

Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 66499/08;

Arbeitstitel: Derfflingerstraße in Köln-Weidenpesch

Rechtskraft und Planinhalt

Der Bebauungsplan 66499/08 ist am 06.01.1992 in Kraft getreten. Der Geltungsbereich umfasst das Karree zwischen Neusser Straße, Sportstraße, Rennbahnstraße und Derfflingerstraße in Köln-Weidenpesch. Er setzt im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes eine straßenseitig orientierte viergeschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen, Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2, sowie im Bereich Derfflingerstraße/Hohenfriedbergstraße Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Post" und "Kirche" und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" fest. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind überwiegend realisiert.

Grund der Teilaufhebung

Die Post verlagert ihre Betriebsstellen derzeit in SB-Märkte und andere Verkaufsstellen. Auch der Poststandort an der Derfflingerstraße wird zum 31.12.2010 aufgegeben. Um das circa 2 000 m² große Grundstück, das heute als Fläche für den Gemeinbedarf "Post" mit einer zweigeschossigen Bauweise und einer GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 festgesetzt ist, einer Wohnnutzung zuführen zu können, ist eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes in einem förmlichen Verfahren nach § 2 Absätze 1 und 4 BauGB erforderlich.

Auswirkungen

Die Teilaufhebung wird keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete haben. Aufgrund der geringen flächenmäßigen Größe des Teilaufhebungsbereiches von 0,2 ha, der sich auf das heutige Postgrundstück beschränkt, sind städtebauliche Fehlentwicklungen nicht zu befürchten. Nach der Teilaufhebung erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben für diesen Bereich nach § 34 BauGB.

Umweltbericht

Für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes 66499/08 –Arbeitstitel: Derfflingerstraße in Köln-Weidenpesch– wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und 1 a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend in einem Umweltbericht gemäß § 2 a Nummer 2 BauGB dargestellt.

1. Planungsziel

Planungsziel ist die Teilaufhebung des Bebauungsplanes für das Grundstück der Post an der Derfflingerstraße, das als Fläche für den Gemeinbedarf "Post" festgesetzt ist.

2. Untersuchungsraum

Der Umweltbericht bezieht sich auf den Bereich des vor genannten Grundstücks.

3. Vorhandene Pläne

Das Untersuchungsgebiet liegt weder in einer Wasserschutzzone noch im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Köln. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Wohnbaufläche mit dem Signet Post dar.

4. Nullvariante

Erfolgt die Teilaufhebung nicht, das heißt der Bebauungsplan bleibt in diesem Bereich unverändert bestehen, kann die als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Post" festgesetzte Grundstücksfläche nicht anderweitig genutzt werden, obwohl der Nutzungszweck nach Schließung der Post entfallen wird.

5. Bestand und Prognose

Erfolgt die Teilaufhebung des Bebauungsplanes, kann in dem aufgehobenen Bereich auf Grundlage von § 34 BauGB gebaut werden. Eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau in viergeschossiger Bauweise, die sich hier abzeichnet, würde sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Das Postgrundstück ist durch die Bebauung und befestigten Hofflächen überwiegend versiegelt, außer einigen kleineren Säulenpappeln und wenigen Sträuchern ist keine Vegetation vorhanden. Durch den Abbruch des Postgebäudes und eine neue Wohnbebauung ergeben sich für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere unwesentliche Auswirkungen; für die Schutzgüter biologische Vielfalt, Wasser, Luft, Klima, FFH- und Vogelschutzgebiete, Lärm, Altlasten, Hochwasserschutz, Kultur- und Sachgüter, Emissionen, Abfälle, Abwässer und Energie ergeben sich keine Auswirkungen. Aufgrund der nicht erheblichen Auswirkungen ergeben sich weder Wechselwirkungen noch sind Maßnahmen zur Überwachung erforderlich.

6. Sonstiges

Im Rahmen der Umweltprüfung werden Luftbilder und verschiedenes Kartenmaterial ausgewertet. Technische Verfahren und Untersuchungen werden nicht angewandt.

7. Zusammenfassung

Für das Teilaufhebungsverfahren des Bebauungsplanes 66499/08 –Arbeitstitel: Derfflingerstraße in Köln-Weidenpesch– wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einem Umweltbericht gemäß § 2a Nummer 2 BauGB dargestellt. Danach kommt es durch die Aufhebung nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen oder Einwirkungen gegenüber dem heutigen Zustand.