

Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 73500/02; Arbeitstitel: Katterbacher Weg in Köln-Höhenhaus, 1. Änderung

1. Anlass und Ziel

Der Bebauungsplan 73500/02 mit dem Arbeitstitel "Katterbacher Weg" ist seit dem 21.06.1999 rechtskräftig. Er setzt im Wesentlichen Wohnbauflächen, Verkehrsflächen und Maßnahmenflächen für die baulichen Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes fest.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes konnten die Ausgleichsflächen nur innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden. Dadurch mussten einige Gebäude im Hinterland der Straße Im Weidenbruch überplant werden. Diese mussten vor Realisierung der Ausgleichsmaßnahme niedergelegt werden.

Nach heutiger Gesetzeslage ist es möglich, die Umsiedlung der Bewohner zu vermeiden. Die Ausgleichsmaßnahmen, durch die die Gebäude überplant werden, sollen an einen anderen Ort im Stadtgebiet verlagert werden. Damit wird das Ausgleichserfordernis an einer externen Stelle erfüllt. Im Plangebiet verbleibt eine Maßnahmenfläche ohne Ausgleichsfunktion.

Des Weiteren müssen für die zukünftigen Baugrundstücke im Hinterland des Thuleweges und der Sigwinstraße auf der Basis des ermittelten Eingriffsbereiches Kosten für die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen berechnet werden können. Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält bisher keine Darstellung der betroffenen Grundstücke beziehungsweise Grundstücksteile. Dies entspricht nicht der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes und stellt einen beachtlichen Fehler dar, der zur Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplanes führt. Daher wird nunmehr der Bereich, in dem aufgrund der Ausweisungen des Bebauungsplanes im Sinne von § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden und die ausgeglichen werden sollen, durch zeichnerische Festlegung im Bebauungsplan dargestellt.

Die einfache Änderung des Bebauungsplanes verfolgt daher zwei Ziele:

- Die nachträgliche Ausweisung des ausgleichspflichtigen Eingriffsbereiches und damit die Heilung eines Fehlers, der zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen würde, sowie
- die Verlagerung einer Ausgleichsmaßnahme an einen externen Ort.

2. Planungsrecht und Planbereich

Die Änderung kann im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Ebenso braucht gemäß § 13 Absatz 3 BauGB keine gesonderte Umweltprüfung erfolgen und kein Umweltbericht erstellt werden.

Das Plangebiet der ersten Änderung ist identisch mit dem Ursprungs-Bebauungsplan. Es umfasst einen Bereich zwischen der Straße Im Weidenbruch, der westlichen Grenze der Willy-Brandt-Gesamtschule, dem Thuleweg, der Sigwinstraße, dem Torringer Weg, dem Katterbacher Weg, der östlichen Grundstücksgrenzen Kalmünter Weg 2 bis 24, der nördlichen Grundstücksgrenze Kalmünter Weg 24 bis zum Torringer Weg 26, der südlichen Grundstücksgrenze Torringer Weg 43 bis südlichen Grenze Im Weidenbruch 174 b bis 180 und der westlichen Grenze Im Weidenbruch 184.

3. Eingriffs-/Ausgleichsthematik

Der bisherige Bebauungsplan ermöglicht Eingriffe in Natur und Landschaft, die ausgeglichen werden sollen. Aus diesem Grund setzt er verschiedene Maßnahmenflächen mit und ohne Bedeutung als Ausgleichsfläche fest. Die Maßnahmen für die baulichen Eingriffe durch den Wohnungsbau (Flächen für das allgemeine Wohngebiet - WA) und den Flächen für die innere Erschließung (Verkehrsflächen) sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes genannt und in die Planzeichnung eingetragen. Alle Maßnahmenflächen befinden sich im städtischen Eigentum.

Nach den bisherigen textlichen Festsetzungen zählt die Fläche M 3 als Ausgleichsfläche und ist mit der "Schaffung sonstiger Ruderalflächen durch Rückbau baulicher Anlagen" beschrieben. Die Fläche M 5 dagegen soll der freien Sukzession überlassen werden. Sie ist keine Ausgleichsfläche.

Im Rahmen der vereinfachten Änderung wird aus der M 3-Fläche nun auch eine M 5-Fläche. Dem bisher verfolgten planerischen Willen "Ruderalfläche" wird durch die neue Bezeichnung "Fläche für die freie Sukzession" sinngemäß entsprochen werden. Die Niederlegung der Gebäude auf den betroffenen Grundstücken kann auf einen unbestimmten späteren Zeitpunkt verlegt werden. Im Plangebiet verbleibt eine große M 5-Fläche ohne Ausgleichsfunktion.

Der Ausgleich an sich kann von der "alten" M 3-Fläche an einen anderen, geeigneten und bereit stehenden Standort im Stadtbezirk verlagert werden. Es wurde eine Fläche an der Colonia-Allee südlich der Burgwiesenstraße in Köln-Holweide ausgesucht. Hier werden in einem externen Flächenpool Flächen für Ausgleichsmaßnahmen bereitgehalten. Circa zwei Drittel der Fläche wird bereits als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nummer 73480/06 "Kochwiesenstraße" in Köln-Holweide benötigt. Im übrigen Drittel kann der Ausgleich für den "Katterbacher Weg" eingebracht werden. Im Flächenpool verbleibt noch eine kleinere Restfläche für weitere Bedarfe aus anderen Bebauungsplänen.

Der Umfang der zu realisierenden, externen Ausgleichsmaßnahme richtet sich nach wie vor nach den Ergebnissen des "Landschaftlichen Fachbeitrages" (LFB) beziehungsweise dessen Einarbeitung in den ursprünglichen Bebauungsplan (Amt für Landschaftspflege und Grünflächen - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan-Entwurf 73500/02 –Arbeitstitel: Katterbacher Weg in Köln-Höhenhaus– Stand Dezember 1997/Januar 1998).

Im LFB wurde eine Bestandsbewertung durchgeführt, der Eingriff berechnet und einer Ausgleichsberechnung gegenüber gestellt. Dadurch kann der Eingriff zu 90 % ausgeglichen werden. Über die Höhe des Ausgleiches braucht nicht neu entschieden werden, weil der Rat der Stadt Köln mit dem Satzungsbeschluss vom 22.04.1999 bereits seine Abwägungsentscheidung getroffen hat.

Für die vorgesehene erste Änderung des Bebauungsplanes ist eine fachamtliche Stellungnahme erstellt worden (Amt für Landschaftspflege und Grünflächen, fachamtliche Stellungnahme für den Entwurf der ersten Änderung des Bebauungsplanes 73500/02 –Arbeitstitel: Katterbacher Weg in Köln-Höhenhaus– Stand April 2015).

Danach beträgt die Größe der M 3-Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan insgesamt 6 150 m²; sie hat einen Ausgleichswert von 61 500 Biotopwertpunkten (BWP). Dieser Ausgleichswert wird bei der beabsichtigten Verlagerung des Ausgleichs vollständig berücksichtigt werden.

Die Ausgleichsfläche an der Colonia-Allee wird zurzeit ackerbaulich genutzt. Die Ackerränder stellen sich teilweise als ökologisch bedeutsame Gehölzränder oder als Ackerrandstreifen dar, die erhalten bleiben sollen. Aufgrund des Bebauungsplanes Nummer 73480/05 mit dem Arbeitstitel "Kochwiese" aus dem Jahr 1985 wird der Ist-Zustand dieser Fläche als Parkanlage ohne alten Baumbestand und ohne Maßnahmen bewertet. Das entspricht einem Ausgangsbiotop PA 112. Die in Aussicht genommene Ausgleichsfläche für den Katterbacher Weg sieht als geplantes Zielbiotop ebenfalls PA 112 - Parkanlage ohne alten Baumbestand - vor, nun jedoch mit Maßnahmen. Hier

wird die Pflanzung von einheimischen und standortgerechten Feldgehölzen vorgesehen, die von Saumstrukturen und Einzelbaumpflanzungen begleitet werden. Die Maßnahmen sind in einer großflächigen Langgraswiese eingebettet. Die aufgezählten Maßnahmen führen zu einer Erhöhung der Biotopwertpunkte; diese Bewertung wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens "Kochwiesenstraße" im Oktober 2010 durchgeführt und eine Abstimmung erzielt. Sie kann analog angewendet werden.

Die Entwicklung einer "Parkanlage ohne alten Baumbestand mit Maßnahmen" weicht von der ursprünglich vorgesehenen Maßnahme M 3 "Schaffung sonstiger Ruderalflächen durch Rückbau baulicher Anlagen" ab. Dies ist jedoch unschädlich, da von der Ausgleichsfläche an der Colonia-Allee eine Flächengröße den Eingriffen durch die Wohnbebauung zugeordnet wird, die von den Biotopwertpunkten her der wegfallenden Maßnahme M 3 im Ursprungsplan entspricht.

Tabellarische Gegenüberstellung der Ausgleichsmaßnahme M 3 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit der für die erste Änderung in Aussicht genommenen Fläche an der Colonia-Allee:

Bezeichnung	Ausgangsbiotop	LÖBF/ Köln- Code	ÖW pro m ²	Ziel- biotop	LÖBF/ Köln- Code	ÖW pro m ²	Aufwer- tung pro m ²	Flächen- größe in m ²	Aus- gleichs wert gesamt
M3	Schotter- und Sandflä- chen	HY2/ VF222	3	sonstige Ruderal- fluren	HP7/ BR221 7	13	10	6 150	61 500
Flächen- chen- pool Colo- nia- Allee	Parkanla- ge ohne alten Baum- bestand (ohne Maßnah- men)	PA 112	7	Parkanla- ge ohne alten Baum- bestand (mit Maß- nahmen)	PA 112	14	7	8 786	61 502

Damit ist der erforderliche Ausgleich vollständig verlagerbar.

Die Kosten der Maßnahmen ergeben sich durch die Berechnungen aus dem LFB für den Bebauungsplan "Kochwiesenstraße" in Köln-Holweide auf der Grundlage der Qualitätsfestschreibung der Standards. Die Standards sind in der Anlage zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135a bis 135 c BauGB festgelegt und als Kürzel mit der Festsetzung gekennzeichnet. Die Kosten für die Planung und Herstellung für die Ausgleichsmaßnahme M 3 betragen nach heutigem Stand rund 34.000 € für eine Fläche von 8 786 m².

Des Weiteren müssen für die zukünftigen Baugrundstücke im Hinterland des Thuleweges und der Sigwinstraße anteilige Kosten für die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen berechnet werden können. Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält bisher keine Darstellung der betroffenen Eingriffsgrundstücke beziehungsweise Grundstücksteile. Eine Zuordnung ist bisher nicht möglich. Dieser Fehler, der nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führt, wird durch das Hinzufügen einer entsprechenden Darstellung mit dem ausgleichspflichtigen Eingriffsbereich im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB behoben. Dies führt zur Heilung des Fehlers. Der Eingriffsbereich ist auf Blatt 2 des Bebauungsplan-Entwurfes dargestellt. Der ermittelte Eingriffsbereich hat eine Flächengröße von 24 500 m². Er berücksichtigt die ausgleichspflichtigen Eingriffe für Flächen des Wohngebietes und der Erschließung.

Die bisherige textliche Festsetzung Nummer 7 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan zum Eingriff, dem Ausgleich und den Maßnahmen wird ebenfalls entsprechend den oben genannten Ausführungen in Teilen angepasst.

4. Sonstiges

Im Hinterland des Grundstückes Im Weidenbruch 198 wurde eine mögliche Veränderung von Bodenfunktionen vermutet und als Bodenkatasterfläche 11264-2011 im Jahr 2011 untersucht. Im Ergebnis müssen im Falle einer Umnutzung wenige Kubikmeter Boden vom städtischen Grundstück entsorgt werden. Dies kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens näher spezifiziert werden.

Die geplante externe Ausgleichsfläche an der Colonia-Allee wird von zwei Altablagerungen und der Bodenkatasterfläche 15043-2008 tangiert. Die Altablagerung 90405 ist altlastverdächtig. Bei der zweiten Altablagerung 90403 ist der Verdacht generell ausgeräumt worden. Eine nähere Betrachtung hat ergeben, dass die externe Ausgleichsfläche allenfalls marginal betroffen ist. Dennoch wird ein entsprechender Hinweis neu aufgenommen.

Ein weiterer neuer Hinweis nimmt eine Anregung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes auf. Er betrifft das gesamte Plangebiet zwischen den Straßen Im Weidenbruch und Sigwinstraße.

5. Kosten

Bei der geplanten einfachen Änderung des Bebauungsplanes ist nicht mit Entschädigungsansprüchen nach § 39 ff BauGB zu rechnen. Alle Maßnahmenflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Köln, so dass keine Ankaufskosten entstehen. Es entsteht ein Wertverlust für die Stadt Köln durch die Bereitstellung der externen Ausgleichsfläche.

Durch die fristgerechte Kündigung des Pachtverhältnisses der externen Ausgleichsfläche werden Kosten in Höhe von circa 300 € entstehen.

Auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 73500/002 wurde zur Neuordnung des Gebietes ein Umlegungsverfahren durchgeführt und rechtskräftig abgeschlossen. Im Umlegungsplan wurde festgelegt, dass die Zuteilungsgrundstücke von den Kosten für den Erwerb und die Freilegung der zugeordneten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen freigestellt sind. Die Zuteilungsgrundstücke sind jedoch kostenpflichtig für die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich ihrer Planung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege nach der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach den §§ 135a bis 135c BauGB vom 15.12.2011 (Amtsblatt Nummer 1 vom 04.01.2012).

6. Ausblick

Zusammenfassend bedeutet die geplante vereinfachte Änderung im Wesentlichen Folgendes für die Bebauungsplan-Urkunde:

- In den bisherigen textlichen Festsetzungen wird die Erläuterung zur Maßnahmenfläche M 3 gestrichen.
- Ebenso wird die Darstellung der M 3-Fläche in der Planzeichnung gekreuzt. Die bisherige M 3-Fläche geht in die M 5-Fläche über.
- Es wird ein Kartenausschnitt zur Verdeutlichung der Lage der externen Ausgleichsfläche hinzugefügt.
- Es erfolgt eine Zuordnung von Fläche und Maßnahme gemäß § 9 Absatz 1a BauGB durch Überarbeitung der textlichen Festsetzung Nummer 7.