

Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**zur 1. Änderung (Ergänzung) des Bebauungsplanes Nr. 63459/05;****Arbeitstitel: 1. Änderung (Ergänzung) Melatengürtel/Oskar-Jäger-Straße
in Köln-Ehrenfeld**

Der Bebauungsplan Nr. 63459/05 wurde mit der Bekanntmachung am 05.03.2001 rechtsverbindlich. Ziel der Planung ist es, auf ehemals brachgefallenen Gewerbe- und Industrieflächen entlang der umgebenden Straßen (Melatengürtel, Oskar-Jäger-Straße und Weinsbergstraße) ein Kerngebiet mit einer Büronutzung und im Zentrum des Plangebietes ein Wohnquartier zu entwickeln. Die Wohnbebauung ist abgeschlossen bzw. soll durch die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel "Oskar-Jäger-Straße/Ölstraße" bis unmittelbar an die Oskar-Jäger-Straße erweitert werden. Die Bebauung des Kerngebietes erfolgte sehr zögerlich, so dass sowohl am Melatengürtel als auch an der Oskar-Jäger-Straße und der Weinsbergstraße noch mehrere Baulücken bestehen.

Im Kerngebiet (MK) ist eine V-, VIII- bzw. XII-geschossige Bebauung als Höchstgrenze in Anpassung an die vorhandene Bebauung auf den anderen Straßenseiten und zur Abschirmung des Wohnquartiers festgesetzt. Da keine Mindestgrenze für die Geschossigkeit festgesetzt ist, musste an der Weinsbergstraße ein I-geschossiger Lebensmittelmarkt genehmigt werden. Für die unbauten Grundstücke am Melatengürtel liegt ein Bauantrag für die Errichtung zweier I-geschossiger ca. 6 m hohen Hallen vor. Da entlang der das Plangebiet umgebenden Straßen eine niedrige Hallenbebauung städtebaulich nicht gewollt ist, wurde der Bauantrag zurückgestellt und eine Veränderungssperre erlassen. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wird für die Bebauung innerhalb des Kerngebietes eine Gebäudehöhe von 12 m als Mindesthöhe festgesetzt. Somit können innerhalb des Kerngebietes neben Bürogebäuden auch höhere transparente Hallen entstehen. Außerdem wird durch die festgesetzte Mindesthöhe der Baukörper das bestehende Wohnquartier weitestgehend vom Verkehrslärm der umgebenden Haupteerschließungsstraßen abgeschirmt.

Durch die Festsetzung einer Mindesthöhe für Gebäude innerhalb des Kerngebietes wird die vorhandene städtebauliche Konzeption gesichert und einer städtebaulichen Fehlentwicklung durch die Verfestigung einer niedrigen Hallenbebauung entgegen gewirkt.