

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

**zur Aufhebung des Bebauungsplanes 70481/03 (7048 Sc 3/03)**

**Arbeitstitel: Regentenstraße in Köln-Mülheim**

---

### **Rechtskraft**

Der Bebauungsplan 70481/03 (7048 Sc 3/03) ist nach § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.06.1960 (BGBl. I Seite 341) in Kraft getreten und somit rechtsverbindlich.

### **Geltungsbereich**

Sein räumlicher Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Buchheimer Straße Nummern 17 bis 33 und Regentenstraße Nummern 1 bis 5 a in Köln-Mülheim.

### **Planinhalt**

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen in Form von

- gemischtes Gebiet in II-, III- und IV-geschossiger Bebauung mit Flach- und Satteldächern,
- Straßenbegrenzungs- und Baulinien,
- Verkehrs- und Parkflächen,
- fortfallende Begrenzungslinien.

### **Grund der Aufhebung**

Der Bebauungsplan setzt gemischtes Gebiet fest. Die bestehende Bau- und Nutzungsstruktur entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

In gemischten Gebieten sind Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe, Einzelhandel, aber auch Vergnügungsstätten und im Einzelfall bordellartige Betriebe, zulässig. Das städtebauliche Ziel für das Stadtteilzentrum Buchheimer Straße 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 vorgenanntem Grund soll deshalb der Bebauungsplan 70481/03 in einem förmlichen Verfahren aufgehoben werden.

### **Auswirkungen**

Die Bebauung beziehungsweise Erschließung in Plangeltungsbereich ist weitgehend abgeschlossen.

Die zukünftige städtebauliche Entwicklung wird nach Aufhebung des Bebauungsplanes, bis zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes, nach § 34 BauGB beurteilt.

Da sich die Aufhebung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete 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. Die vorhandene Bebauung entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes. Die Aufhebung 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 vorhandenen Bebauung 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.