

Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75489/05

gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Arbeitstitel: 2. Änderung Dellbrück Süd in Köln-Dellbrück

Der Bebauungsplan Nr. 75489/05 soll durch ein vereinfachtes Änderungsverfahren geändert werden.

Der Bebauungsplan ist seit dem 12.02.1996 rechtsverbindlich und gilt für das Gebiet zwischen Dellbrücker Mauspfad, dem Bensberger Marktweg, der Mielenforster Straße, An der Ölmühle, Fußweg zwischen Grafenmühlenweg und Dellbrücker Mauspfad in Köln-Dellbrück (siehe Übersichtsplan M. 1 : 5 000 - Anlage 1).

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Wohngebietes, einerseits zur Sicherung der bestehenden Wohnbebauung und andererseits für ca. 180 neue Wohnungen als Einfamilienhausbebauung und Geschosswohnungen. Darüber hinaus wird eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte), eine öffentliche Grünfläche sowie Verkehrsflächen festgesetzt.

Der Bebauungsplan wurde seinerzeit im Wesentlichen zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung mit den erforderlichen Infrastruktureinrichtungen aufgestellt, darum wurde das Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch durchgeführt.

Die Planung ist in Teilen bereits umgesetzt.

Im Bereich zwischen Neufelder Straße und Dellbrücker Mauspfad, neben einer öffentlichen Grünfläche, setzt der Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf für eine II-geschossige Kindertagesstätte fest.

Der seinerzeit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes prognostizierte Bedarf an Kindertagesstätten im Stadtteil ist heute nicht mehr gegeben, so dass die im Plan festgesetzte Fläche für eine Kindertagesstätte nicht mehr gebraucht wird. Sollte sich in Zukunft der Bedarf wieder erwarten neu einstellen, besteht die Möglichkeit im Bereich Hochwinkel eine neue Kindertagesstätte zu realisieren.

Nunmehr bietet es sich an, die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf, einem gemeinnützigen Kölner Verein, der seit einiger Zeit ein Grundstück für die Errichtung einer christlichen Kirche und eines Gemeindezentrums mit generationsübergreifendem Wohnen sucht, hier anzusiedeln. In diesem Projekt soll u. a. ein vom Land Nordrhein-Westfalen gefördertes "Modellprojekt für Neue Wohnformen im Alter" als generationsübergreifendes Wohnen umgesetzt werden.

Das Projekt wurde im Gestaltungsbeirat am 17.03.2003 vorgestellt und positiv beurteilt.

Um die Kirche und das Gemeindezentrum mit dem generationsübergreifendem Wohnen zu realisieren, muss der Bebauungsplan in einem einfachen Verfahren geringfügig geändert werden.

Unter Beibehaltung der Gemeinbedarfsfläche, der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und der Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6 und der max. Höhe von 12,50 m der baulichen Anlagen im nördlichen Bereich, soll die Kindertagesstätte nunmehr in eine "Kirche mit generationsübergreifendem Wohnen" geändert werden. Die heutige max. Gebäudehöhe von 12,50 m darf zukünftig im nördlichen Bereich in der Nähe der benachbarten Wohnnutzung weiterhin nicht überschritten werden. Lediglich entlang der Neufelder Straße soll eine geringe Erhöhung um 0,50 m zulässig sein. Die Erhöhung der Baumöglichkeit im Bereich der Neufelder Straße ist städtebaulich vertretbar und fügt sich in die ebenfalls zulässige max. Höhe von 12,50 m der Nachbarbebauung ein.

Die Baugrenzen werden dem Projekt angepasst und auf dem Gemeinbedarfsgrundstück so neu geordnet, dass in Verbindung mit der verbleibenden GRZ eine aufgelockerte Stellung der neuen Baukörper möglich ist. Trotz der neuen Baugrenzen ist ein ausreichender Abstand zu den Nachbargrundstücken und ihrer Bebauung eingehalten.

Die Standorte für die Stellplätze und die Bäume wurden dem Bedarf entsprechend angepasst. Die Stellplätze sind weiterhin zur Neufelder Straße ausgerichtet. Für ihre Erschließung muss die Verkehrsfläche der Neufelder Straße geringfügig verändert werden, sie bleibt aber weiterhin für den Durchgangsverkehr geschlossen. Die festgesetzten Bäume auf der Gemeinbedarfsfläche sollen in ihrem Standort geringfügig verändert werden können, wenn es für die Projektentwicklung erforderlich wird.

Im östlichen Teil des Änderungsbereiches kann die nicht mehr benötigte Verkehrsfläche und das "Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit", zwischen Wendeanlage und Moitzfeldstraße, wegfallen. Insbesondere weil sich zwischenzeitlich herausgestellt hat, dass das Gehrecht auf der privaten Garagenhoffläche sich nicht realisieren lässt.

Das bereits festgesetzte "Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit" im Bereich der Grün- und Gemeinbedarfsfläche, in Verbindung mit der restlichen Verkehrsfläche in der Neufelder Straße, reichen für die Erschließung der Grundstücke aus.

Die gestalterischen Festsetzungen gelten nicht für die Fläche für Gemeinbedarf, weil das Vorhaben sich in seiner Figuration und Gestalt in die topografische und städtebaulich exponierte Lage am südlichen Ortsrand von Dellbrück einpassen soll, um insbesondere mit dem Kirchenbauwerk einen neuen Identifikationspunkt nordöstlich der öffentlichen Grünfläche am Dellbrücker Mauspfad zu schaffen.

Die im Rahmen der Bürgerinformation am 21.05.2003 vorgebrachten Anregungen aus der Bevölkerung wurden soweit es möglich war in der Bebauungsplanänderung berücksichtigt.

Ausgleichsregelungen für den Eingriff in Natur und Landschaft wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens berücksichtigt. Ein zusätzlicher Eingriff wird durch die Bebauungsplanänderung nicht verursacht.

Der Stadt Köln entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine weiteren Kosten.

Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, so dass die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Der Rat der Stadt Köln hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75489/05 mit dieser Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Sitzung am 07.10.2003 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) als Satzung beschlossen.

Köln, den 22. 10. 2003

Oberbürgermeister

In Ordnung

H. Vöring

