

## **Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

**zum Bebauungsplan-Entwurf 62424/03**

**Arbeitstitel: Elzstraße in Köln-Sülz**

---

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

#### **1.1 Anlass der Planung**

In Köln-Sülz besteht ein hoher Nachfragedruck an Kindertagesstätten, da Köln-Sülz mit dem benachbarten Stadtteil Klettenberg zu den geburtenstärksten Stadtteilen von Köln zählen. Bedingt durch das vom Landtag Nordrhein-Westfalen am 01.08.2008 beschlossene Kinderbildungsgesetz (KiBiz) besteht insbesondere eine eklatante Unterversorgung an Betreuungsstätten für Kinder unter drei Jahren (U 3). In Sülz beträgt die aktuelle Versorgungsquote an U 3-Plätzen lediglich 15,5 % und in Klettenberg sogar nur 11,6 %.

Aufgrund der Aufgabe der Kindergartennutzung an der Ecke Anton-Antweiler-Straße/Neuenhöfer Allee, die durch die Umnutzung des Areals der ehemaligen Kinderheime Sülz erforderlich wurde, verschärft sich der Nachfragedruck zusätzlich, so dass Ersatz für die aufgegebenen Kindergartenplätze dringend erforderlich ist.

Da der benachbarte Kindergarten an der Castellauner Straße mangels ausreichender baulicher Kapazitäten nicht in erforderlichem Umfang erweitert werden kann, wurde die Ausweisung eines neuen Standortes unumgänglich. Bei der Suche eines geeigneten Standortes fiel die Wahl auf das in fußläufiger Entfernung zum ehemaligen Kindergarten befindliche Grundstück südwestlich des bereits vorhandenen katholischen Kindergartengrundstücks am Beethovenpark. Dieses städtische Grundstück diene bis vor kurzem noch der Unterbringung des Maschinenparks des Amtes für Landschaftspflege und Grünflächen und bietet sich aufgrund seiner Vakanz und Nähe zur öffentlichen Freifläche für die geplante Kindergartennutzung an.

#### **1.2 Ziel der Planung**

Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer viergruppigen Kindertagesstätte für circa 60 Kinder inklusive einer U 3- Betreuung zu schaffen.

#### **1.3 Art der Verfahrensweise**

Der Bebauungsplan setzt insgesamt circa 900 m<sup>2</sup> 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 Erhaltungsziele und der "Natura 2000"-Gebiete (FFH-/Vogelschutzgebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Da die Planung der Nachverdichtung und Innenentwicklung dient, seine zulässige zu versiegelnden Fläche deutlich unterhalb von 20 000 m<sup>2</sup> 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 des Plangebietes**

Das circa 1 500 m<sup>2</sup> 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 einen von gesundheitsschädlichen Umweltimmissionen abgeschirmten 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 25 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 sich die planungsrechtliche Beurteilung des Gebiets nach den Vorschriften des § 34 BauGB richtet und dass sich Bauvorhaben 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 FNP 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 m<sup>2</sup> weit unterhalb der Darstellungsgrenze des Flächennutzungsplanes von 5 000 m<sup>2</sup> 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 und Nebenanlagen erforderlich wird, darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch 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 des Kindergartens erfolgt über den Fuß- und Radweg des Beethovenparks, der in Verlängerung der Elzstraße zur Neuenhöfer Allee verläuft. Die Einrichtung von Personalstellplätzen ist auf dem Kindergartengrundstück selbst nicht vorgesehen, um die Elzstraße und den Beethovenpark von zusätzlichen Kfz-Verkehren zu bewahren. Die erforderlichen Stellplätze sollen im Zuge der Baugenehmigung an geeigneten Stellen in der Nähe des Kindergartens auf städtischen Flächen nachgewiesen werden, jedoch nicht in der Elzstraße.

Ebenso soll der Hol- und Bringverkehr der Kindergartenkindereltern nicht über die Elzstraße erfolgen. Angesichts der ausreichend vorhandenen öffentlichen Parkplätze in der Neuenhöfer Allee sollen diese im Eingangsbereich zum Beethovenpark in geeigneter Zahl in temporäre Elternstellplätze umgewandelt werden, um in den Verkehrsspitzen die Voraussetzungen für das reibungslose Bringen und Holen der Kinder auch unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen katholischen Kindergartens zu schaffen. Einer vermehrten Benutzung der Elzstraße wird somit wirkungsvoll begegnet. Wegen der geringen Fahrbahnbreite von circa 4,60 m inklusive einseitigen Längsparkplätzen ist die Elzstraße für Begegnungsverkehre nicht ausreichend dimensioniert, so dass die Eltern im eigenem Interesse die Andienung über die Neuenhöfer Allee bevorzugen werden.

Des Weiteren sollen die Eltern mit Hilfe einer entsprechenden Hinweisbeschilderung im Einmündungsbereich der Elzstraße auf die Berrenrather Straße auf den Umstand hingewiesen werden, dass im Wendehammer der Elzstraße keine Haltemöglichkeiten für den Kindergarten bestehen. Ferner sollen die Eltern am Anfang eines Kindergartenjahres auf diesen Umstand hingewiesen werden.

Zwar bietet der geplante Kindergartenstandort unter dem alleinigen Aspekt einer konfliktfreien Verkehrsandienung nicht die optimalen Voraussetzungen. Unter Würdigung des vom Gesetzgeber auferlegten Erlasses, Kindergartenplätze in ausreichender Anzahl und möglichst wohnungsnah anbieten zu müssen, stellt der ausgewählte Standort jedoch eine sinnvolle Standortwahl dar. Dies gilt umso mehr, weil eine alternative Erschließungsmöglichkeit zur Neuenhöfer Allee besteht und es somit nur zu Beginn eines Kindergartenjahres zu spürbaren Verkehrsbelastungen der Anwohner der Elzstraße kommen wird. Die Eltern werden nach kurzer Zeit und aus eigener Einsicht zu der Erkenntnis kommen, dass eine zügige Verkehrsabwicklung nur über die Neuenhöfer Allee möglich ist.

Des weiteren muss berücksichtigt werden, dass Köln-Sülz zu den geburtenstärksten Stadtteilen Kölns zählt und darüber hinaus von einem stärkeren Quartiersbezug ausgegangen werden muss. Daraus resultiert, dass die Kindergartenkinder verstärkt fußläufig und/oder mit dem Fahrrad gebracht und abgeholt werden, so dass übermäßiger Kfz-Verkehr der Eltern nicht befürchtet werden muss.

#### **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 ausreichenden 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.