

Darstellung der nach der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes 71467/02 Arbeitstitel: "Südlich Arnsberger Straße" in Köln-Buchheim

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte in der Zeit vom 10.01. bis zum 09.03.2011. Förmlich offen gelegen hat der Bebauungsplan-Entwurf (Stand 29.07.2010), der auch Inhalt der Beschlussvorlagen für die Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses (StEA) am 09.09.2010 und der Bezirksvertretung Mülheim (BV 9) am 13.09.2010 war. In seiner Sitzung am 18.11.2010 hat der StEA die Offenlage des Bebauungsplanes 71467/02 –Arbeitstitel: "Südlich Arnsberger Straße" in Köln-Buchheim– beschlossen.

Verspätet eingegangene Anregungen im Rahmen des Dienststellenumlaufs sowie die Ergebnisse von Abstimmungsgesprächen mit Behörden und Trägern öffentlicher Belange, die kurz vor und teilweise noch nach Vorlagenschluss, das heißt ab Ende Juli 2010, erfolgt sind, konnten nicht mehr in die Entwurfsfassung einfließen. Bereits vor der Beschlussfassung des STEA über die Offenlage zeichnete sich daher die Notwendigkeit ab, die Inhalte des Bebauungsplanes 71467/02 anzupassen.

Die nachfolgenden Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes wurden nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Absatz 3 BauGB vorgenommen. Durch die Änderung des Planentwurfes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Auch sind von den Änderungen die Öffentlichkeit nicht erkennbar betroffen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht erkennbar in ihren Aufgaben berührt, so dass auf die Einholung von Stellungnahmen verzichtet werden konnte. Der Schulträger hat den Änderungen schriftlich zugestimmt.

Die notwendigen Korrekturen am Bebauungsplan werden wie folgt begründet:

1. Die südliche Grenze des künftigen Schulgeländes (Fläche für den Gemeinbedarf) verläuft in Abstimmung mit der Stadt Köln entlang der Verbindungslinie zwischen den vor Ort vorhandenen Regenwassereinläufen (Gullys) am Elisabeth-Schäfer-Weg. Deren Lage wurde im Sommer 2010 durch MRD, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure (öbVI), Köln, nachträglich aufgenommen. Die Grenze der Fläche für den Gemeinbedarf wird auf Basis des aktuellen Aufmaßes der öbVI festgesetzt.
2. Im Zuge der Vorabstimmung der Bauantragsunterlagen mit der Baugenehmigungsbehörde wurde deutlich, dass die festgesetzte, zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf durch die geplante Bebauung und Freiflächenbefestigung überschritten werden würde. In Abstimmung mit den zuständigen Dienststellen der Stadt Köln werden die ursprünglich geplanten privaten Grünflächen an Arnsberger Straße und Elisabeth-Schäfer-Weg daher in der Satzungsfassung als Flächen für den Gemeinbedarf mit Anpflanzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB festgesetzt: Durch die Festsetzungen wird die Bepflanzung der unbefestigten Freiflächen sichergestellt, gleichzeitig können diese zukünftig privaten Grundstücksflächen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) angerechnet werden. Die Flächen werden entsprechend der Bauantragsunterlagen und des städtebaulichen Vertrages als bepflanzte Grünflächen gestaltet. Es ist keine Versiegelung dieser Flächen vorgesehen. Bei der Abgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die am Elisabeth-Schäfer-Weg erforderliche Feuerwehraufstellfläche berücksichtigt.

3. Südlich des geplanten Schulneubaus wird zusätzlich ein behindertengerechter Zugang vom Elisabeth-Schäfer-Weg aus errichtet werden. Die Freiflächenplanung ist in diesem Bereich entsprechend angepasst worden. Daher und aufgrund der Abstimmung mit der Versorgungsträgerin der Wassertransportleitung hinsichtlich einzuhaltender Schutzbestimmungen, ist es notwendig, die Festsetzungen über Lage und Anzahl der anzupflanzenden Bäume abzuändern. So sind innerhalb der (privaten) Fläche für den Gemeinbedarf anstelle von bisher 30 nun 28 Bäume anzupflanzen, wobei die festgesetzten Baumstandorte in der Satzungsfassung der Bebauungsplanzeichnung auf der aktualisierten Freiflächenplanung beruhen.
4. Außerdem werden die Grünfestsetzungen im Bebauungsplan folgendermaßen ergänzt: "Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Grundstückseinfriedungen, Wege und bauliche Anlagen zur Gestaltung der Fläche sowie Eingriffe der Leitungsträgerin für Reparatur- und Wartungsmaßnahmen im Bereich des festgesetzten Leitungsrechts am Elisabeth-Schäfer-Weg zulässig." Dadurch wird im Sinne der Versorgungsträgerin die Zugänglichkeit der bedeutenden Wassertransportleitung, die auf der nördlichen Seite entlang des Elisabeth-Schäfer-Wegs verläuft, zusätzlich zum festgesetzten Leitungsrecht gesichert.
5. In Abstimmung mit der Stadt Köln soll von dem künftig neu gestalteten Arnsberger Platz ein zusätzlicher Eingang von Osten zum Schulgelände geschaffen werden. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan im östlichen Plangebietsteil auf öffentlicher Grünfläche in Richtung Arnsberger Platz ein Gehrecht zugunsten (der Nutzer/Eigentümer) der Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.
6. Der Standort der geplanten Trafostation im Südwesten des künftigen Schulgeländes beziehungsweise des Plangebietes wird auf Basis der abgestimmten Freiflächenplanung im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt zur Klarstellung.
7. Nach Abstimmung mit der Stadt Köln und den Stadtentwässerungsbetrieben kann der Hinweis über Niederschlagswasserbeseitigung im Bebauungsplan entfallen.
8. Bei der Betrachtung der Umweltbelange (Kapitel 6.1 "Lärm") in der Offenlagebegründung werden die unter "Schulbetrieb" genannten Betriebszeiten und die Zahl der Sitzplätze der Außengastronomie in Abstimmung mit den zuständigen Dienststellen der Stadt Köln wie folgt abgeändert: "Durch die Nutzung der Freifläche als Pausenhof und durch eine Nutzung der Außengastronomie von 17.30 Uhr bis 21.30 Uhr mit maximal 24 Plätzen kommt es an den drei IO ebenfalls nicht zu einer Überschreitung der Richtwerte." Die Änderung erfolgt, um die Einhaltung der Lärmimmissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten im Plangebietsumfeld sicher zu stellen.
9. In der Begründung der Planinhalte (Kapitel 5.1 "Fläche für den Gemeinbedarf") wird bei den Erläuterungen zur Schulkonzeption für die Satzungsfassung die Bezeichnung "Mensa" durch "Schulcafeteria" ausgetauscht. Durch die Änderung wird der räumlich-funktionale Bezug und die untergeordnete Bedeutung der geplanten gastronomischen Einrichtung im Verhältnis zu der festgesetzten Zweckbestimmung "Schule" deutlicher als bisher hervorgehoben.