

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nummer 58463/03
Arbeitstitel: Am Nachtigallental in Köln-Weiden

Erläuterungen für die Sitzung des Landschaftsbeirates am 05.12.2016
Stand: 14.10.2016

1. Anlass und Ziel

Ziel der Planung ist die Errichtung einer sozialen Einrichtung / Pflegeeinrichtung für Intensivpatienten (insbesondere Beatmungspatienten) mit 12 Betreuungsplätzen. Um den betroffenen Menschen eine optimale Versorgung zu ermöglichen, soll die Versorgung in einer Pflege-Wohngemeinschaft erfolgen, die neben dem Aspekt der sozialen Integration der Pflegebedürftigen auch der Betreuung der Angehörigen Rechnung trägt. Das Gebäude ist in einer innerstädtischen, verkehrlich gut angebundenen Lage mit gleichzeitigem hohen Grünbezug geplant, dessen Erschließung über die bestehende Straße „Am Nachtigallental“ gesichert ist.

2. Verfahren

Am 10.03.2016 wurde im Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln der entsprechende und einstimmige Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nummer 58463/03 Arbeitstitel: Am Nachtigallental in Köln-Weiden gefasst.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Planung erfüllt die Voraussetzungen des § 13a BauGB gemäß der bereits erfolgten und belastbaren juristischen Vorprüfung der Stadt Köln. Die geplante Grundfläche des Baukörpers von rd. 420 qm liegt weit unter 20.000 qm und die geplante Nachverdichtung der innerstädtischen Fläche ist als eine Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft gilt gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden. Ferner wird kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Ebenso sind keine Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, sprich FFH- oder Vogelschutzgebiete, erkennbar.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen eines Aushangs beim Stadtplanungsamt im Stadthaus vom 21. April bis zum 04. Mai 2016 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 20. Juni 2016 bis zum 20. Juli 2016 durchgeführt.

3. Situation

3.1 Lage

Das Plangebiet mit einer Größe von 1.750 qm befindet sich im Norden von Köln-Weiden. Es wird im Norden von einer baumbestandenen Böschung und der Bahntrasse der Strecke Köln-Aachen, im Osten durch zwei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser (Moltkestraße 67 und 69), im Süden durch die Straße Am Nachtigallental und im Westen durch eine baumbestandenen Retentionsfläche der Deutschen Bahn AG begrenzt.

3.2 Natur und Landschaft

Das Gebiet stellt sich derzeit als unbebaute, baumbestandene Grünfläche dar, die Teil eines etwa 500 m langen Gehölzstreifens entlang der Bahntrasse Aachen – Köln ist. Entlang des Bahndamms hat sich im Laufe der letzten 40-50 Jahre ein etwa gleichaltriger Laubholzbestand entwickelt. Die Einzelbäume haben Stammumfänge von 0,80 m – 1,20 m. Einzelne, ältere Exemplare am Rand des Grundstücks sind deutlich stärker im Stammumfang.

Bedingt durch den dichten Kronenschluss des ca. 10 – 12 m hohen Laubdaches ist der Bestand im Innern straucharm. Nur am Rand und in einer durch Fällung verursachten Lichtung ist Aufwuchs und Naturverjüngung erkennbar. Der Boden ist totholzreich. Zahlreiche Nutzungsspuren weisen auf einen intensiv genutzten dysfunktionalen Spielraum hin.

Insgesamt wurden im Rahmen eines Baumgutachtens 44 Laub- und 1 Nadelbaum mit ihren Stammumfängen aufgenommen, die ihrer Größe nach den Maßgaben des § 2 Abs. 1-3 der BSchS entsprechen. Zudem erfolgte eine Biotoptypenkartierung durch das Büro Lill und Sparla Landschaftsarchitekten.

3.3 Fauna

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung (ASP) - Stufe I von dem Büro für Artenschutz und Avifaunistik - Herr Dr. Andreas Skibbe - durchgeführt. Auf Grundlage von Recherchen und mehrerer Ortsbegehungen wurde eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten erarbeitet. Aus dem Gutachten vom Mai 2016 geht hervor, dass für die von der Planung möglicherweise betroffenen re-

levanten Tierarten „von keinem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszugehen ist“.

3.4 Boden

Bei der Fläche des Plangebietes selbst handelt es sich, wie das Bau-
grundgutachten des Ingenieurbüros LANDPLUS GmbH vom Juni 2016 darlegt,
um einen Teil einer in der Vergangenheit für Bodenabgrabungen bzw. Aus-
kiesungen genutzten Fläche, die nach Aufgabe dieser Nutzung wieder ver-
füllt wurde. Demnach bestehen für die direkt angrenzenden Bereiche so-
wie das Plangebiet an sich anthropogene Überprägungen.

Gemäß Einschätzung des Verbraucher- und Umweltschutzamtes wird das
betroffene Flurstück 1854 als untersucht und für uneingeschränkt nutzbar
im Kataster der Stadt Köln geführt.

3.5 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist das Plangebiet als Grünfläche
dargestellt. Die geplante Nutzung entspricht nicht den Darstellungen des
Flächennutzungsplans. Die städtebauliche Ordnung die Funktion der Flä-
che sind aufgrund der Lage und Größe des Grundstücks jedoch nicht be-
troffen. Der Flächennutzungsplan soll daher auf Grundlage des § 13a Abs.
2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

3.6 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Landschaftsplan der Stadt Köln als
geschützter Landschaftsbestandteil LB 3.11 „Bahnböschungen und beglei-
tender Gehölzsaum nördlich der Aachener Straße in Lövenich“ festgesetz-
ten Fläche. Die Festsetzung umfasst die Fläche der Gleisanlagen, der
nördlichen und südlichen Böschungen sowie der Gehölzsäume entlang
der südlichen Böschung zwischen der Bahnunterführung der Moltkestraße
im Osten und der Bonnstraße im Westen. Ausgenommen davon ist das
östlich an das Plangebiet grenzende Mehrfamilienhausgrundstück. Für
den Geschützten Landschaftsbestandteil (LB) ist folgender Schutzzweck
festgesetzt:

- Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch Er-
haltung naturnah entwickelter Lebensräume für Pflanzen und Tiere
- Belebung und Pflege des Ortsrand- und Landschaftsbildes als ver-
bindendes Element vom Innenbereich in die freie Landschaft
- Abwehr schädlicher Einwirkungen

Zusätzlich zu den allgemeinen Geboten ist für den LB 3.11 das gebiets-
spezifische Gebot der Erstellung einer Pflegekonzeption zur Entwicklung
der Saumbereiche festgesetzt.

Der Landschaftsplan soll im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

4. Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Der Einleitungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses erfolgte auf Vorschlag der Bezirksvertretung Lindenthal unter der Maßgabe, dass eine Bebauung der westlich gelegenen Nachbargrundstücke nicht stattfindet und der geschützte Landschaftsbestandteil in seiner Größe und zusammenhängenden Funktion langfristig gesichert ist.

Zudem sollen die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen dazu beitragen, den Eingriff in den geschützten Landschaftsbestandteil, wenn nicht vollständig zu neutralisieren zumindest zu minimieren. Die Maßnahmen werden durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und durch entsprechende Vereinbarungen und Verpflichtungen im dazugehörigen Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB gesichert.

4.1 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Der geplante Eingriff ist räumlich begrenzt. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 wird durch den geplanten Baukörper die Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht überschritten. Zusätzlich sollen bei der Ausführung von Wegen, Terrassen, Stellplatz- und Verkehrsflächen versickerungsfähige Beläge verwendet werden. Insofern wird einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Durch die hervorragende verkehrliche Anbindung, vor allem auch durch den ÖPNV, trägt das Vorhaben zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme insgesamt bei, da keine zusätzlichen Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen erforderlich sind.

4.2 Begrünungsplan / Biotoptypenbilanzierung

Zur Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt wurde eine Bewertung und Bilanzierung der Biotoptypen im Bestand und nach der Planung gemäß Biotoptypenkatalog der Stadt Köln „Köln-Code“ angefertigt. Entsprechend des freiraumplanerischen Konzeptes/Begrünungsplan (siehe Lageplan) wurden dabei Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffs berücksichtigt.

Im westlichen Grundstücksbereich soll ein naturnaher Bereich entstehen, in dem der prägende Baumbestand erhalten bleibt. Mit einer neuen Wasserfläche in naturnaher Gestaltung wird dieser Bereich ökologisch aufgewertet.

Im Übergangsbereich zum Gebäude ist die Anlage eines Ziergartens vorgesehen, in dem neben dem Erhalt der prägenden Bestandsbäume auch die Neupflanzung von Bäumen vorgesehen ist.

Die Dachfläche des Gebäudes wird extensiv begrünt und leistet damit unter anderem einen Beitrag zur Niederschlagswasserretention und Verbesserung des Mikroklimas, darüber hinaus bietet es einen erweiterten Lebensraum für Fauna und Flora.

Gemäß der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung von Lill und Sparla Landschaftsarchitekten ließe sich das verbleibende ökologische Defizit zusätzlich durch eine Fassadenbegrünung an geeigneter Stelle kompensieren.

4.3 Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Köln findet Anwendung. Sofern satzungsrelevante Bäume im Zuge der Baurealisierung weichen müssen, werden sie im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nach Maßgabe der BSchS ersetzt. Durch die Regelungen der Baumschutzsatzung zum Ersatz bzw. zur Ausgleichszahlung gemäß § 8 Abs. 3 BSchS können die Baumverluste kompensiert werden.

Ein Großteil der unter die Baumschutzsatzung der Stadt Köln fallenden Bäume kann erhalten werden. Darüber hinaus werden im Rahmen der Freiraumgestaltung zahlreiche kleinere Gehölze erhalten und in die Planung integriert.

4.4 Landschaftsbild

Die Planung trägt dazu bei, einen Übergangsbereich zwischen Landschaft und Siedlung zu entwickeln. Die sensible Höhengestaltung des geplanten Baukörpers zielt auf ein Einfügen in die angrenzenden Grünstrukturen ab, sodass die nördlich und westlich gelegenen, baumbestandene Flächen in ihrer Wahrnehmbarkeit nicht beeinträchtigt werden. Die Orientierung des Baukörpers zur östlichen Grundstücksgrenze, die naturnahe Freiraumgestaltung und die im Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung ermöglichen es, dem im Landschaftsplan festgesetzten Schutzzweck das Ortsrand- und Landschaftsbild als verbindendes Element vom Innenbereich in die freie Landschaft zu beleben und zu pflegen, gerecht zu werden. Zudem wird das festgesetzte gebietsspezifische Gebot der Entwicklung der Saumbereiche beachtet.

4.5 Fauna

Um Eingriffe in die Reproduktionszyklen der sog. Allerwelts-Vogelarten, die als europäische Vogelarten als besonders geschützte Arten geführt werden, nicht zu stören, sind Rodungsarbeiten zwischen dem 01.10 eines

Jahres und dem 28.02. des Folgejahres durchzuführen. Der Vorhabenträger beabsichtigt zudem, Fledermauskästen vorzusehen.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch Erhaltung naturnah entwickelter Lebensräume für Pflanzen und Tiere wird insofern weitestgehend sichergestellt.

4.6 Stadtklima

Im Rahmen der Entwurfsvertiefung wird die Machbarkeit einer maximal ökologischen und nachhaltigen Energieversorgung geprüft, die dem Gesamtkonzept Rechnung trägt. Die Energieversorgung erfolgt nach Möglichkeit über Geothermie. Eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung soll außerdem zum Tragen kommen. Durch eine solche regenerative Energieversorgung und besonders effiziente Heiz- und Lüftungstechnik kann ein besonderer Beitrag zur Vermeidung von schädlichen Klimagasen geleistet werden.