

Darstellung der nach der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Änderungen des Entwurfes betreffend die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69459/03, Arbeitstitel: "1. Änderung Büropark Deutz-Mülheimer Straße" in Köln-Deutz

Die Ausarbeitung und öffentliche Auslegung des Entwurfes betreffend die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69459/03 erfolgten unter der Annahme, dass neben der Büronutzung auch Kommissionierungs- und Logistiktungen im Plangebiet realisiert werden sollten. Im Zuge der Konkretisierung des Vorhabens stellte sich dann jedoch heraus, dass die vorgesehene Fläche für die Kommissionierungs- und Logistiktungen nicht die erforderliche Mindestgröße aufwies, so dass das betroffene Unternehmen diese Nutzungen an anderer Stelle realisierte.

Aufgrund dieses Umstandes konnten die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 69459/03 für den Bereich des geplanten Hochregallagers wieder in den Änderungsentwurf eingearbeitet werden. Darüber hinaus wurden einzelne textliche Festsetzungen geringfügig geändert beziehungsweise an die geänderte Planung angepasst.

Die nachfolgend aufgelisteten Änderungen in der Planzeichnung beziehungsweise in den textlichen Festsetzungen wurden nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vorgenommen:

1. Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet westlich der Planstraße B 2 wurde die festgesetzte Obergrenze der Geschossfläche (GF) von 10 000 m² auf 8 500 m² reduziert. Im Gegenzug wurde für das Baugebiet nördlich der Bahntrasse/östlich der Straße An den Gelenkbogenhallen die festgesetzte GF von 10 000 m² auf 11 000 m² erhöht. Die Mindesthöhe des Gebäudes im Baugebiet westlich der Planstraße B 2 wurde von 60,0 m auf 72,0 m über NN erhöht. Für die nördliche Teilfläche im Baugebiet südlich der Brügelmanstraße/östlich der Planstraße B 2 wurde die festgesetzte Höchstgrenze der Höhe der baulichen Anlage ergänzt um die Mindesthöhe von 60,00 m über NN anlog der Festsetzung für die restliche Fläche in diesem Baugebiet.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

Im Baugebiet westlich der Planstraße B 2 wurde die südliche Baugrenze ca. 13 m nach Norden verschoben, so dass die ursprünglich festgesetzten oberirdischen Stellplätze erhalten bleiben. Außerdem entfällt damit ersatzlos die Über- und Unterbauung der Planstraße B 2 zur Schaffung einer baulichen Verbindung in das Baugebiet südlich der Brügelmanstraße/östlich der Planstraße B 2.

In den textlichen Festsetzungen der Ziffer 2.2 (Überschreitung der Baugrenzen/Baulinen) wurde für den an der Planstraße C 1 (Wolfgang-Anheisser-Straße) zulässigen Haupteingangsbereich die festgelegte Höhe von 3,00 m auf 3,50 m erhöht. Mit dieser Erhöhung wird eine für die Büronutzung angemessene Raumhöhe ermöglicht. Außerdem wird für die überbaubare Grundstücksfläche westlich der Planstraße B 2 die textliche Festsetzung, dass die festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinie durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Vordach, bauliche Vorkehrungen für Werbeanlagen, Kunstobjekte etc.) um maximal 1,00 m überschritten werden und dass insgesamt diese untergeordneten Gebäudeteile je Gebäudeseite maximal 30 % der Fläche einnehmen dürfen, dahingehend reduziert, dass die festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinie nur noch durch ein Vordach um maximal 1,00 m überschritten werden dürfen. Diese Änderung ergab sich aus dem Umstand, dass die konkretisierte Planung des Hochregallagers nicht mehr weiterverfolgt wurde.

3. Pflanzbindungen

Im Baugebiet westlich der Planstraße B 2 ist entlang der westlichen Plangrenze ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgelegt. Zur Sicherung der ursprünglichen Konzeption, diese Fläche mit einer Baumreihe gestalterisch aufzuwerten und räumlich zu fassen, wurde ergänzend festgesetzt, dass auf dieser mit der Ziffer 3 festgesetzten Fläche 5 Einzelbäume mit dem Biotopkürzel BF41 (GH 742) einseitig entlang der Erschließungsfläche (Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit) zu pflanzen sind.

4. Stellplätze

Aufgrund der Wiederaufnahme der Festsetzung von oberirdischen Stellplätzen (vgl. Nr. 2.) wurde die textliche Festsetzung dahingehend angepasst, dass gemäß § 12 Abs. 6 BauN-VO in den Baugebieten Stellplätze nur in den festgesetzten Tiefgaragen bzw. der festgesetzten oberirdischen Stellplatzfläche zulässig sind.

5. Höhenlage von Tiefgaragen

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Überdeckung der Tiefgarage wird ebenfalls die ursprüngliche Festsetzung zur Höhenlage der Tiefgarage westlich der Planstraße B 2 übernommen, wonach gemäß § 9 Abs. 2 BauGB die Oberkante der Tiefgarage westlich der Planstraße B 2 das Maß von 45,55 m ü. NN nicht überschreiten darf; im Bereich der mit einem Leitungsrecht zugunsten der GEW Köln AG festgesetzten westlichen Teilfläche darf die Oberkante der Tiefgarage ein Maß von 45,15 m ü. NN nicht überschreiten.