

Begründung nach § 5 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB)

zur 204. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Stadtbezirk 2, Köln-Rodenkirchen

Arbeitstitel: Pastoratsstraße/Westerwaldstraße in Köln-Rondorf;

hier: Änderung der Darstellung "Grünfläche" in "Wohnbaufläche", Änderung der Darstellung "Wohnbaufläche" in "Gemeinbedarfsfläche" mit Signet "Kindereinrichtung", Entfernung des Signets "Sportplatz", Verlagerung der Begrenzung "Vorrangfläche für Kompensationsmaßnahmen"

Die 204. FNP-Änderung erfolgt im Rahmen eines Parallelverfahrens gemäß § 8 Absatz 3 BauGB zum Bebauungsplan 67370/02 –Arbeitstitel: Pastoratsstraße in Köln-Rondorf–

1. Gebietsbeschreibung

Der Änderungsbereich der 204. Flächennutzungsplan-Änderung liegt im Stadtbezirk Rodenkirchen, im Süden des Stadtteils Rondorf, und umfasst etwa 4,4 ha.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Pastoratsstraße und im Norden durch den südlichen Abschluss der vorhandenen Wohnbebauung begrenzt. Seine südliche Grenze verläuft im Abstand von etwa 40 m südlich des Straßenzuges Westerwaldstraße/Am Kirchweg bis zum östlichen Ortsrand. An diesem sowie angrenzend an die Rondorfer Hauptstraße befinden sich seine östlichen Außengrenzen (vergleiche Abbildung 1).



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes einschließlich Plangebietsgrenze - Quelle: Stadt Köln

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Gebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand Rondorfs am Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Fläche. Anlass der Planung ist die beabsichtigte Verlagerung des bestehenden, intensiv genutzten Sportplatzes, der aufgrund seiner räumlichen Nähe zur umliegenden Wohnbebauung zu Anwohnerbeschwerden geführt hat. Als Ersatzstandort für die Neuanlage wurden städtische Flächen an der Kapellenstraße durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gesichert. Der heutige Sportplatzstandort bildet einen eingeschobenen Freiraum im umgebenden Wohngebiet.

Ziel dieser Planung ist es, den südlichen Ortsrand von Rondorf beiderseits der Westerwaldstraße mit einer sich in die vorhandene, aufgelockerte Wohnbebauung einfügenden Neubebauung zu arrondieren.

Aktuellen Prognosen zufolge wird die Stadt Köln in den nächsten Jahren deutlichen Einwohnerzuwachs erfahren. Die dringende Notwendigkeit der Schaffung neuen Wohnraums in der Stadt steht außer Frage und wird im vom Rat im Februar 2014 beschlossenen Stadtentwicklungskonzept Wohnen ausführlich dargelegt. Mit der Bebauung des Änderungsbereichs soll ein Beitrag zur Deckung dieses hohen Bedarfs geleistet werden. Dabei ist die bauliche Erweiterung am Standort aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung und gegebenen Versorgungsmöglichkeiten sinnvoll.

In diesem Sinne ist nördlich der Westerwaldstraße - auf dem Gebiet des jetzigen Sportplatzes und des angrenzenden Parkplatzes - eine Bebauung mit Doppelhäusern und mit freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen. Die bereits vorhandene Kindertagesstätte mit angrenzendem Spielplatz bleibt erhalten.

Die ackerbaulich genutzte Fläche südlich der Westerwaldstraße wird mit einer Reihe Einfamilienhäuser bebaut. Die an die Westerwaldstraße angrenzende Linie der Vorrangfläche für Kompensationsmaßnahmen wird in diesem Kontext an deren südliche Grundstücksgrenzen verlagert. An der westlichen Grenze ist eine öffentliche Grünfläche als Übergang zu den dort liegenden Tennisplätzen vorgesehen.

Mit der Planung wird der Siedlungsrand unter Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließung arrondiert und ein geschlossener Ortsrand hergestellt. Dabei wird die bereits vorhandene Erschließung durch die Westerwaldstraße im Sinne einer effizienteren Siedlungsstruktur ausgenutzt. Aufgrund der geringen Höhe der Neubebauung wird ein sanfter städtebaulicher Übergang zur Landschaft gewährleistet.

3. Verfahrenslauf

Die FNP-Änderung wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB zum Bebauungsplan-Entwurf 67370/02 –Arbeitstitel: Pastoratsstraße in Köln-Rondorf– (Stadtbezirk Rodenkirchen) vollzogen.

Die Aufstellung des parallelen Bebauungsplanverfahrens wurde vom Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung vom 15.12.2011 beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte am 06.03.2012 in Form einer Abendveranstaltung in der Anne-Frank-Grundschule. Schriftliche Stellungnahmen waren bis einschließlich 20.03.2012 möglich.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.04. bis 27.05.2012.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB gingen keine FNP-relevanten Stellungnahmen ein.

Auf Grundlage der vorliegenden Planung zum Bebauungsplan wurden anschließend diese Unterlagen zur 204. FNP-Änderung erstellt.

4. Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)

Im FNP der Stadt Köln sind der westliche und der zentrale Bereich des Plangebietes beiderseits der Westerwaldstraße als Grünfläche dargestellt. Der Teilbereich östlich der Verlängerung des westlichen Abzweigs der Rondorfer Hauptstraße entlang Westerwaldstraße und Am Kirchweg ist in Form eines Streifens von etwa 30 m Tiefe als Wohnbaufläche (W) dargestellt, südlich davon ebenfalls als Grünfläche (siehe Anlage 2).

Die gesamte Grünfläche ist gleichzeitig als Vorrangfläche für Kompensationsmaßnahmen dargestellt.

Im Gebiet sind ferner die Signets Sportplatz, Kindereinrichtung und Spielplatz im Bereich der heute bestehenden Einrichtungen dargestellt.

5. Berücksichtigung anderer Planungen

5.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln (Teilabschnitt Region Köln) ist das Gebiet nördlich der Westerwaldstraße und Am Kirchweg als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) festgelegt. Nach der Definition des Regionalplanes sollen in den "Allgemeinen Siedlungsbereichen" Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnaher Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten zusammengefasst werden. Somit stimmt die beabsichtigte FNP-Änderung in diesem Bereich mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung überein.

Südlich des besagten Straßenzuges ist der Änderungsbereich als "Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich" festgelegt und mit der Freiraumfunktion "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung" sowie als "Regionaler Grünzug" belegt. Die Vorabstimmung mit der Regionalplanung hat ergeben, dass eine Ausdehnung der Wohnbaufläche entlang der Westerwaldstraße grundsätzlich als regionalplanerisch zustimmungsfähig angesehen wird, sofern sie die im FNP bereits festgelegte Begrenzung nicht südlich überschreitet. Die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nach § 34 Landesplanungsgesetz wurde am 20.11.2015 bestätigt.

Für das gesamte Gebiet ist die Darstellung mit einer Signatur für den Grundwasser- und Gewässerschutz überlagert.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde geprüft, ob im Gegenzug für die Neudarstellung von Wohnbaufläche hier bestehende, heute noch nicht in Anspruch genommene Flächen innerhalb Rondorfs zurückgenommen werden können. Diese Prüfung kam zu einem negativen Ergebnis, da die noch vorhandenen Potenzialflächen insbesondere vor dem Hintergrund der bestehenden Wohnflächenknappheit von besonderer Bedeutung für die Stadt sind.

5.2 Landschaftsplan

Mit Ausnahme des bestehenden Vereinsgebäudes des SC Rondorf 1912 e. V. liegt das gesamte Plangebiet im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Köln. Westlich, nördlich und östlich schließt es an den bestehenden Siedlungskörper Rondorfs an.

Die Flächen sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes L 18 (Freiräume in Meschenich, Immendorf und Rondorf). Sie sind im näheren Umkreis landwirtschaftlich geprägt. Für das Plangebiet gilt das Entwicklungsziel 3: "Ausgestaltung und Entwicklung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen".

Für den Bereich des vorhandenen Kindergartens, des Spielplatzes und des Parkplatzes des benachbarten Hotels gilt das Entwicklungsziel 8: "Zeitlich begrenzte Erhaltung bis zur Realisierung der Bauleitplanung".

Nach § 29 Absatz 4 des Landschaftsgesetzes Nordrhein Westfalen treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Träger der Landschaftsplanung und Untere Landschaftsbehörde im Bauleitplanverfahren ist das Amt für Grünflächen und Landschaftspflege. Es wurde im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahrens beteiligt und hat auf eine Stellungnahme im FNP-Änderungsverfahren verzichtet.

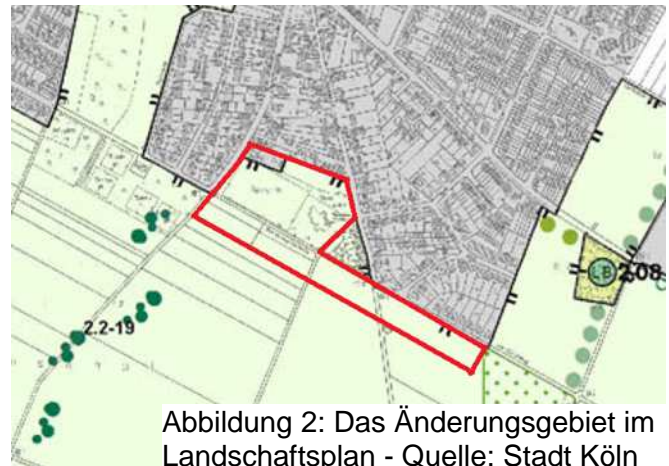


Abbildung 2: Das Änderungsgebiet im Landschaftsplan - Quelle: Stadt Köln

5.3 Paralleles Bebauungsplanverfahren

Bebauungsplan 67370/02 –Arbeitstitel: Pastoratsstraße in Köln-Rondorf–

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist zur Schaffung von Planungsrecht ein Bebauungsplanverfahren erforderlich. Im Parallelverfahren zu dieser FNP-Änderung wird der Bebauungsplan 67370/02 erarbeitet, der zukünftig die städtebauliche Ordnung dieses Bereiches regeln soll. Er steht vor dem Satzungsbeschluss.

Ziel der Bebauungsplanung ist es, nördlich der Westerwaldstraße im Bereich der heutigen Sportplatznutzung und südlich der Westerwaldstraße von der Pastoratsstraße bis zur Wohnbebauung "Am Kirchweg" eine Wohnnutzung zu ermöglichen. Auf diese Weise soll der südliche Ortsrand von Rondorf mit einer sich in die vorhandene, aufgelockerte Wohnbebauung einfügenden Erweiterung arrondiert werden. Damit soll ein Beitrag zur Deckung des hohen Bedarfs an Wohnraum der Stadt Köln geleistet werden.

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) vor, ferner die Festsetzung der Fläche der Kindertagesstätte als Gemeinbedarfsfläche sowie zweier öffentlicher Grünflächen.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen umgebenden öffentlichen Straßen, die jedoch Gegenstand von Ausbaumaßnahmen sein werden.

6. Das Änderungsgebiet im Flächennutzungsplan (FNP)

Die Erweiterung des Stadtteiles um die geplante Wohnbebauung sowie die Verlagerung des Sportplatzes innerhalb des Ortsteiles machen eine FNP-Änderung erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem FNP zu entwickeln ist.

6.1 Bestehende Nutzungen

Das Teilgebiet nördlich der Westerwaldstraße wird durch die Sportanlage des Rondorfer SC 1912 e. V. (Sportplatz und Vereinshaus) belegt, durch eine Kindertagesstätte mitsamt angrenzendem Spielplatz sowie einem unbefestigten Parkplatz.

Südlich des Straßenzuges Westerwaldstraße/Am Kirchweg befinden sich ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

6.2 Städtebauliche Vorgaben

Städtebauliches Ziel des Vorhabens ist die Erweiterung des Wohngebietes nach Süden bei gleichzeitiger Arrondierung des Ortsrandes. Der Anlass hierzu besteht in der anstehenden Verlagerung des Sportplatzes. Diesem Ziel entsprechend soll das Änderungsgebiet im FNP zu einem Großteil als Wohnbaufläche (W) nach § 1 Absatz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt werden (siehe Anlage 3).

Das Maß der neuen Wohnbebauung orientiert sich an der kleinteiligen und aufgelockerten Bebauung der Umgebung. Durch die niedrige Geschossigkeit wird ein sanfter, aber eindeutiger Übergang des bebauten südlichen Ortsrands in die Landschaft erreicht.

Die bereits bestehende Kindertagesstätte bleibt erhalten. Sie soll im FNP künftig als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden. Ergänzend wird eine Grünfläche für die fußläufige Verbindung von Westerwaldstraße und Rondorfer Hauptstraße geschaffen, die die Kindertagesstätte von der Wohnbebauung abschirmt, jedoch nicht explizit im FNP dargestellt werden soll.

Die dargestellte öffentliche Grünfläche am südwestlichen Rand des Plangebietes dient der klaren Gliederung des Siedlungskörpers und als Abschluss der Wohnbebauung entlang der Westerwaldstraße.

Die mit der Arrondierung einhergehende Ausweitung des Siedlungskörpers im Gesamtumfang von etwa 1,06 ha ist mit einer Verlagerung der Begrenzung der dargestellten Vorrangflächen für Kompensationsmaßnahmen verbunden.

Auf Vorrangflächen für Kompensationsmaßnahmen soll langfristig vor allem die intensive Landwirtschaft zugunsten ökologisch sinnvoller Aufwertungsmaßnahmen aufgegeben werden. Angesichts der genannten Ziele der Planung und vor dem Hintergrund der flächenmäßig nur geringen Inanspruchnahme bislang nicht als Bauflächen dargestellter Bereiche kann die Anpassung der Vorrangflächen als angemessen erachtet werden, insbesondere weil der räumliche Zusammenhang zwischen der sich in den Siedlungskörper Rondorfs erstreckenden Kaltluftschneise westlich des Änderungsbereiches und der landwirtschaftlichen Fläche bestehen bleibt.

§ 1a Baugesetzbuch (BauGB) - Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Darstellung der Bestandssituation und der Abwägung:

Es besteht eine Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1a Absatz 2 Sätze 3 und 4 BauGB bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche im Sinne von § 201 BauGB:

Die bisherige Darstellung des FNP enthält zwar keine Flächen für die Landwirtschaft, in der Örtlichkeit wird aber zurzeit eine Fläche von rund 2 ha noch landwirtschaftlich genutzt.

Situation der Landwirtschaftsflächen im Änderungsbereich:

Umgebend finden sich großflächig Braunerden, die je nach Sand- und Schluffgehalt Bodenwertzahlen (BWZ) von 25 bis zu 80 aufweisen, daneben auch Parabraunerden aus sandigem beziehungsweise tonigem Lehmboden (BWZ 60 bis 75). Im Änderungsbereich befinden sich aufgrund ihrer sandigen Hauptkomponente keine Böden mit hohen Bodenwertzahlen.

Von der Änderung betroffen sind ackerbaulich genutzte Flächen in einer Gesamtgröße von 11 500 m². Bereits mit der 117. Änderung, erste Fortschreibung des FNP, als Wohnbaureservefläche erfasste Landwirtschaftsflächen sind darin mit einer Größe von 7 400 m² enthalten. Diese liegen südlich der Westerwaldstraße und südlich der Straße Am Kirchweg.

Die großen, ackerbaulich genutzten Flächen auf linksrheinischem Kölner Stadtgebiet und aufgrund ihrer sehr hohen Bodenfruchtbarkeit schutzwürdigen Böden finden sich vor allem südlich und südwestlich des Änderungsbereiches auf der Mittelterrasse. Diese Hohertragsböden, die sich aus dem Löß über Sanden und Kiesen als Parabraunerden gebildet haben, wurden im Zuge der ersten

Fortschreibung des FNP (117. Änderung des FNP, rechtskräftig 26.11.2003) mit einer neuen Definition als "Vorrangflächen für die Landwirtschaft" qualitativ aufgewertet, um seitens des FNP einen größtmöglichen Schutz zu gewährleisten, ihre Bedeutung als Produktionsflächen hervorzuheben und ihren Erhalt zu sichern. Weniger fruchtbare Flächen wurden in Abstimmung mit den Zielen der Landschafts- und Freiraumplanung in ein übergreifendes Konzept eingebunden und als "Vorrangflächen für Kompensationsmaßnahmen" dargestellt.

In der 117. Änderung hieß es dazu:

"Für das Untersuchungsgebiet ergeben sich aus der Karte des GLA¹ großflächig schützenswerte Vorrangflächen für eine bevorzugte Nutzung als landwirtschaftliche Produktionsfläche auf Grund ihrer hohen Bodenfruchtbarkeit und hohen natürlichen Ertragsfähigkeit. Als Ausgleichsflächen kommen vorrangig alle vom GLA nicht als schutzwürdig gekennzeichneten Böden in Frage. Auf Grund ihres speziellen Biotopentwicklungspotentials eignen sich die Braunerden B 8 besonders für die Übernahme von Ausgleichsfunktionen. Als Ausgleichsflächen bieten sich ebenfalls die Kolluvium-Böden (K 4) in den Altarmen an, die in der Karte der technischen Versickerungsfähigkeit der Böden im Kölner Stadtgebiet als Böden mit schlechter Eignung für Versickerung ausgewiesen werden."

Im Rahmen der 117. FNP-Änderung wurde die Abwägung hinsichtlich der Inanspruchnahme der Ackerflächen südlich der Westerwaldstraße und der Straße Am Kirchweg zugunsten einer Wohnbaufäche getroffen.

Die Planung zur 117. FNP-Änderung, erste Fortschreibung, wurde intensiv mit der Landwirtschaftskammer abgestimmt.

Besonders für den Wohnungsbau wurde im Rahmen des Wohnungsgesamtplanes 2014 ein hohes Defizit an Wohnbauflächen sowohl für den Einfamilienhausbau als auch für den Geschosswohnungsbau festgestellt. Nach einer vom Land NRW eingeführten Bedarfsberechnungsmethode wurden für die Stadt Köln noch circa 1 500 ha zusätzliche Wohnflächen nach Abzug vorhandener Flächenreserven auf der Basis der Bevölkerungsprognose 2030 ermittelt. Inzwischen hat IT.NRW eine neue Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2040 vorgelegt, nach der die Wachstumserwartungen für die Stadt Köln von gut 10 % auf fast 20 % gestiegen sind. Insgesamt rechnet Köln mit 200 000 neuen Einwohnern mit dem Bedarf an 62 000 neuen Wohnungen. Aufgrund dieser immensen Bedarfszahlen lastet auf der Bereitstellung von neuem Wohnraum im Stadtgebiet Köln ein hoher Realisierungsdruck, der es erforderlich macht, auch in kleinem Maßstab neue Wohnbauflächen an geeigneter Stelle zügig zu etablieren.

Begleitend und neben der Bereitstellung neuer Wohnbauflächen wurden und werden stadtweit Möglichkeiten zur Nachverdichtung im Bestand geprüft und umgesetzt; aufgelassene Industrie- und Gewerbeflächen werden revitalisiert, Baulücken wurden über ein Baulückenprogramm erfasst und bereits weitestgehend geschlossen.

Zusammenfassend wird die Inanspruchnahme der betroffenen ackerbaulichen Flächen als städtebaulich sinnvoll und nach umfangreicher Prüfung der Umweltbelange als ökologisch verträglich erachtet; es werden keine Böden mit Hohertragszahlen, wie sie im aktuellen FNP als Vorrangflächen für die Landwirtschaft dargestellt sind, in Anspruch genommen, die Neudarstellung einer Wohnbaureserve auf lehmigem und stark lehmigen Sand, genutzt als Ackerfläche, beläuft sich auf lediglich 4 100 m².

¹ Geologisches Landesamt

Es ergeben sich folgende flächenmäßige Veränderungen in der Darstellung des FNP:

Art der Darstellung	bisherige FNP-Darstellung ha	künftige FNP-Darstellung ha	Änderung ha
Wohnbaufläche	2,14	3,2	+ 1,06
Grünfläche	2,25	0,77	- 1,48
Gemeinbedarfsfläche	0	0,45	+ 0,45
<u>SUMME (gerundet)</u>	<u>4,4</u>	<u>4,4</u>	<u>//</u>
Vorrangfläche für Kompensationsmaßnahmen	2,25	0,17	- 2,08
Signet Sportplatz	ja	nein	entfernt
Signet Kindereinrichtung	ja	ja	//
Signet Spielplatz	ja	ja	//

6.3 Verkehr und technische Infrastruktur

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet wird über die Rondorfer Hauptstraße, die Pastoratsstraße und die Westerwaldstraße verkehrlich erschlossen. An das überörtliche Verkehrsnetz ist das Gebiet durch die L 92 (Kapellenstraße/Rodenkirchener Straße) in circa 0,5 km Entfernung sowie durch die über die Immendorfer Hauptstraße und die Giesdorfer Allee zu erreichende Autobahn A 555 in circa 2,3 km Entfernung angebunden.

Aufgrund der nicht ausreichenden Dimensionierung der Westerwaldstraße als Haupteerschließungsstraße des Gebietes wird diese im Zuge der beabsichtigten Entwicklung ausgebaut.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist an das ÖPNV-Netz durch zwei Buslinien angebunden. Etwa 600 m nördlich der Kreuzung Westerwaldstraße/Pastoratsstraße befindet sich die Bushaltestelle "Rondorf", die von den Linien 131 (Sürth - Sülz) und 132 (Meschenich - Breslauer Platz) bedient wird. Die Linie 132 verbindet den Stadtteil direkt mit der Kölner Innenstadt, die Fahrtzeit beträgt bis zum Hauptbahnhof etwa 40 Minuten.

Der nächste Bahnhofspunkt Hürth/Kalscheuren liegt etwa 3,7 km westlich.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über vorhandene Anlagen in den umliegenden Straßen gesichert.

7. Auswirkungen der Planänderung

Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köln wird die Möglichkeit eröffnet, den südlichen Ortsrand von Rondorf zu arrondieren und eine geschlossene Siedlungskante hin zum landwirtschaftlich genutzten Raum zu schaffen. Der Änderungsbereich wird mit einer sich in die Umgebung einfügenden Wohnbebauung ergänzt, womit ein Beitrag zur Deckung der hohen Wohnraumnachfrage in der Stadt geleistet wird.

Mit Inkrafttreten der FNP-Änderung und des Bebauungsplanes wird der Planbereich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus dem Landschaftsplan herausgelöst. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen als Wohnfläche ist mit dem Wegfall ihrer Darstellung als Vorrangfläche für Kompensationsmaßnahme verbunden.

Weiterhin führt die Errichtung der Wohnbebauung zur Schädigung der Bodenfunktionen in bisher ungestörten Bereichen südlich der Westerwaldstraße sowie im Bereich des Sportplatzes. Letztere ist als Maßnahme des Flächenrecyclings zu werten. Vor dem Hintergrund der beschriebenen Möglichkeit, neue Wohnbauflächen unter Inanspruchnahme bestehender Erschließungsinfrastruktur zu schaffen, wird dies als angemessen erachtet.

Darüber hinausgehende nachteilige Auswirkungen der FNP-Änderung sind nicht zu erwarten, so dass sie vor dem Hintergrund der bestehenden gesamtstädtischen Wohnungsmarktsituation und im Sinne eines flächenreduzierenden, infrastruktureffizienten und nachhaltigen planerischen Handelns als zweckmäßig bewertet wird.

8. Umweltbericht

Für das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren 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. Der Umweltbericht wird im Rahmen des parallel geführten Bebauungsplanverfahrens entsprechend des stärkeren Detaillierungsgrads der Planung ebenfalls in höherer Detaillierung bearbeitet.

8.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung

Ziel der Änderung ist eine Arrondierung des südlichen Ortsrands von Rondorf mit Wohnhäusern und die Nutzung der beidseitigen Erschließungsfunktion der Westerwaldstraße. Hierzu soll in Vorbereitung der parallel laufenden Bebauungsplan-Aufstellung die heute als Grünfläche dargestellte Sportplatzfläche als Wohnbaufläche dargestellt werden, und die circa 30 m breite Wohnbaufläche südlich der Straßen Am Kirchweg/Westerwaldstraße soll nach Westen bis circa 40 m vor der Pastoratsstraße verlängert werden. Die so entstehende neue und auch die bestehende Wohnbaufläche soll von einer circa 10 m tiefen Grünfläche (Gärten) eingefasst und zur offenen Landschaft harmonisch übergeleitet werden. Auch nach Westen hin wird die neue Wohnbaufläche durch eine Grünfläche (ökologische Ausgleichsfläche) von den bestehenden Tennisplätzen räumlich getrennt. Hier entspricht die zukünftige FNP-Darstellung und Nutzung der heutigen Darstellung. Durch den Abstand zum Tennisplatz soll die Möglichkeit zur Lösung von (Lärm-)Konflikten vorbereitet werden. Der heute bereits bestehende Kindergarten nördlich der Westerwaldstraße soll als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden.

Im Umweltbericht zur FNP-Änderung werden drei Szenarien unterschieden:

- Bestand: Hierunter ist zum Zeitpunkt der Planänderung gegebene Bestand zu verstehen.
- Nullvariante: Hierunter ist die mit der bestehenden FNP-Darstellung mögliche Entwicklung des Änderungsbereiches zu verstehen.
- Plan: Hierunter ist durch die Planänderung ermöglichte Entwicklung im Änderungsbereich zu verstehen. Gegenüber der Nullvariante sind hier zusätzlich zehn Doppelhäuser und neun Einzelhäuser (EFH) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung genehmigungsfähig.

Nach Möglichkeit werden im Folgenden einzelne Szenarien zusammengefasst, sofern Aussagen übereinstimmend gelten.

Die verbindliche Bauleitplanung sieht nördlich der Westerwaldstraße auf dem heutigen Sportplatz, der an die Kapellenstraße verlagert wird, sowie auf einer Brachfläche nördlich des Kindergartens Doppelhäuser, freistehende Einfamilienhäuser, einen Spielplatz und eine Grünfläche in direkter Nachbarschaft zum Kindergarten vor. Südlich der Westerwaldstraße ist eine Zeile freistehender Einfamilienhäuser vorgesehen.

8.2 Bedarf an Grund und Boden

Art der Darstellung	bisherige FNP-Darstellung ha	künftige FNP-Darstellung ha	Änderung ha
Wohnbaufläche	2,14	3,2	+ 1,06
Grünfläche	2,25	0,77	- 1,48
Gemeinbedarfsfläche	0	0,45	+ 0,45
<u>SUMME (gerundet)</u>	<u>4,4</u>	<u>4,4</u>	<u>//</u>
Vorrangfläche für Kompensationsmaßnahmen	2,25	0,17	- 2,08
Signet Sportplatz	ja	nein	entfernt
Signet Kindereinrichtung	ja	ja	//
Signet Spielplatz	ja	ja	//

8.3 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und "Technischen Anleitungen" zugrunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter anzuwenden sind.

Darüber hinaus wird die Baumschutzsatzung der Stadt Köln berücksichtigt.

Die Ziele des Umweltschutzes werden zu den einzelnen Schutzgütern näher beschrieben.

8.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

A Nicht betroffene Umweltbelange

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/europäische Vogelschutzgebiete: liegen mehrere Kilometer entfernt und sind somit weder direkt noch indirekt betroffen.
- Oberflächengewässer sind weder heute vorhanden noch ist eine Anlage zukünftig geplant.
- Vermeidung von Emissionen, hier Licht und Gerüche, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern: Emissionsquellen für erhebliche Gerüche sind weder heute vorhanden noch zukünftig geplant. Mit der Verlagerung des Sportplatzes entfällt dessen Flutlichtanlage, sodass zukünftig keine erhebliche Lichtwirkung im Plangebiet auftritt. Abwässer und Abfälle fallen nicht in außergewöhnlichem Umfang an und werden entsprechend der einschlägigen gesetzlichen Regelungen entsorgt.
- Erschütterungen liegen weder heute noch zukünftig vor.
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden: Messwerte zu den Konzentrationen von Luftschadstoffen liegen für das Plangebiet nicht vor, eine Einhaltung der Grenzwerte der 39. BImSchV für Stickoxide, Feinstaub und Benzol kann angenommen werden.
- Erneuerbare Energien / Energieeffizienz.

B Nicht erheblich betroffene Umweltbelange

Biologische Vielfalt (BauGB § 1, Abs. 6, Nr. 7a)

Die biologische Vielfalt setzt sich zusammen aus dem Pflanzen- und Tierbestand und ist im Änderungsgebiet entsprechend der Ortsrandlage mit kleinteiliger Bebauung und Gärten von der typische Gartenflora und Fauna geprägt. Die Ackerfläche stellt den Übergang zur Feldfauna und den jeweils eingesäten Feldfrüchten dar. Aufgrund der Planänderung wird sich die biologische Vielfalt nicht verändern, aber die Abgrenzung von Garten- und Feldflora und -fauna wird sich nach Süden verschieben.

Landschaft/Ortsbild (BauGB § 1, Abs. 6, Nr. 7a)

Das Ortsbild wird geprägt von der vorhandenen Wohnbebauung und dem Sportplatz. Den Übergang in die freie Landschaft bilden die Westerwaldstraße bzw. die Straße Am Kirchweg.

Zukünftig wird der Ortsrand um eine Bauzeile nach Süden verschoben und im Osten und Westen durch Pflanzmaßnahmen gefasst. Eine wesentliche qualitative Änderung des Orts- und Landschaftsbildes wird sich aus der Änderung der Planung nicht ergeben. Allerdings ist der Landschaftsplan anzupassen (s.u.).

Abwasser (BauGB § 1, Abs. 6, Nr. 7e)

Das Schmutzwasser der geplanten Siedlungsfläche kann in die vorhandenen Kanäle in der Westerwaldstraße und der Rondorfer Hauptstraße eingeleitet werden. Für das Niederschlagswasser ist gemäß § 51a LWG eine Versickerung vorzusehen (siehe Grundwasser).

Klima, Kaltluft/Ventilation (BauGB § 1, Abs. 6, Nr. 7a)

Das Gebiet nördlich der Westerwaldstraße weist heute den Klimatotyp "Stadtklima - mittlerer Belastungsgrad" auf, der Teil des Plangebietes südlich der Westwaldstraße den Klimatotyp "Freilandklima - gute Ausprägung". In austauscharmen sommerlichen Wetterlagen stellt sich in der zweiten Nachthälfte der sogenannte Rheintalwind ein, der aus südlicher bzw. südwestlicher Richtung Frischluft mit einer Mächtigkeit von 70 bis 100 m in das Kölner Stadtgebiet trägt. Daher sind die südlichen Ortsränder als klimatisch sensibel zu bewerten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist auf eine entsprechend geringe Dichte und geringe Höhe der geplanten Bebauung zu achten. Unter dieser Voraussetzung ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Ventilation Richtung Rondorf zu rechnen. Die Klimatotypen werden sich im gesamten Plangebiet und auch in Rondorf aufgrund der Planänderung nicht wesentlich ändern. Es sind keine besonderen Maßnahmen zum Umgang mit den Klimawandelfolgen zu berücksichtigen.

Darstellungen von sonstige Fachplänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrechtes (BauGB § 1, Abs. 6, Nr. 7 g)

Der Änderungsbereich liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Hochkirchen. Weitere Fachpläne liegen für das Plangebiet nicht vor.

C Erheblich betroffene Umweltbelange

8.5 Natur und Landschaft

8.5.1 Landschaftsplan (BauGB § 1, Abs. 6, Nr. 7g)

Bestand:

Der Änderungsbereich "Grünfläche" ist Teil des Landschaftsschutzgebiets L 18: "Freiräume um Meschenich, Immendorf und Rondorf". Seine Schutzzwecke sind:

- Die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere durch Sicherung, Entwicklung und Verbindung von naturnahen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere in dem durch Kiesabgrabungen stark geschädigten Landschaftsraum.
- Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes, insbesondere die Erhaltung des ländlichen Charakters der Ortsränder als Rest der bäuerlichen Kulturlandschaft und prägender geologischer Strukturen.
- Die besondere Bedeutung für die Erholung im ländlichen Raum.

Der Bereich des Sportplatzes wird allerdings auch heute lediglich entsprechend des dritten Entwicklungsziels im erweiterten Sinn genutzt.

Prognose (Nullfall/Planänderung):

Nullfall: Im Nullfall wird der Teil des Änderungsbereiches, in dem bereits Wohnbaufläche ausgewiesen ist, aus dem Landschaftsplan herausgenommen.

Die gesamte Fläche wird aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes herausgelöst. Dennoch werden durch den südöstlichen Grünstreifen und die Ausgleichsfläche südlich der Westerwaldstraße, östlich der Pastoratsstraße Ziele des Landschaftsschutzes umgesetzt.

Bewertung:

Ein Teil des Änderungsbereichs ist Teil des Landschaftsschutzgebiets L 18: "Freiräume um Meschenich, Immendorf und Rondorf" und wird als zukünftiger "Innenbereich" aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplans herausgelöst. Die Darstellung der Grünfläche als südlichen Abschluss des Wohngebiets ermöglicht dennoch, Ziele des Landschaftsplans umzusetzen.

8.5.2 Pflanzen (BauGB § 1, Abs. 6, Nr. 7 a)

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, Baumschutzsatzung Stadt Köln

Bestand:

Die Fläche südlich der Westerwaldstraße wird als Ackerfläche genutzt und entsprechend eingesät. Die Außenflächen des Kindergartens und des Spielplatzes sind mit Rasen ausgestattet. Randlich wachsen zahlreiche Bäume und Sträucher. Diese Flächen werden entsprechend ihrer Funktion auch zukünftig so erhalten werden. Der Parkplatz verfügt über eine Oberfläche aus offenem, verdichtetem Boden ohne Aufwuchs. Bei dem Sportplatz handelt es sich um einen Aschenplatz mit z. T. stattlichen Bäumen im nördlichen Bereich als Abgrenzung zum Parkplatz und einer üppigen Strauchhecke zur Grundstücksabgrenzung.

Seltene oder besonders oder streng geschützte Pflanzen sind nicht zu erwarten.

Prognose (Nullvariante / Plan):

Nullvariante: Ohne FNP-Änderung ist ebenfalls eine Bebauung südlich Am Kirchweg und in einem kleineren Stück südlich der Westerwaldstraße möglich. Geringfügige bauliche Erweiterungen nach § 34 BauGB sind an der Rondorfer Straße denkbar. Der Sportplatz mit seiner randlichen Bepflanzung und dem üppigen Baumbestand entlang der Westerwaldstraße bliebe erhalten, ebenso wie die Ackerfläche in Verlängerung der bestehenden Wohnbaufläche.

Die Planänderung ermöglicht eine Bebauung des vorhandenen Sportplatzes und der o.g. Ackerfläche. Die vorhandenen Sträucher und Bäume werden im Rahmen der Baumaßnahmen weitgehend gerodet werden. Die Ackerflächen werden zu Bau- und Gartenflächen umgewandelt. Im Bereich der zukünftigen Gärten werden neue Rasenflächen, Pflanzbeete, Strauch- und Baumpflanzungen vorgenommen werden.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Das Ausgleichserfordernis ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln und zu erfüllen. Bäume außerhalb des "ausgleichspflichtigen Eingriffsbereichs" sind nach Baumschutzsatzung auszugleichen.

Bewertung:

Die Planänderung betrifft im Wesentlichen Biotoptypen mit eher geringer ökologischer Wertigkeit wie "Sportplatz" und "Acker". Lediglich in Randbereichen sind Gehölze und Sträucher mit mittlerer ökologischer Wertigkeit betroffen. Die Kompensation ist im Rahmen der Bauleitplanung zu gewährleisten.

8.5.3 Tiere (BauGB § 1, Abs. 6, Nr. 7a)

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, FFH-RL, VRL, Landschaftsgesetz NRW

Bestand:

Da eine Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) mit konkreten Hinweisen zur möglichen Betroffenheit planungsrelevanter Arten nicht vorliegt, wird folgende Einschätzung getroffen: Im Bereich nördlich der Westerwaldstraße sind typische Vertreter der Gartenlandfauna, insbesondere Vogelarten, Fledermäuse, Eichhörnchen, Igel, u. Ä. zu erwarten. Die Ackerfläche südlich der Westerwaldstraße stellt den Lebensraum von hier heimischen Offenlandarten, wie Feldlerche, Rebhuhn und eventuell der Wachtel sowie dem Fuchs und Mäusearten, dar. Erfahrungsgemäß halten Bodenbrüter, wie die Feldlerche, Abstände zu Vertikalstrukturen (hier: Bäume, Gebäude) von mehr als 50 m ein. Ebenso weisen andere planungsrelevante Arten (Wachtel, Rebhuhn) hohe Fluchtdistanzen auf. Daher kann unterstellt werden, dass in dem an die Westerwaldstraße angrenzenden 40 m breiten Ackerstreifen, der für eine Wohnbebauung vorgesehen wird, keine Brut- oder Lebensstätten planungsrelevanter wildlebender Tierarten vorhanden sind.

Prognose (Plan/Nullvariante):

Für beide Planungsstände gilt gleichermaßen: Der Lebensraum der Gartenfauna wird zu Lasten des Lebensraumes von Offenlandarten vergrößert. Da lediglich eine Grundstückstiefe, hier ein

40 m breiter Streifen des hier immer noch großflächig vorhandenen Ackerlandes in Wohnbaufläche und Gärten umgewandelt wird, ist aufgrund der Kleinflächigkeit keine erhebliche Störung der Offenlandarten gegeben. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen ist entsprechend nicht anzunehmen.

Bewertung:

Durch die Umsetzung der Nullvariante oder der Planänderung werden vorbehaltlich der Beachtung des Landschaftsgesetzes NW in Baugenehmigungsverfahren keine Lebensstätten planungsrelevanter Tierarten erheblich geschädigt oder lokale Populationen erheblich gestört.

8.6 Boden (BauGB §1, Abs. 6, Nr. 7a)

Ziele des Umweltschutzes: § 1a BauGB, BBodSchG, BBodSchV, LBodSchG NRW

Bestand:

Die Bodenkarte 1 : 50 000 (BK 50) weist für den Änderungsbereich ein Kolluvium (K4) sowie zwei Braunerdeböden (B5,2 und B5,3) aus. Beim Kolluvium handelt es sich um einen sandigen Lehmboden mit mittlerer bis hoher Ertragsfähigkeit, daher rührt seine Schutzwürdigkeit. Er entstand aus umgelagertem Terrassenmaterial und kommt meist in schmalen Rinnen vor. Im Bereich des Sportplatzes ist der Boden durch Auffüllungen und Auftrag von Tennenbelag künstlich verändert. Südlich der Straße Am Kirchweg und Westerwaldstraße und östlich der Rondorfer Hauptstraße liegt der Boden ungestört vor. Ebenfalls südlich der Rondorfer Hauptstraße liegen Braunerdeböden vor. Diese stark lehmigen Sandböden weisen mittlere bzw. mittlere bis hohe Ertragsfähigkeit auf und sind daher weniger schutzwürdig. Aufgrund der hohen Wasserdurchlässigkeit sind diese Böden eher dürr empfindlich. Gemäß Bodenkarte 1:5.000 (BK 5) liegt am östlichen Rand des Änderungsbereichs eine Vega vor, ein flachgründiger Sandboden mit hoher Bodenfruchtbarkeit, der durch häufige Überflutungen entstanden ist und sich heute in Richtung einer Braunerde entwickelt. Dieser Boden ist als schutzwürdig einzustufen. In der vorliegenden Bodenuntersuchung sind die beschriebenen Bodenverhältnisse anhand der vorliegenden Bohrprofile nachvollziehbar.

Prognose (Nullvariante/Plan):

Ohne F-Planänderung geht die natürliche Bodenentwicklung im Bereich südlich der Westerwaldstraße (westlich Krähenweg) und in den randlichen Bereichen um den Sportplatz weiter. Lediglich im heute schon bestehenden W-Bereich sind Bodeneingriffe in ungestörten Boden zu erwarten. Im Bereich des Sportplatzes und der Altablagerung am Nordrand des Plangebietes bleibt die Störung des Oberbodens weiterhin bestehen.

Durch die Realisierung des Wohngebiets kommt es zu erheblichen Bodeneingriffen in die vorhandenen Bodenverhältnisse. Dabei wird durch die Anlage von Baugruben auch im Bereich des vorhandenen Sportplatzes in bislang ungestörte Bodenverhältnisse eingegriffen. Die Bodenfunktionen des Oberbodens gehen im gesamten Plangebiet dauerhaft verloren, da auch die Böden im Bereich der zukünftigen Gartenflächen durch Verdichtung durch Befahren oder Lagern von Material u. Ä., Verunreinigung mit anderen Materialien, Umschichtung etc. verändert werden.

Bewertung:

Die Umsetzung der Planung führt neben Eingriffen in anthropogen veränderten Boden zu einer erheblichen und dauerhaften Schädigung von Bodenfunktionen schutzwürdiger und weniger schutzwürdiger Böden im Änderungsbereich.

8.7 Wasser (BauGB § 1, Abs. 6, Nr. 7a)

8.7.1 Grundwasser

Ziele des Umweltschutzes: WHG, LWG NRW, Wasserschutzzonen-Verordnung

Bestand:

Die unversiegelten Areale des Änderungsbereichs tragen zur Grundwasserneubildung bei, insbesondere im Bereich der ackerbaulich genutzten Böden südlich der Westerwaldstraße und am Kirchweg. Diese Böden weisen eine mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Hochkirchen. Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als fünf Meter, der Grundwasserspiegel wurde bei den Bodenuntersuchungen nicht erteuft.

Prognose (Nullvariante/Plan):

Die Nullvariante erlaubt eine mittlere Zunahme der Versiegelung im Änderungsbereich.

Die Planvariante ermöglicht eine erhebliche Zunahme der Versiegelung im Änderungsbereich. Unter der Voraussetzung der Umsetzung einer weitgehenden Niederschlagsversickerung, wie in §51a Landeswassergesetz gefordert, sind die Folgen bezüglich der Minderung der Grundwasserneubildung gering zu bewerten.

Bewertung:

Die heute im Änderungsbereich stattfindende Grundwasserneubildung wird bei Umsetzung der Planung durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades eingeschränkt. Die nach §51a Landeswassergesetz geforderte Versickerung von Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen stellt eine wirksame Minderungsmaßnahme dar.

8.8 Klima und Luft (BauGB § 1, Abs. 6, Nr. 7a)

8.8.1 Luftschadstoffe – Emissionen (BauGB § 1, Abs. 6, Nr. 7a)

Ziele des Umweltschutzes: BImSchG, 22. BImSchV, TA-Luft

Bestand:

Die Emissionssituation im Änderungsbereich ist heute geprägt durch die Emissionen aus dem Kfz-Verkehr auf den Anliegerstraßen und durch den Hausbrand der bestehenden Bebauung. Die Situation kann als gering vorbelastet bewertet werden. In der weiteren Umgebung des Änderungsbereichs sind der Kfz-Verkehr auf der A555 und der Raffinerie in Godorf zu nennen. Aufgrund der Entfernung von rund 800m bis zur Autobahn und über 1km bis zur Raffinerie sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch diese Emittenten zu erwarten.

Prognose (Nullvariante/Plan):

Im Falle der Umsetzung der Nullvariante kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung von Emissionen aus Hausbrand und Kfz-Verkehr.

Die Änderung der FNP-Darstellung von Grünfläche in Wohnbaufläche soll die Aufgabe der Sportplatznutzung inklusive des hierdurch ausgelösten Verkehrsaufkommens sowie eine weitere Ansiedlung lockerer Wohnbebauung inklusive des resultierenden Ziel- und Quellverkehrs begünstigen. Der heute durch die Sportplatznutzung induzierte Ziel- und Quellverkehr entfällt. Insgesamt werden die Emissionen aus Hausbrand und Verkehr nicht oder höchstens geringfügig erhöht. Die Emissionssituation in der Umgebung verändert sich nicht.

Bewertung:

Durch die Änderung kommt es eventuell im Bereich einer nur geringen Emissionsvorbelastung zu einer geringfügigen Zunahme der Emission von luftfremden Stoffen aus Hausbrand und Kfz-Verkehr. Die Vorbelastung durch entferntere Emittenten (A555, Raffinerie) ändert sich nicht.

8.8.2 Luftschadstoffe – Immissionen (BauGB § 1, Abs. 6, Nr. 7 a)

Ziele des Umweltschutzes: BImSchG, 39. BImSchV, Zielwerte des LAI, TA-Luft

Bestand/Nullvariante:

Für beide Varianten gilt: Messwerte zur Konzentrationshöhe einzelner Luftschadstoffe liegen für Rondorf nicht vor. Gemäß der Luftgüteuntersuchung aus 2001 bis 2003 liegt das Plangebiet in einer Zone geringer Luftgüte mit einem Luftgüteindex von 1,3 (Tendenz zur mittleren Luftgüte). Luftschadstoff-Immissionen aus südwestlich gelegenen Industriegebieten (Raffinerie, Godorfer Hafen) dürften die Ursache der geringen Luftgüte sein. Bei einem LUGI von 1,3 weist das Gutachten den Standort für Wohnbebauung als unproblematisch aus. Allerdings sind immissionsökologische Aspekte bei der Bauleitplanung zu beachten (Reduzierung der Emission, Durchgrünung und Durchlüftung).

Prognose (Plan):

Durch die Umsetzung der Planung wird sich entsprechend der möglicherweise geringfügigen Zunahme der Emission von Luftschadstoffen auch die Immission im Änderungsbereich und seinem Nahbereich eventuell geringfügig erhöhen. Dabei wird die Durchlüftung aufgrund der Nachverdichtung südlich der Westerwaldstraße und auf dem heutigen Sportplatzes im Änderungsbereich selbst und in der nahen Umgebung einschränkt.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

Eine aufgelockerte Bauweise mit geringer Geschossigkeit und guter Durchgrünung wirkt einer Verschlechterung der Immissionssituation entgegen.

Bewertung:

In einem Bereich mit geringer bis mittlerer Luftgüte wird Wohnbebauung ermöglicht. Dies führt insbesondere infolge der geringfügigen Minderung der Durchlüftungssituation zu einer sehr geringen Zunahme der Immission von Luftschadstoffen im neuen Wohngebiet und seinem Nahbereich. Immissionsmindernd wirkt Durchgrünung und eine aufgelockerte Bauweise mit geringer Bauhöhe.

8.9 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung (BauGB § 1, Abs. 6, Nr. 7c)

8.9.1 Lärm

Ziele des Umweltschutzes: DIN 4109, DIN 18005, BImSchG, 16. BImSchV, TA-Lärm, Freizeitlärm, 18. BImSchV, BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse)

Bestand/Nullvariante:

Für beide Varianten gilt: Der Änderungsbereich ist durch Straßenverkehrslärm aus dem überörtlichen Straßennetz (B 555), der Rondorfer Hauptstraße und der Westerwaldstraße / Am Kirchweg sowie der Pastorsstraße und durch Sportlärm vorbelastet. Der Sportlärm beruht auf der Nutzung des heute vorhandenen Fußballplatzes und aus der Nutzung der Tennisplätze südwestlich des Änderungsbereichs. Mit Ausnahme eines Streifens entlang der Rondorfer Hauptstraße werden die Orientierungswerte für ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) heute tagsüber eingehalten oder geringfügig überschritten, nachts werden die WA-Werte großflächig geringfügig überschritten. Der Mehrverkehr aus der Nullvariante würde nicht zu einer spürbaren Verkehrslärmerhöhung führen.

Orientierungswerte DIN 18005	tags dB(A)	nachts dB(A)
WA	55	45
WR	50	40

Der Sportlärm der vorhandenen Tennisplätze westlich des Plangebietes wird nach der 18. Bundesimmissionsschutz-Verordnung (BImSchV) beurteilt. Deren Richtwerte differenzieren nach Werktagen und Sonn- und Feiertagen und weisen dafür unterschiedliche Ruhezeiten aus, ebenso wie für den Tag- und Nachtzeitraum. Da nach 22.00 Uhr kein Spielbetrieb mehr stattfindet, kann eine Betrachtung des Nachtzeitraumes unterbleiben. Der Sportlärm aus den Tennisplätzen überschreitet heute die Richtwerte im Planänderungsbereich nicht oder höchstens marginal.

Der Sportlärm aus dem Betrieb des Sportplatzes wurde nicht untersucht. Überschreitungen der Richtwerte für ein "Reines Wohngebiet" (WR) an nächstgelegenen Wohnhäusern während sonntäglicher Spielzeiten, insbesondere in den Ruhezeiten, können angenommen werden.

Prognose (Plan):

Das geplante Wohngebiet in Bezug auf den schalltechnischen Schutzanspruch wird analog zur Festsetzung in der verbindlichen Bauleitplanung als reines Wohngebiet eingestuft. Damit ist die Darstellung Wohnbaufläche im FNP abgedeckt.

Eine schalltechnische Untersuchung zur FNP-Darstellung unter Berücksichtigung des bereits vorliegenden Planungsentwurfs für den im Parallelverfahren erarbeiteten Bebauungsplan hat folgende Ergebnisse zum Straßenverkehrslärm erbracht:

Die höchsten Immissionen wurden entlang der Rondorfer Hauptstraße ermittelt. Hier werden in unmittelbarer Straßennähe westlich und östlich Werte von über 65 / 55 dB[A] ermittelt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind hier Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm (z.B. Abstand einhalten, aktiver oder passiver Schallschutz) zu entwickeln.

In größeren Teilen des Plangebietes westlich der Rondorfer Hauptstraße werden die Orientierungswerte für WA eingehalten bzw. die Werte für WR bis ca. 5 dB(A) am Tag überschritten. Südlich Am Kirchweg liegen Lärmpegel bis maximal 60 dB(A) und damit ein Überschreitung des Orientierungswertes für WR um bis zu 10 dB(A) bzw. von WA von 5 dB(A) vor.

Im Nachtzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) weisen sowohl westlich als auch östlich der Rondorfer Straße größere Flächen Pegel von bis zu 50 dB(A) auf und damit Überschreitungen des Nachwertes für WR von bis zu 10 dB(A) auf. Straßennah treten untergeordnet noch höhere Pegel auf.

Die schalltechnische Betrachtung der Lärmimmissionen der Tennisanlage zeigt für den südwestlichen Rand des Änderungsbereichs eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes für WR für Ruhezeiten von 45 dB(A) um 4 dB(A). Daher sieht der FNP hier weiterhin die Darstellung einer Grünfläche vor, in der ggf. auch aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall) angeordnet werden können. Hierdurch kann eine Einhaltung der Richtwerte im übrigen Änderungsbereich gewährleistet werden.

Durch die Verlagerung des vorhandenen Sportplatzes an der Pastoratsstraße aus dem Plangebiet an die Husarenstraße / Kapellenstraße wird die Sportlärmbelastung der Wohnbevölkerung im Nahbereich der Pastoratsstraße aufgehoben.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

Um gesunde Wohnverhältnisse in den Gebäuden sicherzustellen, die erheblich durch Straßenverkehrslärm belastet werden, werden Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu entwickeln sind.

Minderungsmaßnahmen für den Sportlärm der Tennisanlage können Spielzeitbeschränkungen in den Ruhezeiten gemäß 18. BImSchV sein oder aktive Schallschutzmaßnahmen am Tennisplatz oder am Rand der geplanten Wohnbebauung.

Bewertung:

Der Änderungsbereich ist durch Straßenverkehrslärm und teilweise durch Sportlärm (Tennisanlage) vorbelastet. Die Belastung durch den Sportlärm des Fußballplatzes wird zukünftig entfallen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können Maßnahmen entwickelt werden, die gesunde Wohnbedingungen gewährleisten.

8.9.2 Altlasten

Ziele des Umweltschutzes: BBodSchG, BBodSchV, LAWA-Richtlinie, LAGA-Anforderungen, TA-Siedlungsabfall, KrW-/AbfG

Bestand/Nullvariante: Für beide Varianten gilt: Im nördlichen Teil des Änderungsbereichs ist die Altablagerung 206104 im städtischen Altlastenkataster eingetragen. Für das übrige Areal wurde mittels Bodenuntersuchung geprüft, ob Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Dazu wurden 20 Rammkernsondierungen abgeteuft und aus dem gewonnenen Bohrgut 12 Mischproben gebildet und auf ihre chemischen und physikalischen Eigenschaften untersucht. Die Untersuchungen wurden nach den Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich im zentralen Bereich des Sportplatzes Auffüllung bis ca. 1,2 m unter Geländeoberkante befinden. Der Oberboden im gesamten Plangebiet hält die Prüfwerte des BBodSchG für Wohnen und Kinderspielplätze ein. Aufgrund der Anhaftungen ist das Material der Auffüllungen im zentralen Bereich des Sportplatzes unter dem Oberboden als Z 2,0-Material einzustufen. Dieses ist auf eine Bodendeponie zu verbringen und kann nicht im Plangebiet wiederverwertet werden. Im übrigen Bereich des Plangebietes liegen ungestörte und unbelastete Bodenverhältnisse vor.

Prognose (Plan):

Im Rahmen der Wohnbaumaßnahme wird der Bereich des Sportplatzes für die Keller der geplanten Einfamilienhäuser ausgekoffert und der verunreinigte Boden wird entsorgt. Mit der Einstufung Z 2,0-Material ist er auf eine Bodendeponie zu verbringen und kann nicht im Baugebiet wiederverwertet werden.

Bewertung:

Eine Bodenuntersuchung hat ergeben, dass im zentralen Bereich des Sportplatzes Auffüllungen vorliegen, denen im Untergrund Verunreinigungen anhaften. Der Oberboden im gesamten Plangebiet ist unbelastet. Eine Wohnbebauung kann umgesetzt werden, der belastete Boden ist zu entsorgen.

8.9.3 Gefahrenschutz z. B. Kampfmittel, Hochwasser, Standsicherheit von Gebäuden, Hochspannung, Elektromog, Gewerbliche Gefahrgüter, Explosionsgefahr

Ziele des Umweltschutzes: gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§1 Abs. 5 Nr.1 BauGB) und je nach Belang: BImSchG, Län-

dererlasse, z. B. HochwasserschutzVO; Abstandserlass; Gefahrgüter, Explosionsgefahr: GefahrschutzVO

Bestand/Nullvariante:

Die Belange Hochwassergefahr oder Magnetfeldbelastung sind im Änderungsbereich nicht betroffen. Die Südostecke des Änderungsbereichs liegt ca. 1.300 m entfernt von einem Störfall-Betrieb in Köln-Godorf (Raffinerie). Der Achtungsabstand für diesen Betrieb gemäß Leitfaden KAS 18 der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) wird von der zuständigen Bezirksregierung (BR) Köln mit 900 m angegeben.

Prognose (Plan):

Störfallrisiko: Es handelt sich bei dem abstandsauslösenden Stoff um Schwefelwasserstoff, der als sehr giftig eingestuft wird. Dieser Stoff wird in die Abstandsklasse 3 eingestuft und löst damit gemäß KAS 18 einen zu beachtenden Achtungsabstand zwischen dem Betriebsbereich innerhalb der Raffinerie Godorf und einer sensiblen Nutzung (hier: Wohnbebauung) von 900 m aus. Damit liegt der Änderungsbereich komplett außerhalb des Achtungsabstandes.

Bewertung:

Die Belange Hochwassergefahr, Magnetfeldbelastung und Störfallrisiko sind durch die Änderung der FNP-Darstellung nicht betroffen.

8.10 Kultur- und sonstige Sachgüter (BauGB § 1, Abs. 6, Nr. 7d)

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, Denkmalschutzgesetz

Bestand/Nullvariante:

Für beide Varianten gilt: Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Durch die vorliegende Bodenuntersuchung wurde sichergestellt, dass im Bereich des vorhandenen Sportplatzes keine Bodendenkmale vorhanden sind. Südlich der Westerwaldstraße/am Kirchweg sind archäologische Funde im Boden nicht auszuschließen, es besteht aber kein konkreter Verdacht. Der Sportplatz ist als Sachgut einzustufen.

Prognose (Plan):

Durch die Umsetzung von Baumaßnahmen kann es südlich der Westerwaldstraße / Am Kirchweg theoretisch zu Verlusten archäologischer Substanz kommen durch Bodenaushub für Kellerschosse oder Bodenplatten. Der Sportplatz wird überplant und ein Ersatz an der Kapellenstraße geschaffen.

Bewertung:

Die Bodenuntersuchungen im zentralen Bereich des Plangebietes haben im Ergebnis ein Vorliegen von archäologischen Fundstücken ausgeschlossen. Um Fundverluste südlich der Westerwaldstraße/Am Kirchweg zu verhindern, soll ein entsprechender Hinweis auf der Bebauungsplanurkunde aufgenommen werden. Der vorhandene Sportplatz wird überplant und ein Ersatz an der Kapellenstraße geschaffen.

8.11 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen

zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter) (BauGB §1, Abs.6, Nr.7 i)

Bestand:

Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen bestehen zwischen

- der vorhandenen Vegetation und der Qualität des Lebensraumes für Tierarten,
- den vorhandenen Bodenverhältnisse und der Grundwasserneubildung,
- den vorhandenen Bodenverhältnisse und archäologischen Bodenfunden,
- der vorhandenen Landnutzung und der Luftqualität und der kleinklimatischen Situation,
- der vorhandenen Lärmbelastung und der Aufenthaltsqualität und der Nutzungsmöglichkeiten.

Prognose (Nullvariante/Plan):

Im Fall der Nullvariante kommt es geringfügig zu Auswirkungen auf die oben genannten Wechselwirkungen.

Die FNP-Änderung ermöglicht stärkere Beeinflussungen aller vorgenannter Wechselwirkungen. Die Art und die Erheblichkeit der Veränderungen lassen sich anhand der Prognose der Auswirkungen der Planung zu den jeweiligen Umweltbelangen ablesen und bewerten.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Die zu den jeweiligen Umweltbelangen beschriebenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wirken auch den Veränderungen des Wirkungsgefüge und der Wechselwirkungen entgegen.

Bewertung:

Wechselwirkungen bestehen zwischen verschiedenen Schutzgütern und Umweltmedien. Die nachweisbaren und/oder messbaren Veränderungen von Aus- und Einwirkungen sind zu den einzelnen Schutzgütern beschrieben. Die genaue Bilanzierung von Wechselwirkungen und Wirkungsgefügen der Schutzgüter untereinander erfordert eine wissenschaftliche Herangehensweise, die auf der Ebene der Bauleitplanung nicht leistbar ist.

8.12 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Ausgangspunkt des Planänderungsverfahrens war die Verlagerung des vorhandenen Sportplatzes wegen mangelnder Erweiterungsmöglichkeiten und Beschwerden der Anwohner über den Sportlärm. Aufgrund des bestehenden Wohnraumbedarfes in Köln soll die Fläche des Sportplatzes bebaut werden. Zusätzlich wurde die bestehende Baumöglichkeit südlich der Westwaldstraße / Am Kirchweg erweitert und beschlossen. Auf diese Bebauung könnte verzichtet werden. Aufgrund des hohen Wohnraumbedarfs in Köln und der bereits vorliegenden Erschließung in Verbindungen mit den geringen Beeinträchtigungen der Umweltgüter erscheint die gewählte Alternative (einzeilige südliche Bebauung der Straße) als sinnvollere Variante.

Die zusätzliche Bebauungsmöglichkeit von zehn Doppelhäusern und neun Einzelhäusern im Bereich des Sportplatzes und südlich der Westwaldstraße führen nicht zu Eingriffen in den Naturhaushalt, die nicht langfristig ausgleichbar sind. Die Eingriffe durch die zusätzliche Planung sind im Vergleich zu den Eingriffen, die durch die bereits bestehende FNP-Ausweisung möglich sind, als eher gering zu bewerten. Positiv zu bewerten ist der Wegfall der heutigen Lärmbelastung durch den Sportlärm auf dem vorhandenen Fußballplatz aufgrund der geplanten Verlagerung. Die Kosten für die Verlagerung des Sportplatzes sollen durch Vermarktungserlöse aus dem Wohnungsbau aufgefangen werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird östlich angrenzend an die bereits ausgewiesene Wohnbaufläche ein externe Ausgleichs-/Pflanzfläche festgesetzt zur Bewältigung der Eingriffsregelung. Die hier geplante Anlage einer Ackerbrache und deren Erhalt führen langfristig zur einer Erholung der durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigten Bodeneigenschaften. Die erforderlichen Bodeneingriffe in die ackerbaulich genutzte Fläche südlich der Westwaldstraße erfahren im Bereich der geplanten Ackerbrache einen Ausgleich. Die Pflege der Ackerbrache kann möglicherweise einem Landwirt übertragen werden.

Andere Möglichkeiten zur Arrondierung des Ortsrandes durch Ausweisung einer Wohnbaufläche in Größe von zusätzlich 4 000 m² ohne neue Eingriffe durch eine zusätzlich notwendige Erschließung bestehen in Köln-Rondorf nicht. Ebenfalls gibt es in Rondorf keine mindergenutzte Fläche mit bereits beeinträchtigten Bodeneigenschaften, die im Sinne einer Innenentwicklung vordringlich für eine Wohnbauflächenerschließung herangezogen werden könnte. Somit liegen zur vorgelegten Planung in Köln-Rondorf keine Alternativstandorte vor. Entsprechend ist der Wegfall einer ackerbaulich genutzten Fläche in Größe von circa 4 400 m² zur Umsetzung der genannten Planungsziele unter Umweltgesichtspunkten alternativlos.

Zusätzliche Angaben

8.13 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung bzw. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

(z. B. technische Lücken, fehlende Kenntnisse)

Neben den bei der Stadt allgemein vorliegenden Umweltinformationen und den Stellungnahmen zum FNP-Änderungsverfahren und zum parallel durchgeführten Bebauungsplan-Verfahren wurden folgende Unterlagen verwendet:

- Amt für Landschaftspflege und Grünfläche: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Entwurf), Köln 09/2013;
- Bodenmechanisches Labor Gumm: Fachtechnische Stellungnahme 10882 – Erschließung des Neubaugebietes "Pastoratsstraße" in 50997 Köln-Rondorf; Laufersweiler, 03/2012;
- Stadtplanungsamt Köln: Schalltechnische Stellungnahme zu dem Bebauungsplan-Entwurf Pastoratsstraße in Köln-Rondorf, Köln 11/2012 mit Ergänzung aus 04/2013 zu den Themen Straßenverkehrslärm und Sportplatzlärm.

8.14 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Maßnahmen zum Monitoring sind nicht erforderlich.

8.15 Zusammenfassung

Nicht betroffen durch Auswirkungen der FNP-Änderung sind die Umweltbelange:

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/europäische Vogelschutzgebiete,
- Oberflächengewässer,
- Vermeidung von Emissionen, hier Licht und Gerüche, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Erschütterungen,
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Nicht erheblich betroffen durch die FNP-Änderung sind die Umweltbelange:

- Biologische Vielfalt,
- Landschaft/Ortsbild,
- Abwasser,
- Klima, Kaltluft/Ventilation,
- Darstellungen von sonstige Fachplänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrechtes.

Erheblich durch die FNP-Änderung betroffen sind folgende Umweltbelange:

Landschaftsplan:

Das Plangebiet ist überwiegend Teil des Landschaftsschutzgebiets L18: "Freiräume um Meschenich, Immendorf und Rondorf". Mit Inkrafttreten der FNP-Änderung und des Bebauungsplans wird der Landschaftsplan im Geltungsbereich des B-Plans überplant. Durch die Anlage der externen Ausgleichsfläche östlich des Plangebietes wird das Entwicklungsziel 3 des Landschaftsplanes hier umgesetzt.

Pflanzen:

Die Änderung betrifft im größeren Teil des Areals Biotoptypen mit eher geringer ökologischer Wertigkeit. Lediglich in Randbereichen sind Gehölze mit mittlerer Wertigkeit betroffen.

Tiere:

Durch die Baumaßnahmen im Änderungsbereich werden vorbehaltlich der Beachtung des Landschaftsgesetzes NW und bei Umsetzung von Minderungsmaßnahmen (Baumkontrollen vor Fällung) und Ausgleichsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Anlage einer Ackerbrache) keine planungsrelevanten Tierarten erheblich gestört oder geschädigt.

Eingriff/Ausgleich:

Der Eingriff ist, soweit ausgleichspflichtig, vollständig ausgeglichen. Die Baumschutzsatzung ist zu beachten.

Boden:

Die FNP-Änderung ermöglicht neben Eingriffen in anthropogen veränderten Boden erhebliche und dauerhafte Schädigung von Bodenfunktionen schutzwürdiger und weniger schutzwürdiger Böden. Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Änderungsbereich können den Verlust nicht ausgleichen. Im Bereich des Sportplatzes ist die Planung als Flächenrecycling und somit als Maßnahme zur Eindämmung der Inanspruchnahme jungfräulicher Böden zu werten.

Grundwasser:

Die heute im Änderungsbereich stattfindende Grundwasserneubildung wird bei Umsetzung der Planung durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades eingeschränkt. Die nach § 51 a Landeswassergesetz geforderte Versickerung von Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen stellt eine wirksame Minderungsmaßnahme dar.

Emission von Luftschadstoffen:

Die Änderung ermöglicht im Bereich einer nur geringen Emissionsvorbelastung ggfs. eine sehr mäßige Zunahme der Emission von luftfremden Stoffen aus Hausbrand und Kfz-Verkehr. Der Ziel- und Quellverkehr des Sportplatzes entfällt zukünftig. Minderungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

Immission von Luftschadstoffen:

In einem Bereich mit geringer bis mittlerer Luftgüte wird Wohnbebauung umgesetzt, dadurch kommt es eventuell zu einer sehr mäßigen Zunahme der Immission von Luftschadstoffen im Plangebiet und seinem Nahbereich. Immissionsmindernd wirken der Wegfall des Ziel- und Quellverkehrs des Sportplatzes und die Durchgrünung. Die aufgelockerte Bauweise lässt eine gewisse Durchlüftung des Plangebietes zu.

Lärm:

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm und teilweise durch Sportlärm (Tennisanlage, Sportplatz) vorbelastet. Durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes (Lärmpegelbereich III) können die Überschreitung der Beurteilungswerte für Verkehrslärm in den betroffenen Gebäuden aufgefangen werden. Durch die Überplanung des Sportplatzes entfällt zukünftig dieser Sportlärm. In Bezug auf den Tennisplatzlärm wird eine wallartige Modellierung der Freifläche am südwestlichen und westlichen Ortsrand vorgesehen. Weiterhin wird ein Hinweis auf die Sportlärmvorbelastung auf den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Altlasten:

Eine Bodenuntersuchung hat ergeben, dass im zentralen Bereich des Sportplatzes Auffüllungen vorliegen, denen im Untergrund Verunreinigungen anhaften. Der Oberboden im gesamten übrigen Änderungsbereich ist unbelastet. Die geplante Wohnbebauung kann umgesetzt werden, der belastete Boden wird entsorgt.

Gefahrenschutz:

Die Belange Hochwassergefahr, Magnetfeldbelastung und Störfallrisiko sind durch die Änderung nicht betroffen.

Kultur- und sonstige Sachgüter:

Die Bodenuntersuchungen im zentralen Bereich des Änderungsbereichs haben im Ergebnis ein Vorliegen von archäologischen Fundstücken ausgeschlossen. Um Fundverluste südlich der Westerwaldstraße zu verhindern, wird ein entsprechender Hinweis auf den Bebauungsplan aufgenommen. Der vorhandene Sportplatz wird überplant und ein Ersatz an der Kapellenstraße geschaffen.

Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen:

Wechselwirkungen bestehen zwischen verschiedenen Schutzgütern und Umweltmedien. Die nachweisbaren und/oder messbaren Veränderungen von Aus- und Einwirkungen sind zu den einzelnen Schutzgütern beschrieben. Die genaue Bilanzierung von Wechselwirkungen und Wirkungsgefügen der Schutzgüter untereinander erfordert eine wissenschaftliche Herangehensweise, die auf der Ebene der Bauleitplanung nicht leistbar ist.

9. Abschließende städtebauliche Einschätzung

In abschließender Gegenüberstellung aller städtebaulichen als auch umweltbezogenen Belange überwiegen die Belange des öffentlichen Interesses an der Realisierung von Wohnungsbau gegenüber dem Erhalt des Freiraumes an dieser Stelle. Den erheblich betroffenen Umweltbelangen kann in ihren Auswirkungen voraussichtlich begegnet werden, allerdings müssen diese im weiteren Fortschritt des Bebauungsplan-Verfahrens vertiefend behandelt werden.

Die Prüfung der Grünbelange an dieser Stelle ergab eine sehr untergeordnete, weil randständige Bedeutung im systematischen Bezug zum übergeordneten Grünsystem. Es handelt sich um eine qualitativ und quantitativ unbedeutende Nutzung als Landwirtschaftsfläche.

Demgegenüber steht ein enormer Druck auf verfügbaren und bezahlbaren Wohnraum in der Gesamtstadt, der nur durch die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen entspannt werden kann. Dazu kann diese Fläche am Rande eines durch Geschosswohnungsbau geprägten Viertels in geeigneter Weise beitragen. Vor allem hinsichtlich der Entwicklung im innerstädtischen Kontext eignet sich die Fläche als Wohnstandort, da notwendige Infrastrukturen vorhanden sind.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 20.12.2016 die 204. Änderung mit dieser Begründung den erweiterten Feststellungsbeschluss beschlossen.

Köln, den

Oberbürgermeisterin