

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

**zur Teilaufhebung 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.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst die Grundstücke Frankfurter Straße 115 bis 129, Arnsberger Straße 9 sowie das Grundstück eines Trafohauses (Gemarkung Mülheim, Flur 2, Flurstück 409/3).

### **Planinhalt**

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen in Form von

- Mischgebiet (MI) in einer I- und V-geschossigen Bebauung mit Flach- und Satteldach,
- Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo),
- Baulinien und Baugrenzen,
- Straßenbegrenzungslinien sowie
- Verkehrs- und Parkflächen.

### **Grund der Aufhebung**

Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet fest.

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 für den innerhalb der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Buchheim liegenden Teilbereich 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 teilaufgehoben werden.

### **Auswirkungen**

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

Die zukünftige städtebauliche Entwicklung wird nach Teilaufhebung des Bebauungsplanes für das Mischgebiet nach § 34 BauGB beurteilt.

Da sich die Teilaufhebung 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 Teilaufhebung entstehen keine Kosten. Entschädigungsansprüche gemäß §§ 39 ff. BauGB sind nicht erkennbar.

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

Der aufzuhebende Teil des Bebauungsplanes sieht Baufelder vor und weist ein Mischgebiet aus. Die vorhandene Bebauung entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes.

Die Teilaufhebung 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 Teilaufhebung 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.