

Anlage 4

1874-2015 611/1 Effe (61/SD)

Begründung nach § 5 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) mit Umweltbericht nach § 2a in Verbindung mit § 2 Absatz 4 BauGB zur 198. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Stadtbezirk 9, Köln-Mülheim

Arbeitstitel: Von-Quadt-Straße in Köln-Dellbrück

hier: Änderung der Darstellung "Gemeinbedarfsfläche" mit Signet "Schule" und "Spielplatz" in "Wohnbaufläche" mit Signet "Kindereinrichtung" und "Grünfläche" mit Signet "Spielplatz"

Diese FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 75498/02 –Arbeitstitel: Von-Quadt-Straße in Köln-Dellbrück–

1 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet der ehemaligen belgischen Schule an der Von-Quadt-Straße in Köln-Dellbrück hat eine Flächenausdehnung von etwa 1,6 ha und umfasst den Bereich südöstlich der Von-Quadt-Straße und nordöstlich der Wiesenstraße, im Osten begrenzt durch den Kemperbach und im Norden durch die Grenze des ehemaligen Schulhofs.

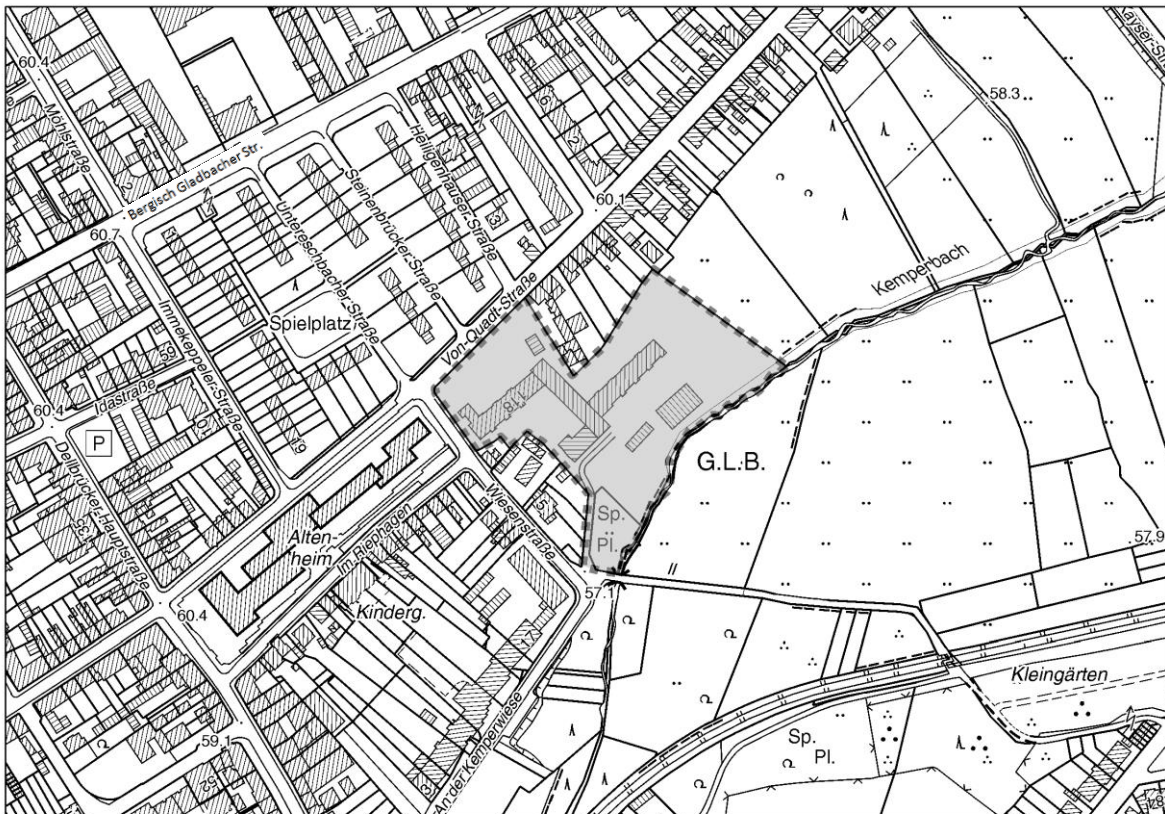


Abbildung 1: Lageplan zum Änderungsbereich, ohne Maßstab, Quelle: Stadt Köln

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Lage auf dem Kölner Wohnungsmarkt ist angespannt. Dies gilt sowohl für das Segment des Neubaus als auch für den Bestand. Einem geringen Angebot steht eine hohe Nachfrage gegenüber, die zurzeit nicht befriedigt werden kann. Die zwei größten Defizite beim Mietwohnungsmarkt liegen in fehlendem und/oder zu teurem Bauland in gefragten Lagen sowie im zu geringen Angebot an größeren, bezahlbaren Mietwohnungen sowohl im freifinanzierten wie auch im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Ursachen sind - insbesondere für den Mietwohnungsbau - zum einen

im Mangel geeigneter Wohnbaulandflächen für Neubauten in gefragten Lagen begründet. Zum anderen hat das Angebot größerer, bezahlbarer Mietwohnungen - freifinanziert wie auch öffentlich gefördert - nicht den notwendigen Umfang. Die Mobilisierung von Wohnbau-Reserveflächen wie auch die Umnutzung (Flächenrecycling) nicht mehr beanspruchter Flächen (wie es hier der Fall ist) sind Instrumente, mit denen der angespannten Situation in Köln entgegengewirkt werden soll.

Mit der vorliegenden Planung ist beabsichtigt, einen Beitrag zur erforderlichen Schaffung neuen Wohnraums in der Stadt Köln zu leisten. Auf einer vormals für schulische Zwecke genutzten Fläche soll integriert in den Bestand und im Sinne einer qualitativen Arrondierung zum Freiraum ein Wohngebiet entwickelt werden.

3 Verfahrensverlauf

Das Änderungsverfahren läuft parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 75498/02 –Arbeitstitel: Von-Quadt-Straße in Köln-Dellbrück–.

Einleitungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (zum vorgenannten Bebauungsplanverfahren):

Stadtentwicklungsausschuss	13.06.2013	TOP 10.9	einstimmig verwiesen;
Bezirksvertretung Mülheim (BV 9)	08.07.2013	TOP 10.2.4	geändert beschlossen;
Stadtentwicklungsausschuss	12.09.2013	TOP 10.2	einstimmig geändert beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach Modell 2 fand vom 05.12.2013 bis zum 18.02.2014 statt (Abendveranstaltungen am 05.12.2013 und 11.02.2014). Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB.

Stellungnahme der Bezirksvertretung Mülheim (BV 9) zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (zum vorgenannten Bebauungsplanverfahren):

In der BV 9-Sitzung vom	24.03.2014	beschlossen mit der Maßgabe: "Es soll sichergestellt werden, dass die private Nutzung nicht in den öffentlichen Raum zum Kemperbach ausgedehnt wird."
-------------------------	------------	--

Vorgabenbeschluss (zum vorgenannten Bebauungsplanverfahren):

Stadtentwicklungsausschuss	08.05.2014	mit der Maßgabe aus der BV 9 beschlossen.
----------------------------	------------	---

Die Maßgabe der Bezirksvertretung Mülheim (BV9) bedeutet konkret:

Das Planungskonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht vor, dass die Privatgärten und das Außengelände der Kindertagesstätte einen Abstand zwischen 15 m bis 25 m zum Kemperbach aufweisen. Dieser Abstand entspricht den Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie "Blaue Richtlinie" für NRW, die einen Entwicklungskorridor zwischen 9 m bis 30 m entlang von Gewässern fordert. Der Entwicklungskorridor für den Kemperbach soll im Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich gesichert und als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Die Maßgabe der BV 9 wurde bei der weiteren Ausarbeitung der Bebauungsplanung berücksichtigt und ist damit als Grundlage in die Erstellung der Planunterlagen zur 198. Änderung des Flächennutzungsplanes –Arbeitstitel: Von-Quadt-Straße in Köln-Dellbrück– eingeflossen.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB zum vorgenannten Bebauungsplan-Entwurf gingen keine flächennutzungsplanrelevanten Stellungnahmen ein.

Die Offenlage zur 198. Änderung des Flächennutzungsplanes –Arbeitstitel: Von-Quadt-Straße in Köln-Dellbrück– fand in der Zeit vom 30.04. bis 29.05.2015 einschließlich statt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden keine planungsrelevanten Stellungnahmen vorgebracht (siehe Anlage 5). Im Rahmen der Offenlage ging eine Stellungnahme ein (siehe Anlage 6).

4 Vorgeschichte

Im Zuge der Stationierung belgischer Streitkräfte im Stadtteil Dellbrück (Kaserne Morslede) Anfang der 1960er Jahre wurden nördlich der Von-Quadt-Straße und südlich der Bergisch Gladbacher Straße zahlreiche Reihenhäuser für Angehörige der belgischen Streitkräfte errichtet; der - hier zur Nutzungsänderung anstehende - Schulkomplex für den Unterricht der Kinder belgischer Militärangehöriger wurde südlich der Von-Quadt-Straße in direkter Nachbarschaft erbaut. Nach dem Abzug der belgischen Streitkräfte gingen die Flächen in die Verwaltung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) über, die zunächst die Liegenschaften der Reihenhäuser an geeignete Interessenten für eine künftige Folgenutzung veräußerte. In diese günstig zu erwerbenden Häuser zogen vielfach Familien mit kleinen Kindern ein, was insgesamt zu einer deutlichen Belebung des Stadtviertels führte.

In der Folge des Abzugs der belgischen Streitkräfte und ihrer Angehörigen wurde die Schule funktionslos. Der Gebäudebestand der Schule wurde als nicht erhaltenswert und als nicht sanierbar eingestuft. Bei den Überlegungen zu einer geeigneten Nachnutzung des ehemaligen Schulareals (der Gebäude und seiner Grundstücksflächen) waren auf der Ebene des Flächennutzungsplanes folgende Faktoren maßgeblich und definieren den Rahmen für die nachfolgende Bebauungsplanung:

- Die Nähe zum Zentrum von Dellbrück,
- die Lage des Grundstückes im direkten Kontakt zum Freiraum, aber auch
- die Lage an einer sensiblen Nahtstelle des Siedlungskörpers zur freien Landschaft (Kemperbach und Kemperbachwiesen),
- die gute Anbindung an die Stadt- und S-Bahn sowie schließlich
- die aktuelle, angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt, hier insbesondere im Bereich des Miet- und öffentlich geförderten Wohnungsbaus.

Unter diesen Prämissen wurde zur städtebaulichen Qualifizierung der beabsichtigten Entwicklung ein Plangutachterverfahren (Investorenwettbewerb) durchgeführt. Das Ergebnis des Plangutachters wurde dem städtebaulichen Planungskonzept zugrunde gelegt, das Basis für den Bebauungsplan 75498/02 –Arbeitstitel: Von-Quadt-Straße in Köln-Dellbrück– bildet.

5 Planung

Vor diesem Hintergrund wurde als siedlungsstrukturell und funktional folgerichtige künftige Nutzung eine Wohnnutzung mit Neugestaltung des freiräumlichen Übergangs in die freie Landschaft planerisch entwickelt. Planungsziele sind die Stärkung der Wohnfunktion im Zentrum von Dellbrück mit einer Mischung aus Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäusern aus verschiedenen Wohnformen für zukunftsfähiges und teilweise altersgerechtes Wohnen sowie die Errichtung einer Kindertagesstätte zur Ergänzung der Sozialstruktur.

Das Planungskonzept sieht bis zu fünf Mehrfamilienhäuser, sechs Hausgruppen für Doppel- beziehungsweise Reihenhäuser sowie eine Kindertagesstätte vor.

6 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Gemeinbedarfsfläche mit den Signets "Schule" und "Spielplatz", entlang der Von-Quadt-Straße in einer Bautiefe als Wohnbaufläche dar. Diese Darstellung besteht seit Rechtskraft des Flächennutzungsplanes im Dezember 1982.

7 Berücksichtigung anderer Planungen

7.1 Regionalplan

Im Regionalplan ist die Fläche als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) festgelegt.

Im Verlauf des Verfahrens bestätigte die Bezirksregierung Köln als Regionalplanungsbehörde, dass die Planung mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung übereinstimmt.

7.2 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Köln.

8 Das Änderungsgebiet im Flächennutzungsplan

8.1 Bestehende Nutzungen

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch überwiegenden Ein- und Zweifamilienhausbau; ergänzt wird er durch eine Alteneinrichtung und einen Kindergarten. Südöstlich grenzt das Schulareal an den Kemperbach und seine Auewiesen an. Im südlichen Zipfel liegt ein kleiner Bolz- und Spielplatz. Der zentrale Versorgungsbereich an der Dellbrücker Hauptstraße (im Einzelhandelskonzept der Stadt Köln als Stadtteilzentrum eingestuft) ist fußläufig erreichbar.



Abbildung 2: Luftbild 2014, Quelle Stadt Köln, ohne Maßstab

8.2 Neue Darstellung im Flächennutzungsplan

Städtebauliches Ziel des Vorhabens ist die Umwandlung einer vormals für schulische Zwecke genutzten Fläche in eine Wohnbau- sowie Grünfläche. Integriert in den Bestand soll im Sinne einer qualitativen Arrondierung zum Freiraum ein Wohngebiet entwickelt werden.

Entsprechend ist es erforderlich, die bestehende Flächennutzungsplandarstellung "Gemeinbedarfsfläche" mit Signet "Schule" und "Spielplatz" in "Wohnbaufläche" mit Signet "Kindereinrichtung" und "Grünfläche" mit Signet "Spielplatz" zu verändern.

So kann die Planung einen wirksamen Beitrag zu einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung leisten, indem durch die Rücknahme der vollflächigen Darstellung "Gemeinbedarfsfläche" im Änderungsbereich künftig ein Teil der Fläche als Grünfläche dargestellt wird.

Es ergeben sich folgende flächenmäßige Veränderungen in der Darstellung des FNP:

Art der Darstellung	bisherige FNP-Darstellung		künftige FNP-Darstellung		Änderung
	ha	%	ha	%	ha
Wohnbaufläche	0,21	11,8	1,28	73	+ 1,07
Grünfläche	0	0	0,47	27	+ 0,47
Gemeinbedarfsfläche	1,53	88,2	0	0	- 1,53
Signet Schule (überlagernde Darstellung)	ja	//	nein	//	entfernt
Signet Kindereinrichtung (überlagernde Darstellung)	nein	//	ja	//	neu
Signet Spielplatz (überlagernde Darstellung)	ja	//	ja	//	replatziert
SUMME (gerundet)	1,74	100	1,73	100	//

8.3 Soziale Infrastruktur

8.3.1 Spielplatzbedarf

Für die mit der Planung vorgesehenen knapp 60 Wohneinheiten ergibt sich ein Flächenbedarf für einen Spielplatz von 340 m². Der bestehende Spiel- und Bolzplatz bietet eine Spielfläche von knapp über 1 000 m²; im künftigen Wohngebiet sieht das städtebauliche Planungskonzept eine öffentliche Spielplatzfläche von 175 m² vor.

8.3.2 Kindergartenbedarf

Zur Deckung des prognostizierten zusätzlichen Bedarfes an Betreuungsangeboten für Kleinkinder ist eine Kindertagesstätte, die im Gebiet realisiert wird, Teil der Planung.

8.3.3 Angebote für offene Kinder- und Jugendarbeit

In Abstimmung mit der Bezirksjugendpflege muss perspektivisch ein Angebot offener Kinder- und Jugendarbeit in Dellbrück geschaffen werden, da das Stadtviertel über keine Jugendeinrichtung verfügt. Aufgrund fehlender Räumlichkeiten können derzeit nur zwei kleinere mobile Angebote zur Verfügung gestellt werden, was nicht annähernd dem Bedarf eines fest installierten Angebotes entspricht. Es ist davon auszugehen, dass die vorliegende Planung die Bedarfslage weiter verschärft, da mit neuen Kindern und Jugendlichen zusätzliche Nachfrage begründet wird.

8.3.4 Schulentwicklungsplanung

Die dem Plangebiet nächstgelegenen Grundschulen sind die katholische Grundschule (KGS) Thurner Straße und die Gemeinschaftsgrundschule (GGS) Dellbrücker Hauptstraße im Stadtteil Dellbrück. Nach derzeitiger Einschätzung ist das vorhandene Angebot ausreichend, um den erwarteten, planungsbedingten Zusatzbedarf an Grundschulplätzen im Stadtteil Dellbrück zu decken.

8.4 Verkehr

8.4.1 Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)

Die S-Bahn-Haltestelle "Köln-Dellbrück" befindet sich in einer Entfernung von circa 600 m und wird von der Linie S 11, die zwischen Bergisch Gladbach und Düsseldorf über Köln Hauptbahnhof verkehrt, bedient. Die Fahrtzeit zum Hauptbahnhof beträgt 15 Minuten.

Zugang zu der Stadtbahnlinie 18 zwischen Thielenbruch und Brühl (über Köln Hauptbahnhof) sowie der Stadtbahnlinie 3 zwischen Thielenbruch und Bocklemünd/Mengenich besteht an der circa 350 m entfernten Haltestelle "Dellbrücker Hauptstraße". Die Fahrzeit in Richtung Innenstadt beträgt jeweils etwa 25 Minuten.

Darüber hinaus verkehren am Standort des Änderungsbereiches die Buslinie 436, die Dellbrück mit Bergisch Gladbach verbindet, sowie die Linie 154, welche als Nord-Süd-Linie vom Stadtteil Dünwald bis Porz verkehrt.

Damit ist der Änderungsbereich gut an den ÖPNV angebunden.

8.4.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Über die Steinebrücker Straße und die Untereschbacher Straße (jeweils Einbahnstraßen) wird im Norden die Bergisch Gladbacher Straße erreicht, die als örtlicher Hauptverkehrszug die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr herstellt; von hier kann in direktem Wege die Innenstadt Kölns und die Bergisch Gladbachs, aber auch die Anschlussstelle Dellbrück der Autobahn A 3 angefahren werden.

9 Auswirkungen der Planänderung

Mit der Planänderung können auf einer Konversionsfläche voraussichtlich rund 60 Wohneinheiten mobilisiert werden, ohne negative Folgen auf die örtlichen Wohn- oder Umweltverhältnisse nach sich zu ziehen. Als Reaktion auf die Anregungen der Bezirksvertretung Mülheim und des Bürgervereins Dellbrück sieht das Planungskonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor, dass die Privatgärten und das Außengelände der Kindertagesstätte einen Abstand zwischen 15 m bis 25 m zum Kemperbach aufweisen. Dieser Korridor für den Kemperbach wird im Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich gesichert und als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Die Fläche wird entsprechend des Zuschnittes im Bebauungsplan in dieser Flächennutzungsplan-Änderung als Grünfläche dargestellt.

10 Umweltbericht

Für das 198. Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt.

Planungsziel

Mit der vorliegenden Planung ist beabsichtigt, einen Beitrag zur erforderlichen Schaffung neuen Wohnraums in der Stadt Köln zu leisten. Auf einer vormals für schulische Zwecke genutzten Fläche soll integriert in den Bestand und im Sinne einer qualitativen Arrondierung zum Freiraum ein Wohngebiet entwickelt werden.

Nullvariante

In den Fällen, dass das Gelände weiter ungenutzt verbleibt oder die vorhandene Schulnutzung wieder aufleben sollte, würde es nicht zu erheblichen, ausgleichspflichtigen Umweltauswirkungen kommen. Daher wird die Nullvariante nicht weiter untersucht.

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und "Technischen Anleitungen" zugrunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplanverfahren anzuwenden sind. Dies sind im Besonderen das Baugesetzbuch (BauGB), das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und die dazu gehörigen Verordnungen und Technischen Anleitungen (16., 18. BImSchV, TA Luft, TA Lärm), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie die DIN-Normen

(18005, 4109, 5034), das Landeswassergesetz (LG NW), das Denkmalschutzgesetz (DG NW), das Landschaftsgesetz (LG NW) sowie die Baumschutzsatzung der Stadt Köln.

Im Rahmen des parallel laufenden Aufstellungsverfahrens zum Vorhaben und Erschließungsplan "Von-Quadt-Straße" wurden alle Umweltbelange und Schutzgüter betrachtet und die erheblich betroffenen Umweltbelange untersucht. Im Sinne einer Abschichtung werden hier nur die Belange beschrieben, die für die Standortwahl im Rahmen der FNP-Änderung erheblich sind.

A) Nicht von der Planung betroffen sind die Umweltbelange:

- Menschen, Gefahrenschutz;
- Menschen (Emissionen und Immissionen), hier: Licht (künstliche Belichtung) und Gerüche (Geruchsemissionen und -immissionen), sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern;
- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Naturschutzgebiete;
- Bodendenkmale und Denkmalpflege;
- Darstellungen von sonstigen Fachplänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes;
- Wasser, Oberflächengewässer und Grundwasser;

B) Nicht erheblich betroffen sind die Umweltbelange:

Landschafts-/Ortsbild

Das Ortsbild wird geprägt von der vorhandenen Baubrache, dem rahmenden und gliedernden Baumbestand, der fortschreitenden Selbstbegrünung in der Fläche mit Übergang zur Gehölzsukzession. Eine wesentliche Änderung des Orts- und Landschaftsbildes wird sich aus der Umsetzung der Planung nicht ergeben.

Landschaftsplan

Darstellungen des Landschaftsplanes werden nur unerheblich tangiert.

Boden

Bedingt durch die vorherige Nutzung als Schulstandort ist die Bestandsituation gekennzeichnet durch ausgedehnte, versiegelte Flächen (Asphalt, Verbundpflaster, teils mit Fugenverguss, ungebundene Decken etc.). Nach Luftbild gestützter Auswertung liegt der derzeitige Gesamtversiegelungsgrad bei etwa 60 %. Damit werden durch die Planung nur unerhebliche Eingriffe in den Boden vorbereitet.

Biologische Vielfalt/Biodiversität

Die biologische Vielfalt setzt sich zusammen aus dem Pflanzen- und Tierbestand und ist im Plangebiet eher gering ausgeprägt. Mit der Umsetzung der Planung wird sich die biologische Vielfalt in der Baufläche nicht wesentlich verändern.

Tiere

Auf der Basis von drei Untersuchungen im Jahr 2012 (03.02, 27.05., 20.06.) wurden am 29.03., 07.06. und 11.08.2014 weitere Beobachtungen bzw. Aufzeichnungen in Bezug auf die Tierwelt (Vögel und Fledermäuse durchgeführt. Individuen bzw. Populationen der erfassten Arten (u. a.: Zilpzalp, Blaumeise, Amsel, Gänse (vom Nachbargrundstück), Rotkehlchen, Halsbandsittiche, Star, Hausrotschwanz (im UG brütend), Kohlmeise, Eichelhäher, Elster und Ringeltaube) werden bei Einhaltung der gesetzlichen Regelungen nicht beeinträchtigt werden. Als jagende Fledermausarten wurden Zwerg- und Rauhaufledermaus detektiert. Anhaltspunkte für eine Gefährdung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten durch die Planung wurden nicht festgestellt.

Pflanzen

Neben den bebauten und versiegelten Flächen (Schule, Schulhof, Pkw-Stellplätze etc.) liegen unversiegelte Fläche vor mit Ruderalvegetation in unterschiedlichen Stadien im östlichen Bereich sowie einer lückigen, ortsbildprägenden Reihe von alten Hybridpappeln am Ufer des Kemperbaches. Insgesamt fallen im Plangebiet circa 40 Bäume unter die Baumschutzsatzung Köln, von denen circa die Hälfte bei der Entwicklung der Wohnbaufläche entfallen wird. Im Grünstreifen entlang des Kemperbaches besteht die Möglichkeit zur ökologischen Aufwertung der Vegetation, weiterhin werden innerhalb der Wohnbaufläche neue Baumstandorte vorgesehen.

Klima/Luft

Der Stadtteil ist komplett als gering durchlüftet ausgewiesen. Spezielle Kaltlufteffekte (Ventilationsbahn) sind im Umfeld des Plangebiets nicht ausgewiesen. Das Plangebiet ist in einer Zone mittlerer Wärmebelastung gelegen; von einer diesbezüglich positiven Wirkung des direkt benachbarten Niederungsgebiets, dargestellt als klimaaktive Fläche, ist auszugehen. Mit Blick auf das derzeitige Stadium der Überwucherung befestigter Flächen ist durch die geplante Renaturierung der Stadtentwässerungsbetriebe Köln im Rahmen der Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie am Kemperbach in Bezug auf das Kleinklima nicht von einer erheblichen zusätzlichen Veränderung auszugehen. Das Plangebiet ist als lufthygienisch unproblematisch für Wohnbebauung (Zone II, mittlere Luftgüte) eingestuft.

Eingriff/Ausgleich

In der bisherigen FNP-Darstellung ist das gesamte Plangebiet als Baufläche ausgewiesen - überwiegend Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) und eine Bautiefe entlang der Von-Quadt-Straße als Wohnbaufläche. Im Zuge der FNP-Änderung wird entlang des Kemperbaches ein circa 25 m breiter Streifen als Grünfläche ausgewiesen. Entsprechend verkleinert sich die Baufläche im Plangebiet gegenüber der aktuellen FNP-Darstellung. Insbesondere der Schutz des sensiblen Uferbereiches des Kemperbaches durch die Ausweisung der Grünfläche ist hier positiv hervorzuheben.

Ein Teil des Plangebietes unterliegt der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB. Im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplan-Verfahrens VEP "Von-Quadt-Straße" wird eine differenzierte Biotoptypenaufnahme sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt. Im Ergebnis können die Eingriffe durch den Wohnungsbau auf dem Grundstück durch Aufwertungen im Grünstreifen zwischen Wohnbaufläche und Kemperbach ausgeglichen werden.

Lärm

Das Plangebiet ist lärmvorbekannt durch den Kfz-Verkehr auf der Von-Quadt-Straße und der Wiesenstraße sowie durch den Sportlärm auf dem Bolzplatz südlich der geplanten Wohnbaufläche. Eine im Rahmen des VEP "Von-Quadt-Straße" durchgeführte schalltechnische Untersuchung zeigt, dass die Wohnbaufläche mit den Emissionen des Bolzplatzes verträglich ist. Im Randbereich der Wohnbaufläche zur Von-Quadt-Straße kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Durch die abschirmende Wirkung der geplanten Straßenrandbebauung und die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen im parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahren kann ein ausreichender Schallschutz erzielt werden. Grundsätzlich ist eine Wohnnutzung im Plangebiet möglich.

Alternativen

Die Umnutzung des bereits baulich vorgennutzten und erschlossenen Plangebietes für eine Wohnbaufläche stellt eine gute Alternative zu einer Erschließung von naturnahen Flächen im Außenbereich dar. Zudem hat die "Integrierte Raumanalyse Köln-Ost" als Voruntersuchung für die "5. FNP-Fortschreibung Köln-Ost" ergeben, dass im Bereich Köln-Dellbrück nur geringe Potenziale für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen vorhanden sind.

Verwendete Unterlagen

Neben den allgemein bei der Stadt vorhandenen Umweltdaten wurde bei der Durchführung der Umweltprüfung auf folgende Unterlagen zurückgegriffen:

- R. Beckmann, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPF) und Gutachten Baumschutz gemäß Baumschutzsatzung (BSchS der Stadt Köln), Gutachten Artenschutzprüfung (ASP) zum VEP Von-Quadt-Straße, Kaiserslautern 03.03.2015
- Ingenieurbüro Dr. Tillmanns Consulting, Hilden, Stellungnahme Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück der ehemaligen Belgischen Schule an der Von-Quadt-Straße 118 in Köln-Dellbrück – Ergebnisse der chemischen Untersuchungen, Proj. Nr. 05/2011/839 (o. Datum, Datei: Stellungnahme 16.12.2014.pdf)
- ISRW Dr.Ing. Klapdor, Düsseldorf, Schalltechnisches Gutachten Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Geräuschimmissionen auf die geplante Wohnbebauung. Schallimmissionsschutzprognose Objekt: VEP Von-Quadt-Straße Köln – Delbrück, 30.01.2015

Zusammenfassung

Grundsätzlich ist die Änderung der Ausweisung von Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche und Grünfläche unter Umweltaspekten verträglich. Die Darstellung einer Grünfläche entlang des Kernperbaches ist positiv für die Umweltbelange Tiere, Pflanzen und Oberflächengewässer zu bewerten.

Nicht von der Planung betroffen sind die Umweltbelange:

- Menschen, Gefahrenschutz,
- Menschen (Emissionen und Immissionen), hier: Licht (künstliche Belichtung) und Gerüche (Geruchsemissionen und -immissionen), sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Naturschutzgebiete,
- Bodendenkmale und Denkmalpflege,
- Darstellungen von sonstigen Fachplänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes,
- Wasser, Oberflächengewässer und Grundwasser.

Nicht erheblich von der Planung betroffen sind die Umweltbelange und Schutzgüter:

- Landschaft/Ortsbild,
- Landschaftsplan,
- Boden,
- biologische Vielfalt/Biodiversität,
- Tiere,
- Pflanzen,
- Klima/Luft,
- Eingriff/Ausgleich,
- Lärm.

Kein Umweltbelang/Schutzgut ist durch die Planung erheblich betroffen.

Anlagen

- 1 Lage des Änderungsbereiches (Übersichtskarte)
- 2 Bestehende Darstellung Flächennutzungsplan (Plandarstellung)
- 3 Beabsichtigte Darstellung Flächennutzungsplan (Plandarstellung)