

# **Begründung nach § 5 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB**

**zur 196. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtbezirk 8, Köln-Kalk,  
im vereinfachten Verfahren**

**Arbeitstitel: Kinderheim in Köln-Brück**

hier: Einfügung eines Signets "Jugendeinrichtung" für die Kinder- und jugendpädagogische Einrichtung der Stadt Köln, Kinderheim Brück

---

## **1. Gebietsbeschreibung**

Der Änderungsbereich umfasst das Gelände des Kinderheims Brück in Köln-Brück zwischen der Autobahn A 4 im Süden, dem Brücker Mauspfad im Westen sowie den Grundstücksgrenzen des Kinderheimes im Norden und Osten. Die Flächengröße beträgt annähernd 5,3 Hektar.



## **2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die ersten Ursprünge dieser Einrichtung stammen aus den 1920er Jahren und dienten damals als Erholungsheim. Bis 1960 beschränkten sich die Gebäude auf die westliche Hälfte der Gesamtfläche, die östliche war ein Fußballplatz; die zusätzlichen Gebäude wurden unter Beseitigung des Sportplatzes bis 1970 fertig gestellt.

Auf dem Gelände des Kinderheims in Brück leben rund 80 Kinder und Jugendliche. Weitere 90 Kinder und Jugendliche werden von dort aus durch verschiedene Hilfsangebote betreut und unterstützt. So gehören Tagesgruppen in Brück und Kalk, eine heilpädagogische Gruppe und verschiedene andere Wohngruppen in Brück, Mülheim und Refrath sowie ein Mädchenprojekt für jugendliche Flüchtlinge in Kalk zu den Angeboten des Kinderheims.

Das städtische Kinderheim bietet seit dem Jahr 2000 auch im Rechtsrheinischen Hilfe und Unterstützung für Familien und Kinder an. Derzeit arbeitet das städtische Kinderheim in Brück mit 65 Familien zusammen, die durch sozialpädagogische Fachkräfte beraten und unterstützt werden.

Die Bausubstanz und Installationen sind seit ihrer Errichtung nahezu unverändert und bedürfen der Sanierung. Aus dieser Änderung sollen die erforderlichen Baugenehmigungen abgeleitet werden.

### **3. Darstellungen im Flächennutzungsplan**

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Fläche für die Forstwirtschaft dar. Diese Darstellung besteht unverändert seit der Rechtskraft des Flächennutzungsplanes vom 27.12.1984.

### **4. Berücksichtigung anderer Planungen**

#### **4.1 Regionalplan**

Im Regionalplan ist die Fläche als

- "Bereich für den Gewässer- und Grundwasserschutz",
- "Bereich zum Schutz der Landschaft",
- "Regionaler Grünzug"

dargestellt.

Im Verlauf des Verfahrens wird bei der Bezirksregierung die Übereinstimmung der Flächennutzungsplan-Änderung mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung abgefragt.

#### **4.2 Landschaftsplan**

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Köln. Ausgewiesen ist das Landschaftsschutzgebiet L 25 "Freiräume und Grünverbindungen zwischen Brück, Dellbrück, Merheim und Holweide" mit dem Entwicklungsziel 1 (Erhalt und Weiterentwicklung einer weitgehend naturnahen Landschaft).

### **5. Das Änderungsgebiet im Flächennutzungsplan**

#### **5.1 Bestehende Nutzungen**

Das städtische Kinderheim liegt am nördlichen Rand von Köln-Brück, von ihm allerdings getrennt durch die Trasse der Autobahn A 4 und der Stadtbahn-Linie 1 und somit strukturell allein stehend. Die besondere Art der Nutzung sowie die Lage am Südrand der Freiräume um Egger- und Frankenforstbach sind dafür ursächlich, dass das Kinderheim nicht als Wohn-, Sonderbau- oder Gemeinbedarfsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt wird.



## 5.2 Städtebauliche Planung

Es werden Sanierungsmaßnahmen im Bestand erforderlich. Aufgrund der Lage im baulichen Außenbereich fehlt eine Privilegierungs- oder bauleitplanerische Aussage zur Ableitung einer Baugenehmigung für die Sanierungsmaßnahmen. Als öffentlicher Belang beeinflusst der Flächennutzungsplan die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Absatz 3 BauGB in negativer Hinsicht, nämlich bei einem Widerspruch des Bauvorhabens zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Darüber hinaus kann "der Flächennutzungsplan die Zulässigkeit privilegierter Vorhaben nach § 35 Absatz 1 BauGB steuern, wenn er eine qualifizierte Standortzuweisung in dem Sinne enthält, dass er bestimmte Bereiche für eine bestimmte privilegierte Nutzung vorsieht und zugleich negativ sie damit in anderen Bereichen ausschließt"<sup>1</sup>.

Die bauleitplanerische Aussage zur Bestandssicherung des Kinderheimes an diesem Standort wird durch Einfügung eines Signets "Jugendeinrichtung" dokumentiert. In der Folge soll durch diese Einfügung des Signets die Bestandssanierung baurechtlich ermöglicht werden.

## 6. Auswirkungen der Planänderung

Mit dieser Änderung sind keine Auswirkungen über die von der jetzigen Situation ausgehenden Auswirkungen zu erwarten.

<sup>1</sup> Zitat aus [http://www.verwaltungspraxis.jurion.de/dokument/?user\\_nvurlapi\\_pi1\[did\]=181150,0](http://www.verwaltungspraxis.jurion.de/dokument/?user_nvurlapi_pi1[did]=181150,0)

**Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.04.2014 beschlossen, die 196. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch mit der Begründung offenzulegen.**

**Köln, den**

**Vorsitzender**