

Anlage 1

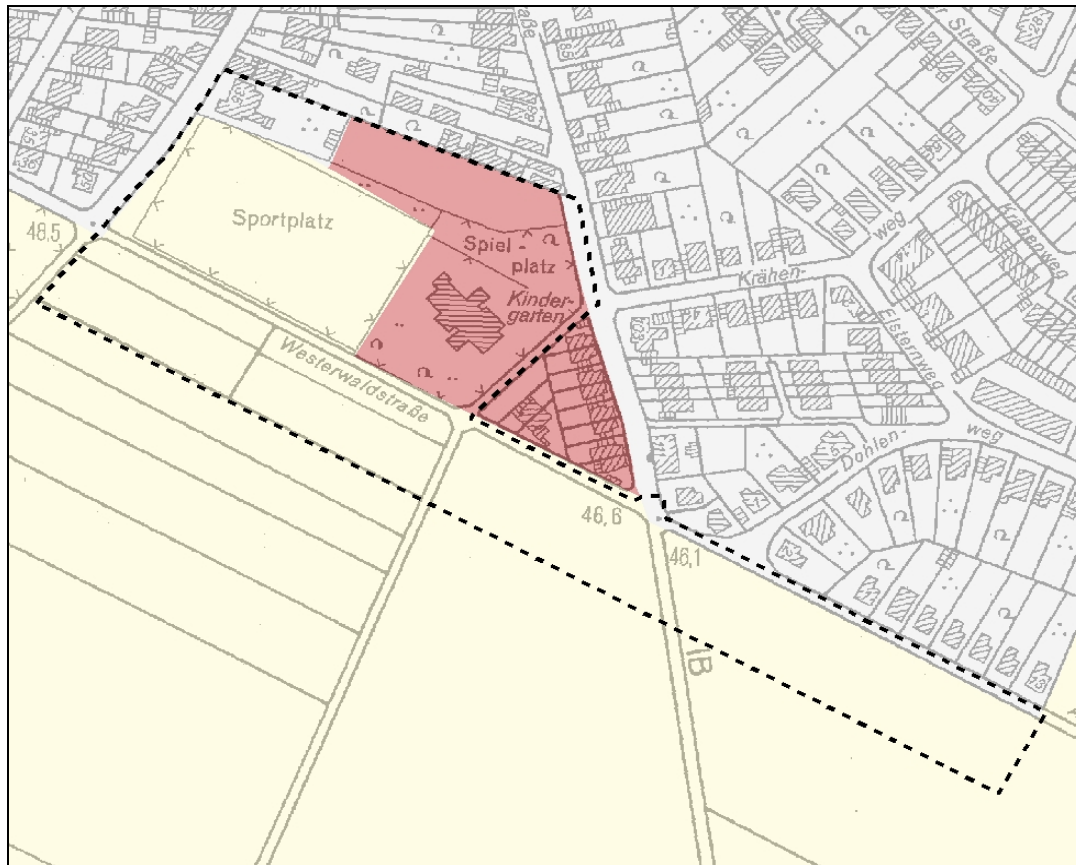
Städtebauliches Planungskonzept „Pastoratsstraße/Westerwaldstraße

Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 4,7 ha liegt im Süden von Köln-Rondorf und erstreckt sich nördlich der Westerwaldstraße zwischen der Pastoratsstraße im Westen und den südlichen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Wohnbebauung (Pastoratsstraße 27 und Rondorfer Hauptstraße 98) sowie südlich der Westerwaldstraße zwischen Pastoratsstraße und der Wohnbebauung Am Kirchweg 13. Die Planung dient hauptsächlich dazu, den an der Westerwaldstraße gelegenen Sportplatz zu verlagern und mehr Wohnbebauung zu ermöglichen. Darüber hinaus soll der vorhandene Kindergarten planungsrechtlich durch Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf gesichert werden. Die Westerwaldstraße und Am Kirchweg werden ausgebaut. Der Ortsrand wird durch eine einzeilige Bebauung erweitert. Zwei Planstraßen sichern die Erschließung der Wohnbereiche nördlich der Westerwaldstraße. Der vorhandene Spielplatz wird erhalten und mit einer neuen öffentlichen Grünfläche, die gleichzeitig den fußläufigen Anschluss in Ost-West sowie Nord-Südrichtung herstellt, verbunden. Während die nördlich der Westerwaldstraße gelegene Wohnbebauung als Doppel- und Einfamilienhäuser realisiert werden sollen, entstehen südlich der Westerwaldstraße nur freistehende Einfamilienhäuser. Insgesamt sollen so 47 Gebäude entstehen.

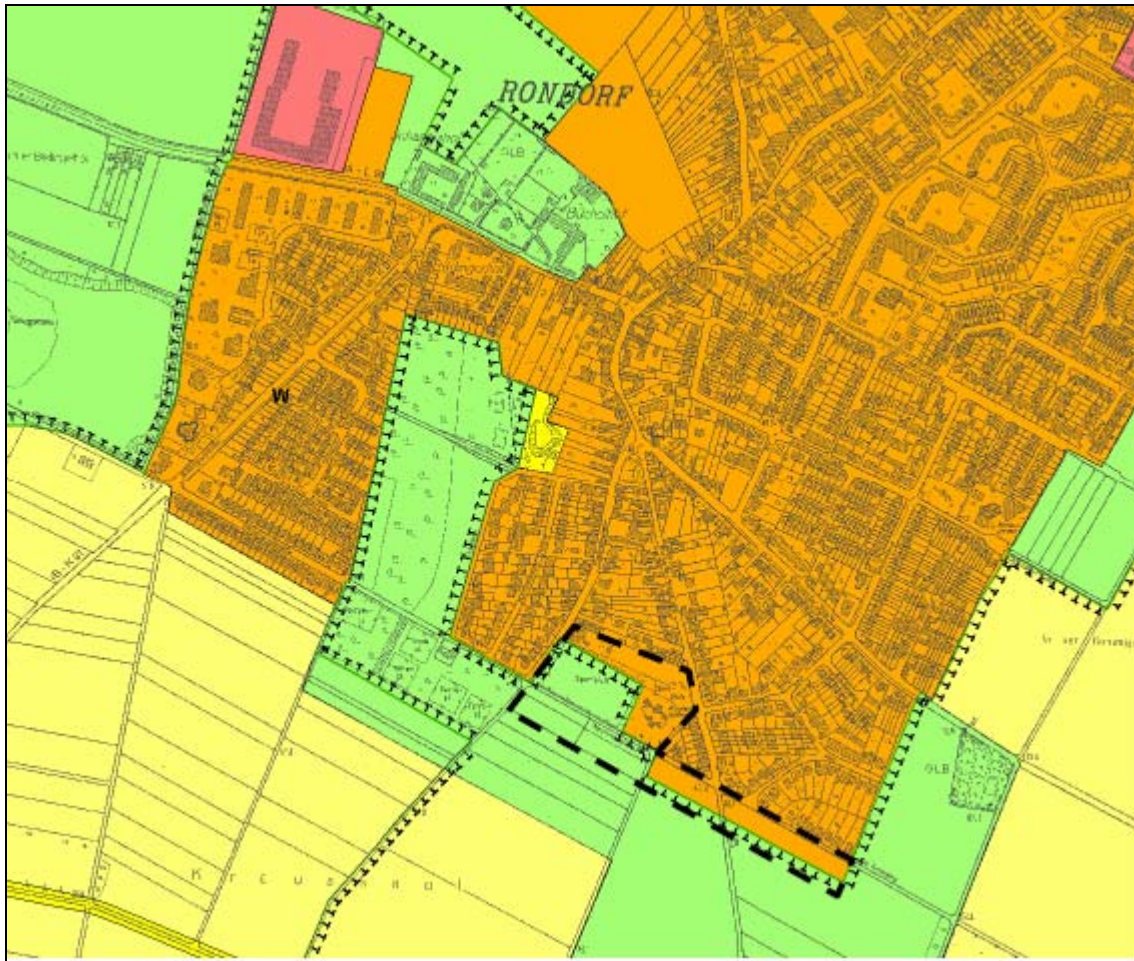



Diese Planung ist auf der Grundlage der Abstimmung zweier Alternativen etabliert worden. Der Unterschied zwischen den Alternativen bestand im Wesentlichen im Ausmaß der Wohnbebauung. Während Alternative 1 die Bebauung lediglich nördlich der Westerwaldstraße vorsah, umfasst die Alternative 2 die einzeilige Bebauung südlich der Westerwaldstraße. Entsprechend dem politischen Beschluss wird die „größere Variante“, Alternative 2, weiterverfolgt.

Das Planungsgebiet liegt nahezu vollständig im Landschaftsschutzgebiet L 18 „Freiräume um Meschenich, Immendorf und Rondorf“ (dargestellt durch die farbigen Bereiche in nachfolgender Abbildung) und ist zu ca. zwei Dritteln mit dem Entwicklungsziel 3 (Ausgestaltung und Entwicklung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen, gelb markiert) und zu ca. einem Drittel mit dem Entwicklungsziel 8 (zeitlich begrenzte Erhaltung bis zur Realisierung der Bauleitplanung, rot markiert) belegt.



Der Flächennutzungsplan (siehe nächste Abbildung, Quelle: Dezernat VI Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr, Stadtplanungsamt, aus der Sitzung des StEA vom 15.12. 2011) sieht für das Planungsgebiet größtenteils „Grünfläche mit tw. landwirtschaftl. Nutzung“ vor und ist zusätzlich als „Vorrangfläche für Maßnahmen“ ausgewiesen, ca. ein Drittel der Gesamtfläche ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. Letztere deckt sich mit der mit dem Entwicklungsziel 8 belegten Fläche des Landschaftsplans und umfasst im nordwestlichen Randbereich des Planungsgebietes eine weitere Fläche, die nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans liegt.



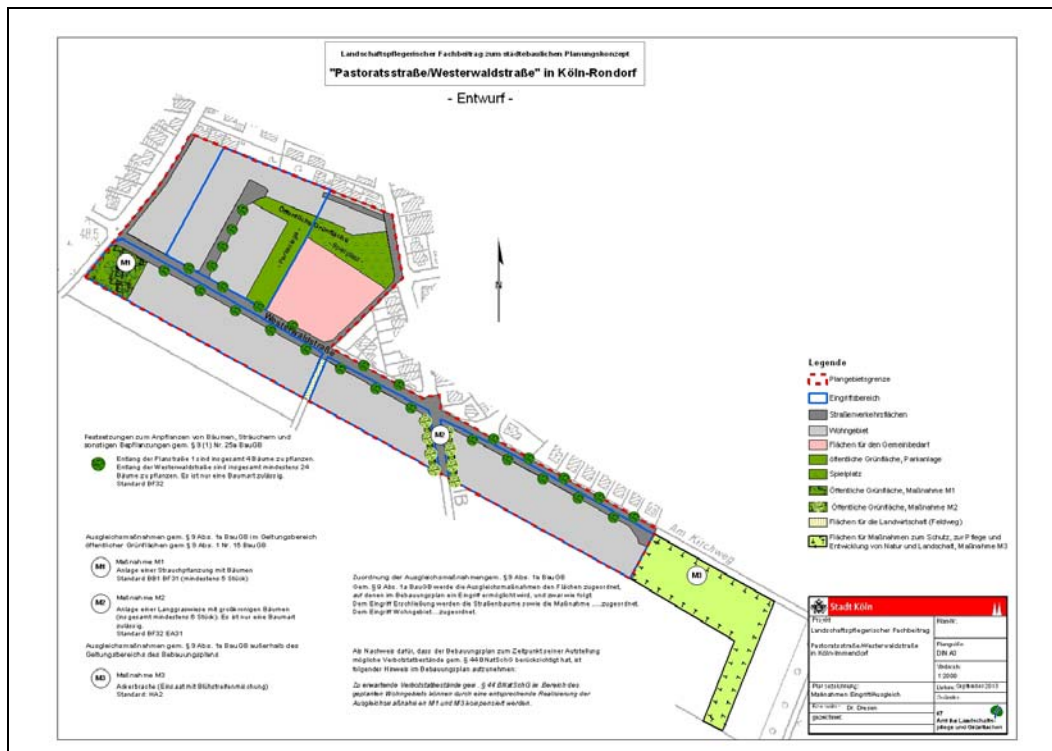
 Vorrangfläche für Kompensationsmaßnahmen

Der Planungsraum ist von anthropogenen Nutzungen dominiert. Derzeit ist das Gelände geprägt durch den Sportplatz, der durch seine Lage sowohl auf die Straßenseite als auch in die vorhandene Wohnbebauung ausstrahlt. Ferner gibt es einen Kindergarten und einen Spielplatz, Parkplätze und Wohnbebauung. Dabei ist das Gelände teilweise mosaikartig strukturiert und wirkt dadurch streckenweise wenig einheitlich. Entsprechend der vielen Strukturen auf wenig Fläche kommen im Bestand im Planungsgebiet 17 verschiedene Biotope vor. Flächig dominant und mehr oder weniger prägend sind dabei Sportplatz, Acker, Verkehrsflächen, Kindergarten und Spielplatz, die restlichen Biotope besitzen nur geringe Ausdehnungen.

Ein Teil des Planungsraumes in der Größe von ca. 2,8 ha ist planungsrechtlich dem baulichen Außenbereich zuzuordnen. Dies umfasst die Erweiterungsflächen der Straßen, den größten Teil des Sportplatzes sowie die Bebauung der Flächen südlich der Westerwaldstraße. Für diese Bereiche ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden, der Eingriff in Natur und Landschaft ist durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Die planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnenden Flächen sind nicht ausgleichspflichtig.

Der erforderliche Ausgleich kann teilweise innerhalb des Planungsraumes erzielt werden. Die darüber hinaus erforderliche Ausgleichsmaßnahme soll unmittelbar südöstlich angrenzend an das Plangebiet in Form einer Ackerbrache angelegt werden. Die Flächengröße für den externen Ausgleich liegt nach dem derzeitigen Planungsstand bei knapp 6.000 m², sie grenzt an eine für einen anderen Bebauungsplan rechtskräftig festgesetzte Ausgleichsmaßnahme an. Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewie-

senen Vorrangflächen für Maßnahmen. Der Entwurf des landschaftspflegerischen Fachbeitrags mit der Lage der externen Ausgleichsfläche (hellgrün) ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



In einem anderen Bebauungsplanverfahren („Kapellenstraße“, Aufstellungsbeschluss des StEA am 13.09.2012) soll der durch die hier erläuterte Planung wegfallende Sportplatz verlagert und vergrößert werden.