

Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)**zur 5. Änderung des Bebauungsplanes 6250/04;****Arbeitstitel: Gewerbe- und Medienpark Ossendorf, 5. Änderung /
Spielplatz Butzweilerhof**

1. Anlass und Ziel der Planung

Am Butzweilerhof in Köln-Ossendorf ist südlich des historischen Flughafens in den letzten Jahren eine neue Einfamilienhausbebauung mit circa 100 Wohneinheiten entstanden. Weitere Wohnbebauung südwestlich der Fitzmauricestraße (Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes 6250/04) ist derzeit im Bau beziehungsweise in Planung.

Nach Realisierung der Einfamilienhausbebauung gab es mehrfach Beschwerden der Bewohner, dass die Errichtung des Kinderspielplatzes noch nicht erfolgt sei.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, anstelle des bisher provisorischen Spielplatzes auf dem Robinienhain an der Rita-Maiburg-Straße die private Grünfläche in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Spielplatz- zu ändern, um den geplanten Ausbau des öffentlichen Spielplatzes planungsrechtlich dauerhaft abzusichern.

Der rechtskräftige Bebauungsplan 6250/04 –Arbeitstitel: Gewerbe- und Medienpark Ossendorf– sowie dessen 1. Änderung setzen für den Planbereich eine private Grünfläche fest. Auf einer privaten Grünfläche ist planungsrechtlich ein öffentlicher Spielplatz nicht zulässig, daher ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden kann. Dies bedeutet, dass von einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 Absatz 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Ossendorf auf der Landseite des historischen Flughafengebäudes Butzweilerhof.

Es wird begrenzt durch die Rita-Maiburg-Straße im Nordosten, die Käthe-Paulus-Straße im Nordwesten, einem bestehenden, derzeit nicht genutzten Gebäude im Südwesten sowie von Wohnbebauung im Südosten.

Die Fläche des Plangebietes beträgt circa 3 350 m². Das Plangebiet ist derzeit eine Grünfläche mit Baumbestand, auf der sich eine provisorische Sandkastenfläche befindet.

3. Planungsrechtliche Situation

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Da das Plangebiet mit 0,3 ha Größe unterhalb der Darstellungsgröße des Flächennutzungsplanes liegt, ist eine FNP-Änderung nicht erforderlich. Der FNP wird zu einem späteren Zeitpunkt angepasst. Der Landschaftsplan trifft keine Festsetzungen.

Der für den Planbereich rechtskräftige Bebauungsplan 6250/04 –Arbeitstitel: Gewerbe- und Medienpark Ossendorf– sowie dessen 1. Änderung setzen eine private Grünfläche fest.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Öffentliche Grünfläche

Im Gebiet des Butzweilerhofes ist durch den Neubau eines Einfamilienhausgebietes mit circa 100 Wohneinheiten auf der Landseite des ehemaligen Flughafengebäudes sowie weiterer Wohnbebauung an der Fitzmauricestraße (Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes 6250/04) ein öffentlicher Kinderspielplatz erforderlich.

Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Spielplatz- festgesetzt. Dadurch soll dem erhöhten Bedarf an Kinderspielplätzen im gesamten Gebiet ein Beitrag geleistet werden. Die Fläche ist für die Anlage eines Spielplatzes geeignet, da sie in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung liegt. Der Standort ist unstrittig und wurde zwischen Politik, Verwaltung, den Anwohnerinnen und Anwohnern sowie der Eigentümerin abgestimmt.

4.2 Pflanzbindung und Anpflanzungen

Im Plangebiet sind 21 Bäume vorhanden, die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Köln unter Schutz stehen. Alle Bäume sind Scheinakazien (*Robina pseudoacacia*) und sind in der Regel zwischen 20 und 50 Jahre alt. Eine Vitalitätsprüfung der Bäume hat ergeben, dass 13 dieser Bäume mittlere bis große Schäden aufweisen, die langfristig für die Gewährleistung der Verkehrssicherheit gefällt werden müssen.

Fünf Bäume sind als verkehrssicher zu bezeichnen, dennoch besitzen sie bei einer mittleren Schädigung keine gute Vitalität, so dass keine Festsetzung zum Erhalt dieser Bäume erfolgt.

Drei Bäume haben eine gute Vitalität, stehen inmitten des Plangebietes und können in die zukünftige Planung des Spielplatzes integriert werden. Diese vorhandenen Bäume sind gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe b BauGB als zu erhalten festgesetzt.

Als Ersatz für den Verlust der Bäume wird gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB im Plangebiet die Pflanzung von 15 Bäumen festgesetzt. Diese sollen in Abständen von 12 m bis 17 m gepflanzt werden. Die genauen Standorte werden bei der Ausbauplanung des Spielplatzes festgelegt. In der Planzeichnung sind die Standorte nachrichtlich dargestellt.

Auf dem Gelände sind derzeit ausschließlich Scheinakazien (*Robinia pseudoacacia*) vorhanden, daher stammt der im Volksmund geläufige Name Robinienhain. Der Robinienhain war ehemals der Parkplatz des Flughafens Butzweilerhof. Er war angelegt mit in Reihen gepflanzten Robinien. Das Denkmal Flughafen Butzweilerhof grenzt an das Plangebiet an. Aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht wird festgesetzt, dass bei den Neupflanzungen als Baumart nur Robinien angepflanzt werden. Weiterhin sind Robinien aus fachlicher Sicht für Spielplätze geeignete Bäume.

5 Umweltbelange

5.1 Altlasten / Boden

Das Plangebiet liegt im Kernbereich der Verdachtsflächen 40620 (Altstandort ehemaliger Flughafen Butzweilerhof) und 40604 (Altablagerung Köhlstraße).

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 6250/04 "Gewerbe- und Medienpark Ossendorf" ist im Jahr 2004 eine Boden- und Altlastenuntersuchung durchgeführt worden. Dabei wurde festgestellt, dass im Bereich des Altstandorts "ehemaliger Flughafen Butzweilerhof" keine großflächigen Altlastenkontaminationen vorliegen, sondern lediglich punktuelle und minimale Auffälligkeiten im Bereich von ehemaligen Nutzungen wie Tankstellen und Fahrzeugwartungsanlagen beobachtet wurden. Im Plangebiet der 5. Änderung sind keine punktuellen Verunreinigungen gekennzeichnet. In der Altlastenuntersuchung von 2004 wird empfohlen, dass bei der Umsetzung der Planung weitere von der künftigen Nutzung abhängige Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen.

Da es sich bei der Anlage eines Kinderspielplatzes um eine besonders sensible Nutzung handelt, ist im Bereich der 5. Änderung vor Baubeginn des Spielplatzes ein Bodengutachten in Hinsicht auf den Wirkungspfad Boden - Mensch, Nutzungsszenario Kinderspiel, anzufertigen. Das Bodengutachten ist mit dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln abzustimmen. Im Falle von Prüfwertüberschreitungen nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sind weitere Sachverhaltsermittlungen in Form von Untersuchungen der Resorptionsverfügbarkeit beziehungsweise der Bindungsformen der Schadstoffe nach LUA Merkblatt 22 durchzuführen. Werden die so ermittelten Beurteilungswerte überschritten, so sind entsprechende Sicherungs-/Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

5.2 Lärm

Einwirkungen auf das Plangebiet

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 6250/04 sind die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen aus dem Straßen-, Schienen- und Gewerbelärm untersucht worden.

Im Plangebiet ist mit folgenden Beurteilungspegeln zu rechnen:

Im Plangebiet sind 10 m parallel zur Trasse der Käthe-Paulus-Straße Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehr am Tag von 60 bis 65 dB(A) zu erwarten, auf der übrigen Fläche liegt der Beurteilungspegel bei 55 bis 60 dB(A). Der Schienenverkehr tritt deutlich hinter diese Werte zurück. Die Gesamtverkehrsbelastung entspricht den oben genannten Werten.

Für Spielplätze gibt es in der DIN 18005 keine speziellen Orientierungswerte. Im Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag für den überwiegenden Bereich eingehalten bzw. unterschritten. In einem Bereich 10 m parallel zur Trasse der Käthe-Paulus-Straße werden diese Orientierungswerte um bis zu 5 dB überschritten. Dieser Bereich ist für eine Spielplatznutzung weniger geeignet. Bei der konkreten Ausbauplanung kann auf diese Situation Rücksicht genommen werden.

Die Gewerbelärmimmissionen liegen tags bei 50 bis 55 dB(A) für den gesamten Bereich. Die Werte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet werden hier eingehalten.

Auswirkungen

Der geplante Spielplatz verstößt nicht gegen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Grundsätzlich sind Kinderspielplätze angrenzend an allgemeine und reine Wohngebiete zulässig und zumutbar. Kinderspielplätze sind Einrichtungen, die die Zweckbestimmung eines Wohngebiets

nicht gefährden. Die mit ihrer Benutzung für die nähere Umgebung unvermeidbar verbundenen Auswirkungen - vorwiegend Geräusche - sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ortsüblich und sozialadäquat. Die bestimmungsgemäße Benutzung eines Spielplatzes erzeugt, bis auf den Kinderlärm selbst, keine ins Gewicht fallenden Geräusche.

Gemäß § 22 Absatz 1 Buchstabe a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

5.3 Pflanzen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Grünfläche mit einem Gehölzbestand von 21 Scheinakazien (*Robinia pseudoacacia*), die in der Regel 20 bis 50 Jahre alt sind und größtenteils unter die Baumschutzsatzung der Stadt Köln fallen. Aufgrund von Verkehrssicherheit im Hinblick auf Spielplatznutzung sollten mehrere Bäume gefällt werden, die daher im Bebauungsplan nicht als erhaltenswert festgesetzt werden. Als Ersatz für den Verlust der Bäume und im Hinblick auf eine Beschattung des zukünftigen Kinderspielplatzes sollen 15 neue Bäume (*Robinia pseudoacacia*) gepflanzt werden. Die ausschließliche Anpflanzung von Scheinakazien ist aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht in Anbetracht des angrenzenden Denkmals Flughafen Butzweilerhof zu sehen.