

Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zur Aufhebung des Durchführungsplanes 72480/04 (7248 Sc/04) Arbeitstitel: Steyler Straße in Köln-Holweide

Rechtskraft

Der Durchführungsplan 72480/04 (7248 Sc/04) 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 31.01.1963 förmlich festgestellt und trat somit in Kraft.

Geltungsbereich

Sein räumlicher Geltungsbereich umfasst das Gebiet zwischen der Vischeringstraße, den Parzellengrenzen des Grundstückes Vischeringstraße Nummer 19, dem alten Verlauf der Schienentrasse der Vorortbahn nach Bergisch Gladbach (KVB-Trasse), der Autobahn A 3/E 35 und der Bergisch Gladbacher Straße in Köln-Holweide.

Planinhalt

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

Im Wesentlichen setzt er fest:

- gemischtes Gebiet in I-, II- und III-geschossiger offener beziehungsweise geschlossener Bauweise in Verbindung mit I-geschossiger Hofüberdachung,
- öffentliche Freiflächen mit der Zweckbestimmung -Dauerkleingärten-,
- Vorgärten und private Freiflächen,
- Straßenflucht- und Baulinien,
- öffentliche Verkehrsflächen,
- fortfallende Fluchtlinie.

Grund der Aufhebung

Der Durchführungsplan setzt gemischtes Gebiet, öffentliche Freifläche (Dauerkleingärten) sowie öffentliche Verkehrsfläche 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 Holweide-West 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 entgegen gewirkt 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 Durchführungsplan mit der städtebaulich nicht gewünschten Festsetzung des gemischten Gebietes aufgehoben wurde.

Aus vorgenanntem Grund soll deshalb der Durchführungsplan 72480/04 in einem förmlichen Verfahren aufgehoben werden.

Auswirkungen

Die Bebauung beziehungsweise Erschließung im Plangebungsbereich 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

Für das Aufhebungsverfahren des Durchführungsplanes 72480/04 in Köln-Holweide wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a Nummer 2 BauGB dargestellt.

- 1. Planungsziele** – siehe "Planinhalt" und "Grund der Aufhebung".
- 2. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sowie Alternativen bestehen nicht.**
- 3. Bestand und Prognose**

FFH- und Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet 26. Auswirkungen auf das Schutzgebiet ergeben sich durch die Aufhebung nicht, da dieser Schutz weiterhin bestehen bleibt.

Pflanzen

Die unversiegelten Bereiche im Plangebiet sind durch Klein- und Hausgärten gekennzeichnet. Diese liegen zwischen dem bebauten Teil entlang der Steyler Straße im Norden und der Stadtbahntrasse im südlichen Plangebiet. Entlang der Autobahn und im Bereich der privaten Hausgärten in der Vischeringstraße finden sich vereinzelt Baumbestände. Eine Biotopvernetzung ist durch die Bundesautobahn, die Bergisch Gladbacher Straße sowie die Stadtbahntrasse und die Bebauung kaum vorhanden. Die überbaubaren Flächen sind zukünftig nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hier sind zukünftig geringfügige Eingriffe durch angepasste Wohnbebauung im Bereich der privaten Gärten möglich. Diese unterliegen dann nicht der Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 3 BauGB. Die Baumschutzsatzung der Stadt Köln ist zukünftig anzuwenden. Der Bereich der Kleingärten ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Hierzu zählt ebenfalls der parallel zur Autobahn verlaufende Schutzstreifen. Eine wesentliche Änderung des heutigen Zustands ergibt sich durch die Aufhebung nicht.

Tiere

Aussagen über das Vorkommen geschützter Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund des vorhandenen Landschaftsschutzes sind Eingriffe im Bereich der Kleingärten ausgeschlossen und somit auch Eingriffe in die Lebensräume geschützter Tierarten. Mögliche Eingriffe in Hausgärten nach § 34 BauGB führen nicht zu erheblichen negativen Auswirkungen auf geschützte Tierarten.

Die biologische Vielfalt ist, trotz des Freiflächenanteils, durch die Nähe zur Autobahn und die Bebauung im Bereich der Bergisch Gladbacher Straße/Steyleyler Straße als eingeschränkt zu bewerten.

Boden

Im Geltungsbereich des Durchführungsplanes liegt durchgehend schutzwürdige Parabraun-erde mit einer hohen Bodenfruchtbarkeit vor. Dieser ist jedoch durch die Bebauung an der Bergisch Gladbacher Straße und Vischeringstraße sowie die Kleingärten im südlichen Teil stark anthropogen überprägt. Nach der Aufhebung sind nur punktuell Eingriffe durch neue Bauten entlang der Vischeringstraße möglich. Die Bebauung nach § 34 BauGB führt daher nicht zu erheblichen Eingriffen in geschützte Bodenformen.

Wasser

Das Aufhebungsgebiet liegt im Wasserschutzgebiet der Klasse III B. Im Nahbereich verläuft der Strunder Bach. Beeinträchtigungen sind durch die Aufhebung für das Oberflächengewässer oder Grundwasser nicht zu erwarten.

Luft

Die Luftgüte im Plangebiet wird durch Emissionen aus Kfz-Verkehr, insbesondere im Bereich der Bundesautobahn 3 sowie der Bergisch Gladbacher Straße, und Hausbrand bestimmt. Eine wesentliche Änderung der Luftgüte ist durch die Aufhebung nicht zu erwarten.

Klima

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Klimatopbereiche. Die Bebauung entlang der Bergisch Gladbacher Straße/Steyleyler Straße sowie der Vischeringstraße ist durch den Klimatopbereich "Stadtklima" mit mittlerem Belastungsgrad gekennzeichnet. Im südlichen Teilgebiet, im Bereich der Kleingärten, herrscht "Freilandklima" mit einer guten Ausprägung. Durch die Aufhebung ergibt sich keine Änderung für die Klimatope.

Mensch und seine Gesundheit – Lärm

Der Aufhebungsbereich ist durch den Verkehr auf der westlich verlaufenden Bundesautobahn 3, der Bergisch Gladbacher Straße im Norden und den Stadtbahnlinien im südlichen Bereich stark belastet. Eine Änderung ist durch die Aufhebung nicht zu erwarten.

Mensch und seine Gesundheit – Altlasten

Gemäß Altlastenkataster der Stadt Köln liegt im Plangebiet im Bereich der östlichen Steyleyler Straße ein Schadensfall vor, der bereits saniert wurde oder ein Gefährdungspotential ausgeschlossen werden kann. Da durch die Aufhebung keine Zustandsänderung erfolgt, sind weitere Untersuchungen nicht notwendig.

Mensch und seine Gesundheit – Gefahrenschutz

Belange wie Hochwassergefahr oder erhebliches Brand-/Explosionsrisiko liegen nicht vor. Im Aufhebungsbereich verläuft parallel zur Bundesautobahn, in Höhe der Anschlussstelle Köln-Dellbrück, eine Hochspannungsleitung. Die Ansiedlung von sensiblen Nutzungen im Nahbereich der Hochspannungsleitung ist auch nach der Aufhebung nicht zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

Das Gebäude Bergisch Gladbacher Straße 432 steht unter Denkmalschutz. Dieser bleibt auch nach der Aufhebung bestehen. Aussagen über Bodendenkmäler liegen nicht vor. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter ergeben sich nach der Aufhebung ebenfalls nicht.

Emissionen, Abfälle und Abwässer

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers wird über vorhandene Kanäle vorgenommen. Die Regelung der Beseitigung von Abfällen ist nicht Bestandteil des Aufhebungsverfahrens. Eine Änderung ergibt sich damit nicht.

Energieeffizienz

Die Energieversorgung des Gebietes ist geregelt und von der Aufhebung nicht betroffen. Des Weiteren hat die Aufhebung keinerlei Auswirkungen auf den Einsatz erneuerbarer Energien.

Pläne

Der Aufhebungsbereich liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Höhenhaus. Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Köln trifft für den Aufhebungsbereich die Schutzausweitung Landschaftsschutzgebiet 26. Auswirkungen auf Schutzgebiete ergeben sich durch die Aufhebung nicht.

4. Wechselwirkungen

bestehen zwischen

- a) der vorhandenen Vegetation und der Qualität des Lebensraumes für Tierarten,
- b) der vorhandenen Bodenverhältnisse und der Grundwasserneubildung,
- c) der vorhandenen Durchgrünung und der Luftqualität,
- d) der vorhandenen Durchgrünung und der kleinklimatischen Situation.

Die Aufhebung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Wechselwirkungen.

5. Überwachung

Die Notwendigkeit zur Definitionen von Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen ist nicht notwendig, da die Aufhebung keine erheblichen Auswirkungen auslöst. Bauliche Eingriffe wie die Errichtung von einzelnen Wohnhäusern, Gewerbebetrieben und Einzelhandelsbetrieben werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überwacht.

6. Sonstiges

Technische Verfahren wurden im Rahmen der Umweltprüfung nicht angewendet. Kenntnislücken bestehen nicht.

7. Zusammenfassung

Für das Aufhebungsverfahren des Durchführungsplanes 72480 /04 in Köln-Holweide wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 1 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einem Umweltbericht gemäß § 2a Nummer 2 BauGB dargestellt. Danach kommt es durch die Aufhebung nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen oder Einwirkungen gegenüber den heutigen Zustand.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 08.11.2012 beschlossen, den Durchführungsplan 72480/04 (7248 Sc/04) zum Zwecke der Aufhebung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit dieser Begründung öffentlich auszulegen.

Köln, den

Vorsitzender