

Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zur Teilaufhebung des Durchführungsplanes 70469/02;

Arbeitstitel: Cusanusstraße in Köln-Buchforst

Rechtskraft

Der Durchführungsplan 70469/02 wurde gemäß § 11 Absatz 2 des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.04.1952 (GVNW S. 75) durch Beschluss des Rates der Stadt Köln vom 25.09.1958 förmlich festgestellt und ist seither rechtskräftig.

Geltungsbereich

Sein räumlicher Geltungsbereich umfasst das Gebiet zwischen der Voltastraße, der Eulerstraße, der Waldecker Straße, der Heidelberger Straße und der Cusanusstraße in Köln-Buchforst.

Planinhalt

Im Wesentlichen setzt der Durchführungsplan öffentliche Verkehrs- und Parkflächen, Vorgärten und private Freiflächen sowie Straßenflucht- und Baulinien fest.

Die von der Teilaufhebung betroffenen Flächen beziehen sich auf die Gebäude Waldecker Straße 42 und Eulerstraße 14 sowie den vorgelagerten Straßenraum im Bereich der Kreuzung Waldecker Straße (westlich der Bebauung) und Heidelberger Straße (nördlich der Bebauung).

Grund der Teilaufhebung

Planungsziel für die Teilaufhebung ist die Erhaltung und Entwicklung der Zentren, die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) der Stadt Köln definiert sind.

Für das im EZK definierte Stadtteilzentrum Köln-Buchforst befindet sich derzeit der Bebauungsplan 7046/02 –Arbeitstitel: "Zentrum Buchforst"– in Aufstellung. Planungsziel ist hier der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben. Dieser Plan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, da er nur Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB enthält.

Bedingung für die Aufstellung eines solchen Planes ist, dass in seinem Geltungsbereich keine rechtsgültigen Bauleitpläne existieren. Daher soll der vorliegende Durchführungsplan 70469/02 teilaufgehoben werden, um so Planungsfreiheit für den Bebauungsplan 7046/02 zu schaffen.

Der Durchführungsplan wird im Übrigen als Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung weiterhin benötigt, insbesondere zum Schutz der dort festgesetzten Vorgartenflächen.

Aus Gründen der Rechtssicherheit beziehungsweise Klarheit soll deshalb der Durchführungsplan 70469/02 in einem förmlichen Verfahren teilaufgehoben werden.

Auswirkungen

Die Bebauung beziehungsweise Erschließung im Plangeltungsbereich der Teilaufhebung ist weitgehend abgeschlossen.

Die zukünftige städtebauliche Entwicklung soll nach Teilaufhebung des Durchführungsplanes bis zur Aufstellung eines neuen qualifizierten Bebauungsplanes in diesem Bereich nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Da sich die Teilaufhebung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt, soll von einer vorgezogenen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Absatz 1 Nummer 2 BauGB abgesehen werden.

Durch die Teilaufhebung 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 Teil des Durchführungsplanes sieht Fluchtlinien, Straßenfluchten sowie einen privaten Vorgartenbereich vor. Die vorhandene Bebauung entspricht den Vorgaben des Durchführungsplanes. Im von der Teilaufhebung betroffenen Plangebiet ist nach Aufhebung des Durchführungsplanes eine Neubebauung nach Abriss auf der Grundlage von § 34 BauGB möglich. Der aufgehobene Bereich, der Vorgärten und private Freiflächen festsetzt, kann dann durch bauliche Anlagen oder Stellplätze überplant werden.

Diese theoretisch mögliche Bebauung auf der derzeit bestehenden Grünfläche von insgesamt circa 160 m² Größe könnte zu Eingriffen in den vorhandenen Gehölzbestand führen. Dann wäre zu prüfen, ob die vorhandenen Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Köln fallen.

Die Neubebauung würde in einem Bereich stattfinden, der durch Straßen- und Schienenverkehrslärm hoch belastet ist. Im Baugenehmigungsverfahren wäre ein Schallschutznachweis zum passiven Schallschutz zu führen. Weiterhin ist im Eckbereich mit erhöhten verkehrsbedingten Luftschadstoffkonzentrationen zu rechnen.