

## **Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

**zum Bebauungsplan 75450/04-01;**

**Arbeitstitel: Im Oberen Bruch in Köln-Brück, 1. Änderung**

---

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 75450/04 wurde durch die Standortsuche nach einem Ersatzgelände für die Freiwillige Feuerwehr Brück ausgelöst. Von der Verwaltung wurde eine Prüfung von sieben alternativen Standorten durchgeführt und dem Stadtentwicklungsausschuss zur Entscheidung vorgelegt. In seiner Sitzung am 05.03.2009 hat der Stadtentwicklungsausschuss sich für den Standort Pohlstadtsweg/Astrid-Lindgren-Allee entschieden. Die vorgesehene Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 75450/04 –Arbeitstitel: Im Oberen Bruch in Köln-Brück– und weist eine Grünfläche (Kleingärten) aus. Der Stadtentwicklungsausschuss hat deshalb am 30.06.2009 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes einzuleiten mit dem Ziel, eine Teilfläche dieser Grünfläche in eine Baufläche für die Freiwillige Feuerwehr zu ändern und die Baufläche östlich des Eiskaulenwegs zur Kompensierung des Eingriffs als Grünfläche auszuweisen.

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen konnte die Verwaltung gemeinsam mit dem Privateigentümer zwischenzeitlich ein Konzept für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses am bisherigen Standort in der Hovenstraße 38 - 42 entwickeln. Der Gesundheitsausschuss bat die Verwaltung, im Rahmen der vorläufigen Haushaltsführung gemäß § 82 Gemeindeordnung eine entsprechende Neuplanung vorzunehmen.

Aus der bisher geführten politischen Diskussion ging hervor, dass die ausgewiesene Wohnbaufläche am Oberen Bruch/Eiskaulenweg auch ohne Eingriff am Pohlstadtsweg/Astrid-Lindgren-Allee zugunsten einer öffentlichen Grünfläche aufgegeben werden soll. Hierdurch wird eine mögliche Konfliktsituation mit dem östlich angrenzenden Sportplatz entschärft und die ökologische Bilanz für das Baugebiet "Im Oberen Bruch" insgesamt verbessert.

Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes 75450/04 ist nunmehr lediglich, die ausgewiesene Wohnbaufläche (allgemeines Wohngebiet [WA]) zugunsten einer öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) auszuweisen.

### **2. Erläuterungen zum Plangebiet**

#### **2.1 Abgrenzung**

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsrandlage von Brück zwischen Oberer Bruchweg im Osten, Eiskaulenweg im Norden und Westen und der im Süden angrenzenden Grünfläche.

#### **2.2 Vorhandene Nutzung**

Die Fläche wird derzeit als Brach- und Ackerfläche genutzt.

#### **2.3 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird über den angrenzenden Eiskaulenweg und den angrenzenden Oberen Bruchweg erschlossen.

## **2.4 Planungsrechtliche Situation**

Der Änderungsbereich ist in dem seit dem 30.07.2001 rechtsverbindlichen Bebauungsplan 75450/04 –Arbeitstitel: Im Oberen Bruch in Köln-Brück– als allgemeine Wohnbaufläche (WA) ausgewiesen.

## **3. Planungsvorgaben**

### **3.1 Flächennutzungsplan (FNP)**

Die Grünflächenausweisung des Bebauungsplanes ist aus der Darstellung des FNP entwickelt worden.

### **3.2 Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan der Stadt Köln ist die Fläche mit dem Entwicklungsziel L 22 (Erhaltung und Weiterentwicklung einer weitgehend naturnahen Landschaft) ausgewiesen.

## **4. Begründung der Planinhalte**

### **4.1 Grünflächen**

Der Änderungsbereich wird gemäß § 9 BauGB als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt. Die angrenzende Maßnahmenfläche M 5 wird auf den Änderungsbereich erweitert.

Die M 5-Flächen sind zu 70 % mit einer Glatthaferwiese (LW 41111), zu 20 % mit einheimischen und standortgerechten Strauchgruppen (GH 51), zu 10 % mit einheimischen Einzelbäumen (GH 741) zu bepflanzen.

Die Maßnahmendichte (Baum- und Strauchpflanzungen) südwestlich des Eiskaulenweges (Maßnahmenfläche 7) wird im Gegenzug entsprechend reduziert. Damit wird bei gleicher Qualität der Ausgleichsmaßnahme erreicht, dass die Sichtbeziehungen in den Freiraum nicht durch zu dicht angelegte Strauch- und Baumpflanzungen beeinträchtigt werden.

Die geänderte textliche Festsetzung für M 7-Fläche lautet:

"M 7-Fläche ist zu 80 % mit einer Glatthaferwiese (LW 41111) und zu 20 % mit einer Baumhecke (GH 4431) zu bepflanzen. Die Maßnahme hat die Funktion den Eingriff durch die Wohnbebauung auszugleichen."

## **5. Umweltbelange**

Die geplante Rücknahme der Wohnbaufläche sowie die Ausweisung einer Maßnahmenflächen M 5 an dieser Stelle führt dazu, dass ein heute planungsrechtlich zulässiger Eingriff in den Naturhaushalt zukünftig nicht mehr möglich ist.

Damit werden Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen, Boden, Grundwasser und Klima vermieden. Die geplante Aufwertung der heute landwirtschaftlich genutzten Fläche durch die geplante Wiese mit eingestreuten Gehölzen trägt zur Strukturierung von Tierlebensräumen und des Landschaftsbildes bei.

Durch die Rücknahme der Wohnbaufläche kommt es in geringem Umfang zur Minderung von potenziellen Luftschadstoff- und Verkehrslärm-Emissionen beziehungsweise Immissionen im Plangebiet.

Die Pflanzmaßnahme M 7 südwestlich des Eiskaulenweges soll in ihrer Pflanzdichte bezüglich der geplanten Baum- und Strauchpflanzungen ausgedünnt und der Wiesenanteil erhöht werden. Damit wird die Blickbeziehung vom Eiskaulenweg und dem Wohngebiet in den Freiraum zwischen dem Wohngebiet und der Flehbachaue weiterhin erhalten.

Durch geänderte Ausweisung der M 7-Fläche wird die Ausgleichsbilanz des heute bestehenden Bebauungsplanes nicht verändert, da die zusätzliche Maßnahmenfläche M 5 die Minderung der Biotopwertigkeit der Maßnahme M 7 ausgleicht.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange sind als insgesamt positiv zu bewerten.