

Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 71481/04
Arbeitstitel: Mündelstraße in Köln-Mülheim

Rechtskraft

Der Bebauungsplan 71481/04 trat mit dem Datum seiner Schlussbekanntmachung am 17.09.2001 in Kraft.

Geltungsbereich

Sein räumlicher Geltungsbereich umfasst das Gebiet zwischen der Zehntstraße, der Holweider Straße, der Carlswerkstraße, der Bergisch Gladbacher Straße, der Westseite des Bahnhofes Köln-Mülheim, den hinteren Parzellengrenzen der Grundstücke Mündelstraße 60 - 52, der südlichen Parzellengrenze des Grundstückes Montanusstraße 60 und der Montanusstraße in Köln-Mülheim.

Planinhalt

Der Bebauungsplan trifft im Wesentlichen Festsetzungen in Form von

- einem zonierten Gewerbegebiet (GE),
- zonierten besonderen Wohngebieten (WB 1 und WB 2),
- Baulinien und Baugrenzen,
- Straßenbegrenzungslinien,
- öffentlichen Verkehrsflächen,
- Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Versorgungsfläche
- nur Betriebshof für Versorgungsbetriebe des Bereiches Gas und Wasser -,
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- Denkmalschutz.

Grund der Teilaufhebung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden weiterhin zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung benötigt.

Lediglich für den Teil des Grundstückes Mündelstraße 60, der mit der Festsetzung "Flächen für Versorgungsanlagen" (siehe oben) überplant ist, entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen. Nach Aussage der RGW AG ist diese Fläche als Betriebshof nicht mehr erforderlich.

Es ist beabsichtigt, auf der gesamten Fläche des vorgenannten Grundstückes ein islamisches Gemeindezentrum mit Versammlungs- und Betraum (mit circa 340 Gebetsplätzen, vergleiche Anlagen 2 - 3) zu errichten.

Somit stehen Teile des Bebauungsplanes der gewünschten städtebaulichen Entwicklung entgegen.

Aus vorgenanntem Grund soll deshalb der Bebauungsplan 71481/04 in einem förmlichen Verfahren teilaufgehoben werden.

Vorverfahren

Im Jahr 2007 hat die Verwaltung auf Antrag des Vorhabenträgers für das Gemeindezentrum, des Fördervereins "Zentrum Kulturelle Begegnungen" (FZKB), dem Stadtentwicklungsausschuss eine inhaltsgleiche Vorlage unterbreitet. Diese wurde per Mitteilung der Verwaltung im Jahr 2008 wieder zurückgezogen.

Zwischenzeitlich hat der FZKB erneut einen Antrag auf Teilaufhebung des Bebauungsplanes eingereicht. Auf dieser Grundlage wird das Verfahren von neuem aufgenommen. Das Planungsziel und die beabsichtigte Architektur sind unverändert.

Auswirkungen

Die zukünftige städtebauliche Entwicklung wird für den Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB beurteilt.

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

Verkehrsuntersuchung

Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens sind durch den Antragsteller gutachterlich untersucht worden. Der Prognosebelastung wurde der ungünstigste Fall zugrunde gelegt (volle Auslastung des Gebetsraums zur nachmittäglichen Spitzenstunde). Die Prognose erfolgte auf der Grundlage einer verkehrstechnischen Berechnung und einer Verkehrsbeobachtung der betroffenen Verkehrsknotenpunkte.

Aufgrund der Nähe des Gemeindezentrums zu seinem Einzugsgebiet und unter vergleichender Betrachtung der Ergebnisse einer Umfrage über die Verkehrsmittelwahl der Besucher der Zentralmoschee in Ehrenfeld, die im Rahmen der Planung der Zentralmoschee durchgeführt worden war, geht das Gutachten von einem geringen Anteil von Nutzern des motorisierten Individualverkehrs aus.

Nach Auswertung der Untersuchungsergebnisse geht das Gutachten davon aus, dass der derzeitige Ausbauzustand des umgebenden Straßennetzes die prognostizierte Mehrbelastung ohne Qualitätseinschränkung im Verkehrsablauf aufnehmen kann.

Umweltbericht

Für das Teilaufhebungsverfahren des Bebauungsplanes 71481/04 –Mündelstraße in Köln-Mülheim– wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und Nummer 1 Buchstabe a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a Satz 2 Nummer 2 BauGB dargestellt.

1. Planungsziel

Planungsziel ist die Teilaufhebung des Bebauungsplanes für einen Teil des Grundstücks Mündelstraße 60, der als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen ist.

2. Prognose

Durch die Teilaufhebung wird eine Veränderung der Nutzung des Grundstücks ermöglicht. Geplant ist hier ein islamisches Gemeindezentrum. Erhebliche Eingriffe im Gebiet sind nicht zu erwarten. Die erhebliche Lärmvorbelastung bleibt auch bei der Teilaufhebung bestehen.

3. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/Europäische Vogelschutzgebiete

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.

4. Tiere und Pflanzen/Boden/Wasser

Das betroffene Grundstück ist bis auf einige Beete in den Randlagen durch die derzeit bestehende Bebauung und den angrenzenden Parkplatz versiegelt. In den angemerkten Randzonen sind einige Hecken, Sträucher und jüngere Bäume vorhanden. Aufgrund der bisherigen Nutzung und des Versiegelungsgrades ist nicht von der Anwesenheit streng geschützter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten auszugehen. Eine zukünftige Nutzung wird die Bodenverhältnisse nicht negativ beeinflussen. Das Grundstück liegt nicht in einer der Wasserschutzzonen und gehört nicht zu den hochwassergefährdeten Gebieten. Auf dem betroffenen Gelände sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

5. Landschaft/Ortsbild

Bisher ist das Grundstück eingeschossig bebaut. Der Bebauungsplan sieht drei Vollgeschosse als Höchstgrenze vor. Ebenfalls sieht der Bebauungsplan eine geschlossene Bauweise vor, die aber bisher nicht umgesetzt wurde. Auf der zur Montanusstraße gewandten Seite der Mündelstraße besteht zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung mit Satteldächern. Auf dem Grundstück zwischen Mündelstraße und Bergisch Gladbacher Straße stehen die Betriebsgebäude der Gilden-Brauerei, die mit Flachdächern ausgestattet sind. Das direkt an die Mündelstraße angrenzende Gebäude hat drei Vollgeschosse. Nach Osten grenzt das Grundstück an Gelände der Deutschen Bahn. Die Umgebung ist ein Übergangsgebiet, das städtebaulich sehr ungeordnet wirkt. Die zukünftige städtebauliche Entwicklung wird für den Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB beurteilt.

6. Gesundheit/Luft/Klima/Lärm

Das betroffene Grundstück liegt in einer Zone mittlerer Luftgüte nach dem Luftgüteindex (LUGI). Im Gebiet kommt es zu Lärmemissionen der Deutschen Bahn. Da die Bahntrasse etwa 50 m entfernt verläuft, das Grundstück in Bahndammnähe liegt und keine Schallschutzeinrichtungen installiert sind, ist mit einer Belastung von 60 bis 65 dB(A) sowohl tagsüber als auch nachts zu rechnen. Vom Kfz-Verkehr ist eine Belastung von 55 bis 60 dB(A) am Tag und 45 bis 50 dB(A) in der Nacht zu erwarten. Dieser Pegel kommt von der Bergisch Gladbacher Straße, der Zehntstraße und der Montanusstraße, die durch die offene Bauweise in der Umgebung nicht richtig abgeschirmt werden. Des Weiteren liegt das Grundstück in der Anflugroute des Köln-Bonner-Flughafens. Dies führt zu einer Belastung von 50 bis 55 dB(A) sowohl am Tag als auch in der Nacht. Da auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Mündelstraße ein Gewerbebetrieb angesiedelt ist, ist mit erheblichen Lärmbelastungen durch die Brauerei und den dazugehörigen Lkw-Verkehr im Bereich der Teilaufhebung zu rechnen. Die Magnetfeldbelastung durch die Oberleitungen der Bahntrassen ist aufgrund des Abstandes unkritisch.

7. Bau- und Bodendenkmalpflege

Zu den Belangen der Bau- und Bodendenkmalpflege liegen keine Erkenntnisse vor.

8. Abfälle/Abwässer/Energieversorgung

Das Bebauungsplangebiet ist energetisch erschlossen und ist an die Abfall- und Abwasserentsorgung angeschlossen.

9. Wechselwirkungen

Es sind keine Wechselwirkungen bei einer Teilaufhebung des Bebauungsplanes zu erwarten.

10. Zusammenfassung

Nach der Teilaufhebung des Bebauungsplanes 71481/04 –Mündelstraße in Köln-Mülheim– sind keine erheblichen Umweltauswirkungen im Vergleich zum heutigen Zustand zu erwarten. Die heute vorhandenen Einwirkungen durch verschiedene Lärmquellen bleiben auch nach der Teilaufhebung erhalten.