

Begründung gemäß § 9 Abs. 6 Bundesbaugesetz

zum Bebauungsplan Nr. 6442 Nd/06 - Inhalt nach Bundesbaugesetz § 9 (1) 1 a, b, c, f, 3, 5, (2) in Verbindung mit § 4 der 1. Durchführungsverordnung in der Fassung vom 21. 4. 1970 zum Bundesbaugesetz und § 103 Abs. 1 Ziff. 1 und Abs. 3 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen teilweise - für das Gebiet zwischen Universitätsstraße, Luxemburger Straße, Konradstraße und Remigiusstraße in Köln-Sülz, umgrenzt durch eine gestrichelte Linie:

Der Bebauungsplan sieht eine städtebauliche Amassung an die strukturellen Veränderungen des Planbereiches und seiner Umgebung, gekennzeichnet durch die Schwerpunktbildung aus Unicenter, der angestrebten Bebauung des ehemaligen Betriebsgeländes der Köln-Bonner-Eisenbahn AG unter Berücksichtigung übergeordneter Verkehrsbedürfnisse (Übernahme der Funktion Umgehung und Entlastung der Innenstadt), wie aus beiliegendem Plan ersichtlich, vor.

Die bisherige Nutzungsart MI (Mischgebiet) wird beibehalten.

Das bisherige Maß der baulichen Nutzung mit einer GFZ von 1,0 wird generell erhöht.

Für die Grundstücke Remigiusstraße 31 und 33, Konradstraße 2 - 10 und Luxemburger Straße 156 werden, da sich durch die festgesetzten Baugrenzen und die Geschößzahlen eine Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung höchstzulässigen Ausnutzung ergibt, die Bestimmungen des § 17 Abs. 8 Baunutzungsverordnung angewandt, die, weil städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (hier Anpassung an die vorhandene Bebauung), eine höhere Ausnutzung ermöglichen, da öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Das gleiche gilt auch für die Grundstücke Remigiusstraße 21 - 27 und Luxemburger Straße 150 b - 154, für die eine 5-geschossige Vorderlandbebauung und zusätzlich eine 1-geschossige Hinterlandbebauung für die gewerblich genutzten Restflächen in geschlossener Bauweise festgesetzt werden. Die Ausnutzung der noch verbleibenden Fläche des eingangs umschriebenen Gebietes, die Grundstücke Ecke Remigiusstraße/Universitätsstraße und Ecke Luxemburger Straße/Universitätsstraße, wird mit einer GFZ von 1,2 mit 7 Geschossen und Flachdach in geschlossener Bauweise festgesetzt, wobei das Grundstücke an der Ecke Luxemburger Straße/Universitätsstraße ca. 3.400 qm als Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Verwaltungsgebäude) ausgewiesen wird.

Der Stellplatzbedarf für die vorgenannten Grundstücke, für die eine Bebauung bis zu 7 Geschossen vorgesehen ist, soll in Garagenanlagen teils im Erdgeschoß und teils in Tiefgaragen befriedigt werden. Hierzu wird gemäß § 21 a Abs. 1, 4 und 5 Baunutzungsverordnung folgendes festgesetzt:

Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben unberücksichtigt die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche.

Die zulässige Geschoßfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

Diese Planungsmaßnahmen liegen im öffentlichen Interesse.


Bei der Durchführung des Planes entstehen der Stadt Köln keine zusätzlichen Kosten.

Die für den Gemeingebrauch und Gemeinbedarf ausgewiesenen Flächen befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde.

Eine Entwässerung ist durch Anschluß an das vorhandene Kanalnetz gewährleistet.

Dieser Bebauungsplan ist nach § 10 Bundesbaugesetz durch Beschluß des Rates vom 13. 7. 1976 als Satzung beschlossen worden, mit der als Anlage nach § 9 Abs. 6 Bundesbaugesetz beigefügten Begründung.

Köln, den 13. 7. 1976


Oberbürgermeister

