

Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71450/06

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB;

Arbeitstitel: "Nürnberger Straße, 1. Änderung" in Köln-Höhenberg

Der Bebauungsplan Nr. 71450/06 soll im beschleunigten Verfahren geändert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 71450/06 liegt im Ortsteil Höhenberg und ist seit dem 13.09.1993 rechtsverbindlich.

Er gilt für das Gebiet zwischen Olpener Straße, Burgstraße bis Haus Nr. 177, nördlich der Hauptschule Nürnberger Straße 10, Nürnberger Straße und Regensburger Straße in Köln-Höhenberg.

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes ist es, einerseits die vorhandene Struktur entlang der Straßen zu erhalten, und andererseits die unbebaute Wohnbaulandreservefläche im Hinterland des Plangebiets durch die Festsetzung von neuen Wohnhäusern in geschlossener Bauweise zu erschließen. Des Weiteren wurde eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten planungsrechtlich gesichert.

Die Umsetzung der Grundstücksneuordnung erfolgte durch eine Umlegung. Die Umlegung ist bereits abgeschlossen. Die Erschließung der neuen Grundstücke ist derzeit in Bearbeitung, so dass die Grundstücke kurzfristig bebaut werden können.

Nunmehr hat sich bei der weiteren Umsetzung des Bebauungsplanes gezeigt, dass die geplante Kindergartenfläche (ca. 1 600 m²) nicht mehr benötigt wird und die Fläche einer anderen Nutzung zugeführt werden kann. Die GAG beabsichtigt, hier ein Projekt für Mehrgenerationenwohnen zu errichten. Darum soll die im Bebauungsplan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche in ein allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden. Eine Beeinträchtigung durch diese Nutzungsänderung mit der unmittelbaren Nachbarschaft – Schule und Wohnbebauung – ist nicht zu erkennen. Außerdem soll die Fläche für den

Fuß- und Radweg der Wohnbaufläche zugeschlagen werden. Als Ersatz für den Fuß- und Radweg wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Allgemeinheit an gleicher Stelle festgesetzt. Durch diese gemeinsame Nutzung soll erreicht werden, dass die vor dem Mehrgenerationenhaus anzulegenden Stellplätze angefahren werden können. Eine Benachteiligung der Fußgänger oder Radfahrer ist nicht erkennbar, insbesondere weil es sich lediglich um sechs Stellplätze handelt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes, von Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten in ein allgemeines Wohngebiet (WA), sind die Grundzüge der Planung berührt. Der Bebauungsplan Nr. 71450/06 dient der Innenentwicklung innerstädtischer Flächen. Die Änderung ermöglicht eine bauliche Anpassung an die gewünschte neue städtebauliche Entwicklung. Mit dieser Umnutzung trägt die Bebauungsplan-Änderung dazu bei, dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit weiterem Wohnraum Rechnung zu tragen. Aus den v. g. Gründen wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB unter Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Durchführung nach § 13 a BauGB sind gegeben, weil die festgesetzte Größe der Grundfläche deutlich kleiner als 20 000 m² ist und das Vorhaben keine UVP-Pflicht begründet. Außerdem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor. Nach § 13 a BauGB ist ein Ausgleich für den Eingriff nicht erforderlich.

Im Übrigen würden durch die Planung keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen, weil die Bebaubarkeit sich nicht gegenüber dem heutigen rechtskräftigen Bebauungsplan ändert.

Sonstige Umweltbelange liegen nicht vor.