

Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zur Aufhebung des Bebauungsplanes 6444 Nb/03 (65459/03)

Arbeitstitel: Ludolf-Camphausen-Straße in Köln-Neustadt/Nord

Rechtskraft und Planinhalt

Der Bebauungsplan 6444 Nb/03 (65459/03) ist am 20.01.1969 in Kraft getreten.

Für den Bereich zwischen der Vogelsanger Straße, Innere Kanalstraße, Venloer Straße und die westliche Grenze des Grundstückes Gemarkung Köln, Flur 43, Flurstück 675, setzt der Bebauungsplan Folgendes fest:

Verkehrsfläche (Stadtautobahn), öffentliche Grünfläche (Erholungsanlage), allgemeines Wohngebiet (Baugrundstück für den Gemeinbedarf -soziale Einrichtungen-), Kerngebiet sowie ein Mischgebiet.

Weiterhin werden Festsetzungen zur Geschossflächenzahl, der Bauweise und der Anzahl der Vollgeschosse getroffen.

Grund der Aufhebung

Vor dem Hintergrund der angespannten Versorgungssituation für studentisches Wohnen hat das Amt für Stadtentwicklung und Statistik in Zusammenarbeit mit dem Studentenwerk die Entwicklung der Fläche im nord-östlichen Bereich der Ludolf-Camphausen-Straße bis zur Venloer Straße geplant.

Der Bebauungsplan 6444 Nb/03 (65459/03) setzt für diesen Bereich eine Verkehrsfläche zum Ausbau der Stadtautobahn fest.

Die Entwicklung des Gebietes gemäß des Bebauungsplanes entspricht aufgrund des Verzichts auf die Realisierung der Stadtautobahn nicht mehr den Zielen der Stadt Köln. Die Aufhebung wird erforderlich, um auf Grundlage des § 34 BauGB ein Studentenwohnheim zu ermöglichen.

Auswirkungen

Die Aufhebung des Bebauungsplanes wird keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete haben. Das Plangebiet liegt im sogenannten Grüngürtel der Stadt Köln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Köln stellt für den Bereich eine Grünfläche dar.

Nach erfolgter Aufhebung des Planes im Aufhebungsgebiet erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung in Anwendung der §§ 34 BauGB und 35 BauGB.

Die vorhandene Bebauung entlang der Kreuzerstraße wird zukünftig nach § 34 zu beurteilen sein. Gleiches gilt für die Bebauung im nördlichen Bereich der Ludolf-Camphausen-Straße. Die vorhandene Bebauung hat Bestandsschutz.

Bezüglich des geplanten Neubaus ist festzuhalten, dass die Einhaltung der Anforderungen an gesundes Wohnen im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind.

Da sich die Aufhebung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt, wird auf die Durchführung einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Satz 2 BauGB verzichtet.

Umweltbericht gemäß § 2a Nummer 2 BauGB

Im heutigen Bestand stellt sich der Grünflächenanteil deutlich größer dar als im gültigen Bebauungsplan (Nullvariante). Nach Aufhebung ist eine Bebauung gemäß § 34 BauGB im Umfeld der bestehenden Bebauung an der Ludolf-Camphausen-Straße und gegebenenfalls entlang der Inneren Kanalstraße bis zur Vogelsanger Straße möglich (Planfall). Insofern sind die Nullvariante und auch die Planvariante (= Planaufhebung) bezüglich der Umweltmedien Natur und Landschaft, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser (Wasserhaushalt, Grundwasser, Hochwasservorbeugung), Klima (Bestand: Klima der Parkanlagen), Luft(-schadstoffe), Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität, Vermeidung von Emissionen (Licht, Gerüche) ungünstiger zu beurteilen, als der heute gegebene Bestand. Fragestellungen bezüglich Lärm, Altlasten, Erschütterungen, Gefahrenschutz, Erneuerbare Energien/Energieeffizienz Kultur- und sonstige Sachgüter (Parkanlage, gegebenenfalls Bodendenkmale) ergeben sich in Zusammenhang mit einer weiteren Bebauung, wie sie sowohl die Nullvariante als auch die Planaufhebung ermöglicht. Insgesamt sind die negativen Folgen auf die Umwelt bei Umsetzung des bestehenden B-Plans erheblich größer als bei Planaufhebung. Auf das Ortsbild hat die Planaufhebung eine positive Wirkung, da das Ortsbild einer Stadtautobahn nicht mehr zeitgemäß und erwünscht ist.

Insofern ergibt eine Umweltprüfung keine negativen zu erwartenden Folgen durch die Bebauungsplan-Aufhebung.

Ein Monitoring im Sinne der Beobachtung der zukünftigen baulichen Entwicklung ist sinnvoll.

Technische Verfahren wurden bei der Erstellung des Umweltberichts nicht angewandt. Grundlage sind vorliegendes Karten- und Datenmaterial sowie Luftbildauswertungen.