

## **Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

**zur Aufhebung des Bebauungsplanes 71470/06 (7046 Nd/06)**

**Arbeitstitel: Arnsberger Straße in Köln-Buchheim**

---

### **Rechtskraft**

Der Bebauungsplan 71470/06 (7046 Nd/06) trat am 12.10.1970 mit dem Datum seiner öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

### **Geltungsbereich**

Sein räumlicher Geltungsbereich umfasst das Gebiet zwischen der Arnsberger Straße, der Vorortbahn nach Bergisch Gladbach (heutige KVB-Trasse) und der Frankfurter Straße in Köln-Buchheim.

### **Planinhalt**

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen in Form von

- Mischgebiet (MI) in einer I- und V-geschossigen Bebauung mit Flach- und Satteldach,
- Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Arbeitsamt),
- Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo),
- Baulinien und Baugrenzen,
- Straßenbegrenzungslinien,
- Verkehrs- und Parkflächen sowie
- einer öffentlichen Fläche benannt als Markt- und Festplatz.

### **Grund der Aufhebung**

Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet, ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Arbeitsamt) sowie einen Markt- und Festplatz fest.

Die Fläche des Baugrundstückes für den Gemeinbedarf und des Markt- und Festplatzes ist durch den Bebauungsplan 71467/02 –Südlich Arnsberger Straße in Köln-Buchheim– überdeckt, der mit öffentlicher Bekanntmachung seit dem 17.08.2011 rechtskräftig ist und Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festsetzt. Bereits vor Eröffnung des Verfahrens entsprach die Realnutzung (Schule) nicht mehr der festgesetzten Zweckbestimmung der Fläche für den Gemeinbedarf (Arbeitsamt). Ebenso wurde der Markt- und Festplatz nicht mehr als solcher, sondern als Parkplatz genutzt. Vor diesem Hintergrund war der Bebauungsplan 71470/06 –Arnsberger Straße– in diesem Bereich bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes 71467/02 –Südlich Arnsberger Straße– funktionslos.

In Mischgebieten sind Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe, Einzelhandel, aber auch Vergnügungsstätten und im Einzelfall bordellartige Betriebe, zulässig. Das städtebauliche Ziel für das Zentrum Buchheim ist es, den dort ansässigen Facheinzelhandel beziehungsweise Nahversorger zu erhalten. Umfangreiche Erhebungen für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept haben ergeben, dass durch die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben im gemischten Betrieb die hier ansässigen Nahversorger verdrängt werden. Dadurch kann ein "Trading Down"-Effekt eintreten, dem aus städtebaulichen Gründen entgegengewirkt werden soll. Zur Erhaltung und Entwicklung der Zentren ist daher ein Bebauungsplanverfahren nach § 9 Absatz 2a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Dieses Verfahren kann allerdings erst dann durchgeführt werden, wenn in einem vorangegangenen Schritt der hier noch geltende Bebauungsplan mit der städtebaulich nicht gewünschten Festsetzung des gemischten Gebietes aufgehoben wurde.

Aus Gründen der Rechtssicherheit beziehungsweise Klarheit soll deshalb der Bebauungsplan 71470/06 (7046 Nd/06) in einem förmlichen Verfahren aufgehoben werden.

### **Auswirkungen**

Die Bebauung beziehungsweise Erschließung für das Mischgebiet entlang der Frankfurter Straße ist abgeschlossen.

Der weitaus größere Restplanbereich mit den Festsetzungen "Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Arbeitsamt)" (heute Schule) und "Markt- und Festplatz" (heute Parkplatz) ist durch den Bebauungsplan 71467/02 –Arbeitstitel: Südlich Arnsberger Straße– überdeckt.

Die zukünftige städtebauliche Entwicklung wird nach Aufhebung des Bebauungsplanes für das Mischgebiet nach § 34 BauGB und für den übrigen Planbereich nach dem Bebauungsplan 71467/02 beurteilt.

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

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

### **Umweltbericht gemäß § 2a Nummer 2 BauGB**

Der aufzuhebende Bebauungsplan sieht Baufelder vor und weist ein Mischgebiet, eine Fläche für den Gemeinbedarf und Fläche für einen Markt- und Festplatz aus. Die vorhandene Bebauung entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes. Für die Gemeinbedarfsfläche und die Fläche für den Markt- und Festplatz hat die Stadt den Bebauungsplan "Südlich Arnsberger Straße" aufgestellt mit dem Ziel, das Gymnasium "Dialog" planungsrechtlich zu sichern. Für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgte die Durchführung einer Umweltprüfung.

Die Aufhebung des älteren Bebauungsplanes erfolgt, um Bebauungspläne nach § 9 Absatz 2a BauGB aufstellen zu können mit dem Ziel, Vergnügungsstätten, Bordelle oder bordellartige Betriebe ausschließen zu können. Im Plangebiet ist nach Aufhebung des Bebauungsplanes eine Veränderung der Bestandsbebauung entlang der Frankfurter Straße auf der Grundlage von § 34 BauGB möglich.

Es wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB einschließlich Prognose der Nullvariante (Plan wird nicht aufgehoben) durchgeführt. Für die Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB wurden keine erheblichen Auswirkungen festgestellt. Überwachungsmaßnahmen gemäß § 4c BauGB ergeben sich nicht. Planungsvarianten liegen nicht vor.