

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes in Köln-Flittard, Pützlachstraße
Vorlage-Nr. 4000/2010

hier: Stellungnahme der Verwaltung

Im Vorfeld der Beratung der oben angegebenen Vorlage zum Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes Pützlachstraße ohne Nummer zur Errichtung von vier Einfamiendoppelhäusern (acht WE) in der 12. Sitzung der Bezirksvertretung Mülheim (BV 9) am 06.12.2010 hat der den Eigentümer vertretende Rechtsanwalt Koch der Anwaltskanzlei Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner folgende Anregungen zur Kenntnis gegeben:

Landschaftsplan:

- Der Zweck der Ausweisung eines Landschaftsschutzgebiets sei beeinträchtigt, da bereits einzelne einer Freizeitnutzung dienende Gebäude das Vorhabengrundstück beeinflussten. Der Baumbestand sei in seiner Vitalität beeinträchtigt und auf Dauer nicht zu erhalten. Eine bauleitplanerische Fassung des Grundstücks könne künftig eine geordnete bauliche und sonstige Entwicklung mit der Möglichkeit einer ökologisch hochwertigen Gestaltung der Hausgärten ermöglichen.

Die im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets im Landschaftsplan zur Freizeitnutzung errichteten einzelnen Nebenanlagen Dritter sind nicht genehmigte Nutzungen, die seitens der Stadt Köln, Untere Landschaftsbehörde, zu untersagen sind.

Die Fläche ist gehölzbestanden und spielt damit eine wichtige Rolle im Biotopverbund zwischen den Gehölzen nordwestlich der in Rede stehenden Fläche (Abstandsgehölze zum ChemPark) und den Gehölzen südlich davon im Rheinvorland. Das Rheinvorland ist ein ökologisch sensibler Bereich, für dessen Biotopverbund auch kleine Flächen wie die in Rede stehende eminent wichtig sind.

Flächennutzungsplan:

- Aufgrund der Kleinräumigkeit der Abweichung vom Flächennutzungsplan würden dessen Ziele nicht in Frage gestellt. Die Absicht, über landschaftsökologische Aufwertungen das Rheinvorland mit dem Dünnwalder Forst zu verbinden, stehe an dieser Stelle durch die Bebauung östlich der Pützlachstraße in Frage. Das extensive Weideland mit älteren Baumbeständen könne im Zuge eines landschaftspflegerischen Begleitplanes in ähnlicher Form dargestellt werden, ein Ausgleich könne auf im Eigentum des Antragstellers befindlichen Flächen im Bereich des Golfplatzes Flittard (rund 886 m²) den Zielen des Flächennutzungsplanes besser Rechnung tragen.

Eine Überplanung der Fläche würde einen hohen Bedarf an Ausgleichsfläche auslösen. Das vom Antragsteller benannte Ausgleichsgrundstück von circa 900 m² würde bei weitem nicht ausreichen, um den externen Ausgleichsbedarf zu decken.

Regionalplan:

- Etwaige künftige noch nicht rechtlich konkretisierte Ziele der Regionalplanung seien für die rechtliche Beurteilung unbeachtlich. Eine Änderung des Regionalplans in diesem Bereich sei laut Aussage der zuständigen Dezernentin der Bezirksplanungsbehörde von September 2010 derzeit nicht beabsichtigt.

Die Darstellung eines "Allgemeinen Siedlungsbereichs" im Regionalplan zeichnet von der Systematik den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach. Dies impliziert alle Arten von Flächennutzungen, die innerhalb der Ortsteile existieren, also nicht nur Bauflächen, sondern auch Grün- oder sonstige Flächen.

Die Rolle der nachfolgenden Planungsebenen ist es, innerhalb der Darstellungen des Regionalplanes eine Differenzierung nach Abwägung aller Belange vorzunehmen. Der hohe Wert der in Frage stehenden Fläche für den Biotopverbund (insbesondere mit dem angrenzenden Naturschutzgebiet "Flittarder Rheinaue") hat in den Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan und zum Landschaftsplan nach Abwägung aller Belange zu den beschriebenen Darstellungen als Grünfläche und zur Landschaftsschutzgebietsausweisung geführt. Dies widerspricht aus den oben genannten Gründen nicht der Darstellung eines "Allgemeinen Siedlungsbereichs" im Regionalplan, so dass ein Änderungsverfahren nicht erforderlich ist und die rechtliche Beurteilung aufgrund des Konkretisierungsbedarfs auf der Grundlage der nachfolgenden Planungsebenen (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan) erfolgen muss.

Seveso II-Richtlinie:

- Der Antragsteller könne den Verwaltungshinweis nicht bestätigen, dass in der Nähe viele unter die Seveso II-Richtlinie fallende Betriebe bestünden. Vielmehr würden auf dem angrenzenden Bayer-Gelände vorhandene Anlagen stillgelegt beziehungsweise demontiert.

Im Bereich des "ChemPark" nördlich der beantragten Wohnbaufläche werden unter anderem deshalb Anlagen demontiert, weil die Firma Currenta dort ein neues Gas- und Dampfkraftwerk (GuDKW) plant. Durch die Zulassung neuer Wohnbebauung im Nahbereich des "ChemPark" würden dort zukünftige Nutzungen und dabei insbesondere Anlagen, die unter die Anwendung der Seveso II-Richtlinie fallen, erschwert. Erfahrungsgemäß sind im VEP-Verfahren erhebliche Widerstände durch die betroffenen Firmen selbst zu erwarten. Auch wäre die Bezirksregierung im Zuge der erforderlichen FNP-Änderung zu beteiligen, die erfahrungsgemäß erhebliche Bedenken gegen die Zulassung von sensibler Nutzung im Nahbereich industrieller Anlagen äußert.

Ergänzung der Begründung

- Der Bau von Einfamilienhäusern auf relativ kleinen Grundstücken wirke dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum insbesondere für jüngere Familien entgegen. Die Ortslage werde unter Nutzung der vorhandenen Erschließung arrondiert. Der Antragsteller habe zudem angeboten, im Zuge der Baumaßnahmen einen Beitrag zur Instandsetzung der Pützlachstraße in diesem Bereich zu leisten, und er sei bereit, der Stadt für einen nördlich anschließenden Wendepplatz für Müllfahrzeuge die erforderlichen Flächen zur Verfügung zu stellen.

Bezahlbarer Wohnraum insbesondere für jüngere Familien ist ein relevantes Planungsziel. Aus der durchschnittlichen Grundstücksgröße der in Frage stehenden Fläche von mehr als 550 m² je Hauseinheit und einem Bodenrichtwert, der in der Nachbarschaft bei 280 €/m² liegt, resultiert eine Grundstücksinvestition von circa 150.000 € zuzüglich der Hausbau- und Erschließungskosten (Ertüchtigung der Pützlachstraße). Angesichts dieser Kosten und der siedlungsbezogenen Randlage im Nahbereich von emittierenden Industriebetrieben muss bezweifelt werden, dass es sich um einen attraktiven Standort für jüngere Familien mit Kindern handelt, an dem bezahlbarer Wohnraum entstehen kann.