Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zu der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6048 Na/03 (60499/03) Arbeitstitel: 2. Änderung Görlinger Zentrum in Köln-Bocklemünd/Mengenich

1. Anlass und Ziel der Änderung

1.1 Anlass der Änderung

Das Ende der 1960er Jahre im Mittelpunkt der städtebaulichen Großsiedlung Bocklemünd/ Mengenich angelegte Görlinger Zentrum befindet sich nach fast 40-jähriger Nutzung in einem desolaten Zustand, der sich nicht nur negativ auf die Geschäftsentwicklung in diesem Nahbereichszentrum auswirkt, sondern sogar die Attraktivität der gesamten Siedlung beeinträchtigt. Die Verwaltung hat daher in Kooperation mit der GAG als Haupteigentümerin der angrenzenden Gebäude eine sog. "Potenzialanalyse" in Auftrag gegeben und auf der Grundlage der so gewonnenen Erkenntnisse ein Erneuerungskonzept für das Görlinger Zentrum erarbeitet, mit dem die Nahversorgungsfunktion langfristig stabilisiert werden soll.

Eine Neugestaltung der öffentlichen Flächen ist Voraussetzung für Investitionen in den Gebäudebestand. Neben gestalterischen Nachbesserungen an den Vordächern und Fassaden ist es erforderlich, den beiden für das Görlinger Zentrum unverzichtbaren Ankermietern größere Geschäftsflächen zur Verfügung stellen.

1.2 Ziel der Änderung

Ziel der Änderung ist die Anpassung der städtebaulichen Struktur an die geänderten wirtschaftlichen Erfordernisse des Einzelhandels.

Zentrale Ziele der Änderung sind:

- Bereitstellung großer überbaubarer Grundstücksflächen für die Erweiterung bestehender Einzelhandelsgeschäfte,
- Schaffung zusätzlicher öffentlicher Parkplätze,
- Aufgabe verwinkelter Fußwegverbindungen,
- Berücksichtigung des abweichenden Ausbaus öffentlicher Verkehrsflächen,
- Modifizierung der gestalterischen Festsetzungen.

2. Erläuterung zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Die Änderung erfasst den Bereich des Görlinger Zentrums zwischen Schumacherring, Wegeverbindung zwischen Schumacherring und Tollerstraße, Tollerstraße, Ollenhauerring und Görlinger Zentrum in Köln-Bocklemünd/Mengenich.

2.2 Vorhandene Struktur

Der Änderungsbereich ist geprägt von dem fußläufigen Einzelhandelsbereich mit der bis zu 5-geschossigen Wohnbebauung im Zentrum sowie den bis zu 19-geschossigen Hochhäusern, die überwiegend als Wohngebäude und teils als Seniorenzentrum genutzt werden. Des Weiteren sind zwei Kirchen mit Gemeindezentren sowie drei Kindertagesstätten und ein Ärztehaus im Änderungsbereich vorhanden.

2.3 Erschließung

Der Änderungsbereich ist verkehrlich über den Schumacherring und den Ollenhauerring sowie den von ihnen ausgehenden sechs Stichstraßen an das Verkehrsnetz angebunden. Der fußläufige Bereich des Görlinger Zentrums ist neben den breiten Anbindungen an den Schumacherring und den Ollenhauerring noch über drei teils verwinkelte Wohnwege an die südlichen Stichstraßen angebunden.

2.4 Planungsrechtliche Situation

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6048 Na/03 Blatt 1 (Nr. 60499/03-01) vom 20.01.1969. Festgesetzt sind ein Kerngebiet (MK) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0, öffentliche Verkehrsflächen sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz.

2.5 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich der Änderung ist im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im Rahmen der "Integrierten Raumanalyse" wird eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

3. Begründung der Änderung

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet soll weiterhin beibehalten werden, um alle vorhandenen Nutzungen auch weiterhin planungsrechtlich zu ermöglichen. Zur Sicherung des Bestandes sowie zur Ermöglichung von Erweiterungen, insbesondere der Einzelhandelsgeschäfte, wird die GRZ von 0,6 auf 1,0 erhöht. Die GFZ von 2,0 bleibt unverändert. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie der Bauweise wird wie im bestehenden Bebauungsplan verzichtet.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bereich des Einkaufszentrums durch Baulinien und ansonsten durch Baugrenzen bestimmt. Bis auf eine Fläche vor dem Ärztehaus, auf der künftig ein Kinderspielplatz untergebracht werden soll, ist eine vollflächige Überbaubarkeit der Grundstücke vorgesehen.

3.3 Erschließung

Nicht mehr erforderliche Verkehrsflächen

Um die zur Ertüchtigung des Einkaufszentrums erforderliche Erweiterung eines bestehenden Supermarktes zu ermöglichen, muss die östlichste vom Ollenhauerring ausgehende Stichstraße aufgegeben werden und mit Kerngebiet überplant werden. Dies ist möglich, da über diese Stichstraße neben dem Supermarkt nur eine Gaststätte und ein Einzelhandelsgeschäft angeliefert werden, deren Anlieferung künftig direkt vom Ollenhauerring erfolgen kann.

Die Planung greift die Anforderungen auf, die das Kriminalkommissariat Vorbeugung im Vorgriff auf die kürzlich abgeschlossene Kooperationsvereinbarung zwischen der Stadt Köln und der Polizei erstmalig für das Görlinger Zentrum als Pilotprojekt formuliert hat. Diese Anforderungen laufen auf eine größtmögliche Übersichtlichkeit der öffentlichen Flächen unter weitgehender Vermeidung von Sichthindernissen, uneinsehbarer Nischen und verwinkelter Wege hinaus, um insbesondere das subjektive Sicherheitsgefühl der Benutzer zu erhöhen. Nebenzugänge zur Fußgängerzone, die lediglich für die Bewohner der angrenzenden Wohnhäuser von Bedeutung sind, werden geschlossen und ihre Flächen mit Kerngebiet überplant.

Zusätzliche öffentliche Parkplätze

Bedingt durch die Verlegung des Kinderspielplatzes können unmittelbar an der Fußgängerzone 18 öffentliche Parkplätze geschaffen werden. Der überwiegende Teil der öffentlichen Grünfläche wird daher mit öffentlicher Verkehrsfläche und die restliche Fläche mit Kerngebiet überplant, um den nutzbaren Gartenbereich des Seniorenzentrums zu erweitern.

Berücksichtigung des abweichenden Ausbaus öffentlicher Verkehrsflächen

Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Parkplätze vor dem Kindertagesstätten-Grundstück Schumacherring 25 wurden nicht ausgebaut, stattdessen wurde das Kita-Grundstück um diese Fläche erweitert. Als Ersatz wurden auf der Westseite der Wendeanlage sechs Parkplätze zu Lasten des Kerngebietes ausgebaut. Der Fußweg zwischen dem Schumacherring und der Tollerstraße wurde nicht, wie im Bebauungsplan festgesetzt, in einer Breite von 6 m, sondern nur in einer Breite von 3 m ausgebaut. Bei den künftigen Festsetzungen wird der abweichende Ausbau berücksichtigt.

3.4 Grünflächen

Die bisherige öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz am Seniorenwohnheim stellt wegen ihres ungepflegten Zustands und ihrer von den publikumsintensiven Nutzungen abgewandten Lage derzeit einen Rückzugsraum für Problemgruppen des Stadtteils (Alkohol- und Drogenkonsumenten, latent gewaltbereite junge Erwachsene) dar und ist demzufolge aktuell nicht mehr als Kinderspielplatz nutzbar. Eine Verlagerung dieses öffentlichen Spielplatzes ist auch deshalb geboten, weil die bisherige Spielplatzfläche bei der gewünschten Beibehaltung der Verkehrsführung im Stadtteil die einzige geschäftsnahe Fläche darstellt, auf der die dringend benötigten zusätzlichen Parkplätze für die Kundschaft angeboten und über einen nachvollziehbaren Anfahrtsweg ausgeschildert werden können. Ergänzend eröffnet die Verlagerung des Spielplatzes die Chance, die Distanzflächen rund um die beiden angrenzenden Hochhäuser des Seniorenwohnheims zu einem gut nutzbaren Gartenbereich zu erweitern. Der geplante neue Standort des Spielplatzes auf einer GAG-eigenen, direkt an die Fußgängerzone angelagerten Fläche bietet ein wesentlich höheres Maß an öffentlicher Kontrolle und liegt im unmittelbaren Einzugsbereich der Wohnhochhäuser Görlinger Zentrum 3 und 9, die bisher über keine angemessenen Spielflächen verfügen. Er bietet zudem einen erweiterten Außenraum für Aktivitäten des benachbarten Bürgerschaftshauses, das zusammen mit der GAG die Patenschaft für den Spielplatz übernehmen wird. Nutzung und Pflege des Spielplatzes sollen durch Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgeschrieben werden.

3.5 Gestalterische Festsetzungen

Der bestehende Bebauungsplan enthält gestalterische Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der Gebäudeaußenfläche, der Dachgestaltung, der Zulässigkeit von Antennenanlagen, der Grünflächengestaltung und den Einfriedungen. Im Änderungsbereich wurde bei den Einfriedungen erheblich von den gestalterischen Vorgaben abgewichen, so dass künftig auf Gestaltungsbestimmungen für Einfriedungen verzichtet wird.

4. Umweltbelange

Umweltbelange werden durch die geringfügigen Änderungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sowie des Kerngebietes bis auf die Zunahme des Verkehrs für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes Görlinger Zentrum 24 nicht betroffen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro für Bauphysik Heinrichs vom 13.10.2008 zur Erweiterung des Rewe-Marktes Görlinger Zentrum 24 wurde nachgewiesen, dass auch künftig die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden.

5. Beschleunigtes Änderungsverfahren

In der Sitzung am 10.11.2005 hat der Stadtentwicklungsausschuss die Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6048 Na/03 (60499/03) beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Köln erfolgte am 23.11.2005.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine innerhalb der bebauten Ortslage von Köln-Bocklemünd/Mengenich gelegene Fläche mit einer Größe zwischen 20 000 m² und 70 000 m², so dass das Änderungsverfahren künftig im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB fortgeführt werden kann, zumal aufgrund der Vorprüfung des Einzelfalls die Änderung keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Das heißt, dass von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und von einer förmlichen Umweltprüfung abgesehen wird.

6. Planverwirklichung

6.1 Städtebaulicher Vertrag

Für den Ausbau des Kinderspielplatzes auf dem GAG-eigenen Grundstück im Bereich der Mittelachse des Görlinger Zentrums sowie dessen dauerhafte öffentliche Zugänglichkeit ist noch ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Köln und der GAG AG abzuschließen.

6.2 Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Köln keine Kosten. Da die künftige öffentliche Verkehrsfläche zugunsten des Kerngebietes reduziert wird, kann mit Veräußerungserlösen in Höhe von ca. 385.000,00 € gerechnet werden.