

Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zur Aufhebung des Durchführungsplanes 70482/02 (7048 Sc 4/02)
Arbeitstitel: Adamsstraße in Köln-Mülheim

Rechtskraft

Der Durchführungsplan 70482/02 (7048 Sc 4/02) wurde gemäß § 11 Absatz 2 des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.04.1952 (GV NW, Seite 75) durch Beschluss des Rates der Stadt Köln vom 25.09.1958 förmlich festgestellt und trat somit in Kraft.

Geltungsbereich

Sein räumlicher Geltungsbereich umfasst das Gebiet zwischen der Buchheimer Straße, der Regentenstraße, der Seidenstraße und der Adamsstraße in Köln-Mülheim.

Planinhalt

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

Im Wesentlichen setzt er fest:

- reines Wohngebiet mit einer I-, II-, III- und IV-geschossigen Bebauung,
- gemischtes Gebiet in einer I-, III- und -IV-geschossigen Bebauung,
- Fläche für öffentliche Gebäude (Schulgrundstück),
- Straßenflucht- und Baulinien,
- Verkehrs- und Parkflächen,
- Vorgärten und private Freiflächen,
- fortfallende Fluchtlinie.

Grund der Aufhebung

Der Durchführungsplan setzt gemischtes Gebiet, reines Wohngebiet und an der Adamsstraße ein Schulgrundstück fest.

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.

Im Bereich der Festsetzung des Schulgrundstücks an der Adamsstraße ist der Bebauungsplan funktionslos, da die Festsetzung durch die tatsächliche Entwicklung nicht mehr umzusetzen ist. Vielmehr befindet sich dort straßenbegleitend Wohnbebauung und im Hinterland ein Kindergarten.

Aus vorgenannten Gründen und aus Gründen der Rechtssicherheit beziehungsweise Klarheit soll deshalb der Durchführungsplan 70482/02 in einem förmlichen Verfahren aufgehoben werden.

Auswirkungen

Da die Bebauung beziehungsweise Erschließung in Plangeltungsbereich weitgehend abgeschlossen ist, wird der Durchführungsplan als Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht mehr benötigt.

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

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.

Der aufzuhebende Durchführungsplan sieht Baufelder vor und weist im nördlichen Teil ein reines Wohngebiet und im südlichen Teil ein Mischgebiet aus. Die vorhandene Bebauung entspricht den Vorgaben des Durchführungsplanes im Wesentlichen. 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 Veränderung der vorhandenen Bebauung auf der Grundlage von § 34 BauGB möglich.