



Dezernat, Dienststelle
VI/61/1
613 Lema Sa

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	27.10.2022
Bezirksvertretung 7 (Porz)	03.11.2022
Ausschuss Klima, Umwelt und Grün	24.11.2022

Bebauungsplanverfahren "Linder Höhe" in Köln-Porz: Verfahren aufgegeben wegen Lärmproblematik

Vorlagenhistorie

Am 03.09.2020 wurde in den Stadtentwicklungsausschuss (außerdem: Ausschuss für Klima, Umwelt und Grün sowie die BV Porz) eine Vorlage für einen Aufstellungsbeschluss über das Bebauungsplanverfahren "Linder Höhe" in Köln-Porz eingebracht (Session-Nr. 2182/2020). Ziel der Planung war, eine Wohnanlage in überwiegend Geschosswohnungsbau mit circa 800 Wohneinheiten unter Anwendung des kooperativen Baulandmodells sowie die erforderliche öffentliche Infrastruktur (z.B. öffentlichen Grünflächen mit Spielflächen, Kindertageseinrichtung, Grundschule) festzusetzen.

Die Fläche der Linder Höhe ist Teil des 2019 zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und der Stadt Köln geschlossenen Wohnungsbaupakts für mehr bezahlbaren Wohnraum. Sie ist zudem mit einer jedoch deutlich geringeren Anzahl von Wohneinheiten als Fläche für den langfristigen Bedarf (ab 2020) in einer 2016 beschlossenen Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts Wohnen festgelegt.

Zu der Vorlage wurden im Anschluss verschiedene Änderungsanträge und Rückfragen eingebracht. Es zeichnete sich ab, dass das ursprüngliche Ziel voraussichtlich nicht umgesetzt werden könnte. Der Aufstellungsbeschluss für dieses Bebauungsplanverfahren wurde bislang nicht gefasst.

Parallel zu der Beratung in den politischen Gremien wurden weitergehende Gutachten und Hintergrundinformationen erarbeitet, die bereits Zweifel an der fachlichen Umsetzbarkeit des ursprünglichen Ziels erkennen ließen. In der Folge vertrat die Verwaltung die Auffassung, dass der Übersichtlichkeit wegen für den Aufstellungsbeschluss besser eine neue Vorlage mit einer neuen Ausrichtung erstellt werden sollte.

Während deren Erstellung wurde die Lärmsituation im Detail untersucht. Die Untersuchung ließ erkennen, dass eine Fortsetzung der Planung wie vorgesehen aller Voraussicht nach nicht möglich sein würde. Die neue Vorlage wurde daher zunächst nicht weiter bearbeitet. Zunächst sollte die Lärmsituation genau untersucht werden

Lärmproblematik

Im Gebiet der "Linder Höhe" spielt insbesondere der Fluglärm, der in Verbindung mit der nur etwa 1000 m entfernten Landebahn ("Querwindbahn") steht, eine wichtige Rolle. Die Lärmpegel sind hier in Verbindung mit dem Straßenverkehrslärm so hoch, dass nur bei geschlossenem Fenster ein vertretbarer Innenpegel erreicht wird. In solchen Fällen kommen üblicherweise fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen zum Einsatz. In der Regel geht die Lärmbelastung von bodengebundenen Quel-

len wie etwa einer Straße, Schienentrasse oder Gewerbeeinrichtung aus. Die Immissionen kommen dann aus einer bestimmten Richtung, sodass auf der lärmabgewandten Seite der Wohnung die Fenster auch dauerhaft geöffnet bleiben können ohne die BewohnerInnen einer übermäßigen Lärmbelastung auszusetzen. Im Bereich der "Linder Höhe" jedoch verbreitet sich der Lärm von oben über das Plangebiet. Der Schall erreicht die Wohnungen daher von allen Seiten, sodass es aus lärmtechnischer Perspektive nicht möglich ist, zumindest auf einer Seite der Wohnungen ein Fenster auch länger geöffnet zu halten. Dies ist nicht vereinbar mit der Maxime "gesunden Wohnens", die hier auch als rechtlicher Maßstab anzulegen ist. Den BewohnerInnen muss die Möglichkeit gegeben werden, zumindest ein Fenster der Wohnung auch länger als nur kurzfristig geöffnet zu haben, ohne sich unzumutbaren Belastungen auszusetzen.

Zudem wären die Balkone zu verglasen und darüber hinaus insbesondere die Spielplätze vor den Lärmeinwirkungen von oben zu schützen. Es wurde keine praktikable Möglichkeit gefunden einen solchen Schutz für die Spielplätze herzustellen.

In Anbetracht insbesondere der nicht lösbaren Lärmproblematik rückt die Verwaltung im Einvernehmen mit der Eigentümerin und Investorin, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), von der Planung eines Wohnquartiers im Gebiet "Linder Höhe" ab.

Zusätzliche Hürden

Weiterhin bestehen einige zusätzliche Hürden, die die Planung erschweren: Das Plangebiet ist überwiegend bewaldet. Neben den klimatischen und ökologischen Bedenken diesen zu entfernen, müsste ein Ausgleich für etwa 5 ha Wald gefunden werden. Bisher konnten hierfür keine ausreichenden Flächen vorgeschlagen werden.

Durch die an den Norden des Gebiets angrenzende Einflugschneise befinden sich Teile des Plangebiets im Sicherheitsbereich bzw. im Bauschutzbereich des Anflugsektors. Dadurch bestehen Höhenrestriktionen und die Notwendigkeit einer generellen luftfahrtrechtlichen Genehmigung bzw. einer luftfahrtrechtlichen Genehmigung für Gebäude ab einer Höhe von 15 m.

Darüber hinaus befindet sich die Fläche im Anlagenschutzbereich des Flughafens nach § 18a LuftVG (zum Beispiel Sicherstellung der Radarüberwachung). Auch sind Gefahren durch Wirbelschleppen der überfliegenden Flugzeuge möglich. Zu diesen Themen wären weitere Gutachten notwendig.

Das Gebiet liegt im Gefahrenbereich des östlich gelegenen Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt. Da der standardisierte sogenannte angemessene Sicherheitsabstand nicht eingehalten wird, ist in diesem Fall eine Einzelfallbetrachtung notwendig, inwieweit bestimmte Sicherheitsmaßnahmen erforderlich sind, um bei Unfällen vorzubeugen.

Alternative Nutzungen und Ausblick

Der Ansatz, im Gebiet anstelle von Wohnungen ein Boardinghouse für die nahegelegenen Einrichtungen wie beispielsweise die Bundeswehr zu errichten, wurde geprüft. Der Begriff Boardinghouse umfasst verschiedene Konzepte und ist nicht abschließend definiert. Für die BImA wäre nach genauere Prüfung eine Einrichtung interessant gewesen, in der überwiegend selbstständig gewohnt würde. Die Prüfung ergab jedoch, dass im Plangebiet allenfalls ein hotelähnlicher Betrieb, der auf sehr kurze und nicht erholungsorientierte Aufenthalte zielen würde, rechtlich haltbar wäre. Die Nutzung muss zwingend im gewerblichen Bereich liegen und darf keine wohnähnlichen Verhältnisse erzeugen.

Eine alternative Nutzung der Fläche als klassisches Gewerbegebiet wurde ebenfalls in Erwägung gezogen. Hierzu besteht von Seiten der BImA als Eigentümerin der Fläche jedoch aktuell kein Interesse.

Die BImA als zentraler Immobiliendienstleister des Bundes hat neben der Wohnraumschaffung die Aufgabe, den Dienststellen der Bundesverwaltung (u.a. Bundeswehr, Bundespolizei, Zoll etc.) zur Erfüllung ihrer Aufgaben Dienstliegenschaften zur Verfügung zu stellen. Im Großraum Köln/Bonn bestehen sehr große, sich weiterentwickelnde Bedarfe an entsprechenden Liegenschaften, weshalb das ehemalige Lager Lind auch in Zukunft im Fokus der BImA bleiben wird.

Gez. Greitemann