

**Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 69420/04 (6842 Sd/04);  
Arbeitstitel: Maifischgasse in Köln-Poll**

---

**Rechtskraft**

Der Bebauungsplan Nr. 69420/04 trat mit dem Datum seiner Schlussbekanntmachung am 20.05.1968 in Kraft.

**Geltungsbereich**

Sein räumlicher Geltungsbereich umfasst das Gebiet zwischen der Weingartengasse, der Straße Auf den Steinen, der Alfred-Schütte-Allee und der Maifischgasse in Köln-Poll.

**Planinhalt**

Der Bebauungsplan trifft im Wesentlichen Festsetzungen in Form von

- Allgemeine Wohngebiete (WA)
  - II-geschossig in offener und geschlossener Bauweise -
- Baulinien und Baugrenzen und
- öffentlichen Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Straßenbegrenzungslinien.

**Grund der Aufhebung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden bis auf die vereinzelt auftretende III-geschossige Bebauung und die in weiten Teilen planabweichende Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen im Wesentlichen realisiert.

Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen wurden nach seinem Inkrafttreten entgegen den Festsetzungen ausgebaut. So ist die Maifischgasse, festgesetzt mit 16,00 m Breite, im Mittel nur 10 m breit, die Weingartengasse festgesetzt mit 10 m, nur 5 m bis circa 11 m breit und der Lehmkuhlerweg festgesetzt mit

11 m, nur circa 6 m bis 7 m breit. Die Alfred-Schütte-Allee wurde im Bebauungsplan auf circa 250 m Länge in einer Breite von 15,50 m festgesetzt. Stattdessen wurde Sie hier mit 3 m bis 5 m Breite in ihrer ursprünglichen Funktion als Verkehrsfläche zur Hinterlanderschließung belassen.

Aufgrund der derzeit vorhandenen beziehungsweise zukünftigen Nutzung ist die Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen städtebaulich nicht mehr erwünscht.

Aus vorgenanntem Grund und aus Gründen der Rechtssicherheit beziehungsweise Klarheit soll deshalb der Bebauungsplan Nr. 69420/04 in einem förmlichen Verfahren aufgehoben werden.

### **Auswirkungen**

Da die Bebauung beziehungsweise Erschließung im Plangeltungsbereich weitgehend abgeschlossen ist, wird der Bebauungsplan als Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht mehr benötigt.

Die zukünftige städtebauliche Entwicklung wird nach Aufhebung des Bebauungsplanes nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt.

Da sich die Aufhebung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt, soll von einer vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen werden.

Durch die Aufhebung entstehen keine Kosten. Entschädigungsansprüche gemäß §§ 39 ff. BauGB sind nicht erkennbar.

### **Umweltbericht**

Für das Aufhebungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 69420/04 –Arbeitstitel: Maifischgasse in Köln-Poll– wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend in einem Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes ermöglicht eine Wohnbebauung von circa vier zusätzlichen Einfamilienhäusern im Aufhebungsbereich auf der Basis von § 34 BauGB.

## Bestand und Prognose

Nicht durch die Aufhebung betroffen sind die Belange:

- Landschaftsplan
- FFH- und Vogelschutzgebiete
- biologische Vielfalt
- Eingriff/Ausgleich
- Emissionen, Abwasser und Abfälle
- Lärm
- Luftgüte
- Klima
- Kultur- und Sachgüter
- Oberflächengewässer
- Altlasten/Altablagerungen
- Wechselwirkungen

Nicht erheblich betroffen sind die Belange:

**Pflanzen:** Betroffen sind Ziergärten mit Gehölzen und eine versiegelte Pkw-Stellfläche. Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Köln. Der mögliche Eingriff ist aufgrund der geringen Flächengröße nicht erheblich.

**Tiere:** Im Bereich der betroffenen Gärten sind Allerweltsarten zu erwarten, die auf andere Nahrungshabitate ausweichen können. Die Regelungen des Artenschutzes nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten auch im Baugenehmigungsverfahren. Der Belang ist auch aufgrund der geringen Flächengröße nicht erheblich betroffen.

**Boden:** Im Bereich der Eingriffe liegt weniger schutzwürdiger brauner Auenboden vor, der durch die Gartennutzung und die Versiegelung unterschiedlich stark überprägt ist. Auch im Falle von § 34 BauGB sind die Regelungen zum Bodenschutz aus der entsprechenden Gesetzgebung zu beachten. Der Belang ist auch aufgrund der geringen Flächengröße nicht erheblich betroffen.

**Grundwasser:** Der Bereich der Aufhebung liegt nicht in einer Wasserschutzzone. Die Grundwasserneubildung würde durch den möglichen Eingriff geringfügig eingeschränkt.

**Hochwasser:** Das Gebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich. Die Regelungen für das Bauen in diesem Bereich sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Aussage.

## **Sonstiges**

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine Ortsbegehung durchgeführt sowie Luftbilder und die bei der Stadt Köln vorliegenden Umweltinformationen ausgewertet.

## **Zusammenfassung**

Für das Aufhebungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 69420/04 –Arbeitstitel: Maifischgasse in Köln-Poll– wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes ermöglicht eine Wohnbebauung von circa vier zusätzlichen Einfamilienhäusern im Aufhebungsbereich auf der Basis von § 34 BauGB.

Geringfügige Auswirkungen ergeben sich dann auf die Belange Pflanzen, Tiere, Boden, Grundwasser und Hochwasser. Alle anderen Belange und Schutzgüter sind durch die Aufhebung nicht betroffen. Erhebliche Auswirkungen sind durch die geplante Aufhebung nicht zu erwarten.