

Begründung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**zum Bebauungsplan Nr. 73479/07;****Arbeitstitel: 2. Änderung In den Wichheimer Wiesen in Köln-Holweide**

1. Anlass und Ziel der Änderungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 73479/07 –Arbeitstitel: In den Wichheimer Wiesen– ist seit dem 21.12.1981 rechtskräftig. Am 14.05.2001 wurde die 1. Änderung Schlagbaumsweg rechtskräftig.

Der Bebauungsplan setzt im Korridor zwischen der Gesamtschule Holweide und Schlagbaumsweg öffentliche Grünfläche fest. In der Begründung des Bebauungsplanes heißt es, dass das Ziel der öffentlichen Grünfläche Erholungsanlagen, Dauerkleingärten und Kinderspielplätze sein sollen. In großen Teilen südlich der Gesamtschule Holweide wird die öffentliche Grünfläche als Parkanlage und nördlich des Schlagbaumsweges als private Grünfläche –Tennisfreiplätze– und Dauerkleingärten festgesetzt. Ein weiterer Ausbau der öffentlichen Grünfläche ist bisher nicht erfolgt, die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Die Dauerkleingärten am Schlagbaumsweg sind im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Mülheimer Ring in Köln-Buchheim ausgebaut worden.

Auf der Grundlage des Kleingartenzielplanes der Stadt Köln ist ein großer Bedarf an Kleingärten für die Stadtbezirke Kalk und Mülheim ermittelt worden. Um diesen Bedarf zu decken, wurden konkrete Flächenausweisungen für den Ausbau von Dauerkleingartenanlagen überprüft. Dabei konnte der nachfolgend aufgeführte Standort "Im Merheimer Felde" ermittelt werden, der durch die Entfernung für die potentiellen Kleingartenbewerber aus den Stadtteilen Holweide, Merheim, Höhenhaus und Mülheim und Kalk akzeptabel ist. Das Amt für Landschaftspflege und Grünflächen hat den Entwurf für die Kleingartenanlage ausgearbeitet und einen Bauantrag für den Ausbau beim Bauaufsichtsamt eingereicht.

Das Land gewährt Zuwendungen für die Förderung von Kleingärten (Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Dauerkleingärten DKIGärtZuwRL Nordrhein-Westfalen –Verwaltungsvorschrift–, Landesrecht Nordrhein-Westfalen), soweit diese in einem rechtswirksamen Bebauungsplan als Dauerkleingärten festgesetzt sind. Damit diese Landesmittel zur Errichtung einer Kleingartenanlage abgerufen werden können, ist das

Ziel der 2. Änderung, die bestehende Kleingartenanlage am Schlagbaumsweg bedarfsgerecht mit einer weiteren Kleingartenanlage in zentraler Lage zu den Stadtteilen Holweide und Merheim zu ergänzen.

Unter Einhaltung einer 30 m breiten Grünzone zur Schule hin soll nun die Festsetzung öffentliche Grünfläche in die Festsetzung private Grünfläche, Dauerkleingärten geändert werden.

Die Kleingartenanlage ist hier sinnvoll in das städtische Grün- und Freiflächensystem eingebunden und trägt den vielfältigen Funktionen für Erholung und Gesundheit in Bezug auf die Pächter, auf die Öffentlichkeit sowie den ökologischen und landschaftsgestalterischen Belangen Rechnung. Insbesondere wird sichergestellt, dass die für die Belüftung des rechtrheinischen inneren Stadtraumes wichtige Frischluftschneise auch weiterhin freigehalten wird und gesichert bleibt. Außerdem wird der bestehende überwiegend landwirtschaftlich genutzte Landschaftsraum einer weiteren Qualifizierung und Differenzierung hinsichtlich des Landschaftsbildes und der Biotopstrukturen zugeführt. Der bestehende Freiraum und rechtsrheinische Grünzug zwischen dem Merheimer Feld und der Isenburg bis hin zum Grünraum Im Weidenbruch wird gestärkt und weiter ausgebaut.

Wie oben aufgeführt werden die grundsätzlichen Planungsziele mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, so dass das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung kommen kann.

2. Erläuterungen zum Planbereich

Die zukünftige Kleingartenanlage hat eine Gesamtfläche von circa 3,2 ha. Im Planbereich sollen 79 Kleingärten sowie 2 Spielplätze errichtet werden. Da im Osten das Kleingartengelände durch den Isenburger Kirchweg begrenzt wird, kann hier der Kanalanschluss für das geplante Vereinshaus mit einer zentralen Toilettenanlage erfolgen.

Ebenfalls wird die private Gemeinschaftsstellplatzanlage mit 42 Pkw-Stellplätzen, davon 2 Behindertenparkplätze, von dort erschlossen.

Aufgrund der Wasserschutzzone III B (Wasserwerk Höhenhaus) wird der gesamte Parkplatz wasserundurchlässig befestigt.

Eine Vereinswiese ist auf der Freihaltezone der vorhandenen unterirdischen Fernwärme- und Stromversorgungsleitung vorgesehen.

Da die Stadt die Kleingartenanlage errichten wird, ist sichergestellt, dass im Rahmen der Gründung des Kleingartenvereins, vereinsgebundene Veranstaltungen und Gemeinschaftsaktivitäten mit Lärmentwicklungen innerhalb der Ruhezeiten für allgemeines Wohnen gemäß Freizeitlärmverordnung ausgeschlossen sind, damit trotz der Entfernung von circa 80 m zu der nächstgelegenen Wohnbebauung mögliche Beeinträchtigungen der Wohnruhe vermieden werden.

Ein öffentlicher Hauptverbindungsweg wird durch die Kleingartenanlage so angelegt, dass die wichtige Wegeverbindung zwischen der Siedlung Schlagbaumsweg und der Gesamtschule Holweide auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich bleibt. Zwischen den Wegen der Kleingartenanlage werden Gartenreihen eingebunden. Durch geschicktes Erweitern der Wege zu kleinen Plätzen soll versucht werden, eine lockere Struktur für die Gesamtanlage zu erreichen. Ein eventuell stufenweiser Ausbau in zwei Abschnitten ist durch die Strukturierung des Planungsgebietes aufgrund eines vorhandenen Erschießungsweges zur Gesamtschule gegeben. In Absprache mit dem Pächter und der Landwirtschaftskammer wurde der Pachtvertrag zum Ende 2009 gekündigt.

Zur landschaftsgerechten Einbindung in das Landschaftsbild und zur ökologischen Aufwertung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche soll die Kleingartenanlage durch Gehölzstreifen eingefriedet und durch Baumpflanzungen betont werden. Der Hauptverbindungsweg soll durch eine Allee aus Laubbäumen gefasst werden.

Da dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln vorliegt, wird die Überprüfung der Bombenblindgänger empfohlen. Der entsprechende Hinweis erfolgt im Bebauungsplan. Das ausführende Amt für Landschaftspflege und Grünflächen ist über diesen Hinweis informiert und wird im Rahmen des Bauantrages und des Ausbaues der Kleingartenanlage die Überprüfung veranlassen.

Kleingärten sind Bestandteile der öffentlichen oder privaten Grünanlagen und werden mit finanziellen Mitteln der Stadt Köln und des Landes Nordrhein-Westfalen angelegt und gefördert.

Die Ziele des Kleingartenwesens werden durch das Bundeskleingartengesetz definiert und sind die Grundlage des Kreisverbandes Köln der Kleingärtnervereine e. V.

Daraus resultiert die Gartenordnung der Stadt Köln, Amt für Landschaftspflege und Grünflächen, die u. a. die kleingärtnerische Nutzung, die baulichen Anlagen, die Einfriedungen, Anpflanzungen etc. regelt.

Das Amt für Grünflächen und Landschaftspflege wird die Kleingartenanlage entsprechend den Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes errichten und durch passende Pachtverträge Sorge tragen, dass die Gartenordnung berücksichtigt wird.

3. Begründung der Planinhalte

Für die Errichtung baulicher Anlagen wie das Vereinsheim, Toilettenanlage und die Stellplätze werden Festsetzungen getroffen. Für die Befreiung von den Verbotsvorschriften des Landschaftsplanes der Stadt Köln gemäß des Landschaftsgesetzes NRW wurde 1995 eine Grundsatzentscheidung zum Bau von Vereinshäusern beim Beirat bei der Unteren Landschaftsbehörde herbeigeführt. Danach darf nur ein I-geschossiges nicht unterkellertes Gebäude errichtet werden. Darüber hinaus darf die beantragte - zu versiegelnde - Grundfläche des Heimes insgesamt nicht mehr als $1,5 \text{ m}^2 \times (\text{Anzahl der Einzelgärten} + 10 \text{ Vereinsmitglieder})$, maximal jedoch 150 m^2 inklusive sämtlicher Nebenräume und Toiletten, betragen. Für den Planbereich ergibt sich dann Folgendes: $79 \text{ Gärten} + 10 \text{ Besucher} = 89 \times 1,5 = 133,50 \text{ m}^2$ Vereinshausfläche.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan etwas großzügiger festgesetzt, da die genaue Lage noch nicht bestimmt ist. Für den Bau des Vereinsheimes wird nach Gründung des Kleingärtnervereins zu einem späteren Zeitpunkt durch den Verein separat ein Bauantrag gestellt. Da auch eine Toilettenanlage laut den Förderrichtlinien zwingend erforderlich ist, wird im Rahmen des Ausbaues der Kleingartenanlage durch den Kreisverband Köln der Kleingärtnervereine e. V. diese Einrichtung erstellt und an den Kanal angeschlossen.

Bezüglich der Anzahl der Stellplätze wird seitens der GALK ("Die Ständige Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag") mindestens 1 Stellplatz für jeweils 3 Kleingärten empfohlen. Bei mangelnder Erreichbarkeit eines Kleingartengeländes oder großer Entfernung zur nächst gelegenen Wohnbebauung ist es sinnvoll, das Angebot der Stellplätze zu erhöhen. Da die Kleingartenanlage für einen Nutzerkreis aus den Stadtbezirken Kalk und Müllheim vorgesehen ist, wurde das Stellplatzangebot entsprechend erhöht, und es wird eine Stellplatzfläche festgesetzt, auf der 42 Stellplätze untergebracht werden können. Die Stellplätze werden über eine Zufahrt an den Isenburger Kirchweg erschlossen. Die Zufahrt berücksichtigt die straßenbegleitenden Bäume sowie den vorhandenen Rad- und Fußweg.

Zwischen der Stellplatzanlage und dem Vereinsheim ist eine Vereinswiese vorgesehen. Unter dieser Wiese verlaufen eine Fernwärme- sowie eine Stromleitung, die durch die Kleingartenanlage nicht beeinträchtigt werden.

4. Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) ist eine formale Umweltprüfung mit Umweltbericht nicht vorgesehen. Dennoch werden die Umweltbelange geprüft und die erheblich betroffenen Belange dargestellt.

Tiere und Pflanzen: Der durch die Änderung betroffene Freiraum unterliegt einer intensiven ackerbaulichen Nutzung, andere Biotopformen liegen nicht vor. Randlich sind Gehölze, Baumreihen und eine Grünfläche vorhanden, die jeweils an Flächen mit höherem Störpotential wie Straße, Schule, Siedlung oder Sportnutzung angrenzen. Damit weist der Änderungsbereich eine weniger hohe ökologische Wertigkeit auf. Auch Habitatfunktionen für seltene und bedrohte Tierarten sind eher untergeordnet, die Ackerfläche ist als Nahrungshabitat für verschiedene Vogelarten und Kleinsäuger einzuordnen. Die geplante Kleingartenanlage wird einen Versiegelungsgrad von circa 25 % aufweisen (Gartenlauben, Vereinsheim, Wege, Pkw-Stellflächen). Dazu kommen die Gartenflächen, zwei Spielplätze, Rasenflächen und Pflanzflächen (Gehölzstreifen) sowie Einzelbaumpflanzungen. Der Einschränkung des Freiraums steht die Aufwertung durch die Gehölzstreifen gegenüber.

Eingriff/Ausgleich: Der bestehende Bebauungsplan sieht öffentliche Grünfläche vor, damit sind im Änderungsbereich keine Eingriffe zulässig. Durch die geplante Änderung kommt es auf circa 25 % des 3,2 ha großen Änderungsbereichs zur Versiegelung (circa 8 250 m²).

Eingriff

| Biototyp | Wertigkeit | Fläche in m ² | Gesamtwert |
|-------------|------------|--------------------------|-------------------|
| Ackerfläche | 6 P. | 31 925 | 191 550 P. |

Planung (Minderung und Ausgleich)

| Biototyp | Wertigkeit | Fläche in m ² | Gesamtwert |
|--|------------|--------------------------|-------------------|
| Vereinsheim Gartenlauben Pkw-Stellplätze Wege | 0 P. | 8 244 | 0 P. |
| Spielplätze, Rasenfläche Gartenflächen | 6 P. | 20 191 | 121 746 P. |
| Extensivpflanzung | 7 P. | 2 810 | 19 670 P. |
| Intensivpflanzung | 9 P. | 580 | 5 220 P. |
| Summe | --- | 31 290 | 146 636 P. |

Es verbleibt ein Defizit von 44 914 Punkten. Bei Aufwertung einer Ackerfläche mit Wiese und Gehölzen um 9 Punkte ist eine zusätzliche Fläche von circa 5 000 m² erforderlich. Der Ausgleich kann unmittelbar angrenzend der Kleingartenanlage auf den städtischen Grundstücken der Gemarkung Wichheim, Flur 23, Flurstücke 334/43, 45, 46, 48/1 und 1385 erfolgen. Auf diesen Grundstücken sind die erforderlichen 5 000 m² heraus zu parzellieren. Die Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen erfolgt nach der Anlage, die der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gemäß § 135a bis § 135c BauGB beigefügt ist. In dieser Anlage sind mit der Angabe von Kürzeln Qualitätsmaßstäbe für Begrünungsmaßnahmen der Stadt Köln formuliert, die nur im Zusammenhang festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen Verwendung finden.

Boden: Im Bereich der Kleingartenanlage steht schutzwürdiger Braunerdeboden an. Im Bereich Versiegelung von circa 0,8 ha werden die Bodenfunktionen nachhaltig verändert. Aufgrund der relativ geringen Flächengröße ist die Schädigung hinnehmbar.

Grundwasser: Die geplante Kleingartenanlage liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Höhenhaus. In dem Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Boden- und Grundwasserschutz: Im Bebauungsplanbereich befindet sich die Altablagerung 90403. Im Rahmen der Umsetzung ist eine Bodenuntersuchung durchzuführen. Es erfolgt eine fachliche Beratung zu den Bodenuntersuchungen sowie die Beurteilung der Untersuchungsergebnisse durch die Untere Bodenschutzbehörde.

5. Planverwirklichung und Kosten

Der Bauantrag für die Dauerkleingartenanlage ist vorbereitet und kann nach der Offenlage (Planreife) oder dem Satzungsbeschluss beschieden werden.

Das Vereinshaus wird vom späteren Kleingartenverein beantragt, der Stadt entstehen hierfür keine Kosten.

Die Kosten für die Dauerkleingartenanlage ergeben sich wie folgt:

Zusammenstellung Ausbau:

| | |
|---|----------------------------|
| Herrichten des Grundstückes | 19.016,00 € |
| Wegebau | 107.565,00 € |
| Parkplatzbau | 88.663,00 € |
| Einfriedungen | 120.000,00 € |
| Ausstattung | 23.960,00 € |
| Vegetationsarbeiten, Bepflanzung und Begrünungsmaßnahmen einschl. der Fertigstellung und Entwicklungspflege | <u>89.470,00 €</u> |
| Zusammenstellung Ausbau (gerundet) | 448.800,00 € |
| | |
| Wasserleitung und Kanalanschluss | 256.000,00 € |
| Vermessungskosten | 30.000,00 € |
| <u>Toilettenanlage</u> | <u>40.000,00 €</u> |
| Gesamtkosten | <u>774.800,00 €</u> |

abzüglich

| | |
|--|--------------------|
| Landesmittel insgesamt | 246.000,00 € |
| Finanzierung der Toilettenanlage aus Mitteln <u>des Kreisverbandes Köln der Kleingärtnervereine</u> | <u>40.000,00 €</u> |

Für die Stadt Köln entstehen somit Kosten in Höhe von **488.800,00 €**

Die o. g. Kosten sind im Haushaltplan der Stadt Köln schon berücksichtigt und damit gesichert. Die Landesmittel sind sofort abrufbereit.

Hinweise

Es gilt das Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Der Planbereich liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Höhenhaus

Innerhalb des Plangebietes ist mit Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf, Außenstelle Köln, einzuschalten.

Der Planbereich ist durch Straßenverkehrslärmimmissionen vorbelastet.

Im Planbereich befindet sich die Altablagerung 90403. Vor Errichtung der Kleingartenanlage sind Bodenuntersuchungen mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.