

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

**zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 70460/04;**

**Arbeitstitel: Pyrmonter Straße in Köln-Buchforst und Köln-Kalk**

---

### **Rechtskraft**

Der Bebauungsplan 70460/04 wurde gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23.06.1960 (BGBl IS.341) durch Beschluss des Rates der Stadt Köln am 28.03.1974 als Satzung beschlossen und trat mit dem Datum seiner Schlussbekanntmachung am 08.07.1974 in Kraft.

### **Geltungsbereich**

Sein räumlicher Geltungsbereich umfasst das Gebiet zwischen der Kalk-Mülheimer Straße, der Heidelberger Straße, der Dortmunder Straße, der Pyrmonter Straße, der Waldecker Straße, der Buchforster Straße, der Lüttringhauser Straße, der Wipperfürther Straße und der Bertramstraße in Köln-Buchforst und Köln-Kalk.

Die Teilaufhebung beschränkt sich auf die Grundstücke an der Waldecker Straße 11 bis 27. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich unter anderem ein Mischgebiet (MI) fest.

### **Planinhalt**

Der Bebauungsplan trifft im Wesentlichen Festsetzungen in Form von:

- allgemeines Wohngebiet (WA) mit unterschiedlicher Ausnutzung,
- Mischgebiet (MI) mit unterschiedlicher Ausnutzung,
- Kerngebiet (MK),
- Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Kindergärten-,
- Flächen für Versorgungsanlagen (zwei Trafostationen und ein Umspannwerk),
- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Kinderspielplatz-,
- öffentliche Verkehrsflächen,
- Straßenbegrenzungs- und Baulinien sowie Baugrenzen,
- Garagen und Stellplatzflächen,
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen.

1983 trat für seinen westlichen, südlich der Stadtautobahn in Köln-Kalk gelegenen Bereich der Bebauungsplan 70460/08 in Kraft. Er übernimmt viele der Altfestsetzungen, überplant allerdings MI mit WA und setzt im Bereich des MK Dauerkleingärten fest.

1984 trat für seinen westlichen, nördlich der Stadtautobahn in Köln-Buchforst gelegenen Bereich der Bebauungsplan 70460/09 in Kraft. Er übernimmt viele der Altfestsetzungen, allerdings anders strukturiert und setzt in seinem Plangeltungsbereich entlang der Stadtautobahn Dauerkleingärten fest.

## **Grund der Teilaufhebung**

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

Für das im EZK definierte Stadtteilzentrum Köln-Buchforst befindet sich derzeit der Bebauungsplan 7046/02 mit dem 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 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 Bebauungsplan 70460/04 teilaufgehoben werden, um so Planungsfreiheit für den Bebauungsplan 7046/02 zu schaffen.

Der Bebauungsplan wird im Übrigen als Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung weiterhin benötigt.

Aus Gründen der Rechtssicherheit beziehungsweise Klarheit soll deshalb der Bebauungsplan 70460/04 in einem förmlichen Verfahren teilaufgehoben werden.

## **Auswirkungen**

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

Die zukünftige städtebauliche Entwicklung soll nach Teilaufhebung des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes sieht ein Mischgebiet mit Angaben zur Geschossigkeit und Dachformen, Baulinien, eine öffentliche Verkehrsfläche sowie eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vor. Die vorhandene Bebauung entspricht im Wesentlichen den Vorgaben des Bebauungsplanes, allerdings wurden weder die Verkehrsfläche noch die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern realisiert. Faktisch handelt es sich hier um versiegelte Hofflächen. Im von der Teilaufhebung betroffenen Plangebiet ist nach Aufhebung des Bebauungsplanes eine Neubebauung nach Abriss auf der Grundlage von § 34 BauGB möglich. Auf den vorhandenen versiegelten Hofflächen wäre auf gleicher Basis eine Bebauung möglich, welche allerdings in einem Bereich errichtet werden würde, der erheblich durch Verkehrslärm und verkehrsbedingte Luftschadstoffe (direkte Nähe zur Stadtautobahn B 55 a) belastet ist. Hierzu wären im Baugenehmigungsverfahren Auflagen zu prüfen. Die Gehölze und Bäume im Bereich des Hotels und der vorhandenen Wohnbebauung könnten durch eine Neubebauung betroffen sein. Dann müsste geprüft werden, ob ein Ausgleich gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Köln erforderlich ist.