

Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

**zur Aufhebung des Durchführungsplanes 70479/07 (7046 Na/07)
Arbeitstitel: Biegerstraße in Köln-Mülheim**

Rechtskraft

Der Durchführungsplan 70479/07 (7046 Na/07) wurde gemäß § 11 Absatz 2 des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.04.1952 (GS NW, Seite 454) durch Beschluss des Rates der Stadt Köln vom 29.09.1960 förmlich festgestellt und trat somit in Kraft.

Geltungsbereich

Sein räumlicher Geltungsbereich umfasst das Gebiet zwischen der Buchheimer Straße, der Straße Clevischer Ring, der Mülheimer Brücke und der Biegerstraße in Köln-Mülheim.

Planinhalt

Der Durchführungsplan trifft Festsetzungen in Form von A (Fluchtlinien), C (Bauzonen) und D (Baugestaltung).

Im Wesentlichen setzt er fest:

- gemischtes Gebiet in I-, IV-, V- und VI-geschossiger Bebauung mit zum Teil zurückgesetztem Dachgeschoss mit Flach- und Satteldächern,
- Straßenflucht- und Baulinien,
- Verkehrs- und Parkflächen,
- fortfallende Fluchtlinie.

Grund der Aufhebung

Der Durchführungsplan setzt gemischtes Gebiet und öffentlichen Parkplatz fest. Die bestehende Bau- und Nutzungsstruktur entspricht den Festsetzungen des Durchführungsplanes.

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 BauGB durchzuführen.

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

Aus vorgenanntem Grund soll deshalb der Durchführungsplan 70479/07 in einem förmlichen Verfahren aufgehoben werden.

Auswirkungen

Die Bebauung beziehungsweise Erschließung im Plangeltungsbereich ist weitgehend abgeschlossen.

Die zukünftige städtebauliche Entwicklung wird nach Aufhebung des Durchführungsplanes, 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

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 mit Ausnahme der Belange Pflanzen, Lärm und verkehrsbedingte Luftschadstoffe festgestellt. Überwachungsmaßnahmen gemäß § 4c BauGB ergeben sich nicht. Planungsvarianten liegen nicht vor.

Der aufzuhebende Durchführungsplan sieht Baufelder und einen Parkplatz vor. Die vorhandene Bebauung entspricht den Vorgaben des Durchführungsplanes. 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 Durchführungsplanes eine Bebauung der Parkplatzfläche auf der Grundlage von § 34 BauGB möglich.

Die theoretisch mögliche Neubebauung im Bereich der weitgehend versiegelten Pkw-Stellplätze könnte zu Eingriffen in den vorhandenen Baum- beziehungsweise Gehölzbestand führen. Ein Baum könnte unter die Baumschutzsatzung der Stadt Köln fallen. Weiterhin würde die Bebauung in einem Bereich errichtet, der erheblich durch Verkehrslärm und verkehrsbedingte Luftschadstoffe belastet ist. Hierzu wären im Baugenehmigungsverfahren Auflagen zu prüfen.