplante Wohnbauflächenentwicklung ergeben, wenn die im Gutachten aufgeführten Maßnahmen (Lärmpegelbereiche, Fenster unabhängige Lüftungen, Orientierung der Terrassen, Lärmertüchtigung des Bürgerzentrums Engelshof) ausgeführt werden. Die Empfehlungen des Gutachtens gelten ebenfalls für den Änderungsbereich und sind bereits in Bezug auf die neue Wohnbebauung zum größten Teil umgesetzt worden. Mit der Realisierung dieser umfangreichen Schallschutzmaßnahmen ergeben sich sowohl ein verträgliches Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen als auch gesunde Wohnverhältnisse.

Im Nahbereich des Bürgerzentrums Engelshof ist wie bisher eine sogenannte Vorbehaltsfestsetzung zu berücksichtigen. Sie besagt, dass in einem circa 50 m breiten Grundstücksstreifen parallel zum Engelshof die vorgesehenen baulichen und sonstigen Nutzungen erst aufzunehmen sind, wenn die Schallschutzmaßnahmen am Engelshof umgesetzt worden sind. Die Umsetzung der Maßnahmen ist weit fortgeschritten. Es stehen noch abschließende Lärmmessungen zu der Wirksamkeit der Maßnahmen aus. Eventuell müssen dann noch Nachbesserungen vorgenommen werden. Aus diesem Grund wird die Vorbehaltsfestsetzung zunächst beibehalten. Sie gilt jedoch nur für einen Teil der Wohnbebauung an der Wilhelm-Kleinertz-Straße. Da eine Nutzung sowohl des Geländes der Kindertagesstätte als auch des Schulgeländes nach 22.00 Uhr in der Regel nicht vorgesehen ist, trifft die Bedingung für diese beiden Bereiche nicht zu und kann hier entfallen.

Der Bebauungsplan-Entwurf enthält für die Änderungsbereiche Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken. Soweit möglich soll ein um das jeweilige Baufeld umlaufender Pflanzstreifen festgesetzt werden, der nicht nur optisch die überbaubaren Bereiche trennt, sondern sich auch günstig auf das Kleinklima auswirken kann.

Die vorhandenen Bäume an der Berliner Straße werden wie im rechtskräftigen Bebauungsplan auch als zu erhalten gesichert. Weitere Bäume auf dem Schulgrundstück werden in die Planzeichnung übernommen. Sie können einen Beitrag zum Schutz vor Überhitzung der Gebäude übernehmen. Die Bepflanzung der Pflanzstreifen auf dem Gelände der Kindertagesstätte und der Schule wird das Fachamt zu einem späteren Zeitpunkt festlegen. Mit welcher Art nach einer ersten Einschätzung zurechnen ist, kann der entsprechenden textlichen Festsetzung entnommen werden.

Auf eine Solaranalyse wird für die Änderungsbereiche verzichtet, da es sich bei dem Schulgrundstück um Bestandsgebäude und bei dem Grundstück für die Kindertagesstätte lediglich um einen Gebäudekörper handelt.

5. Planverwirklichung

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan besteht ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Projektentwickler des ehemaligen Telekom-Geländes und der Stadt Köln. Für die nun benötigte Fläche zur Arrondierung des Grundstückes für die Kindertagesstätte müssen neue Vereinbarungen mit dem Vertragspartner getroffen werden. Das betrifft hauptsächlich die Vereinbarungen zur privaten Grünfläche und zum Erwerb. Anschließend ist der Vertrag entsprechend zu modifizieren.

6. Umweltbericht

Für die Bebauungsplan-Änderung ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden, deren erste Ergebnisse im folgenden Umweltbericht dargestellt werden. Die Aussagen betreffen nur den zweiten (André-Citroën-Straße/nördlich Engelshof) und dritten Änderungsbereich (Ecke Oberstraße/Berliner Straße). Der erste Änderungsbereich (André-Citroën-Straße/Hans-Kalscheuer-Straße) betrifft lediglich die Befahrbarkeit einer Mischverkehrsfläche und verursacht keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Zweiter Bereich: André-Citroën-Straße/nördlich Engelshof

Der (rechtskräftige) Ursprungsplan unterlag nicht der Eingriffsregelung des § 1a BauGB. Ausgleichsflächen beziehungsweise -maßnahmen wurden daher nicht festgesetzt oder ausgewiesen.

Durch die Darstellung des Baufeldes für die Kindertagesstätte ist ein 560 m² großer Eingriff in die bisher planungsrechtlich gesicherte private Grünfläche vorgesehen. Daher greift hier die Eingriffsregelung. Da die Grünfläche zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht hergestellt ist, wird für die Bestandsbewertung der heutige Zustand vor Ort herangezogen.

Köln-Code	N	W	G	M	SAV	H	GW	Ausg	§30	Sporb	Biototypen
BR312	2	1	2	2	3	1	11			HP8	kurzlebige Ruderalfluren

Der ausgleichspflichtige Eingriff beträgt damit 560 m² x 11 Biotoppunkte = 6 160 Biotoppunkte. Die Planung sieht den Biototyp "Sportanlagen/Spielplätze mit Rasenbelag" vor; der Biototyp wurde gewählt, weil er einer Außenspielfläche einer Kindertagesstätte entspricht.

Köln-Code	N	W	G	M	SAV	H	GW	Ausg	§30	Sporb	Biototypen
PA311	1	1	1	1	1	1	6			HM51	Sportanlagen/Spielplätze, mit Rasenbelag

Es bedeuten: N = Natürlichkeit, W = Wiederherstellbarkeit, G = Gefährdungsgrad, M = Maturität, SAV= Struktur- und Artenvielfalt, H = Häufigkeit Ausg. = Ausgleichbar, GW = Gesamtwert, §30 = gemäß §30 BNatSchG geschützter Biototyp, Sporb = Code nach Sporbeck/Ludwig;

Die Planung hat einen Biotopwert von 560 m² x 6 Punkte = 3 360 Punkte. Entsprechend verbleibt ein Defizit von 2 800 Biotoppunkten. Bei einer theoretischen Aufwertung einer Ackerfläche von 6 auf 14 Biotoppunkte (Wiese mit eingestreuten Gehölzstrukturen) wäre zum Ausgleich eine Fläche von 350 m² Größe notwendig.

Im Plangebiet werden durch Darstellungen im rechtskräftigen und im geänderten Plan 42 neue Baumstandorte vorgesehen. Durch die Baumpflanzungen kann das verbleibende Defizit vollständig ausgeglichen werden. Die Anlage einer externen Ausgleichsfläche ist nicht erforderlich.

Für die verbleibende private Grünfläche gelten die bisherigen Festsetzungen (Anlage einer extensiven Obstwiese, Eingrenzung durch Trockenmauer und Heckenpflanzungen).

Die (theoretischen) Eingriffe in andere Belange des Naturhaushaltes wie Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Grundwasser, Klima fallen so gering aus, dass eine weitere Untersuchung im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung nicht notwendig ist.

Dritter Bereich: Ecke Oberstraße/Berliner Straße

Die Schulgebäude sind vorhanden, Erweiterungsmöglichkeiten sind bereits heute wie nach der Änderung des Bebauungsplanes möglich.

Grundsätzlich liegt eine Umweltverträglichkeit zwischen dem vorhandenen und jetzt wieder genutzten Schulstandort und dem vorhandenen sowie dem neuen Wohngebiet im Nahbereich des Schulstandortes vor. Aufgrund der Größe des Schulstandortes sind etwa Auswirkungen durch An- und Abfahrtsverkehr (Luftgüte, Lärm) nicht als umwelterheblich zu bewerten. Die heute vorhandene Eingrünung des Schulgeländes wird durch die Ausweisung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gesichert. Auch die nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bereits heute möglichen Eingriffe in andere Belange des Naturhaushaltes wie Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Grundwasser, Klima fallen so gering aus, dass eine weitere Untersuchung im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung nicht notwendig ist.

Der Schulstandort ist gut über den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) - Stadtbahnlinie Linie 7 - angebunden.

Für den zweiten (André-Citroën-Straße/nördlich Engelshof) und dritten Änderungsbereich (Ecke Oberstraße/Berliner Straße) gilt:

Lärm: Zum Schutz der geplanten Kindertagesstätte beziehungsweise der vorhandenen Schule im Falle von Neu- und Umbauten vor der hohen Vorbelastung durch Verkehrslärm (Straße, Schiene, Flugverkehr) werden die Lärmpegelbereiche V und IV dargestellt und festgesetzt. Die Abgrenzung zwischen den Lärmpegelbereichen erfolgt als Isophonenlinie gemäß der freien Schallausbreitung. Grundlage hierfür ist der schalltechnische Bericht mit der Nummer 207049-01.01 über die Geräuschsituation im Bereich des Bebauungsplanes 71410/05 –Arbeitstitel: André-Citroën-Straße in Köln-Porz-Gremberghoven– aus September 2007, erstellt von Kötter Consulting. Im Baugenehmigungsverfahren kann auf der Grundlage eines gutachterlichen Nachweises ein geringeres Bauschalldämmmaß gewählt werden, wenn beispielsweise Abschirmeffekte durch benachbarte Gebäude Berücksichtigung finden können.

Die Umweltbelange - Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung, Landschaftsplan, Abwasser, Abfälle, Emissionen, Fachpläne, Gefahrenschutz, Altlasten, Denkmalschutz sowie Wechselwirkungen/Wirkungsgefüge - sind durch die Bebauungsplan-Änderung insgesamt nicht betroffen.

Ein Alternativstandort wurde nicht untersucht, da die Schule bereits vorhanden ist.

Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen aus der Planung ergeben sich nicht.

Zusammenfassung:

Bis auf den Belang "Eingriff/Ausgleich" sind durch die geplanten Änderungen keine anderen Umweltbelange erheblich betroffen. Der Eingriff durch die Außenanlage der geplanten Kindertagesstätte in die planungsrechtlich gesicherte private Grünfläche kann durch die geplanten Baumneupflanzungen im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden.

Weitere Umweltuntersuchungen, die über die Untersuchungen aus dem ursprünglichen Verfahren hinausgehen, wurden im Rahmen der ersten Änderung nicht erstellt.