

## Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes 67409/04

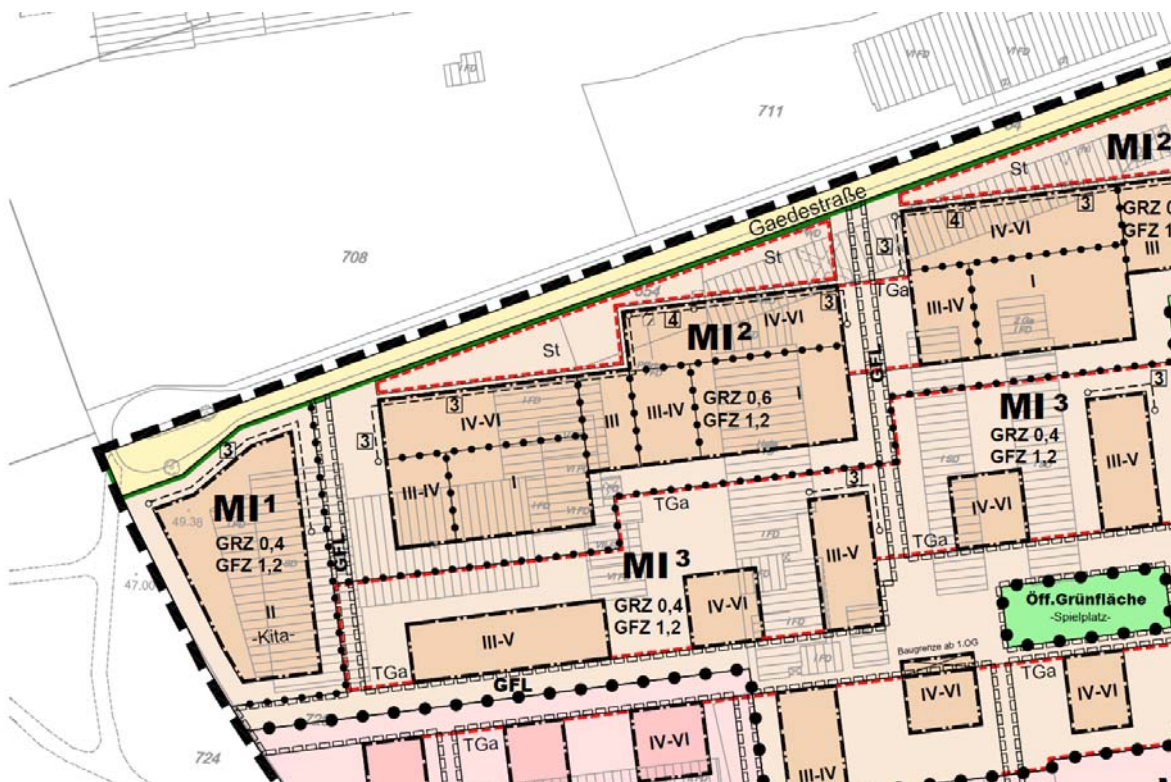
Arbeitstitel: Gaedestraße in Köln-Marienburg, 2. Änderung - Schulstandort -

## Ausgangslage

Der Bebauungsplan 67409/04 ist seit dem 10.11.2010 rechtskräftig. Er setzt für den Bereich der 2. Änderung ein Mischgebiet (MI) fest. Die Mischgebietsfestsetzung südlich der Gaedestraße begründet sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem nördlich angrenzenden Gewerbestandort der Firma Oerlikon.

Der Erhalt des Firmenstandortes war erklärtes Ziel der Planung. Aufgrund dieser Vorgabe ist die Festsetzung eines gegliederten Mischgebietes erfolgt, um die Verträglichkeit mit der Nachbarschaft herzustellen.

In dem unmittelbar an die Gaedestraße angrenzenden MI 2 ist überwiegend nur eine nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung zulässig. Hierdurch wird in besonderem Maße auf den nördlich angrenzenden Gewerbestandort der Firma Oerlikon Rücksicht genommen und ein verträglicher Übergang zu dem südlich angrenzenden, überwiegend dem Wohnen dienenden MI 3 sichergestellt. Im Interesse einer eingeschränkten Durchmischung von Gewerbe und Wohnen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter von Gewerbebetrieben (Betriebswohnungen) zulässig.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

## Ziel der Bebauungsplan-Änderung

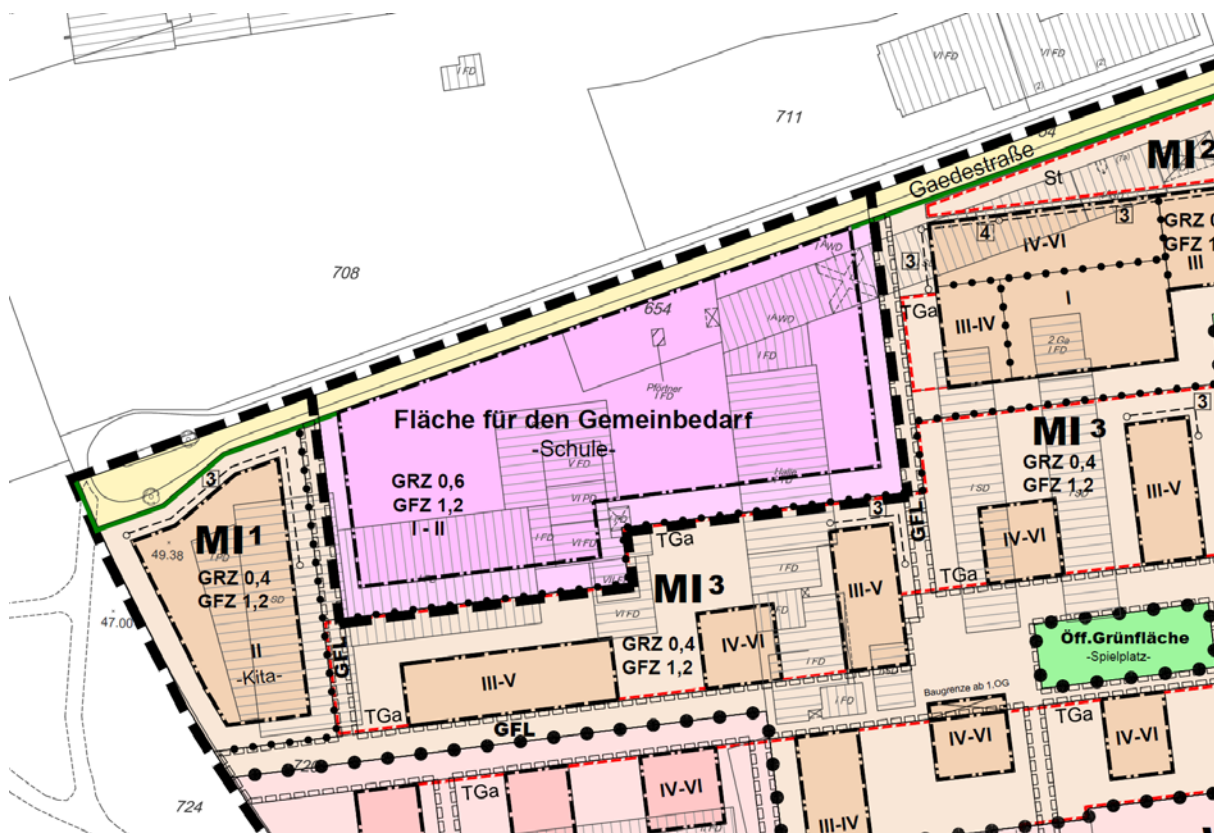
Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist es, im östlichen Bereich des MI 2 eine zweizügige Grundschule mit der perspektivischen Option auf drei Züge und eine Turnhalle zu realisieren.

Die integrierte Jugendhilfe- und Schulentwicklungsplanung Köln 2011 führt hierzu Folgendes aus:

"Im Stadtteil Marienburg gibt es derzeit keine Grundschule. Rund ein Viertel der Kinder, die in den beiden Stadtteilen Bayenthal und Marienburg gemeldet sind, besuchen eine Grundschule in einem anderen Stadtteil. Unter Fortschreibung dieses Schulwahlverhaltens und vor dem Hintergrund der vorgesehenen Wohnbautätigkeit im Stadtteil Marienburg (im Baugebiet Gaedestraße sind zusätzlich 15 bis 30 Kinder zu erwarten) sowie in unmittelbar angrenzenden Stadtteilen werden mittel- bis langfristig 140 bis 155 Schülerinnen und Schüler pro Jahrgang erwartet. Bei einer Kapazität zwischen 96 und 120 Plätzen an den Grundschulen in Bayenthal erscheint es erforderlich, eine neue 2-zügige Grundschule zu errichten. Ein geeignetes Grundstück muss durch die Fachämter gesichert werden."

In dem Bebauungsplanbereich Gaedestraße konnte im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer ein entsprechendes Grundstück gefunden werden.

Zur Realisierung der Grundschule soll eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht im Hinblick auf die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Zahl der Vollgeschosse wird von ursprünglich ein bis sechs Vollgeschosse auf ein bis zwei Vollgeschosse reduziert. Um eine möglichst große Flexibilität bei der späteren Hochbauplanung zu gewährleisten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig festgesetzt.



2. Änderung des Bebauungsplanes

Grundsätzlich wäre die Grundschule auch in einem Mischgebiet zulässig. Da jedoch der östliche Bereich des MI 2 ausschließlich für diesen Zweck genutzt wird, soll eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" festgesetzt werden. Auch mit der Festsetzung "Fläche für den Gemeinbedarf" bleibt - bezogen auf das gesamte im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet (MI 1 bis MI 6) - die für die Wahrung der Gebietsart erforderliche Nutzungsmischung sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht gewährleistet.

Ein Konflikt der Schulnutzung zu dem nördlich angrenzenden Gewerbestandort der Firma Oerlikon wird nicht gesehen. Die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm von  $\leq 60$  dB(A) tags für Mischgebiete werden eingehalten.

Der Erhalt des Firmenstandortes ist weiterhin erklärtes Ziel der Planung.