

Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan 73409/05

Arbeitstitel: Grünzug Ensen in Köln-Porz-Ensen, 1. Änderung Feuerwache Ensen

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan 73409/05 soll im Bereich der Dreiecksfläche zwischen Kölner Straße und Hohe Straße geändert werden.

Die Löschgruppe Ensen-Westhoven befindet sich inmitten eines Wohngebietes in der Annastraße 9 und ist in angemieteten Räumlichkeiten untergebracht. Das Gebäude ist als Wohnhaus konzipiert. Die Feuerwehr nutzt die Räumlichkeiten im Erdgeschoss, die darüberliegenden Obergeschosse werden als Wohnungen genutzt. Das Umfeld ist durch eine reine Wohnnutzung geprägt. Durch die Feuerwehrrnutzung wird die Wohnqualität erheblich gemindert und beeinträchtigt.

Für die 21 Mitglieder sowie der Jugendfeuerwehr mit 20 Mitgliedern und den 3 Fahrzeugen sind die angemieteten Gebäudebereiche zu beengt und erfordern dringend eine Verbesserung der Arbeitsverhältnisse. Weitere Bestandsentwicklungen sind vor dem Hintergrund des Nutzungskonfliktes nicht zu realisieren.

Um die Versorgung des Gebietes weiterhin sicherzustellen, ist ein zentraler Standort in unmittelbarer Umgebung des jetzigen Standortes zum Wohngebiet unerlässlich.

1.2 Ziel der Planung

Ziel dieser Bebauungsplan-Änderung ist es, eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwache planungsrechtlich zu sichern.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes, von öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwache, sind die Grundzüge der Planung berührt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, eine Feuerwache kurzfristig zu verlagern und die Versorgung des Gebietes weiterhin sicherzustellen.

Aus diesen Gründen wird die Änderung gemäß § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 1 Absatz 8 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 73409/05 in Köln-Porz-Ensen, südlich der Kölner Straße und betrifft die Dreiecksfläche zwischen Kölner Straße und Hohe Straße.

2.2 Vorhandene Struktur

Das Plangebiet liegt inmitten des Ortsteiles Ensen. Es handelt sich bei der Fläche um eine brachliegende Grünfläche, die sich in Privateigentum befindet und der Öffentlichkeit nicht zugänglich ist.

2.3 Erschließung

Der Plangeltungsbereich ist bereits über die Kölner Straße mit den Ortsteilen Westhoven und Ensen verbunden und ist östlich und westlich durch die Hohe Straße erschlossen.

2.4 Alternativstandorte

Umfangreiche Prüfungen, die über die optimale Abdeckung des Einzugsbereiches, die Anbindung an das öffentliche Straßennetz und die kurzfristige Verfügbarkeit hinaus auch die Nachbarschaftsverträglichkeit einer solchen Einrichtung berücksichtigten, ergab als optimalen Standort eine brachliegende Grünfläche südlich der Kölner Straße.

2.5 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan 73409/05 umfasst den Bereich nordöstlich der Elisenstraße bis zur KVB-Trasse im Norden und nordwestlich der Gremberghovener Straße bis zu Kölner Straße und verläuft südlich der Kölner Straße östlich der Hohe Straße bis zum Rhein.

Er ist seit der öffentlichen Bekanntgabe im Amtsblatt der Stadt Köln vom 04.05.1992 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan weist nördlich der Kölner Straße und nordwestlich der Gremberghovener Straße bis zur KVB-Trasse ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) aus. Südlich der Kölner Straße und südöstlich der Gremberghovener Straße bis zum Rhein wird durch Festlegung "Öffentliche Grünfläche" und "Private Grünflächen" eine größere Freifläche gesichert.

Der Bebauungsplan 73409/05 wurde seinerseits aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung mit Erschließung des Hinterlandes zwischen Annastraße und Elisenstraße sowie die Ansiedlung weiterer ortsnahen Wohnbaulandreserverflächen nordwestlich der Gremberghovener Straße bis zur KVB-Trasse zu erschließen. Darüber hinaus sollte eine größere begrünte Freifläche zwischen Porz-Ensen und Porz-Mitte weiterentwickelt werden.

Dieser Bebauungsplan überplante im Bereich der Dreiecksfläche zwischen Kölner Straße und Hohe Straße den vorhandenen Bebauungsplan 73409/02 (Nummer 47), der hier ebenfalls öffentliche Grünfläche festsetzt. Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes 73409/05 wurde der überdeckte Bebauungsplan außer Kraft gesetzt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes 73409/05 mit der Zielsetzung Gemeinbedarf werden die Grundzüge dieses Bebauungsplanes ebenfalls berührt. Die damalige Zielsetzung wird mit dem Einleitungsbeschluss nicht mehr verfolgt.

Mit der Bebauung der Fläche wird die Aufhebung des Bebauungsplanes 73407/02 eingeleitet.

3. Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan (FNP)

Der planungsverbindliche FNP stellt für den Planbereich Grünfläche dar und wird im Rahmen einer Sammelbenachrichtigung klargestellt.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planungsbereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt nur einen Rahmen für die baulichen Anlagen der Feuerwache fest, die Konkretisierung des Vorhabens erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 begrenzt. In Verbindung mit der festgesetzten maximalen zweigeschossigen Höhe der baulichen Anlagen wird die Höhenentwicklung des Feuerwehrgebäudes deutlich begrenzt, so dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

4.3 Bauweise

Die Grundstücksgröße des Plangebietes lässt für die Bebauung nur eine offene Bauweise zu.

4.4 Erschließung

Der Plangeltungsbereich ist bereits über die Kölner Straße mit dem Ortsteilen Westhoven und Ensen verbunden, so dass die Erschließung des geplanten Feuerwehrgrundstückes gesichert ist.

Die Realisierung der Feuerwache fügt sich in das bestehende Verkehrsnetz ein.

Die Hauptzufahrt ist an der Ostseite über die Hohe Straße und weiter über die Kölner Straße geplant, um einen sicheren Verkehrsfluss in die Kölner Straße zu gewährleisten.

4.5 Umweltbelange

Eine bodenkundliche Bodenuntersuchung wird im Verfahren an einem konkretisierten Entwurf vorgenommen. Es wird ein Lärmschutzgutachten erstellt, um dem Schutzbedürfnis der südlich gelegenen Wohnbebauung gerecht zu werden. Der Artenschutz sowie die Eingriffs-/Ausgleichsregelung werden im weiteren Verfahren geprüft.