

Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf

Arbeitstitel: Linder Höhe

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

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

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) beabsichtigt das ehemals von der Bundeswehr genutzte Areal, das sogenannte "Lager Lind", das zukünftig den Arbeitstitel "Linder Höhe" trägt, mit einer Fläche von rund 8,8 ha einer neuen und nachfrageorientierten Nutzung zuzuführen. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung einer überwiegenden Wohnbebauung zu schaffen, soll ein Bebauungsplan nach § 8 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt und der Flächennutzungsplan der Stadt Köln im Parallelverfahren geändert werden.

Als ein Ergebnis des Wohngipfels 2018¹ für mehr bezahlbaren Wohnraum beschloss die Bundesregierung, sofern kein vorrangiger Bundesbedarf besteht, bundeseigene Grundstücke über die BlmA vergünstigt an Kommunen zu vergeben und sie damit zu befähigen, zügig die planungsrechtlichen Voraussetzungen und in Folge bezahlbaren Wohnraum schaffen zu können. Am 07.10.2019 unterzeichneten die Stadt Köln sowie die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in München den "Wohnungsbaupakt", einen Vertrag für mehr Wohnungen in Köln. Hierbei steht die "Linder Höhe" in Köln-Porz im Fokus. Insofern beabsichtigt die BlmA, gemeinsam mit der Stadt Köln eine Gesamtentwicklung des Grundstückes zu forcieren.

Das Potenzial dieses Gebiets für Wohnnutzungen wurde bereits zuvor erkannt und diese mit Ratsbeschluss vom 20.12.2016 als Wohnbaufläche für den langfristigen Bedarf (ab 2020) als Fläche 7.03 mit dem Arbeitstitel "Lager Lind" festgelegt. Im weiteren Planungsverlauf fand eine Überprüfung dieser Flächenvorgaben statt und es wurden zwei Arrondierungsflächen im Norden und Süden des Plangebietes für eine potenzielle Bebauung ergänzt, um eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung ermöglichen zu können und Bereiche, die an bereits vorhandenen Erschließungsanlagen liegen, in die Entwicklung einzuschließen. Grundprinzip bei dieser angedachten Flächenausweisung ist, dass primär die bereits bebauten und versiegelten Flächen sowie Bereiche längs der umgebenden Erschließungsstraßen in Anspruch genommen werden sollen. Rückwärtige Bereiche, welche insbesondere stark durch Wald bewachsen und nicht versiegelt sind, sollen nicht in Anspruch genommen werden. Die Ausdehnung der baulichen Flächeninanspruchnahme soll im weiteren Verfahren überprüft werden.

Die Bundeswehr nutzte Teile des Areals bis Ende Oktober 2016. Die Bestandsgebäude werden aktuell abgebrochen und bis Herbst 2020 oberirdisch vollständig zurückgebaut sein. Die Neuentwicklung des Gebietes soll die bestehende Siedlungsfläche fortsetzen. Es soll eine überwiegend wohnbauliche Nutzung vorbereitet werden, die dem Kölner Baulandmodell entsprechend geförderten Wohnungsbau, soziale Einrichtungen sowie Grünflächen enthält.

¹ Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2018), Gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommune: Ergebnisse des Wohngipfels am 21. September 2018, S. 9

1.2 Ziel der Planung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Wohngebietes geschaffen. Ziel ist die Errichtung einer Wohnbebauung in Form von Geschosswohnungsbau, die sowohl genügend Abstand zu Waldflächen und Lärmquellen hält, als auch eine zur Freizeitnutzung ausgestaltete Grünfläche umschließt.

Durch das Vorhaben wird ein Beitrag zur Deckung des immensen Wohnraumbedarfs in der Stadt Köln geschaffen. Vorgesehen ist ein breites Spektrum an Wohntypologien. Mindestens 30 % der für Wohnen vorgesehenen Geschossfläche werden dem Kooperativen Baulandmodell der Stadt Köln folgend, öffentlich gefördert sein. Zusätzlich gilt es gemäß dem Kooperativen Baulandmodell der Stadt Köln, eine ausreichende Anzahl an Gruppen in Kindertageseinrichtungen unterzubringen und öffentliche Grünflächen einschl. öffentlichen Spielplätzen nachzuweisen. Außerdem sollen eine dreizügige Grundschule mit Turnhalle zur Deckung des Bedarfs für das Quartier und seine Nachbarschaft, ein Sportplatz sowie eine Jugendeinrichtung und ein Pflegeheim entstehen. Dienstleistungsbetriebe und Wohnfolgeeinrichtungen sollen das Angebot ergänzen.

Im neuen Quartier werden etwa 800 Wohnungen entstehen und breiten Bevölkerungsschichten ein neues Zuhause bieten. Auf diese Weise kann ein Beitrag zur Minderung des stetigen Drucks auf dem Kölner Wohnungsmarkt geleistet werden.

1.3 Verfahren

Die ersten Planungsüberlegungen für das Plangebiet gehen auf das Jahr 2005 zurück. Am 22.09.2005 erfolgte zunächst ein Aufstellungsbeschluss für eine Nutzung als Science Park, dem "Cosmos Cologne (CC)". Hier sollte ein Science-Center in Kooperation mit dem Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) etabliert, ein Boarding House sowie Wohnbebauung umgesetzt werden. Das entsprechende Verfahren erwies sich jedoch als nicht umsetzungsfähig. Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 19.03.2015 durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln und wurde am 27.05.2015 im Amtsblatt der Stadt Köln öffentlich bekannt gemacht. Seit einigen Jahren wird eine wohnbauliche Entwicklung angestrebt.

In der Zeit vom 05.03. bis 10.04.2015 wurde bereits eine erste frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der Grundlagensammlung durchgeführt. Ziel war es, anhand der Gebietsuntersuchung im Rahmen einer Entwicklungsstudie vom 13.02.2015, die darin enthaltenen vier Strukturkonzepte (A-D) zu beurteilen. Am 23.03.2015 fand auf Grundlage dieser Entwicklungsstudie ein Scopingtermin mit den Fachdienststellen statt. Auf Basis der eingegangenen Stellungnahmen sowie der Zielsetzung der BlmA (siehe Kapitel 1.1) entstand eine erste städtebauliche Konzeptplanung auf Basis des Strukturkonzeptes C, welche schließlich in Form des Städtebaulichen Konzeptes, Köln Flughafenstraße (ISR GmbH: Stand 05/2019) konkretisiert wurde.

Mit Ratsbeschluss zum 20.12.2016 über das Ergebnis der Wohnbauflächensuche wurde das Gebiet als Wohnbaufläche zur langfristigen Realisierung mit nördlichen und östlichen Arrondierungsflächen festgelegt.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB, die Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Die Vorhabenträgerin hat mit der Anwenderzustimmung vom 25.06.2020 die Anwendung des Kooperativen Baulandmodells (KoopBLM) in der Fassung der Bekanntgabe vom 10.05.2017 zugestimmt.

Für die weitere Entwicklung des Gebiets wird ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren durchgeführt. Darüber hinaus handelt es sich hier um ein städtisches anspruchsvolles Vorhaben, sodass architektonische Qualifizierungsverfahren für die Gestaltung der Gebäude erforderlich sind.

Nach einer erneuten frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.04.2020 bis 28.05.2020 wurde die städtebauliche Strukturskizze für den Aufstellungsbeschluss erarbeitet.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in Köln-Porz, im Stadtteil Lind, rund 14 km südöstlich des Stadtzentrums und ist mit einer Gesamtfläche von rund 8,8 ha Teil des Truppenübungsplatzes Wahner Heide. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 679 (teilweise) in Flur 4 und das Flurstück 648 in Flur 12 der Gemarkung Wahn. Die Flurstücke 84 (teilweise) und 225/179 liegen jeweils in Flur 1 der Gemarkung Lind. Ebenfalls zum Plangebiet gehört das Flurstück 254 (Flur 3), Gemarkung Lind. Es ist im Westen durch den Linder Mausepfad und im Norden durch die Flughafenstraße begrenzt. Im Süden wird das Plangebiet durch die Straße Linder Höhe und im Osten wird die Plangebietsgrenze durch die vorhandene Waldkante begrenzt, die längs der bestehenden Bebauung und Erschließung eine natürliche Abgrenzung bildet.

2.2 Vorhandene Struktur, Bebauung, Begrünung

Das Plangebiet ist überwiegend durch Waldflächen sowie militärische Gebäudekomplexe, aber auch deren Erschließungsanlagen geprägt. Ursprünglich dienten die Gebäude als Kornspeicher und Großbäckerei. Auf dem Grundstück befindet sich eine zentrale Erschließung, die aktuell als Stichstraße die Gebäudestruktur von Norden aus anbindet. Westlich entlang dieser Straße waren vier fünf- bis sechsgeschossige, rund 60 m lange Gebäudekörper (ehemals Getreidesilos) angeordnet, deren südlichen Auftakt ein über 80 m langes dreigeschossiges Gebäude bildete. Östlich gab es zwei Hallen parallel der Straße. Einige kleinere Häuser im Süden des Gebietes dienten vormals als Umformer, Wagenhäuser oder Lokschuppen. Die im Norden stehenden Gebäuderiegel auf rund 150 m bilden eine Schneise im Wald, in der sich zwei Bunker befinden, die parallel zum Linder Mausepfad verläuft.

Die unmittelbare Umgebung der meisten Gebäude ist durch Scherrasenflächen geprägt. Während alle übrigen Bereiche durch Waldbestände geprägt sind, liegen im Norden und östlich entlang der zentralen Erschließung zusammenhängende Waldflächen vor. Insbesondere nordöstlich des Plangebietes ist der Wald als alter Mischwald (zum Beispiel Kiefern, Eichen, Buchen, Ahorn) mit Totholz zu beschreiben. Weitere hochwertige Einzelbaumbestände rahmen die nordwestliche sowie die südliche Flanke des Plangebietes.

2.3 Umgebung

Die Umgebung des Plangebietes ist im gesamten Westen durch Wohnnutzungen geprägt. Die Siedlungsfläche des Stadtteils Wahn, bzw. Lind besteht aus einer gemischten Bebauung mit Einzel-, Doppel-, Reihen-, und Mehrfamilienhäusern mit Gärten und Straßenbegleitgrün. Etwa 500 m nordwestlich des Plangebietes liegt innerhalb dieser Siedlungsstruktur die Heidestraße als Schwerpunkt der Lebensmittelversorgung und der sozialen Infrastruktur des Stadtteils.

Im Norden liegt hinter der angrenzenden Flughafenstraße die Luftwaffenkaserne Wahn. Östlich liegen zunächst weitere Waldflächen bis hin zu dem gewerblich geprägten Gelände des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR). In nordöstlicher Richtung des Plangebietes schließt sich zunächst eine weitere versiegelte Fläche des DLR an, dann folgen der Scheuermühlenteich inmitten eines weiteren Landschaftsraumes und schließlich die Flughafenflächen. Im Süden grenzen eine Kleingartensiedlung und die denkmalgeschützte Siedlung "Linder Höhe" an das Plangebiet. Diese Siedlung besteht aus einigen Villen, einem Wasserturm sowie dem Restbestand der ehemaligen Dynamitfabrik Wahn.

2.4 Erschließung

Durch mehrere Bushaltestellen in der Umgebung besteht ein guter Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) der Stadt Köln. Am nördlichen Rand des Plangebietes fährt der Bus 162 von der Haltestelle "Köln Kaserne Haupttor" ab. Von der Haltestelle "Linder Mauspfad" benötigen die Buslinien 160, 162 sowie 167 etwa 10 Minuten um an den 3 km entfernten S-Bahnhof Porz-Wahn anzuschließen. Zwischen dem Wahner S-Bahnhof und dem Hauptbahnhof im Stadtzentrum beträgt die Fahrzeit rund 20 Minuten. Das heißt, der Kölner Hauptbahnhof ist mit dem ÖPNV von der Haltestelle "Linder Mauspfad" aus in rund 30 Minuten zu erreichen.

Im Bestand ist das Plangebiet über die Flughafenstraße im Norden angeschlossen. Innerhalb des Plangebietes verläuft mittig die Erschließungsstraße aktuell als Sackgasse, jedoch mit Anschlusspotenzial im Süden an den Linder Mauspfad im Bereich der Straße Viehtrift. Westlich verläuft der Linder Mauspfad als Kreisstraße (K 20) entlang des Plangebietes. Er knüpft im Norden an die Heidestraße (L 489) an, die wiederum direkt zur Anschlussstelle Köln-Wahn an die Bundesautobahn 59 führt. Der Flughafen Köln-Bonn als einer der größten Verkehrsflughäfen Deutschlands liegt in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet. Damit ist eine gute Anbindung an das lokale und regionale Verkehrsnetz gegeben.

Das Plangebiet ist weiterhin von Radwegen umgeben. Als gut ausgebaut stellt sich der Fuß- und Radweg entlang der Flughafenstraße nördlich des Plangebietes dar. Ebenso der Radweg entlang des Linder Mauspfades, welcher unterschiedlichen Radrouten, wie z.B. der Deutschen Fußballroute NRW, der D-Netz Route 4 (Mittelland-Route), dem Erlebnisweg Rheinschiene sowie dem Rheinradweg – Veloroute Rhein, angehört.

2.5 Alternativstandorte

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine der letzten Potenzialflächen für eine wohnbauliche Entwicklung auf Kölner Stadtgebiet. Im Umgang mit der angespannten Situation auf dem Kölner Wohnungsmarkt, ist die Schaffung neuen Wohnraumes eines der dringendsten Ziele der Stadtentwicklung.

Auf Basis der bisherigen Erschließungslage und der umliegend bereits existierenden Versorgungsinfrastruktur ist das Plangebiet als für den Wohnungsbau gut geeignet einzuschätzen. Dies unterstreicht auch der am 07.10.2019 geschlossene "Wohnungsbaupakt" zwischen der Stadt Köln und der BImA, bei dem die "Linder Höhe" in Köln-Porz im Fokus steht. Da es sich um eine brach gefallene Fläche handelt, deren Gebäude zu Lagerzwecken durch die Bundeswehr genutzt wurden, findet hier in Teilen eine Wiedernutzbarmachung statt. Dadurch wird die Neuinanspruchnahme bisher unbebauter Flächen minimiert und schonend mit Grund und Boden umgegangen. Auf eine weitergehende Untersuchung eventueller Alternativstandorte konnte daher verzichtet werden.

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Entwicklung der geplanten Nutzung in diesem Bereich ist somit konform mit den Zielen der Regional- und Landesplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Köln als Sonderbaufläche (SO) – "Militärischer Bereich"- dargestellt. Der Flächennutzungsplan bereitet folglich die angestrebte wohnbauliche Entwicklung nicht vor. Der aufzustellende Bebauungsplan kann nicht gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Durchführung der

Änderung des Flächennutzungsplans zugunsten der Darstellung von Wohnbauflächen soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgen.

3.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Im relevanten Umfeld des Plangebietes besteht westlich des Linder Mauspfades der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 78360/02 "Siegfriedstraße in Köln – Wahnheide" aus dem Jahre 1990. Das gesamte Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. In den Teilen entlang des Linder Mauspfades, nördlich der Nibelungenstraße sowie östlich der Kitschburger Straße ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bei einer Vollgeschosshöchstgrenze von II zulässig, während im Innenraum entlang der Siegfriedstraße eine GFZ von 0,5 festgesetzt ist. Hier ist maximal ein Vollgeschoss realisierbar. Satteldächer sind hier überall festgesetzt.

Unmittelbar nördlich dieses Gebietes liegt der Bebauungsplan Nr. 77360/02 "Heidestraße in Köln-Porz-Wahnheide" von 1989. Westlich der Heidestraße liegt auf der gesamten Breite des Bebauungsplans ein besonderes Wohngebiet vor. Bis auf einen drei Grundstücke umfassenden Teilbereich ist die Zahl der Vollgeschosse auf III begrenzt. In einem rückwärtigen Teilbereich ist maximal ein Geschoss zulässig. Nördlich der Scheuermühlenstraße wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem zwei Geschosse mit Satteldach festgesetzt sind.

3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Köln. Das Plangebiet befindet sich jedoch im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Wahner Heide, welcher den Landschaftsraum der Wahner Heide auf Kölner Stadtgebiet einschließlich der Flächen des Flughafens Köln/Bonn umfasst. Im Bereich des Plangebietes besteht keine Schutzgebietsausweisung, denn das Plangebiet ist mit Ausnahme der bereits versiegelten Flächen mit dem Entwicklungsziel 3 "Erhaltung der Landschaft bis zur Rechtskraft eines Bebauungsplanes oder der baulichen Inanspruchnahme bzw. Erweiterung" belegt.

3.5 Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen)

Der Rat der Stadt Köln hat am 11.02.2014 das Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) beschlossen. Der im StEK Wohnen ermittelte Wohnungsgesamtbedarf 2010-2029 in Höhe von rund 52.000 Wohnungen basiert auf der städtischen Bevölkerungsprognose 2011. In der aktuellen Bevölkerungsprognose mit Stand Dezember 2018 wird für das Jahr 2030 von rund 1.120.400 Einwohnern ausgegangen. Im Jahr 2040 könnte es der Prognose zufolge 1.146.100 Einwohner und 605.200 Haushalte sein. Gegenüber der Bevölkerungsprognose von 2015 verzeichnet die aktuellste einen erneuten Anstieg der Einwohnerzahlen für 2030. Der Gesamtwohnungsbedarf auf Basis der Bevölkerungsprognose von 2015 beläuft sich aktuell auf rund 66.000 Wohnungen, davon rund 30.000 Wohnungen bis 2019. Diese Zahlen sind der Beschlussvorlage "Umsetzung STEK Wohnen" – Ratsbeschluss vom 20.12.2016 (Beschlussvorlage 1028/2015) – zu entnehmen.

Die Fläche des Plangebietes ist im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts Wohnen vom Rat im Beschluss "Umsetzung STEK Wohnen" als Wohnbaufläche für den langfristigen Bedarf (ab 2020) festgelegt worden. In den bereits versiegelten Flächen wurde ein Wohnbaupotential für etwa 120 Wohneinheiten in Form von Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau erkannt. Abweichend davon soll der im Beschluss von 2016 für eine Bebauung vorgesehene Bereich geringfügig über die bereits versiegelten Flächen hinaus erweitert werden, um die vorhandene Erschließungssituation an der Flughafenstraße und der Linder Höhe zu nutzen. Es wird außerdem ausschließlich Geschosswohnungsbau vorgesehen, um mit den so realisierbaren 800 Wohneinheiten einen größeren Beitrag zur Wohnraumdeckung zu leisten.

Die Stadt Köln hat sich gemäß StEK Wohnen neben der Schaffung von ausreichend Wohnungen zum Ziel gesetzt, auch den qualitativen Ansprüchen an den Wohnraum gerecht zu werden. Zudem wird für Haushalte, die auf mietpreisgünstige Wohnungen angewiesen sind, der Bau von jährlich 1.000 öffentlich geförderten Wohnungen angestrebt. Des Weiteren sollen bei der Inanspruchnahme von Flächen die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum in Einklang mit seinen ökologischen Funktionen gebracht werden.

Durch den Bebauungsplan soll die Schaffung von ca. 800 Wohnungen für unterschiedlichste Zielgruppen, hierunter auch mindestens 30 % der für Wohnen vorgesehenen Geschossfläche für geförderten Wohnungsbau, vorbereitet werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich im Bestand um teils versiegelte Fläche, zusätzliche Flächen für die Schaffung von Wohnraum sollen in Anspruch genommen werden.

3.6 Kooperatives Baulandmodell

Das Kooperative Baulandmodell (KoopBLM) wurde am 17.12.2013 vom Rat der Stadt Köln als Richtlinie zur Förderung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und zur Beteiligung der Planbegünstigten an den Folgekosten beschlossen. Als wesentliches Regelungsinstrument leistet es einen wichtigen Beitrag zu den wohnungspolitischen Zielen der Stadt Köln. Mit Beschluss des Rats der Stadt Köln vom 04.04.2017 wurde die Fortschreibung des Modells beschlossen und am 10.05.2017 im Amtsblatt der Stadt Köln bekanntgemacht. Die Vorgaben des KoopBLM zum öffentlich geförderten Wohnungsbau sind dann anzuwenden, wenn mehr als 20 Wohneinheiten, bzw. 1.800 m² Geschossfläche realisiert werden. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Umsetzung von unter anderem rund 800 Wohneinheiten durch die Investorin erfolgen. Werden die Maßgaben des KoopBLM zugrunde gelegt, ergibt dies eine überschlägige Gesamteinwohnerzahl von 1.840 im Gebiet. Damit sind die Voraussetzungen für die Anwendungen des Kooperativen Baulandmodells in seiner fortgeschriebenen Fassung gegeben.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Gemäß dem Kooperativen Baulandmodell in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2017 ist der Planbegünstigte verpflichtet, 30 % der für Wohnen vorgesehenen Geschossfläche für öffentlich geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Die Planungen für das Projekt Linder Höhe sieht gemäß dieser Vorgabe die Schaffung von öffentlich geförderten Wohnungen vor.

Soziale Infrastruktur

Der Planbegünstigte ist verpflichtet, den durch die Planung entstandenen Mehrbedarf an Spielplätzen nach den Vorgaben der Stadt Köln zu errichten, sofern der Bedarf nicht gedeckt werden kann. Für das Plangebiet ergibt sich gemäß den Vorgaben des Kooperativen Baulandmodells ein Flächenbedarf für Kinderspielflächen von rund 3.700 m². Weiterhin besteht aufgrund der Neuplanung ein Gesamtbedarf von 65 Kindergartenplätzen (davon 19 für Kinder unter 3 Jahren sowie 45 für Kinder im Alter von über 3 Jahren). Dies entspricht einer vier-gruppigen Kita für das Plangebiet. Da der Bedarf im gesamten Stadtteil nicht ganz gedeckt ist, ist beabsichtigt, eine vier- bis sechsgruppige Kita einzurichten.

Der Stadtteil Lind verfügt über keine eigene Grundschule. Umliegend sind die Gemeinschaftsgrundschulen (GGs) Neue Heide und Adolph-Kolping-Straße für Schüler aus den Stadtteilen Wahn, Wahnheide und Lind zu berücksichtigen. Hier sind bereits heute Engpässe zu verzeichnen, die einen Ausbau der Grundschulen erfordern. Mittel- bis langfristig ist dementsprechend davon auszugehen, dass die Aufnahmekapazitäten der vorhandenen Grundschulen unter Berücksichtigung der Kinder aus dem Baugebiet Linder Höhe nicht ausreichen. Für die beiden nahegelegenen Grundschulen besteht keine Erweiterungsmöglichkeit. Diese Engpässe erfordern daher den Bau einer neuen, dreizügigen Grundschule mit Turnhalle auf einer Fläche von 8.000 m² im Plangebiet, um den Bedarf der Erstbezugsphase abzudecken.

Öffentliche Grünflächen

Die Berechnung der erforderlichen Grünflächen erfolgt auf Basis des Kooperativen Baulandmodells der Stadt Köln, welches je erwartetem Einwohner 10 m² Grünfläche und zusätzlich 2 m² Spielfläche zugrunde legt. Unter Berücksichtigung von ca. 800 Wohneinheiten ist dementsprechend

eine öffentliche Grünfläche von voraussichtlich 22.000 m² im Gebiet nachzuweisen, darin sind die rund 3.700 m² Spielflächen enthalten.

Anwendungszustimmung

Die Investorin BlmA hat am 25.06.2020 der Anwendung des Kooperativen Baulandmodells schriftlich zugestimmt. Die Übernahme der Verpflichtungen wird im Rahmen von städtebaulichen Verträgen mit der Investorin geregelt.

4. Planungskonzept

Grundlage der ersten frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im Jahr 2015 war eine umfangreiche Entwicklungsstudie des Standortes, welche in 4 Strukturkonzepte mit unterschiedlicher Nutzung und Flächenausprägung mündete. Den Zielen und Bedarfen der Stadt Köln folgend, sollte daraus eine wohnbauliche Nutzung des Plangebiets forciert werden. Unter Berücksichtigung dieser Zielsetzung wurde die städtebauliche Strukturskizze zum Bebauungsplan erstellt.

4.1 Gliederung des Plangebietes

Ein erstes städtebauliches Konzept für das Plangebiet an der Flughafenstraße formuliert allgemeine Vorgaben, die sich aus der ersten Beteiligung im Jahre 2015 ergaben. Es zeigte sich, dass der ursprüngliche Planumgriff aus der Entwicklungsstudie vom 13.02.2015 mit einer Erweiterung im Nordosten stärker zu begrenzen ist. Denn es befinden sich sowohl ein Bodendenkmal, als auch schützenswerte Gehölze hoher Wertigkeit auf dieser Fläche. Damit scheiden drei von ursprünglich vier entwickelten Strukturkonzepten A-D aus. Strukturkonzept A und B favorisieren im nördlichen Bereich des Plangebietes die Ansiedlung einer gewerblichen Nutzung im Anschluss an den bestehenden Bundeswehrstandort. Der südliche Bereich des Plangebietes ist durch Wohnnutzung gekennzeichnet, die sich im Bereich des Linder Mauspfads verdichtet in Form von Wohn- und Mischnutzungen darstellt. Strukturkonzept D legt einen Schwerpunkt auf eine wohnbauliche Nutzung, die auch in die nordöstlichen Waldflächen und das Bodendenkmal eingreift.

Das Strukturkonzept C bildete die Basis des städtebaulichen Konzeptes, Köln Flughafenstraße (Stand 05/2019) sowie des erneuten Beteiligungsverfahrens nach § 4 Absatz 1 BauGB im April und Mai 2020. Die nordöstlich im Plangebiet vorhandenen Waldstrukturen und das Bodendenkmal werden in diesem Strukturkonzept stärker gewürdigt und sind somit von Bebauung freigehalten. Zwischen den östlich an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen und der neuen Wohnbebauung schaffen Grünbereiche sowie Verkehrsflächen darüber hinaus den erforderlichen Waldabstand. Grundsätzlich legt das Strukturkonzept C den Schwerpunkt auf eine wohnbauliche, bzw. in Teilen eine Mischnutzung. Hier wird eine Wohn- und Mischnutzung im westlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes favorisiert. Die übrigen inneren Bereiche sind durch Wohnnutzungen gekennzeichnet. Somit ergab die Analyse und Auswertung der Strukturkonzepte, dass eine bauliche Nutzung vorwiegend im Bereich der bisher bebauten und versiegelten Bereiche und längs der umgebenden Straßen erfolgen soll.

4.2 Nutzungsstruktur

Es ist vorgesehen, im Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen zu realisieren. Entsprechend dem Kölner Baulandmodell ist darüber hinaus eine Kindertageseinrichtungen mit mindestens vier Gruppen zu integrieren. Nach weiterer Prüfung wird die Kindertageseinrichtung ggf. bis zu sechsgruppig geplant. Zudem ist dem in der frühzeitigen Dienststellenbeteiligung gemeldeten Bedarf entsprechend eine dreizügige Grundschule auf 8.000 m² geplant. An die Grundschule soll außerdem eine Turnhalle angeschlossen werden. Weiterhin ist eine Jugendeinrichtung vorgesehen, für die in der frühzeitigen Beteiligung ebenfalls ein Bedarf im Stadtteil angemeldet wurde, sowie ein Pflegeheim für etwa 80 Plätzen mit einer Grundfläche zwischen etwa 3.600 - 4.200 m².

Es ist angestrebt, rund 800 Wohneinheiten umzusetzen. Überwiegend soll Geschosswohnungsbau entstehen. Mindestens 30 % der für Wohnen vorgesehenen Geschossfläche wird öffentlich geför-

dert sein. Dienstleistungen und Wohnfolgeeinrichtungen können darüber hinaus integriert werden. Die Etablierung einer vollstationären Dauerpflegeeinrichtung wird ebenfalls vorgesehen.

4.3 Freiflächen

Es soll ein durchgrüntes Quartier im Übergang zu den bestehenden Waldbereichen entstehen, das genügend nutzbare Freiflächen innerhalb bereithält und gleichzeitig mit den hochwertigen und erhaltenswerten Grün- und Waldflächen umgeht. Zu diesem Zweck sind mehrere Grünflächen im Plangebiet vorgesehen. Es gilt, eine Mischung aus privaten und einem großen Anteil öffentlich nutzbarer Grünflächen zu entwickeln. Dazu gehören neben der großen zentralen Grünfläche auch Quartiersplätze, die insgesamt ein großes Angebot gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen bieten. Gemäß dem aktuellen Stand ist mit überschlägig 22.000 m² öffentlicher Grünflächen zu rechnen, die rund 3.700 m² Spielfläche beinhalten. Dabei werden die Spielflächen auf möglichst zwei bis drei öffentliche Spielplätze aufgeteilt, die jeweils eine zusammenhängende Flächengröße von 1.000 m² nicht unterschreiten. Ein ausreichender Abstand der Spielbereiche zu Lüftungsanlagen von möglichen Tiefgaragen ist dabei zu beachten. Darüber hinaus ist eine Ergänzung mit einem Bolz- oder Basketballplatz vorgesehen.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Die Neuplanung berücksichtigt die durch das Gebiet verlaufende Bestandserschließung. Sie beginnt im Norden an der Flughafenstraße und soll eine Anbindung an den Linder Mauspfad erhalten. So kann der Bedarf an Grund und Boden für die Erschließung minimiert werden. Dabei soll die Anbindung in direkter Gegenlage zur vorhandenen Erschließungsanlage "Viehtrift" erfolgen. Die vorliegende städtebauliche Strukturskizze sieht eine Bebauung überwiegend an der westlichen Seite dieser durchgängigen Erschließungsstraße vor. Von dieser zentralen Planstraße ausgehend erschließen weitere Querstraßen den Linder Mauspfad im Westen. Sie bilden Knotenpunkte an der Straße Linder Mauspfad aus, welche die bereits vorhandenen Kreuzungen des Linder Mauspfads mit den Straßen Viehtrift und Niebelungenstraße erweitern. Da die Querstraßen innerhalb des Plangebietes überdies miteinander verbunden werden, entsteht ein rasterartiges Netz. Es ist weiterhin vorgesehen, Teile der Zufahrten ins Plangebiet als Quartiersplätze und stark verkehrsberuhigte Bereiche auszubilden. Während im Bestand die Flughafenstraße und Linder Höhe Privatstraßen im Eigentum der BImA sind, steht die Erschließungsanlage Linder Mauspfad (K 20) in der Baulast der Stadt Köln. Die Verträglichkeit der noch weiter zu konkretisierenden Erschließungsplanung mit dem bestehenden Straßenverkehrsnetz wird in einem Verkehrsgutachten geprüft.

Der ruhende Verkehr wird verträglich in das Siedlungsbild integriert. Es ist vorgesehen, dass große Teile der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen angeordnet werden. Alternativ sind in Teilbereichen auch oberirdische Stellplätze oder auch Hochgaragen denkbar. Im weiteren Verfahren wird die Etablierung umweltfreundlicher Mobilität durch bspw. Sharing-Angebote und Fahrradabstellanlagen geprüft.

In Bezug auf den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht bereits eine gute Anbindung.

Parallel zum Linder Mauspfad wird über die volle Länge des Plangebietes hinweg der bestehende Fußweg plangebietsseitig gesichert. Weitere Fuß- und Radwegeverbindungen führen durch das Plangebiet und binden an die umliegend bestehenden Radrouten an. Eine Anbindung an die Wege durch den Wald soll explizit nicht erfolgen, um den Wald zu schützen.

Die Erschließungsplanung wird im weiteren Verfahren konkretisiert und mithilfe eines Mobilitätskonzepts hinsichtlich der Nutzung nachhaltiger Transportmöglichkeiten optimiert.

4.5 Ver- und Entsorgung

Es ist vorgesehen, das Plangebiet im Trennsystem zu entwässern. Schmutzwasser soll dem Abwasserkanal in der Straße Alte Heide oder Viehtrift zugeführt werden. Das anfallende Niederschlagswasser ist vorzugsweise innerhalb des Plangebietes zu versickern, sofern die Bodenver-

hältnisse dies erlauben. Dies gilt es im weiteren Verfahren anhand entsprechender Bodenuntersuchungen zu überprüfen.

Aufgrund der für Wassermengen bei Starkregenereignissen nicht ausreichend dimensionierten Kanalnetze, sind Maßnahmen zur Rückhaltung und Risikovorsorge in die Bauleitplanung zu integrieren. Hierfür wird im weiteren Verfahren ein Starkregenkonzept erarbeitet. Zur Regenrückhaltung können insbesondere auch die öffentlichen Grünflächen bzw. Spielflächen eingesetzt werden, sofern die hierfür maßgeblichen Vorgaben eingehalten werden. Ihre Unterbauung soll daher vermieden werden.

Zur Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität wird ein Energiekonzept erstellt und auf die solar-energetische Optimierung der Planung hingewirkt, um einen möglichst geringen Energiebedarf bzw. einen hohen Anteil erneuerbarer Energien zu dessen Speisung zu erreichen. Die Gebäude sollen daher mindestens den KfW55-Standard erfüllen. In der weiteren Planung zu berücksichtigen sind außerdem Standorte für drei bis vier Trafostationen, für die in der frühzeitigen Beteiligung ein Bedarf zur Versorgung des Plangebiets angemeldet wurde.

Die Details der Ver- und Entsorgung werden im weiteren Verfahren geklärt.

4.6 Geförderter Wohnungsbau

Gemäß den Vorgaben aus dem Kooperativen Baulandmodell der Stadt Köln werden mindestens 30 % der für Wohnen vorgesehenen Geschossfläche als geförderte Wohnungen errichtet.

5. Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet "Linder Höhe" ist im Bestand zwar in Teilen anthropogen überformt, weist jedoch auch Bereiche mit Mischwaldbestand auf.

Vorbemerkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 30 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) zu erwarten. Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Umweltparameter geprüft und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Der Umweltbericht wird Teil der Planbegründung und somit Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden, über die Umweltprüfung hinaus, die umweltbezogenen Belange (Schutzgüter) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB ermittelt und bewertet.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Der Verursacher eines Eingriffes ist nach § 13 und § 15 BNatSchG dazu verpflichtet, alle vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen und vorübergehende, unvermeidbare Beeinträchtigungen zu mindern. Entsprechende Maßnahmen müssen angerechnet werden, wenn sie dauerhaft erhalten bleiben. Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind Maßnahmen, die die Planung verändern bzw. beeinflussen und dadurch das Ausmaß des Eingriffes reduzieren. Die Empfehlungen von Maßnahmen für die Eingriffsvermeidung und -minderung werden im weiteren Verfahrensverlauf im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zusammengefasst.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im weiteren Bauleitplanverfahren wird ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt. Im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages erfolgt eine naturschutz- sowie forstrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in die Begründung sowie den Umweltbericht eingearbeitet.

Das Plangebiet umfasst neben den Gebäudeflächen sowie versiegelten Flächen und Scherrasenflächen auch Waldflächen, die gemäß § 2 Abs. 1 Bundeswaldgesetz (BWaldG) Wald sind. Mit der Umsetzung der Planung werden Eingriffe in den Wald in einer Größe von ca. 4,5 ha vorbereitet. Die Eingriffe in Wald sind regelmäßig und entsprechend den Regelungen des Landesforstgesetzes durch Ersatzaufforstungen mindestens im Verhältnis 1:1 zu kompensieren (§ 39 Abs. 3 Landesforstgesetz NRW i.V.m. § 15 BNatSchG). Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde ein Ersatzaufforstungsfaktor von 1,13 gefordert, sofern der Biotopwert der Ersatzaufforstung weiterhin mit 15 Biotopwertpunkten (BWP)/m² veranschlagt wird, die den 20 BWP/m² des aktuellen Forstes gegenüberstehen. Sonstige naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen, die zusätzlich zu der Ersatzaufforstung erforderlich sind, sollten vorzugsweise im Naturschutzgebiet Wahner Heide durchgeführt werden.

Potenzielle Ersatzaufforstungsflächen für den Waldausgleich konnten im Stadtgebiet nicht auf Flächen der BIMA Köln identifiziert werden. Der im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Linder Höhe" notwendige Waldausgleich kann aufgrund der besonderen Situation des Plangebiets auf städtischen Flächen erbracht werden. Ein genauer Standort wird im weiteren Verfahren identifiziert.

5.1 Natur und Landschaft

Im Umfeld des Plangebietes kommen mehrere Schutzgebiete nach nationaler und internationaler Gesetzgebung vor. Von herausragendem Interesse ist besonders das Naturschutzgebiet (NSG) Wahner Heide (NSG SU-001/SU-003), welches in etwa 300 m Entfernung östlich des Plangebietes angrenzt. Es gilt als eines der artenreichsten Schutzgebiete in Nordrhein-Westfalen. Hier finden sich unter anderen Vorkommen von diversen nach Anhang 2 der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) besonders geschützten Arten sowie von streng geschützten Arten nach BNatSchG.

Des Weiteren befinden sich in einem Umkreis von 2 bis 4 Kilometer westlich die kleinflächigen Naturschutzgebiete NSG Kiesgrube Wahn (K-006, rd. 5,5 ha), NSG Kiesgrube Paulsmoor (K-016, rd. 25 ha), NSG Weilerhofer See (SU- 022, rd. 28 ha) und das NSG Stockermer See (SU- 021, rd. 55 ha), die aus ehemaligen Sand- und Kiesabgrabungen hervorgegangen sind.

Das FFH-Gebiet Wahner Heide (DE 5108-301) umfasst Teilbereiche des NSG Wahner Heide und Flächen weiterer angrenzender Landschaftsschutzgebiete. Es liegt in etwa 700 Meter Entfernung zum Plangebiet und weist eine Flächengröße von rd. 2.866 ha auf.

Das Vogelschutzgebiet Wahner Heide (DE-5108-401) überlagert größtenteils die Flächen des gleichnamigen und vorgenannten FFH-Gebietes. Die ausgewiesene Fläche, die auch in etwa 700 m zum Plangebiet beginnt, umfasst rd. 3.040 ha. Grund der landesweiten Bedeutung für den Vogelschutz sind die Brutvorkommen von Heidelerche, Mittelspecht und Ziegenmelker sowie Schwarzkehlchen, Neuntöter und Wendehals. Die Pflege- und Entwicklungsziele umfassen die Sicherung und Optimierung der Brutgebiete und Nahrungsflächen der genannten Arten.

Westlich des Plangebietes liegen in rd. 600- 1.000 Meter Entfernung die Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes (LSG 5107-0033) ‚Freiräume um Zündorf, Wahn, Libur, Lind und Langel rechtsrheinisch‘. Das LSG dient zur Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, zur Sicherung des Grundwasserhaushalts und zur Aufwertung der Agrarlandschaft mit Landschaftselementen und insbesondere für die landschaftsbezogene Erholung im ländlichen Raum. Insgesamt umfasst das LSG eine Fläche von rd. 1.635 ha, die sich in mehrere Teilflächen untergliedert.

Im direkten Umfeld des Plangebietes finden sich mehrere nach § 30 Abs. 2 Sa. 2 BNatSchG i.V.m. § 42 LNatSchG NRW geschützte Biotope wie Magerrasen und -wiesen auf dem Gelände des Flughafens Köln-Bonn, Au- und Bruchwaldbiotope an den Teichen südlich des Flughafens sowie kleinere Nasswiesen. Das Plangebiet selbst weist keine gesetzlich geschützten Biotope auf.

Weite Teile der beschriebenen Schutzgebiete sind als Biotop-Verbundflächen von besonderer oder herausragender Bedeutung ausgewiesen.

Plangebiet

- Im Plangebiet sind keine Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile gekennzeichnet.
- Die Waldflächen im Plangebiet (z. T. ältere Kiefern-Eichenbestände), sind gemäß § 2 Abs. 1 Bundeswaldgesetz (BWaldG) Wald. Die kartierten "Einzelbaumbestände" im Süden und Nordwesten des Plangebietes sind gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 BWaldG kein Wald.
- Der Landschaftsplan Köln gliedert das Plangebiet aus seiner rechtskräftigen Gebietskulisse aus. Das Plangebiet ist Teil des Landschaftsplans Wahner Heide.
- Das Plangebiet ist kein Bestandteil eines Naturparks, Biosphärenreservats oder Nationalparks. Der Naturpark Siebengebirge liegt in geringer Entfernung (rd. 8 km). Dem Gebiet kommt eine hohe Bedeutung für die ruhige Erholung, besonders durch Wochenendgäste aus den Agglomerationen, zu.
- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wirkzone eines FFH- oder Vogelschutzgebietes.

Überdies ist eine Kartierung der Bestandsbäume im Plangebiet vorgesehen, um besonders schützenswerte Bestandsbäume möglichst zu erhalten.

5.2 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll eine artenschutzrechtliche Prüfung mit einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag durchgeführt werden. In dieser Untersuchung ist darzulegen, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne der Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hervorgerufen werden. Sollte dies in einer ersten Untersuchungsstufe nicht ausgeschlossen werden können, ist eine weiterführende Prüfung zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit möglicher planungsrelevanter Arten erforderlich, auf deren Basis Maßnahmen zur Vermeidung einer Verletzung von artenschutzrechtlichen Verboten und ggf. zu Ausgleichsmaßnahmen auszuarbeiten ist.

5.3 Immissionsschutz

Schienen- und Straßenverkehrslärm

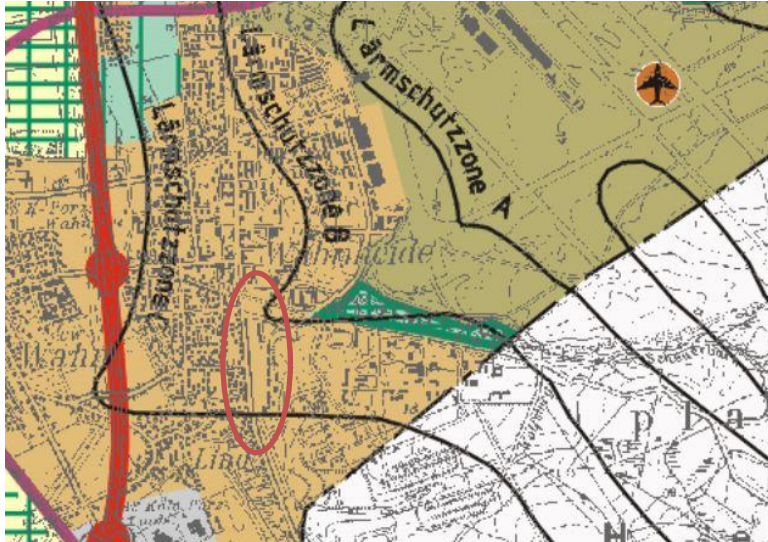
Das Plangebiet wird umgrenzt von übergeordneten Verkehrsstraßen, die gute verkehrliche Anbindung geht einher mit Verkehrslärmbelastungen insbesondere von der Flughafenstraße und dem Linder Mausepfad. Die Bahnstrecke befindet sich westlich in etwa 1700 m weiter Entfernung. Gemäß Lärmkartierung 2017 (Stufe 3) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz LANUV ist das Plangebiet mehr von Straßen- als von Schienenlärmimmissionen betroffen. Der 24-Stunden-Pegel für den Straßenverkehrslärm zeigt eine Belastung von rund 55 dB(A) und straßenseitig bis 60 dB(A) im Norden und Westen des Plangebietes. Die tatsächlichen Auswirkungen sind in einer schalltechnischen Untersuchung zu erfassen und hinsichtlich der Einhaltung von schalltechnischen Orientierungswerten für die jeweiligen Baugebiete im Tages- und Nachtfall zu beurteilen.

Fluglärm

Primär prägt der Flugbetrieb den Umgebungslärm. Durch Ausnahmeregelungen gilt am Flughafen Köln-Bonn kein Nachtflugverbot. Durch Maßnahmen zur Lärmminimierung (Landeanflug mit Triebwerken im Leerlauf) soll der hierbei entstehende Lärm reduziert werden. Es werden laut Umgebungslärmkartierung des LANUV (Lärmkarte 2017, 3. Runde) in der 24-Stunden-Betrachtung rund 55 bis 60 dB(A) ermittelt.

Gemäß der Übersichtskarte Lärmschutzbereiche des LANUV (2010) liegt das Plangebiet weder in der Nacht-Schutzzone des Flughafens Köln-Bonn, noch in der Tag-Schutzzone 1 oder 2. Das Plangebiet liegt gemäß dem Regionalplan Köln, Teilabschnitt Köln, im Schutzbereich der "Fluglärm Zone C" und im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln-Bonn, im An-/Abflugsektor ca. 1 km vor der Schwelle Piste 06.

Bild 1: Lärmschutzzonen im Regionalplan



Aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) "Schutz vor Fluglärm" zu übernehmende Ziele: "In der Bauleitplanung ist im Rahmen der Abwägung zu beachten, dass langfristig von einer erheblichen Lärmbelastung auszugehen ist. Hierbei sind in besonderem Maße Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bzw. im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für einen angemessenen Schallschutz zu treffen."

Die tatsächlichen Auswirkungen sind in der schalltechnischen Untersuchung zu erfassen und hinsichtlich der Einhaltung von Immissionsrichtwerten für Wohngebiete im Tages- und Nachtfall zu beurteilen. Dabei sollen auch Bodenlärm sowie Lärmspitzen von Überflügen, die ohne weitere Schutzmaßnahmen im gesundheitsgefährdenden Bereich lägen, mit berücksichtigt werden.

Trotz aller Maßnahmen werden die zukünftigen Nutzer des Quartiers bei Landeanflügen auf die Querwindbahn mit 50 m sehr geringe reguläre Flughöhen und die damit verbundenen Lärmimmissionen - bei Sichtflugsituationen sogar noch geringere Überflughöhen - hinnehmen müssen. Die vorgesehene Geschossigkeit wird dahingehend fortlaufend angepasst.

Gewerbelärm

Östlich des Plangebietes befindet sich in ca. 300 m Entfernung ein Gewerbegebiet. Im weiteren Verfahren ist durch eine schalltechnische Untersuchung zu ermitteln, inwieweit das Plangebiet durch Gewerbelärmimmissionen betroffen ist.

Umfang und Vorgehensweise im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sind mit der Bezirksregierung Köln abzustimmen. Zudem können schalldämmende Fenster und weitere Maßnahmen zum passiven Lärmschutz in den Plan aufgenommen werden.

Störfallbetriebe

Das Deutsche Zentrum für Luft und Raumfahrt (DLR), betreibt Anlagen, die einen Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG bilden und damit dem Störfallrecht unterliegen.

Im Vorfeld des zu startenden Bauleitplanverfahrens im Jahre 2014 wurde die DLR aufgrund der städtischen Stellungnahme aufgefordert, ein Gutachten nach der Arbeits- und Vollzugshilfe der Kommission für Anlagensicherheit (KAS 18) durch einen Sachverständigen erstellen zu lassen. Für den Betriebsbereich der DLR liegt bisher kein auf der Grundlage von Detailkenntnissen ermittelter und überprüfter angemessener Sicherheitsabstand vor. Der allgemein ermittelbare angemessene Sicherheitsabstand ist bezogen auf sämtliche Anlagen bisher zu gering.

Aufgrund der Stellungnahme der Bezirksregierung Köln (Dezernat 53) zu möglichen störfallrechtlichen Konflikten ist im weiteren Verfahren das Erfordernis einer Einzelfalluntersuchung zu prüfen. Umfang und Vorgehensweise im Rahmen der Untersuchung sind mit der Bezirksregierung Köln (Dezernat 53) abzustimmen. Je nach Ergebnis der Untersuchung kann im weiteren Verfahren eine Anpassung der städtebaulichen Struktur bzw. ein Störfallkonzept für das neue Quartier notwendig werden.

5.4 Verkehr

Aufgrund der höheren baulichen Verdichtung ist mit einer Zunahme der innerhalb des Plangebietes hervorgerufenen Ziel- und Quellverkehre zu rechnen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Verkehrsuntersuchung zu erarbeiten, um zusätzliche Anbindungspunkte an der Straße Linder Mauspfad sowie die Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes zu überprüfen.

5.5 Boden und Altlasten

Boden

Die auf dem Plangebiet befindlichen Bestandsgebäude werden bis Herbst 2020 vollständig zurückgebaut. Sie sind überwiegend von versiegelten Flächen und Scherrasenflächen umgeben. Die übrige Plangebietsfläche besteht aus Grün- bzw. Waldflächen.

Im Bereich des Plangebiets sind gemäß Bodenschutzkarte (BK 50) schutzwürdige Böden vorhanden. Es handelt sich um typische Braunerden und typische Gleyböden, die wegen Regulations- und Pufferfunktion, bzw. natürlicher Bodenfruchtbarkeit und in Teilen wegen des Biotop-Entwicklungspotenzials für Extremstandorte als schutzwürdig ausgewiesen sind. Eine mittlere landwirtschaftliche Bedeutung kann den Gleyböden zugewiesen werden, den Braunerden eine geringe.

Das Plangebiet in den Gemarkungen Lind und Wahn befindet sich in der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse T (Gemarkungen Wahn und Lind) gemäß kartografischer Ausweisung in Zusammenhang mit der Norm DIN EN 1998-1/NA. In Abhängigkeit zu den vorzufindenden Bodenbeschaffenheiten sind hierzu entsprechende Folgerungen bei der Hochbauplanung gemäß der Norm DIN 4149:2005-04 zu berücksichtigen.

Im weiteren Verfahren ist ein Baugrundgutachten zu erarbeiten.

Altablagerungen:

Es liegen folgende Untersuchungen vor, die im Zuge der Planungen für das Projekt "Cosmos-Cologne" angefertigt wurden und Hinweise auf Altablagerungen geben:

- Orientierende Untersuchung IIa auf der Liegenschaft Standortverwaltung Wahn-Lager Lind in Köln durch HPC Harress Pickel Consult AG 2006
- Altlastenuntersuchung Phase IIa durch Dr.-Ing Dieter Weth 2006
- Orientierende Untersuchung IIb auf der Liegenschaft Standortverwaltung Wahn-Lager Lind in Köln durch HPC Harress Pickel Consult AG 2006
- Multitemporale Luftbildauswertung – historische Erkundung 1942 bis 1945- durch Dr.-Ing Dieter Weth 2006

Im Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Kern eine Fläche, die im Altlastenkataster (gem. § 2 BBodSchG) als Altstandort mit der Nummer 712 107 und der Bezeichnung "Lager Lind, Flughafenstr. Linder Mauspfad" registriert ist. Der Altlastverdacht, der dieser Fläche anhaftete, ist auf Grundlage fachgutachterlicher Untersuchungsergebnisse ausgeräumt (Risikostatus *FisAIBo 4). Die Fläche ist multifunktional nutzbar. Baugrundtechnisch zu berücksichtigen sind allerdings die überwiegend angeschütteten Böden vor Ort.

Auf dem Altstandort sind weitere Teilflächen ausgewiesen (Nr. 712 107 001 bis _006): Auf der Teilfläche 712 107 _001/ Bezeichnung "Lager Lind, Flughafenstr., Linder Mauspfad, KVF 1" war seinerzeit die Fahrbereitschaft untergebracht. Die Fläche gilt als gesichert/ saniert (mit Überwachung) und wird lediglich nachrichtlich im Altlastenkataster geführt. Vor Nutzungsänderungen/Bodeneingriffen ist die Fläche nach BBodSchG zu untersuchen und nutzungsorientiert neu zu bewerten (FisAIBo-Risikostatus 8). Der Teilfläche Nr. 712 107_002/ Bezeichnung "Lager Lind, Flughafenstr. Linder Mauspfad, KVF 2" wird der gleiche Risikostatus zugewiesen (FisAIBo 8). Sie diente vormals Lagerzwecken.

Die Teilfläche 712 107 003/ Bezeichnung "Lager Lind, Flughafenstr. Linder Mauspfad, KVF 3" ist als altlastverdächtige Altablagerung (FisAIBo-Risikostatus 3) zu betrachten: Hier wurden Belastungen mit Schwermetallen, Kohlenwasserstoffen und PAK festgestellt, deren Ausdehnung nicht definitiv abgegrenzt ist. Es liegen Hinweise auf eine Ausdehnung in nördliche Richtung vor und es besteht der Verdacht, dass die Belastungen das Grundwasser beeinträchtigen. Auf der Teilfläche Nr. 712 107_004/ Bezeichnung "Lager Lind, Flughafenstr. Linder Mauspfad, KVF 4" standen eine Garage und ein Lokschruppen. Der nachrichtlich im Altlastenkataster gelistete Altstandort gilt aktuell als "saniert (ohne Überwachung)". Vor Nutzungsänderung und/ oder Bodeneingriff ist er nach BBodSchG zu untersuchen und nutzungsorientiert neu zu bewerten (FisAIBoRisikostatus 8).

Dasselbe "Gefahrenpotential" birgt die Teilfläche 712 107_005/ Bezeichnung "Lager Lind, Flughafenstr. Linder Mauspfad, KVF 5": Da sich hier ein "Umformer" und ein Wagenhaus befanden, ist die Teilfläche als Altstandort gekennzeichnet. Auch er ist vor Nutzungsänderung und/ oder Bodeneingriff nach BBodSchG zu untersuchen und nutzungsorientiert neu zu bewerten. Die Teilfläche Nr. 712 107 _006/ Bezeichnung "Lager Lind, Flughafenstr. Linder Mauspfad, KVF 6" ist im Altlastenkataster als altlastverdächtige Altablagerung registriert (FisAIBo-Risikostatus 3). Hier ist eine aufgefüllte ehemalige Hohlform anzutreffen. Vor einer Nutzungsänderung/ einem Bodeneingriff ist eine Gefahrenermittlung notwendig. In Form einer Erstbewertung, bzw. einer Gefährdungsabschätzung ist zu klären, welches Gefahrenpotential die Fläche möglicherweise birgt, und welche Maßnahmen ergriffen werden müssen, um andere Nutzungen zu ermöglichen.

Kampfmittel

Mit hoher Wahrscheinlichkeit war das Plangebiet im Zweiten Weltkrieg Ziel von Bombenangriffen. Im zentralen Lagerhallenbereich findet sich eine solche bombardierte Fläche. Eingriffe in den Boden sollten grundsätzlich erst nach der Freigabe durch den zuständigen Kampfmittelräumdienst erfolgen. Eine Prüfung auf Kampfmittel folgt im weiteren Verfahren.

5.6 Wasser

In der Wahner Heide und im sonstigen Umfeld des Plangebietes gibt es einige teilweise naturnahe Stillgewässer. Nördlich läuft das Fließgewässer 2734 "Scheuerbach" am Plangebiet vorbei, das in Teilen zu kleinen Seen aufgestaut wurde. Südwestlich verläuft das unbenannte Gewässer 273422.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Zündorf. Die Entfernung zum Fassungsbereich (Zone 1) beträgt rund 4,6 km, zu Zone 2 rund 3,9 Kilometer. Für den Wasserschutz in der Zone III B sind die in § 3 Abs. 1 und 2 Wasserschutzgebietsverordnung Weiler (1991) genannten Auflagen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Überschwemmungsgebietes.

Das Plangebiet ist im Falle eines Rheinhochwassers nicht überflutungsgefährdet. Im Falle eines mittleren Grundhochwasserereignisses kann sich im südlichen Bereich des Plangebietes (Kreuzung Linder Mauspfad/Viehtrift) der Grundwasserflurabstand temporär auf -4 m verkürzen.

Gemäß der Starkregengefahrenkarte der Stadtentwässerungsbetriebe Köln, AöR (Stand 11.05.2020) befinden sich mehrere Senken im Plangebiet, die im Starkregenfall eine mittlere Gefährdung für Überflutungen aufweisen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob Maßnahmen erforderlich sind, um das Schadenpotenzial durch Starkregenereignisse zu minimieren. Bei geeigneten, noch zu untersuchenden Bodenverhältnissen, können die Freiflächen u.U. zur Versickerung oder Rückhaltung von Regenwasser herangezogen werden.

Grundwassernutzungen sind aufgrund des Schadens durch Perfluorierte Tenside (PFT) auf dem Gelände des Flughafens Köln/Bonn ausgeschlossen.

5.7 Klima und Luft

In der Synthetischen Klimafunktionskarte der Stadt Köln wird das gesamte Plangebiet den Freiflächenklimatopen zugeordnet. Es handelt sich dabei um Freilandklima schwacher Ausprägung.

Die Klimaanalysekarte des LANUV (2016) zeigt in der Tagesbetrachtung thermisch stark belastete Grünflächen sowie stark belastete Siedlungsflächen. Bei der Nachtbetrachtung zeigt sich, dass der Kaltluftereinwirkungsbereich kurz vor der Bestandsbebauung im Plangebiet endet und wichtige Kaltluftvolumenströme östlich des Plangebietes auftreffen.

Im weiteren Verfahren werden Maßnahmen mit dem Zweck, das Mikroklima innerhalb des Plangebietes zu verbessern, geprüft. Welche Maßnahmen sich hierzu eignen, wird im Rahmen eines noch zu erstellenden Klimagutachtens herausgearbeitet. Angeregt wurden etwa Dach-, Fassaden-, Hof- und Platzbegrünung. Zudem soll auch das Konzept "Stadtblau" zur Kühlung des Plangebietes Berücksichtigung finden.

Neben dem Klima ist in Abhängigkeit von der durch die Planung verursachten Verkehrsmenge auch der Luftschadstoffeintrag in das Plangebiet gutachterlich zu untersuchen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Umweltzone der Stadt Köln.

5.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Nordöstlich außerhalb des Plangebietes befindet sich ein seit 1988 in der Bodendenkmalliste der Stadt Köln unter der Nr. 172 eingetragenes Bodendenkmal auf den Flurstücken 679, 680 und 579 in der Gemarkung Wahn, Flur 4. Es wird als Bodendenkmal vom Römisch-Germanischen Museum betreut. Das Denkmal reicht bis an die Geländeoberkante, der humose Oberboden stellt eine Schutzschicht dar, die erhalten bleiben sollte. Geschützt ist eine jungsteinzeitliche Siedlung, welche durch ein Grabhügelfeld der frühen Eisenzeit mit germanisch-kaiserzeitlichen Nachbestattungen überprägt ist. Aufgrund der ununterbrochenen militä-

rischen Nutzung sind erhebliche Verluste des archäologischen Bestandes in den Ortsteilen Wahnheide und Lind zu verzeichnen. Im weiteren Verfahren soll daher die Durchführung eines archäologischen Baugrundgutachtens zur Feststellung des archäologischen Potenzials von Verdachtsflächen vor Baubeginn vertraglich gesichert werden.

Es gibt darüber hinaus zwei Bunker im nördlichen Plangebiet jeweils östlich der Bestandsbebauung.

Im Weiteren grenzen im Südosten fünf als Einzeldenkmale eingetragene Gebäude an den Geltungsbereich des Plangebietes an. Es handelt sich dabei um die Gebäude Linder Höhe 7 und 9, die unter der Denkmallistennummer 8484 in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen sind. Diese sind Teil des ehemaligen Dynamitwerks Wahn (Denkmallistennummer 8484). Zu dem Ensemble gehören die ebenfalls denkmalgeschützte Gebäude Linder Höhe 4, 6/8, 10 und ein Wasserturm, die sich in etwas größerer Entfernung zum Vorhaben befindet. Die Gebäude Linder Höhe 7 und 9 sind eingeschossig. Dies wird bei der Höhenentwicklung der gegenüber geplanten Grundschule entsprechend gewürdigt.

Zum Großteil wird das Plangebiet gemäß dem vom Landschaftsverband Rheinland (LVR) und der Stadt Köln herausgegebenen Fachbeitrag Kulturlandschaft (2016) von dem Kulturlandschaftsbereich Nr. 392 "Truppenübungsplatz Wahner Heide/Burg Wissem" (Köln, Lohmar, Troisdorf) überlagert. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Allmende, die bis 1800 als Heide, ab 1817 militärisch genutzt wurde und dementsprechend Relikte militärischer Nutzung seit dem frühen 19. Jh. aufweist. Neben dem Vorhandensein eisenzeitlicher Siedlungen, in dieser Begründung als Bodendenkmal bereits genannt, wird im Fachbeitrag Kulturlandschaft der Mauspfad als vorgeschichtlicher Verkehrsweg erwähnt. Im Rahmen der Umweltprüfung werden mögliche negative Auswirkungen der vorliegenden Planung auf wertgebende Bestandteile des Kulturlandschaftsbereiches geprüft.

Die Einbeziehung der Denkmäler und die Berücksichtigung der Denkmalbelange bedürfen der weiteren Abstimmung.

5.9 Schutzbereich Richtfunkanlage Luftwaffenkaserne Köln-Wahn

Zum Schutz und zur Erhaltung der Wirksamkeit einer stationären Richtfunkanlage der Verteidigungsanlage Köln-Wahn in der Luftwaffenkaserne Köln-Wahn wird ein Schutzbereich um die Richtfunkanlage gefordert. Der Schutzbereich besteht aus einem kreisförmigen Gebiet von 100 m um den Antennenträger, der vier Antennen umfasst sowie aus 4 Sektoren mit einer Schenkellänge von 1400 m, dessen Richtungen und Mittelpunkt durch u.a. Antennenanlagen bestimmt werden. Für den Fernbereich der Abstrahlrichtung (auf einer Länge von 1400 m) ist die Errichtung von Hoch- und Höchstspannungsleitungen nicht zulässig. Zudem ist die Errichtung von Bauwerken und Anlagen aller Art deren Höhe eine Ebene überragt, die 10 m unter der Antennenunterkante (ca. 97 m ü.NHN.) verläuft, nicht zulässig. Wald und Baumgruppen sind Hindernissen gleichzusetzen und ggf. zu beseitigen.

Die Geländehöhen innerhalb des Plangebietes liegen überwiegend zwischen 56 und 62,5 m ü.NHN. Aufgrund der vorgesehenen Bebauung ist nicht davon auszugehen, dass die Schutzbereiche tangiert werden.

5.10. Schutz der Funktionsfähigkeit des Flughafens

Bei der Planung in unmittelbarer Flughafennähe sind neben dem Lärm (Punkt 5.3) weitere Einschränkungen zu berücksichtigen:

Bauschutzbereich nach § 12 Luftverkehrsgesetz

Das Plangebiet liegt vollständig im festgesetzten Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG des Flughafens Köln/Bonn. Die nordöstliche Spitze des Plangebietes ragt hierbei in die Sicherheitsfläche der Querwindbahn hinein, die restliche Fläche liegt unter dem sogenannten Anflugsektor. Ferner wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Planung in ihrer Höhenentwicklung die Hindernisbegren-

zungsflächen (Obstacle Limitation Surface, OLS) beachtet, bei deren Durchdringung am kritischen Punkt von 88,5 m NHN die luftrechtliche Genehmigung im Baugenehmigungsverfahren besonders schwierig wird, da mit der Durchdringung die Nutzbarkeit der Querwindbahn eingeschränkt würde. Im Plangebiet bedürfen daher alle Bauvorhaben gem. §§ 12 – 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG), auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw., der besonderen luftrechtlichen Zustimmung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen gem. § 18 a LuftVG

Ferner wurde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen gem. § 18 a LuftVG liegt. Dies kann die Anordnung von Dämpfungsmaßnahmen oder Höhenbeschränkungen durch das Bundeaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) zur Folge haben, sofern im Genehmigungsverfahren festgestellt wird, dass durch Bauwerke die Funk-, Navigations- oder Radaranlagen gestört werden können. Im weiteren Verfahren soll daher auch eine frühzeitige Beteiligung des BAF erfolgen.

Wirbelschleppen

Es besteht wegen der zu erwartenden geringen Überflughöhe landender Flugzeuge die Gefahr von Schäden durch Wirbelschleppen. Bei Wirbelschleppen handelt es sich um zopfartige, gegenläufig drehende Luftverwirbelungen hinter fliegenden Flugzeugen. Im weiteren Verfahren soll daher ein Wirbelschleppengutachten für die Planung angefertigt werden und diese dahingehend optimiert werden, um Schäden an Gebäuden zu unterbinden.

5.11. Elektromagnetische Felder

Elektromagnetische Felder dürfen die Grenzwerte der 26. BImSchVO nicht überschreiten. Mit der Einhaltung der von den Betreibern vorgegebenen einzuplanenden Abstandsflächen zu Wohnnutzungen ist dies gewährleistet.

6 Planverwirklichung

6.1 Städtebaulicher Vertrag

Vor Abschluss des Planungsverfahrens werden in einem mit der Stadt Köln zu schließenden städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB die von der Investorin zu tragenden Folgelasten und Folgekosten, die sich aus der Anwendung des kooperativen Baulandmodells ergeben, vereinbart. Hierzu zählen insbesondere die Sicherstellung der Quote des geförderten Wohnungsbaus und die Errichtung von Grün- und Spielplatzflächen, aber auch die Kosten infolge der Eingriffs-Ausgleichsregelungen.

6.2 Kostenübernahme durch den Vorhabenträger

Die Kosten des Verfahrens trägt die Investorin. Der Stadt Köln entstehen keine Kosten.

7 Kenndaten

Größe des Plangebietes in m²	88.681
Öffentliche Spielplatzfläche + Sportplatz in m ²	3.700
Öffentliche bzw. öffentlich zugängliche Grünfläche (mit Spielplätzen) in m ²	voraussichtlich 22.000
Soziale Infrastruktur	1 Kindertageseinrichtung ca. 4-6 Gruppen, dreizügige Grund- schule, Turnhalle, Jugendeinrichtung, Pflegeheim
Verkehrsfläche in m ²	13.290
Nettobauland Wohngebiet in m² mit Fläche Soziale Infrastruktur	ca 55.381
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,7
Anzahl an geplanten Wohneinhei- ten	Ca. 800
davon öffentlich gefördert	30 %
davon frei finanziert	70 %