

Begründung nach § 5 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) mit Umweltbericht nach § 2a in Verbindung mit § 2 Absatz 4 BauGB

zur 205. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtbezirk 7, Köln-Porz
Arbeitstitel: Wohnbauflächenenergänzung an der Nachtigallenstraße in Köln-Porz-Wahn;

hier: Änderung der Darstellung "Grünfläche" mit dem Signet "Dauerkleingarten" in "Wohnbaufläche", Erweiterung der Darstellung "Gemeinbedarfsfläche" sowie Reduzierung der Darstellung "Grünfläche" und Einfügung der Signets "Kindereinrichtung" und "Spielplatz"

1. Gebietsbeschreibung

Der Änderungsbereich umfasst circa 48 000 m², wird im Osten von der Gemeinbedarfsfläche begrenzt, die das Hallenbad und die Schulen beinhaltet, im Norden von einem Landwirtschaftsweg, im Westen von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung entlang der Frankfurter Straße und im Süden von der Nachtigallenstraße.



2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Köln ist eine wachsende Stadt. Laut städtischer Bevölkerungsprognose wird sie bis zum Jahr 2020 rund 1 065 000 Einwohnerinnen und Einwohner haben, das sind 48 000 mehr als noch bei der Volkszählung im Mai 2011. Auch die Zahl der Haushalte wird in diesem Zeitraum deutlich wachsen. Bis zum Jahr 2029 werden in Köln rund 52 000 zusätzliche Wohnungen benötigt. Ein Großteil davon bereits bis 2020, vor allem im Geschosswohnungsbau. Nach derzeitiger Berechnung fehlen in Köln planungsrechtlich qualifizierte Flächen für rund 13 300 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Eine zentrale Herausforderung für die Kölner Wohnungspolitik besteht darin, in den Jahren bis 2020 möglichst viele Standorte für den Wohnungsbau zu mobilisieren, um diese Nachfrage zu befriedigen¹. Mit der Darstellung als Wohnbauflächenreserve im Flächennutzungsplan wird der Weg zur baulichen Erschließung vorbereitet. Der Außenbereich des Hallenbades wird in die Darstellung "Gemeinbedarfsfläche" aufgenommen.

3. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Grünfläche mit teilweiser landwirtschaftlicher Nutzung dar; das Signet Dauerkleingärten weist auf die bisherige Planungsabsicht hin, hier vollflächig oder anteilig den Bedarf an Dauerkleingärten zu befriedigen. Diese Darstellung besteht seit Rechtskraft des Flächennutzungsplanes im Dezember 1982.

Die Kleingartenplanung an dieser Stelle wurde bereits in 1993 zugunsten einer möglichen Wohnbebauung aufgegeben mit der Maßgabe, eine 30 m breite Grünverbindung zwischen der Nachti-gallenstraße und dem nördlichen Außenbereich sicherzustellen.

4. Berücksichtigung anderer Planungen

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan ist die Fläche als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt.

Im Verlauf des Verfahrens wird bei der Bezirksregierung die Übereinstimmung der Änderung mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung abgefragt.

4.2 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Köln und stellt für das Landschaftsschutzgebiet "Freiräume um Zündorf, Wahn, Libur, Lind und Langel rechtsrheinisch" das Entwicklungsziel 3 (Ausgestaltung und Entwicklung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen) dar.

5. Das Änderungsgebiet im Flächennutzungsplan

5.1 Bestehende Nutzungen

Die Fläche wird überwiegend ackerbaulich genutzt.

5.2 Städtebauliche Vorgaben

5.2.1 Spielplatzbedarf

Er wird bestimmt durch die "Spielplatzbedarfsplanung der Stadt Köln 2011" und die daraus resultierenden neuen Werte. Durch die durch die Planung ermöglichte Wohnbebauung wird der Bedarf für eine öffentliche Spielfläche begründet. Die Festsetzung des Spielplatzes ist im nachfolgenden Bebauungsplan sicherzustellen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird er durch die Einfügung eines Signets "Spielplatz" dokumentiert.

5.2.2 Kindergartenbedarf

Die Planung begründet den entsprechenden Bedarf für eine neue Einrichtung. Diese wird durch die Einfügung eines Signets "Kindereinrichtung" dokumentiert.

¹ Stadtentwicklungskonzept Wohnen, Stadt Köln, 2014

5.3 Verkehr

5.3.1 Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)

Auf der Nachtigallenstraße verkehrt die Buslinie 160 mit einer Haltestelle vor dem Schulzentrum und bedient auf ihrem Linienweg den S-Bahnhof Wahn und das Wahner Zentrum. Damit ist die neue Wohnbebauung sowohl an das übergeordnete ÖPNV-Liniennetz als auch an den zentralen Versorgungsbereich angebunden.

5.3.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Nachtigallenstraße ist im Westen an die Frankfurter Straße und damit an einen örtlichen Hauptverkehrs zug angebunden, über den nach Süden bis zur Heidestraße in einer Entfernung von eineinhalb Kilometern die Anschlussstelle Porz-Wahn der Autobahn A 59 erreicht werden kann.

6. Auswirkungen der Planänderung

Mit der Planänderung können in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Regionalplanes Wohn-einheiten mobilisiert werden, ohne durch die Verdichtung negative Folgen auf die örtlichen Wohn-oder Umweltverhältnisse nach sich zu ziehen.

7. Umweltbericht

Für das Verfahren zur 205. Änderung des Flächennutzungsplanes –Arbeitstitel: Wohnbauflächen-ergänzung an der Nachtigallenstraße in Köln-Porz-Wahn– wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt.

Vorbehaltlich des Scopings (Festlegung des Untersuchungsrahmens) lässt sich für verschiedene Umweltbelange eine erhebliche Betroffenheit erkennen.

Diese sind insbesondere die Umweltbelange und Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaft, Eingriffsregelung, Bodengüte, Grundwasser sowie Verkehrslärm und Anlagenlärm (benachbartes Hallenbad).

Die geplante Wohnbaufläche liegt knapp 400 m von der Kläranlage Wahn entfernt, so dass keine erheblichen Geruchsimmissionen zu erwarten sind.

Die Prüfung und die Bewertung der Aus- und Einwirkungen der Planung auf die Umweltbelange beziehungsweise Schutzgüter beziehungsweise die Einwirkungen auf die Planung werden im wei-teren Verfahrensverlauf vertieft. Sollte die Umsetzung der Planung durch Aufstellung eines Bebau-ungsplanes erfolgen, kann im Rahmen der Abschichtung die vertiefende Prüfung einzelner Um-weltbelange auch im Rahmen der Umweltprüfung zu diesem Bebauungsplan erfolgen.