



Dezernat, Dienststelle
VIII/671/10

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Naturschutzbeirat bei der Unteren Naturschutzbehörde	30.01.2023

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66389/03 Rondorf Nord-West

Für das Plangebiet Rondorf Nord-West wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Das Plangebiet umfasst rund 68 ha. Fläche. Es befindet sich in Köln-Rodenkirchen im Stadtteil Rondorf und liegt südlich der Autobahn A4 und westlich der Autobahn A 555. Die Grenzen werden im Wesentlichen gebildet vom Weißdornweg und der bestehenden Bebauung im Osten, vom Ortsrand und der Kapellenstraße im Süden, von der Kleingartenanlage im Westen und von der Autobahn im Norden. Die genaue Umgrenzung des Bebauungsplan-Gebietes ist in der folgenden Abbildung (Abb. 1) dargestellt.

Da die Planung mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden ist, wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPF) erstellt. Der LPF bearbeitet als naturschutzfachliches Gutachten für das Bauleitplanverfahren Eingriffe im Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB.

Zur Erfassung des Baumbestandes wurde eine Baumkartierung durchgeführt und ausgewertet. Die Ergebnisse sind in den LPF eingeflossen. Ein Überblick über die Planung und die wesentlichen Aussagen des LPF werden nachfolgend beschrieben.

Das Verfahren wird von der „Amelis Projektentwicklungs GmbH Co. KG“ als Investorin betrieben. Das Planungskonzept wurde von dem Büro „West 8 urban design & landscape architecture b.v.“ aus Rotterdam, Niederlande, erarbeitet und in intensiver Zusammenarbeit mit der Stadt weiterentwickelt und abgestimmt.

Derzeit (11.11. 2022 bis 19.12. 2022) findet die Beteiligung der Dienststellen zum Bauleitplanverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Ziel der Bebauung ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Das Gebiet ist seit 2015 Bestandteil des städtischen Wohnungsbauprogramms. Das vom Planungsbüro West 8 erarbeitete städtebauliche Konzept umfasst zusätzlich zu der Planung von unterschiedlichen Baufeldern für den Wohnungsbau die verkehrliche Erschließung und soziale Infrastruktur wie Schulen, Kindergärten, Grünflächen, Spielplätze, Bolzplatz, Quartiersplatz und Mehrgenerationenhaus. Darüber hinaus wird der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich im Plangebiet geleistet. Eine Trasse für die Verlängerung der Stadtbahn ist eingepplant.

Die Bebauung erfolgt gemäß dem Kooperativen Baulandmodell 2017 mit einem Anteil von 30 % geförderten Wohnungen sowie der Schaffung von öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen. Es werden ca. 1.300 neue Wohneinheiten (Mehr- und Einfamilienhäuser) entstehen mit einer erwarteten Einwohnerzahl von rund 3.000 Personen.

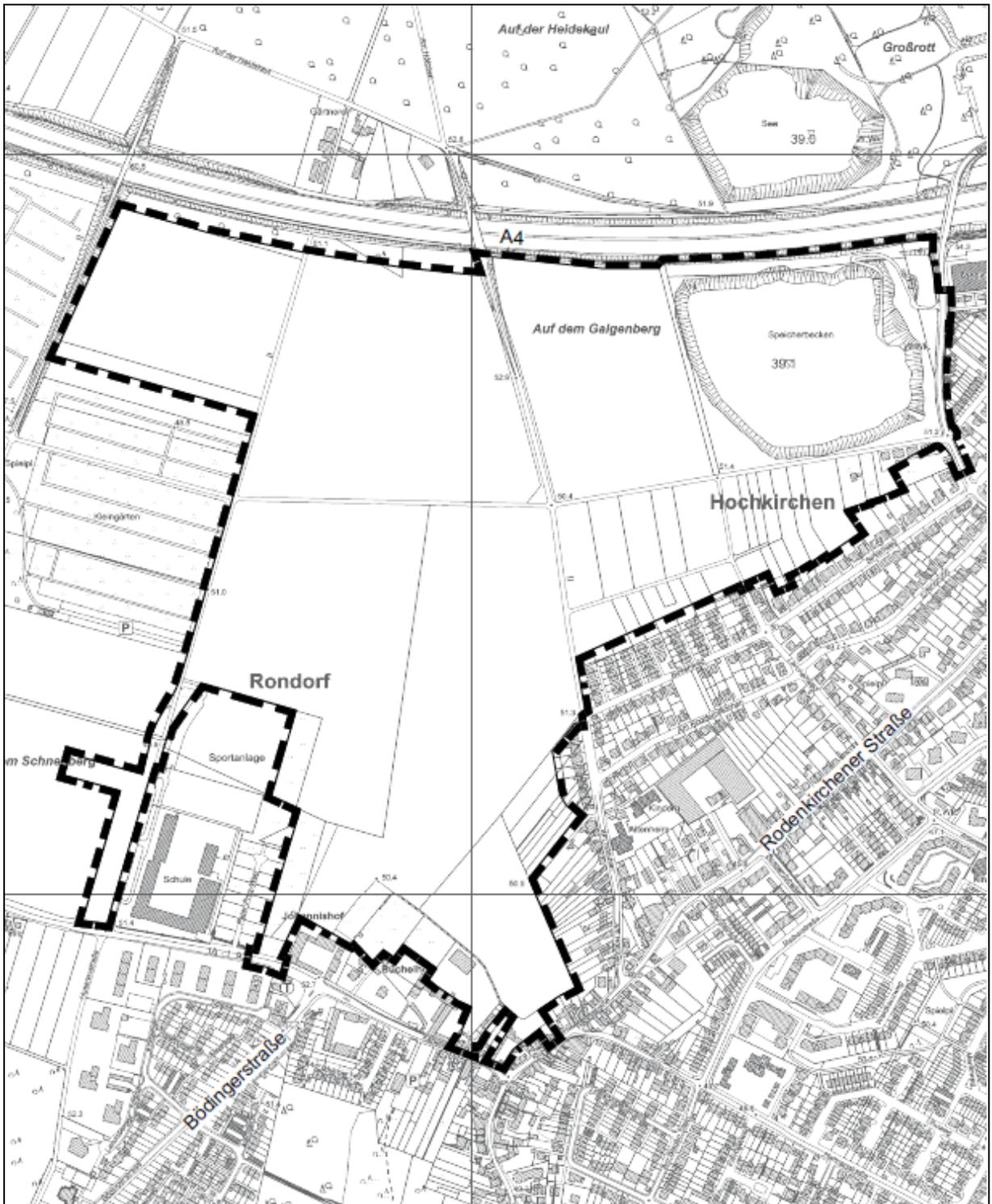


Abb. 1: Umgrenzung des Plangebietes Rondorf Nord-West

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan weist im überwiegenden Teil des Plangebietes „Allgemeiner Siedlungsbereich“ aus mit Signets für Kindereinrichtungen, Alteinrichtung und Schule. Dies steht in Einklang mit der Bebauungsplanung. Die geplante Wohnbebauung geht jedoch über die Grenzen des allgemeinen Siedlungsbereiches hinaus und beansprucht Flächen, die laut FNP die Ausweisung „Flächen für die Landwirtschaft“ oder „Grünfläche“ zeigen. Innerhalb dieser Flächen liegt auch die Wasserfläche des Galgenbergsees.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert (226. Änderung des Flächennutzungsplans), um den neuen Wohnbauflächen sowie weiteren Änderungen zu entsprechen. Zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens hatte der Träger der Landschaftsplanung Widerspruch gegen die Beanspruchung von Flächen eingelegt, die als Flächen für die Landwirtschaft oder als Grünfläche ausgewiesen sind. Die Rücknahme des Wi-

derspruchs bzw. eine Zustimmung zu der Überplanung der o.g. Flächen wurde unter der Bedingung, dass der Galgenbergsee durch seine Verlagerung eine ökologische Aufwertung erfährt und der verbleibende Landschaftsraum insgesamt ausgewertet wird, in Aussicht gestellt. Dies wurde konzeptionell erfüllt und befindet sich in der Umsetzung, so dass seitens des Trägers der Landschaftsplanung der Widerspruch zurückgenommen werden konnte.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt fast vollständig im Landschaftsschutzgebiet L 18 „Freiräume um Meschennich, Immendorf und Rondorf“ und ist mit den Entwicklungszielen EZ 1 „Erhaltung und Weiterentwicklung einer weitgehend naturnahen Landschaft“ (Galgenbergsee und südlich umgebende Bereiche), EZ 2 „Erhaltung und Weiterentwicklung vorhandener Grünanlagen“ (Kleingärten im Westen) und EZ 3 „Ausgestaltung und Entwicklung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen“ (landwirtschaftliche Flächen) belegt.

Der Bebauungsplan Rondorf Nord-West widerspricht in weiten Teilen den Festsetzungen des Landschaftsplanes. Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplanes treten mit dem Inkrafttreten eines überplanenden Bebauungsplanes außer Kraft, soweit sie den Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes widersprechen und soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren einer entsprechenden Flächennutzungsplanänderung nicht widersprochen hat (§ 20 Abs. 3, 4 LNatSchG NRW). In den Bereichen, in denen kein Widerspruch zu den Festsetzungen des Landschaftsplanes besteht, bleiben die Festsetzungen des Landschaftsplanes gemäß § 7 (2) LNatSchG bestehen. Dies ist im Bereich der geplanten Ausgleichsflächen im Norden des Plangebietes der Fall.

Entsprechendes gilt für den Geschützten Landschaftsbestandteil LB 2.12 „Umgebung des Johannes- und Büchelhofs, Rondorf“ im Süden des Plangebietes. Er wird teilweise durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan überplant. Durch das Entwicklungsziel 8 „Zeitlich begrenzte Erhaltung bis zur Realisierung der Bauleitplanung“, mit dem der Geschützte Landschaftsbestandteil belegt ist, wird die im FNP dargestellte Wohnbaufläche berücksichtigt und steht in Einklang mit dem Bebauungsplan. In den Bereichen, in denen keine Veränderungen vorgenommen werden, bleibt der Schutzstatus des Geschützten Landschaftsbestandteils bestehen.

Die teilweise Überplanung des Geschützten Landschaftsbestandteils im Süden des Plangebietes wurde mit dem Träger der Landschaftsplanung vorab abgestimmt, einer moderaten Bebauung mit großzügigem Freiraum unter Berücksichtigung von schutzwürdigem Baumbestand konnte zugestimmt werden.

Planungsrecht

Das Plangebiet überlagert teilweise Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne sowie festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen. Folgende Bebauungspläne werden teilweise überplant: Bebauungsplan Nr. 66382/02, Arbeitstitel: Internationale Schule St. George's in Köln-Rondorf. Hier wird eine Private Grünfläche überplant, die gleichzeitig dem Ausgleich dient. Sie ist als artenarme Fettwiese mit einzelnen Obstbäumen angelegt.

- Bebauungsplan Nr. 66380/03, Arbeitstitel: Husarenstraße in Köln-Rondorf. Am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs sind zwei festgesetzte Ausgleichsflächen betroffen, auf denen Heckenstrukturen und die Anlage einer extensiven Fettwiese mit Bäumen festgesetzt, aber bisher nicht angelegt wurden.

Eine bereits umgesetzte externe Ausgleichsmaßnahme des B-Planes Husarenstraße im Norden des Plangebietes an der Autobahn A4 wird ebenfalls überplant.

Für überplante Ausgleichsflächen gilt der sog. „doppelte Ausgleich“ (s.u.).

Mehrere Planfeststellungsverfahren stehen mit dem Plangebiet in unmittelbarer räumlicher oder inhaltlicher Verbindung. Es handelt sich dabei um:

- Teilverlegung Galgenbergsee in Köln Rondorf Nord-West
- Verlängerung der Stadtbahnlinie
- Entflechtungsstraße Rondorf

Die Teilverlegung des Galgenbergsees in Köln Rondorf Nord-West ist bereits umgesetzt worden. Das Vorhaben dient der ökologischen Verbesserung des Galgenbergsees sowie der Bereitstellung von planerisch erforderlichen Flächen für das Plangebiet.

Der Bau einer Entflechtungsstraße wurde für die Bebauung von Rondorf Nord-West zur Bedingung gemacht, um die bereits jetzt bestehende Verkehrsbelastung im Ortskern von Rondorf zu beruhigen bzw. den aufgrund der Bebauung zu erwartenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Das Verfahren befindet sich in der Planung.

Die Stadtbahnlinie 5 soll vom Verteilerkreis Süd aus bis nach Meschenich verlängert werden und dabei auch das Plangebiet Rondorf Nord-West anschließen. Eine aus Sicht der Bebauungsplanung und mit der KVB abgestimmte Trassenvariante wurde bereits berücksichtigt. Im Rahmen der Vorbereitung des Planfeststellungsverfahrens wurden zwischenzeitlich weitere Trassenvarianten erarbeitet. Derzeit ermittelt die Stadtverwaltung ihre Vorzugsvariante, um damit ins Planfeststellungsverfahren zu gehen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gem. § 1a Absatz 3 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der städtebaulichen Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist gem. § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, wenn der Eingriff vor der planerischen Entscheidung zulässig war oder bereits erfolgt ist. Mit dieser gesetzlichen Regelung werden die Grenzen der Ausgleichsverpflichtung bestimmt.

Das Plangebiet befindet sich nahezu vollständig im baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Dementsprechend findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Anwendung. Im Süden des Geltungsbereiches liegen bereits weitestgehend bebaute Flächen, die planungsrechtlich zum Innenbereich gemäß § 34 BauGB gehören. Nach Festlegung der Abgrenzung zwischen baulichem Innen- und Außenbereich erfolgt die Bestimmung des ausgleichspflichtigen Eingriffsbereichs. Hierzu wird differenziert, ob durch die Planung ein geringerer ökologischer Wert (Eingriff) entsteht, ob die Bewertung gleichbleibt (bei Erhalt oder Umwandlung) oder ob es zu einer ökologischen Aufwertung (Ausgleich) kommt. Die Flächen, bei denen durch die Planung ein geringerer ökologischer Wert errechnet wird, bilden den ausgleichspflichtigen Eingriffsbereich, der Eingriff in diese Flächen muss ausgeglichen werden.

Innerhalb der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist die Überplanung rechtskräftig festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen besonders zu berücksichtigen. Hierbei wird der sog. „doppelte Ausgleich“ eingerechnet. Dabei wird zum einen der aktuelle Bestand der Ausgleichsmaßnahme im bewertet. Zusätzlich ist der bei der Festsetzung der Maßnahmen festgelegte Biotopwert (Zielbiotop) anzusetzen und in den Ausgleichsbedarf einzustellen. Dieser Wert fließt nicht in die städtebauliche Abwägung, sondern ist 1:1 zu übernehmen.

Die Aufarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LPF). Die quantitative Berechnung und Bilanzierung der Biotopwerte erfolgt bei der Stadt Köln nach der Methode von Ludwig/Sporbeck unter Anwendung des Köln-Codes. Der LPF behandelt ferner die Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen. Darüber hinaus sind gestalterische Begrünungsmaßnahmen ebenfalls Inhalt des LPF. Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte des LPF zusammengefasst dargestellt.

Bestand (Ist-Zustand)

Das Plangebiet ist überwiegend durch Ackerflächen geprägt, die von Feld- und Asphaltwegen durchzogenen sind. Im Nordosten befindet sich der umgelagerte Galgenbergsee mit seinen umgebenden bewaldeten Strukturen (Laubmischbestände, Kiefernforste) im Norden und Osten sowie Ruderalflächen im Westen und Süden. Unmittelbar am westlichen Rand des Geländes des Galgenbergsees befindet sich entlang der Straße „Am Höfchen“ eine Lindenallee. Unterhalb des Galgenbergsees im Südosten werden Gärten des angrenzenden Wohngebiets und Grünland überplant. Weitere überplante Gartenbereiche befinden im Südosten des Plangebietes. Im Süden liegt der Geschützte Landschaftsbestandteil LB 2.12 „Umgebung des Johannes- und Büchelhofs“ mit Wiesenflächen, Einzelbäumen, Garten mit hohem Gehölzanteil und angrenzender Bebauung. Der Bestand des Plangebietes ist im Luftbild in Abbildung 2 zu

erkennen, wobei hier noch der Zustand des Galgenbergsees vor der Umlagerung abgebildet ist.

Weiter südwestlich außerhalb des Plangebiets grenzt das Schulgebäude der internationalen St. George's School an. Noch nicht umgesetzte Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen des B-Plans Husarenstraße (Sportanlagen der Schule) festgesetzt wurden, ragen in das B-Plangebiet Rondorf Nord-West herein und werden überplant. Eine bereits umgesetzte Maßnahme aus diesem Bebauungsplan, eine Aufforstung, befindet sich im Norden des Plangebietes nahe der A4 und wird ebenfalls überplant.



Abb. 2: Luftbild des Plangebietes mit dem aktuellen Bestand (Galgenbergsee vor der Umlagerung)

Die Ackerflächen nehmen fast 77 % der Fläche des Plangebietes ein, gefolgt von sonstigen Vegetationsstrukturen und der Seefläche (zusammen ca. 19 %). Knapp 4 % entfallen auf versiegelte und teilversiegelte Flächen.

Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt zunächst durch Ermittlung des Bestandswerts der ausgleichspflichtigen Flächen einschließlich des Planzustandes planungsrechtlich festgesetzter überplanter Ausgleichsflächen. Von diesem Wert wird der Biotopwert im Planungszustand abgerechnet, woraus sich der auszugleichende Wert ergibt.

Der ausgleichspflichtige Eingriffsbereich umfasst eine Fläche von 603.569 m². Die Eingriffsbewertung im ausgleichspflichtigen Eingriffsbereich ergab im Bestand 4.252.896 Biotopwertpunkte.

Planung

Im Planzustand wird das Gebiet neue Wohnbebauung in Form von Blockbebauung, Einzel- und Reihenhäusern erhalten. Es entstehen kleinere und größere Verkehrswege, Schulen, Kitas, Spielplätze, Grünflächen, ein Nahversorger und ein Quartiersplatz. Im zentralen Südwesten wird eine große, an der Wohnbebauung gelegene Parkanlage mit Spielplätzen entstehen. Die Straßen werden mit Straßenbäumen, teilweise als Alleen bzw. beidseitig bepflanzt. Außerdem sind im Norden des Plangebiets weitläufige Ausgleichsflächen eingeplant. Der gesamte ökologische Ausgleich kann innerhalb des Plangebietes geleistet werden.

Bei dem vorgesehenen Ausgleich handelt es sich um verschiedene Maßnahmen. Kernstück des Ausgleichskonzeptes sind ausgedehnte Flächen im Norden des Plangebietes. Auf den derzeitig als Acker genutzten Flächen werden weitläufige Wiesen (Langgraswiesen) angelegt, die extensiv gepflegt werden sollen. In der Nähe der Wohngebiete werden darauf zusätzlich Obstbäume angelegt. Auf einem weiteren Teil ist eine extensive Beweidung vorgesehen, die Weiden werden mit Bäumen 1. Ordnung, die die Funktion von Hutebäumen erfüllen sollen, ergänzt. Die offenen Flächen werden von Gehölzstrukturen und Säumen eingerahmt. Zur Autobahn hin werden die Flächen mit einem mit Gehölzen bewachsenen Lärmschutzwall abgeschirmt. Ein angrenzender Bereich entlang der Straße „Am Höfchen“ wird als naturnahe Parkanlage angelegt und mit einem Obstlehrpfad mit Obstbäumen alter Sorten bestückt. Insgesamt umfassen die Maßnahmen mehr als 37 % des Bebauungsplangebietes und bilden mit Ausnahmen der Straße „Am Höfchen“ und den Wirtschaftswegen der Lärmschutzwälle eine zusammenhängende Fläche.

Weitere Aufwertungen der Ausgangsbiotope erfolgen in dem zentralen, knapp 3 ha großen, mit Bäumen umgebenen Quartierspark, der besonders in seinen Randbereichen mit dichtem Baumbestand angelegt werden soll. Ein kleinerer Park, als „Husarenpark“ bezeichnet, erstreckt sich im Südwesten entlang der Husarenstraße nahe der St. George`s School. Er bildet die Verbindung zum geplanten Bolzplatz, der dort mit seiner umgebenden Bepflanzung aus Sträuchern und Bäumen an die Ausgleichspflanzungen der künftigen Sportanlage an der Kapellenstraße anschließt.

Weitere aufwertende Maßnahmen im Plangebiet sind die Anlage von Halbtrockenrasen und Staudensäume trockener Standorte auf nach Süden exponierten Flächen des westlichen Lärmschutzwalles, die Anlage von Feldgehölzen und Heckenstrukturen oder Grasfluren an Straßen- und Wegrändern. Entlang der Straßen werden umfangreiche Baumpflanzungen vorgenommen. Auf geeigneten Dächern von Gebäuden und Carports wird intensive und extensive Dachbegrünung eingeplant. Sie fließen als den Eingriff mindernde Maßnahmen in die Bilanzierung ein.

Verschiedene Vegetationsstrukturen werden erhalten. Dazu zählt der fast vollständige Erhalt der Lindenallee im Norden von „Am Höfchen“, teilweise einschließlich der ruderalen Grasflur, Erhalt von Gehölzstrukturen am Galgenbergsee sowie im östlichen Böschungsbereich von „Am Höfchen“, dazu kommt der Erhalt von schutzwürdigen Einzelbäumen, die im Bebauungsplan zur Festsetzung eingeplant werden.

Weitere Begrünungsmaßnahmen sind z.B. Fassadenbegrünung, die Begrünung von Tiefgaragen sowie die Verpflichtung der Begrünung von Vorgärten und Baufeldinnenbereichen. Diese Maßnahmen werden als gestalterische Maßnahmen beurteilt, sie bleiben ohne Einfluss auf die Bilanzierung, da für die Bereiche eine pauschale Bewertung einfließt. Sie sind jedoch für die Verminderung von Versiegelung sowie für das Klein- und Mikroklima und für etliche weitere ökologische Faktoren von Bedeutung.

Der Planwert im ausgleichspflichtigen Eingriffsbereich erreicht 4.591.274 Biotopwertpunkte, davon ist das Ausgleichserfordernis überplanter rechtskräftiger Ausgleichsflächen abzurechnen. Insgesamt resultiert im Plangebiet ein Kompensationsüberschuss von 220.061 Biotopwertpunkten. Der ausgleichspflichtige Eingriff wird also vollständig im Plangebiet ausgeglichen.

Der Überschuss in der Kompensation des Eingriffes ist konzeptionell im Bebauungsplan aufbereitet. Die entsprechenden Flächen sind im Bebauungsplan-Entwurf gekennzeichnet und damit genau lokalisiert. Sie können Eingriffen aus anderen Verfahren zugeordnet werden.

Für den Eingriff in das Schutzgut Boden wird ein Bodenkompensationskonzept erstellt. Es befindet sich noch in der Erarbeitung. Nach dem derzeitigen Stand kann der Eingriff in den Boden ebenfalls vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden.

In einem eigenen Gutachten wird der Artenschutz behandelt. Als Ausgleich für die Inanspruchnahme offener Flächen, auf denen planungsrelevante Brutvögel kartiert wurden, müssen externe Flächen in Anspruch genommen werden. Eine abschließende Behandlung des Themas Artenschutz wird zur Offenlage des Bebauungsplanes erwartet.

Für die ausgedehnten Ausgleichsflächen im Norden des Plangebietes (Langgraswiese, Weide, Obstwiesen) wird ein eigener Pflege- und Entwicklungsplan erarbeitet, um die ökologisch hochwertige Entwicklung der Flächen zu gewährleisten.

Zur Sicherung der Maßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.