

Begründung nach § 5 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2a BauGB zur 229. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Stadtbezirk 9, Köln-Mülheim

**Arbeitstitel: Im Rodfeld/Sigwinstraße in Köln-Höhenhaus
hier: Herausnahme des Signets „Dauerkleingärten“**

1. Gebietsbeschreibung

Der Änderungsbereich liegt im südlichen Teil des Stadtteils Höhenhaus und umfasst eine Flächen-größe von 9,3 ha. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung wird im Norden durch die bestehende Wohnbebauung mit unterschiedlichen Gewerbenutzungen, nordöstlich und südlich durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung und im Westen durch Doppel- und Reihenhäuser und drei-geschossigen Geschosswohnungsbau begrenzt.

Unmittelbar südlich des Plangebietes liegt die Sigwinstraße an der auch das Plangebiet des Bebauungsplanverfahrens Nr. 72499/05 „Sigwinstraße in Köln-Mülheim“ liegt. Südöstlich der Sigwinstraße schließt ein Grünzug an, der mit Baumbestand und Scherrasenflächen gestaltet ist.

Der Änderungsbereich stellt sich teilweise aktuell als eine Sukzessionsfläche dar. Das Gelände wurde zuvor ausgekiest und mit Hausmüll, Bauschutt und anderen Stoffen verfüllt. Außerdem werden Flächen des Änderungsbereichs für freiraumorientierte Nutzungen, wie Pensionstierhaltung, Wochenendplätze oder Pferdehaltung, genutzt.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Köln gehört zu den Wachstumsregionen in Nordrhein-Westfalen. Um der ansässigen und der neu hinzukommenden Bevölkerung attraktive Wohnangebote zu unterbreiten, ist die Schaffung von Wohnraum ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung.

Aufgrund des erheblichen Wohnraumbedarfs im Kölner Stadtgebiet ist es städtebaulich erforderlich, bereits erschlossene, jedoch bisher unbebaute Flächen innerhalb bebauter Gebiete auf ihre Nutzbarkeit für den Wohnungsbau zu prüfen und wenn möglich zu bebauen.

Das Plangebiet an der Sigwinstraße ist eine solche Fläche. Der Standort ist städtebaulich integriert, verfügt über eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV (S-Bahn, Bus) und eignet sich damit für die Entwicklung einer maßvoll verdichteten Wohnbebauung. Aufgrund der Nutzungsgeschichte als Deponiestandort wurde die Fläche bisher nicht als Bauland ausgewiesen, sondern nach Schließung der Deponie der natürlichen Sukzession überlassen. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet daher als Grünfläche dargestellt.

Mit der 225. Änderung der FNP-Darstellung in eine Wohnbaufläche werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Wohnbebauung geschaffen.

Das dem im Parallelverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72498/02 zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht im Änderungsbereich des FNP drei Häuserzeilen mit insgesamt 16 Wohneinheiten und einer Gemeinschaftsstellplatzanlage unmittelbar an der Zufahrt

zur Sigwinstraße vor. Die Planung erfüllt damit die Ziele und Leitlinien der Kölner Wohnungsbau- politik, indem sie eine innerstädtische Fläche für die Schaffung von Wohnraum nutzt. Dabei soll familiengerechter Wohnraum zur Miete entstehen.

Im Rahmen dieses Verfahrens hat der Träger der Landschaftsplanung der Darstellung „Wohnbau- fläche“ im Flächennutzungsplan widersprochen. Gemäß § 20 Absatz 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) treten die widersprechenden Festsetzungen des Landschaftsplanes somit nicht mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes außer Kraft.

Um diesem Widerspruch entgegenzuwirken, konnte in Abstimmung mit dem Träger der Land- schaftplanung ein Kompromiss ausgehandelt werden, dessen Inhalt diese vorliegende 229. Än- derungen des Flächennutzungsplanes zu Grunde liegt.

Inhalt der 229. Änderung des Flächennutzungsplanes ist demnach die Herausnahme des Signets „Dauerkleingärten“ aus dem Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung. Die 225. und die vorliegende 229. Änderung des Flächennutzungsplanes grenzen aneinander an, überlagern sich jedoch nicht.

3. Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan stellt in seiner Rechtsgültigkeit seit 1987 die Fläche im Geltungsbereich als Grünfläche dar mit zwei Signets „Dauerkleingärten“.

4. Berücksichtigung anderer Planungen

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln stellt für den Ände- rungsbereich Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Änderung des FNP entspricht damit den Zielen der Regionalplanung.

4.2 Landschaftsplan

Das gesamte Plangebiet ist im Landschaftsplan der Stadt Köln als Landschaftsschutzgebiet 27 „Dellbrücker Wald, vorgelagerte Freiräume und verbindende Grünbereiche“ mit dem Entwicklungs- ziel 1 – Erhaltung und Weiterentwicklung einer weitgehend naturnahen Landschaft – festgesetzt.

Gemäß § 20 Absatz 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes wie- dersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren dem entsprechenden FNP- Änderungsverfahren nicht widersprochen hat. Der Träger der Landschaftsplanung hat im 225. Än- derungsverfahren des FNP Widerspruch eingelegt. Die geplante Ausweisung von Wohnbaufläche widerspricht den Vorgaben des Landschaftsplanes und ist mit seinen Festsetzungen nicht verein- bar. Es wird daraufhin ein Kompromiss mit dem Träger der Landschaftsplanung ausgehandelt, der die Herausnahme des Signets „Dauerkleingärten“ im vorliegenden FNP-Änderungsverfahren vor- sieht. Unter dieser Voraussetzung zieht der Träger der Landschaftsplanung seinen Widerspruch gegen die 225. Änderung des Flächennutzungsplanes zurück.

4.3 Bebauungsplan

Der derzeit für das Plangebiet geltende Bebauungsplan Nr. 72499/05, der im Jahr 1999 rechtskräf-

tig wurde, setzt für den Geltungsbereich der FNP-Änderung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. Der Großteil dieses Bereichs ist zudem als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Entsprechend der Maßnahme M 2 der textlichen Festsetzungen soll diese Fläche der freien Sukzession überlassen werden.

5. Änderungsgebiet im Flächennutzungsplan (FNP)

5.1 Bestehende Nutzungen

Das Änderungsgebiet stellt sich als eine Sukzessionsfläche dar. Das Gelände wurde zuvor ausgekieselt und mit Hausmüll, Bauschutt und anderen Stoffen verfüllt. Die Fläche weist Vegetationsbestände unterschiedlicher Art und Qualität auf. Es sind Baum- und Strauchbestände mit bis zu mittlerem Baumholz, dichte Brombeergebüsche sowie Gras- und Hochstaudenfluren vorhanden. Im FNP ist das Plangebiet entsprechend als Grünfläche dargestellt.

Im Norden grenzt das Änderungsgebiet an bestehende Wohnbebauung mit Gewerbehallen im Hinterhof, an einen Nahversorger sowie eine aufgegebene Gärtnerei.

Nordöstlich und südlich befindet sich eine Wohnbebauung aus ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern.

Westlich grenzt eine Wohnbebauung aus zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern mit Satteldächern und ausgebauten Dachgeschossen an sowie dreigeschossiger Geschosswohnungsbau.

Unmittelbar südlich des Änderungsgebietes liegt die Sigwinstraße an der auch das Plangebiet des Bebauungsplanverfahrens Nr. 72499/05 „Sigwinstraße in Köln-Mülheim“ liegt. Südöstlich der Sigwinstraße schließt ein Grünzug an, der mit Baumbestand und Scherrasenflächen gestaltet ist.

Der Großteil der Flächen des Änderungsbereichs wird für freiraumorientierte Nutzungen, wie Pensionstierhaltung, Wochenendplätze oder Pferdehaltung, genutzt.

5.2 Beabsichtigte Darstellung

Die im Geltungsbereich der FNP-Änderung dargestellten Signets „Dauerkleingärten“ werden mit vorliegender FNP-Änderung aus dem FNP herausgenommen. Dauerkleingärten sind im Plangebiet zukünftig nicht geplant.

6. Auswirkungen der Planänderung

6.1 Flächenbilanzen

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

Art der Darstellung	bisherige FNP-Darstellung		künftige FNP-Darstellung		Anderung
	ha	%	ha	%	ha
Grünfläche	9,3	100	9,3	100	+ - 0
Signet „Dauerkleingärten“	Ja (2)		Keine		- 2
SUMME	9,3	100	9,3	100	-

Durch die Änderung soll im Geltungsbereich zukünftig weiterhin eine Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Die Signets „Dauerkleingärten“ werden zukünftig aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes herausgenommen. Dauerkleingärten sind im Plangebiet zukünftig nicht geplant.

7. Umweltbericht

Für das Verfahren zur 229. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a bzw. Anlage 1 BauGB dargestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.