

Gesehen!
Köln, den 24. 3. 1982
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
Schmidt

Begründung

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54
(Wilhelmstraße / Will-Küpper-Straße)

Der Bebauungsplan Nr. 54 (mit Datum vom 5.11.1975 rechtskräftig) sah für den bestehenden Kindergarten, der zur Zeit in einer 2. Baustufe erweitert wird, eine flächen- bzw. grundstücksmäßige Erweiterung von ca. 900 qm vor.

Zwischenzeitlich hat die Arbeiterwohlfahrt als Träger des Kindergartens eine Teilfläche aus der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung = Kindergarten) von ca. 250 qm zur Arrondierung erworben und gegenüber dem Grundstückseigentümer der restierenden Gemeinbedarfsflächen eine notariell beglaubigte Verzichtserklärung abgegeben.

Seitens der Stadt und somit von dritter Seite ist aus stadtentwicklerischen bzw. prognostischen Gesichtspunkten keine Vorhaltung etwaiger Reserveflächen erforderlich entgegen der früheren Prognose, die auf der Basis überholter Entwicklungszahlen errechnet wurden.

Da ein Brachliegen bzw. eine Nichtnutzung in Verbindung mit der Gesamtsituation des Baudenkmals, des Baumbestandes und der konzipierten Wohnanlage planerisch nicht zu verantworten ist, wird auf der Grundlage einer vereinfachten Änderung die Umwandlung von ca. 600 qm Gemeinbedarfsfläche in Nettowohnbauland (Allgemeines Wohngebiet) = nicht überbaubare Grundstücksfläche, private Stellplätze, 1 m Abpflanzung nach Westen und Erhaltung des unter die Baumsatzung fallenden Baumbestandes betrieben.

Da es sich sowohl gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 als auch gemäß vereinfachter Änderung um nicht überbaubare Grundstücksflächen handelt, die nutzungsmäßig in beiden Ausweisungsfällen (Gemeinbedarfsflächen / Nettowohnbauland) einen Stellplatznachweis erlauben, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Änderung liegt im öffentlichen Interesse, da die Gesamtwohnanlage als verkehrsberuhigter Bereich (Sackgasse) bzw. Wohnhof und somit als Gesamtanlage, eben auch unter Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs, erst ihren Wohnwert ausmacht.

Brühl, 7.1.1982

Der Stadtdirektor
Planungsamt