

Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan-Entwurf 62424/03
Arbeitstitel: Elzstraße in Köln-Sülz

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Die wegen der Umnutzung des Areals der Kinderheime Sülz erforderliche Aufgabe der Kindergartennutzung Ecke Anton-Antweiler-Straße/Neuenhöfer Allee, löst den Bedarf nach einem Ersatzstandort aus. Dieser soll in räumlicher Nähe zum bisherigen Standort geschaffen werden. Ferner löst das mit Wirkung zum 01.08.2008 vom Landtag Nordrhein-Westfalen beschlossene Kinderbildungsgesetz (KiBiz) einen zusätzlichen Bedarf an Betreuungsstätten insbesondere für Kinder unter drei Jahren aus. Da das in fußläufiger Entfernung zum ehemaligen Kindergarten befindliche Grundstück südwestlich des vorhandenen katholischen Kindergartengrundstücks am Beethovenpark nicht mehr für die Unterbringung des Maschinenparks des Amtes für Landschaftspflege und Grünflächen benötigt wird, bietet sich das in städtischem Besitz befindliche vakante Grundstück, auch wegen seiner Nähe zur öffentlichen Freifläche an.

1.2 Ziel der Planung

Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer viergruppigen Kindertagesstätte inklusive einer U 3- Betreuung zu schaffen.

1.3 Art der Verfahrensweise

Der Bebauungsplan setzt insgesamt circa 900 m² an zu überbauender Grundfläche fest. Ferner wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-/Vogelschutzgebiete). Da die Planung der Nachverdichtung und Innenentwicklung dient, seine zulässige zu versiegelnde Fläche deutlich unterhalb von 20 000 m² liegt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt. Das bedeutet, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Ferner gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als erfolgt. Eine Ausgleichspflicht besteht somit nicht.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Lage und Abgrenzung der Plangebietes

Das circa 1 500 m² große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Köln-Sülz am öffentlich genutzten Beethovenpark, südöstlich des katholischen Kindergartens Neuenhöfer Allee 33, südwestlich der Wohnbaugrundstücke Neuenhöfer Allee 27 - 29, nordwestlich des Wohnbaugrundstücks Elzstraße 8 und nordöstlich des Fuß- und Radweges in Verlängerung der Elzstraße.

2.2 Vorhandene Struktur

Das Plangebiet stellt ein von gesundheitsschädlichen Umweltimmissionen abgeschirmter Bereich dar, der bisher als Betriebshof des städtischen Amtes für Landschaftspflege und Grünflächen genutzt wurde. Es ist mit einem Hauptgebäude sowie mit Garagen und Geräteschuppen bebaut. Das Grundstück diente bisher der Wartung und Unterbringung von gärtnerischen Maschinen und Geräten und ist bereits weitgehend mit Betonplatten versiegelt. Die eingeschossigen Aufbauten sind stark sanierungsbedürftig und werden nur noch sporadisch genutzt.

In unmittelbarer nordwestlicher Nachbarschaft befindet sich bereits der ein- bis zweigeschossige Kindergarten der katholischen Kirche. Ansonsten wird die das Gebiet umgebende Bebauung von Wohnbebauung geprägt. Nordwestlich verläuft in einer Entfernung von circa 13 m entlang der Neuenhöfer Allee eine geschlossene viergeschossige Blockrandbebauung, während sich südöstlich ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus befindet. Südwestlich grenzt der Beethovenpark mit seinen für den äußeren Grüngürtel typischen öffentlich zugänglichen Freiflächen an.

2.3 Vorhandene Erschließung

Das Plangebiet liegt an keiner Straßenverkehrsfläche. Die bisherige verkehrliche Erschließung des Betriebshofs erfolgte über den zum Beethovenpark gehörenden Fuß- und Radweg, der entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze verläuft und der unmittelbar an die als Sackgasse mit einem Wendehammer endende Elzstraße anschließt.

Ansonsten ist das Grundstück über bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen.

2.4 Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet bestehen keine planungsrechtlichen Festsetzungen. Das bedeutet, dass die planungsrechtliche Beurteilung des Gebiets sich nach den Vorschriften des § 34 BauGB richtet und Bauvorhaben sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Aufgrund der das Gebiet umgebenden prägenden baulichen Nutzungen ist der Bereich als "Allgemeines Wohngebiet" einzustufen. Dies entspricht im Übrigen der Darstellung des Flächennutzungsplanes, der hier Wohnbaufläche ausweist.

3. Planungsvorgaben

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan wird der Bereich als Wohnbaufläche mit dem Signet Kindereinrichtung dargestellt.

3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt den Bereich als Innenbereich gemäß § 34 BauGB beziehungsweise Baufläche gemäß Bebauungsplan dar.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Da sich das Grundstück im Eigentum der Stadt Köln befindet und die Stadt Köln die Trägerschaft des Kindergartens übernehmen wird, soll gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 5 BauGB eine "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung -Kindergarten- festgesetzt werden. Obwohl der Flächennutzungsplan hier Wohnbaufläche darstellt, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes

nicht erforderlich, da die festgesetzte Kindergartennutzung auch im Rahmen der allgemein zulässigen Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes zulässig ist und die Grundstücksgröße von circa 1.500 m² weit unterhalb der Darstellungsgrenze des Flächennutzungsplanes liegt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen überwiegend als Höchstgrenze bestimmt werden. Lediglich für die eingeschossige Grenzbebauung an die vorhandene Garage des Grundstücks Elzstraße 8 werden zwingende Höhen aus Gründen der erforderlichen Planbestimmtheit festgesetzt.

Es wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Damit orientieren sich die städtebaulichen Dichtewerte an der Obergrenze des § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Da es wegen der geplanten Kindergartennutzung auf den Freiflächen eine stärkere Versiegelung, beispielsweise durch befestigte Außenbereiche, Garagen, Stellplätze oder andere Nebenanlagen erforderlich wird, darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO abweichend von § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 0,8 überschritten werden.

Entsprechend der auf zwei Ebenen ausgelegten Kindergartennutzung wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Lediglich ein kleiner südöstlich an die benachbarte Garage heranreichender Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche wird eingeschossig festgesetzt. In diesen eingeschossigen Bereich soll der Eingangsbereich integriert und im hinteren Bereich ein Abstellraum beispielsweise für Kinderwagen untergebracht werden.

Zur Vermeidung von städtebaulichen Unmaßstäblichkeiten werden Gebäudehöhen in Form von zulässigen Wandhöhen festgesetzt. Das zweigeschossige Hauptgebäude soll eine Wandhöhe von maximal 6,80 m und der an die vorhandene Garage geplante eingeschossige Anbau soll eine Wandhöhe von zwingend 3,70 m inklusive Attika an der Nachbargrenze aufweisen. Diese Höhen beziehen sich auf eine Bezugshöhe von 49,80 m ü. NN., die in etwa der durchschnittlichen Geländehöhe entspricht. Ferner wird eine Überschreitung der festgesetzten zweigeschossigen Wandhöhe um maximal 1,80 m für zulässig erklärt, um technische Aufbauten wie beispielsweise Antennen, Lüftungsanlagen oder Oberlichter zu ermöglichen. Dabei müssen die Dachaufbauten jedoch mindestens um das Maß ihrer Höhenüberschreitung von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten, um einer optischen Überhöhung der festgesetzten Vollgeschosse entgegen zu wirken.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Unter Einhaltung der Abstandflächen soll der Kindergarten allseits abgerückt von den Grundstücksgrenzen errichtet werden. Eine Ausnahme bildet lediglich der circa 5 m breite eingeschossige Anbau an die grenzständige Garage des Grundstücks Elzstraße 8, so dass anstelle der prägenden offenen Bauweise geschlossene Bauweise aus Gründen der Sicherstellung der untergeordneten Grenzbebauung festgesetzt wird.

Ebenso wird im Bereich der Grenzbebauung die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baulinie gebildet, um den Anschlusszwang in Verbindung mit der zwingend festgesetzten Wandhöhe an dieser Stelle zu gewährleisten. Ansonsten werden ausschließlich Baugrenzen festgesetzt, die lediglich zum Beethovenpark (südwestliche Baugrenze) für die Errichtung einer Außentreppe um 1,5 m überschritten werden darf. Dabei darf die zulässige Überschreitung jedoch nur maximal ein Drittel der südwestlichen Baugrenzenlänge überschreiten.

4.4 Erschließung

Verkehr

Die Erschließung der auf dem Kindergartengrundstück geplanten drei privaten Stellplätze ist über den befestigten Fuß- und Radweg in Verlängerung der Elzstraße vorgesehen.

Für den Hohl- und Bringverkehr der Kindergartenkindereltern, sollen in der Neuenhöfer Allee zwei zeitlich begrenzte öffentliche Parkplätze reserviert werden, so dass keine die Elzstraße betreffenden verkehrlichen Maßnahmen erforderlich werden.

4.6 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Aufgrund der Lage des Plangebiets im von Verkehrsemissionen abgeschirmten Innenbereich der Neuenhöfer Allee und des unmittelbar angrenzenden Beethovenparks werden keine besonderen Maßnahmen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich. Von einer ausreichende Luftgüte muss wegen des unmittelbar angrenzenden äußeren Grüngürtels ausgegangen werden. Ferner sind keine Verkehrslärmimmissionen zu erwarten, die über den einschlägigen Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) liegen.

4.7 Gestalterische Festsetzungen

Es soll das Flachdach festgesetzt werden, da diese Dachform eine für Kindergärten typische Dachform darstellt und einen städtebaulich sinnvollen Übergang des bebauten Innenbereichs zum unbebauten Freiraum des äußeren Grüngürtels darstellt.