

Offenlagebegründung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zur 2. Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes 71446/03

Arbeitstitel: Heßhofstraße in Köln-Vingst

1. Anlass der Planung

Für das städtische Grundstück Heßhofstraße 43 in Köln-Vingst werden im Bebauungsplan 71446/03 unter anderem als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet (§ 4 Baunutzungsverordnung [BauNVO]), Stellplätze und ein Grünstreifen festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Diese orientieren sich an dem vorhandenen Gebäude, so dass hier kaum Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind. Des Weiteren heißt es in dem am 25.04.1985 beschlossenen Bebauungsplan in der Begründung: "Zur Stärkung beziehungsweise Erhaltung der vorhandenen Mischung von Wohnen und sonstigen Nutzungen wird das 'Allgemeine Wohngebiet' gegliedert und die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht zulässig."

Bereits im Jahr 1976 wurde das alte Sozialamt in der Heßhofstraße zum Bürgerzentrum Vingst, genannt "Et sozi", dessen Trägerschaft die Förderungs- und Bildungsgemeinschaft Jugend- und Altenarbeit Vingst/Ostheim e. V. übernahm.

Es wurde lange Zeit diskutiert, ob an dieser Stelle nicht auch ein Veranstaltungsraum geschaffen werden könnte. Der Veranstaltungsraum sollte mit dem Stadtteilbüro und der Beratungsstelle für Arbeitslose (Vingster Treff) eng verknüpft werden.

Das Projekt wurde im Rahmen einer Präsentation im März 2012 der Öffentlichkeit vorgestellt, ohne die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Gegen den Veranstaltungsraum regte sich in der Bevölkerung Widerstand. Es wurde unter anderem vorgebracht, dass mit einer solchen Einrichtung die Qualität des Wohngebietes an der Heßhofstraße stark beeinträchtigt würde und die angedachten Erweiterungen planungsrechtlich nicht zulässig seien. Des Weiteren würden umfangreiche Untersuchungen zum Lärm und dem erhöhten Verkehrsaufkommen notwendig.

Die Bezirksregierung Köln teilte im April 2012 mit, dass die erteilten Bewilligungsbescheide für die Erweiterung des Bürgerzentrums widerrufen werden, da die Realisierung des Projektes bis zum 31.12.2013 aus dortiger Sicht nicht möglich sei.

Die Beteiligung der Fachdienststellen und der Träger öffentlicher Belange (TÖB) hat ergeben, dass die Erweiterung mit Veranstaltungssaal nicht mehr realisiert werden soll.

2. Ziel der Planung

Das seit 1976 bestehende Bürgerzentrum wurde 1985 mit dem Bebauungsplan 71446/03 überplant und hat aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) keine Möglichkeiten, sich zu erweitern (passiver Bestandsschutz).

Am 31.12.2010 hatte Vingst 12 284 Einwohner, davon 23,3 % im Alter zwischen 6 und 25 Jahren. 56,2 % der Menschen haben einen Migrationshintergrund, die Arbeitslosenquote betrug 19,7 % und 30,2 % waren Empfängerinnen und Empfänger von sozialer Mindestsicherung. Im Rahmen der durch den Jugendhilfeausschuss (JHA) beauftragten Ausarbeitung "Schaffung von Kinder- und Jugendeinrichtungen" belegte der Stadtteil Vingst den Rangplatz 6, ist also ein Stadtteil mit hoher Priorität bei der Umsetzung von Maßnahmen.

Diese Zahlen belegen, dass das Bürgerzentrum Vingst mit den angegliederten Einrichtungen für den Stadtteil eine sozial hohe Bedeutung hat und über seine Bestandssicherung hinaus auch Erweiterungsmöglichkeiten für die zukünftigen Anforderungen geschaffen werden sollten.

Der Aufstellungsbeschluss für die vorgesehene Bebauungsplanänderung wurde nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gefasst. Da sich das Grundstück Heßhofstraße 43 in einem bebauten und beplanten Bereich befindet, ist die Anwendung des § 13a BauGB planungsrechtlich möglich und geboten. Nach § 13a Absatz 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Änderungsplanungen zulässig.

Die Anwendung des § 13a BauGB ist des Weiteren möglich, da aufgrund der vorgesehenen Änderungsinhalte keine Vorhaben zugelassen werden, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung nach § 1 Absatz 6 und 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter.

Um die planungsrechtliche Sicherung und eine maßvolle Erweiterung des Bürgerzentrums Vingst zu gewährleisten, kann der Bebauungsplan 71446/03 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB geändert werden. Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB entfällt.

3. Begründung der Festsetzungen

Ziel der Änderung ist die planungsrechtliche Sicherung des Bürgerzentrums mit der Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung "Bürgerzentrum".

Um eine dauerhafte und zukunftsfähige Nutzung zu gewährleisten, sind städtebaulich vertretbare Erweiterungen zu ermöglichen. Mit der Verschiebung der Baugrenzen entsprechend der Kubatur um 1,50 m wird gewährleistet, dass notwendige Anpassungen an aktuelle Gebäudestandards (zum Beispiel Aufzüge, Treppen, energetische Sanierungen) innerhalb des Baufeldes umzusetzen sind.

Der Grünstreifen und die Fläche für die Stellplätze bleiben erhalten.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,0, die offene Bauweise und die festgesetzte Dreigeschossigkeit werden nicht geändert.

Mit den gewählten Festsetzungen ist nur ein sehr geringer Erweiterungsspielraum möglich.