

Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan-Entwurf;

Arbeitstitel: "1. Änderung Westlich Schillingsrotter Weg" in Köln-Marienburg

Planungsanlass/Planungsziel

Der Bebauungsplan 68400/03 mit dem Arbeitstitel: Westlich "Schillingsrotter Weg" in Köln-Marienburg ist seit 1993 rechtskräftig. Nach Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens wurde im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf in den Jahren 2001 und 2002 eine Feuerwache (Feuerwache 2) für den Versorgungsbereich "Südstadt und Stadtbezirk Rodenkirchen" errichtet, die 2003 in Betrieb gegangen ist.

Zwischenzeitlich hat sich neuerer Flächenbedarf herausgestellt. Dabei ist mittelfristig von weiterem Flächenwachstum auszugehen, der auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht umgesetzt werden kann.

Erforderlich sind:

- zwei Stellplätze für den Rettungsdienst
- sechs Stellplätze für den Bereich Hilfeleistung/Brandschutz/Umweltschutz
- ein Stellplatz für die Sandfüllanlage
- Raumreserve Feuerwehr-Einsatzleitung
- technische Einsatzleitung
- Ruhe- und Spindräume Personal

Darüber hinaus sind die nachstehend aufgeführten Nutzungen möglicherweise unterzubringen:

- Unterbringung einer angestrebten Einheit der Freiwilligen Feuerwehr
- Büroraum

Dieser Erweiterungsbedarf soll auf dem eigenen Grundstück realisiert werden. Er beinhaltet dabei zusammengefasst:

- 35 Stellplätze auf der Westseite des Baugrundstückes
- Die Erweiterung des bestehenden Gebäudes um eine Halle, die erdgeschossig maßgeblich circa neun Stellplätzen und im 1. Obergeschoss insbesondere Personal- und Schulungsräumen Raum bieten soll.

Dem zurzeit bestehenden Erweiterungsbedarf soll planungsrechtlich durch eine erste Änderung des bestehenden Bebauungsplanes gefolgt werden (siehe Anlage 4). Hierdurch kommt es zu folgenden inhaltlichen Änderungen:

- Die im Bebauungsplan vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche soll anders verteilt werden. Das bestehende Gebäude soll nunmehr eine Verlängerung in östliche Richtung und nicht mehr in südliche Richtung erhalten.
- Diese Verlängerung der überbaubaren Grundstücksfläche bedeutet, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche und eine Fläche für Stellplätze verlegt werden müssen und der erforderliche Eingriffsausgleich muss im Grundsatz neu errechnet werden.

Die anderen getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

Für den erforderlichen Ausgleich wird eine Fläche nördlich der Bundesautobahn A 4 im Bereich Rondorf geprüft, da eine vollständige Kompensation auf dem Grundstück nicht möglich ist.