

Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes 64424/02;

Arbeitstitel: Kinderheime Sülz in Köln-Sülz, 1. Ergänzung

Für den Bereich der WA 1, WA 2 und WA 3 setzt der Bebauungsplan Baulinien, insbesondere in Richtung des zentralen Platzes, fest. Um in den genannten allgemeinen Wohngebieten insbesondere platzbegleitend eine vielfältig gestaltete Dachlandschaft zu ermöglichen, gelten die festgesetzten Baulinien in den obersten als Höchstmaß festgesetzten Vollgeschossen als Baugrenzen. Hierdurch wird ein Zurückspringen von diesen Baulinien in den obersten als Höchstmaß festgesetzten Vollgeschossen ermöglicht und insgesamt eine abwechslungsreiche, gestaffelte Dachlandschaft gewährleistet.

Planungsanlass

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.10.2007 die Verwaltung beauftragt, auf Grundlage des überarbeiteten ersten Ranges des Wettbewerbsergebnisses einen Bebauungsplan-Entwurf auszuarbeiten.

Ziel ist es, den Bereich einer hochwertigen Wohnbebauung mit untergeordneter Büro- und Verwaltungsnutzung zuzuführen.

Dementsprechend werden überwiegend Wohn- und entlang des Sülzgürtels drei Mischgebiete ausgewiesen, in denen unter Berücksichtigung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude eine bis zu IV- bis V-geschossige neue Bebauung vorgesehen wird. Zur planungsrechtlichen Sicherung eines hochwertigen Wohnstandortes mit untergeordneter Büro- und Verwaltungsnutzung wurden in dem Ursprungsplan 64424/02 detaillierte Festsetzungen getroffen. Versehentlich wurde für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 nicht berücksichtigt, dass zur Schaffung einer vielfältig gestalteten Dachlandschaft gesonderte Festsetzungen zu treffen sind.

Hierzu werden in dieser 1. Ergänzung die textlichen Festsetzungen entsprechend ergänzt.

Plangebiet

Die Ergänzung der textlichen Festsetzungen gilt grundsätzlich für das gesamte Plangebiet des Ursprungs-Bebauungsplanes. Diese Ergänzung betrifft tatsächlich ausschließlich die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3, da nur hier Baulinien festgesetzt sind.

Planung

Um eine vielfältige, interessante und abwechslungsreiche Dachlandschaft im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 zu ermöglichen, soll festgesetzt werden:

"Gemäß § 23 Absatz 2 Satz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gilt die festgesetzte Baulinie im obersten als Höchstmaß festgesetzten Vollgeschoss als Baugrenze."

Hierdurch wird insbesondere im Bereich des zentralen Platzes, aber auch beiderseits des festgesetzten WA 2 ermöglicht, im obersten als Höchstmaß festgesetzten Vollgeschoss von dieser Baulinie um ein beliebiges Maß zurückzustaffeln. Diese Planung entspricht dem städtebaulichen Vorschlag des ersten Ranges des Wettbewerbes, auf dessen Grundlage der Bebauungsplan ausgearbeitet wurde.