

Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 68400/03 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB;

Arbeitstitel: Westlich Schillingsrotter Weg in Köln-Marienburg, 2. Änderung (ehemals 1. Änderung Westlich Schillingsrotter Weg in Köln-Marienburg)

Anlass und Ziel der Bebauungsplan-Änderung

Der Bebauungsplan 68400/03 ist seit dem 02.07.1993 rechtsgültig. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wurde im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wie geplant eine Feuerwache (Feuerwache 2) für den Versorgungsbereich "Südstadt und Stadtbezirk Rodenkirchen" errichtet, die 2003 in Betrieb gegangen ist.

Zwischenzeitlich hat sich aufgrund von Änderungen der Organisationsstruktur bei der Berufsfeuerwehr, Amt für Feuerschutz, Rettungsdienst und Bevölkerungsschutz (Amt 37) und dadurch, dass der Feuerwache 2 neue zahlreiche Aufgaben zugewiesen wurden, herausgestellt, dass die vorhandenen Raumreserven aufgezehrt und zusätzlicher Raum- und Flächenbedarf benötigt wird.

Der erforderliche Mehrbedarf begründet sich aus der Notwendigkeit zur Unterbringung weiterer Fahrzeuge der Berufsfeuerwehr im Bereich des Rettungsdienstes, der technischen Hilfeleistung und des Brandschutzes, zur Unterbringung einer Sandsackfüllmaschine, der für die Einsatzleitung bei Großschadenslagen erforderlichen Raumreserve und der Reserve für Ruhe- und Spindräume.

Dieser Erweiterungsbedarf wird auf dem eigenen Grundstück realisiert. Er beinhaltet dabei zusammengefasst:

- 35 Stellplätze auf der Westseite des Baugrundstückes,
- die Erweiterung des bestehenden Gebäudes um eine Halle, die erdgeschossig maßgeblich circa neun Stellplätze und im ersten Obergeschoss insbesondere Personal- und Schulungsräumen Raum bieten soll.

Dem zurzeit bestehenden Erweiterungsbedarf wird bauplanungsrechtlich durch diese zweite Änderung des bestehenden Bebauungsplanes gefolgt. Da die beabsichtigte Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, wird für diese Bebauungsplan-Änderung das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt.

Plangebiet

Das Plangebiet der Bebauungsplan-Änderung umfasst die Fläche nördlich der Militärringstraße und westlich des Schillingrotter Weges. Die Größe des Areals beträgt circa 9 100 m².

Art und Maß der baulichen Nutzung

Wie bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan wird auch für den Änderungsbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Feuerwache- gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 5 BauGB festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 sowie die Zahl der Vollgeschosse "III" werden unverändert im Änderungsverfahren übernommen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt, die gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan anders verteilt wird. Das bestehende Gebäude wird nunmehr eine Verlängerung in östliche Richtung und nicht mehr in südliche Richtung erhalten. Diese Verlängerung des Gebäudes und die Überplanung der heute westlich an die Feuerwache angrenzenden Ausgleichsfläche mit Stellplätzen haben zur Folge, dass der erforderliche Eingriffsausgleich im Grundsatz neu errechnet werden musste. Daraus folgend ist der gesamte Eingriff mit 32 000 Biotoppunkten (BWP) zu bewerten.

Hierzu wird den baulichen Eingriffen in Natur und Landschaft der erforderliche Ausgleich auf einer Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Rondorf-Land, Flur 7, Flurstück 228 zugeordnet, da eine Kompensation nicht auf dem Grundstück selber möglich ist. Entlang des dort vorhandenen Regenrückhaltebeckens erfolgt auf 3 276 m² eine 21 m breite Heckenpflanzung BB 1 (GH 411), wodurch der Eingriff komplett ausgeglichen wird. Die Planung des externen Ausgleichs ist im Ausgleichsflächenkataster unter der Nummer 361.2 erfasst.

Die anderen getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben von dieser Bebauungsplan-Änderung unberührt.