

Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

**zur Aufhebung des Bebauungsplanes 74397/02(66 II)
und seiner 1. und 2. Änderung;**

Arbeitstitel: Josefstraße in Köln-Porz

Rechtskraft

Der Bebauungsplan 74397/02 wurde gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23.06.1960 (BGBl IS.341) durch Beschluss des Rates der Stadt Porz am 14.07.1970 als Satzung beschlossen und trat mit dem Datum seiner Schlussbekanntmachung am 30.04.1971 in Kraft.

Die Schlussbekanntmachung seiner 1. Änderung erfolgte am 21.03.1974 und die seiner 2. Änderung am 30.12.1974.

Geltungsbereich

Sein räumlicher Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen das Gebiet zwischen der Bergerstraße, in Verlängerung der Bergerstraße westwärts hinter den Grundstücken der Rathausstraße 1 bis 19 entlang bis an den Rhein, circa 230 m rheinabwärts, rechtwinklig auf die Hauptstraße, der Hauptstraße, der Steinstraße und den Deutzer Weg in Köln-Porz. Westlich des Deutzer Weges wird der Plangeltungsbereich durch eine 50 m bis 80 m breite Trasse für die Kölner Vorortbahn (heute KVB-Trasse) in zwei Teile geteilt. Die KVB-Trasse ist nicht Inhalt des Plangeltungsbereiches.

Der Geltungsbereich für die 1. Änderung beschränkt sich im Wesentlichen auf den Bereich zwischen der Steinstraße, der KVB-Trasse, der Bergerstraße und den hinteren Parzellengrenzen der Grundstücke Hauptstraße 434 bis 456.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung beschränkt sich auf eine circa 2 200 m² große Fläche im Bereich Josefstraße/Ecke Steinstraße.

Planinhalt

Der Bebauungsplan trifft im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- "Reines Wohngebiet" (WR) mit unterschiedlicher Ausnutzung,
- "Allgemeines Wohngebiet" (WA) mit unterschiedlicher Ausnutzung,
- Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Kindergarten-,
- Parkanlagen,
- öffentliche Verkehrsflächen,
- Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen sowie
- Gemeinschaftsstellplätze und Tiefgaragen.

Die 1. Änderung weist aufgrund fortgefallener innerer Erschließungsstraßen überbaubare Grundstücksflächen aus, die aufgrund ihrer abweichenden Form eine zum Teil höhere Bebaubarkeit zulassen.

Bei der 2. Änderung beschränken sich die Festsetzungen auf eine Fläche mit der Zweckbestimmung "-Kindergarten-".

Grund der Aufhebung

Die im Bebauungsplan und seinen Änderungen getroffenen Festsetzungen wurden in weiten Bereichen nicht umgesetzt beziehungsweise abweichend realisiert.

So wurde sowohl im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes, der nicht von den Änderungen betroffen war, als auch im Bereich der 1. Änderung

- jeweils eine "Fläche für Gemeinbedarf -Kindergarten-" an verschiedenen Standorten festgesetzt und nicht realisiert,
- mehrere der Erschließung des Planinnenbereiches dienende Verkehrsflächen nicht realisiert,
- Verkehrsflächen wie die Josefstraße (in diesem Bereich damals noch Planstraße) und das Ende der Steinstraße, südlich der Hauptstraße, in anderer Form als ursprünglich festgesetzt, ausgebaut.

Die Festsetzungen der 2. Änderung betrafen seinerzeit eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Kindergarten-. Dieser Kindergarten sollte an der Nordseite der Josefstraße errichtet werden können.

Tatsächlich wurde der Kindergarten mit entsprechender Freifläche auf der gegenüberliegenden Straßenseite, also südlich der Josefstraße errichtet und überplant seinerseits Festsetzungen der 1. Änderung, die hier eine zehn- bis zwölfgeschossige Bebauung mit einer Tiefgarage und Stellplätzen vorsah.

Auf der ursprünglichen Kindergartenfläche der 2. Änderung, die als solche nicht mehr benötigt wird, soll nach der Aufhebung nunmehr eine Wohnbebauung realisiert werden.

Aus vorgenannten Gründen und aus Gründen der Rechtssicherheit beziehungsweise Klarheit soll deshalb der Bebauungsplanplan 74397/02 und seine 1. und 2. Änderung in einem förmlichen Verfahren aufgehoben werden.

Auswirkungen

Aufgrund der derzeit vorhandenen beziehungsweise zukünftigen Nutzung ist die Realisierung der im Bebauungsplan und seinen Änderungen vorgesehenen Festsetzungen städtebaulich nicht mehr erwünscht und wird somit als Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht mehr benötigt.

Die Bebauung beziehungsweise Erschließung im Plangeltungsbereich ist weitgehend abgeschlossen.

Die zukünftige städtebauliche Entwicklung soll nach Aufhebung des Bebauungsplanes und seiner Änderungen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt werden.

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 2 BauGB abgesehen werden.

Durch die Aufhebung 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 Abs. 6 Nummer 7 und § 1a BauGB wurden keine erheblichen Auswirkungen festgestellt.

Planungsziel ist die Aufhebung des Bebauungsplanes, da abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Kindertagesstätte an der Steinstraße/Josefstraße nicht umgesetzt worden ist. Außerdem sind die Stellplätze südlich der Josefstraße nicht umgesetzt worden. An dieser Stelle entstand abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Wohnbebauung. Das allgemeine Wohngebiet südlich dieser festgesetzten Stellplätze, welches eine geschlossene Bauweise vorsieht, ist nicht umgesetzt worden. Weiterhin ist der private Spielplatz in diesem Bereich nicht umgesetzt worden. Die hier vorhandene Zwei- bis Mehrfamilienhausbebauung mit eingeschossigen Anbauten und teilweise großen Gartengrundstücken ist hier erhalten geblieben.

Durch die Aufhebung wird eine Veränderung der Nutzung des Plangebietes, besonders des Grundstückes der nicht mehr benötigten Kindertagesstätte (Kita) ermöglicht. Geplant ist hier, statt der im Bebauungsplan festgesetzten Kita, Wohnungsbau zu errichten.

Das Aufhebungsgebiet ist nördlich und südlich der Josefstraße durch die derzeit bestehenden Geschosswohnungsbauten (bis neun Geschosse) und die angrenzenden Pkw-Stellplätze beziehungsweise Tiefgaragen versiegelt.

Zwischen diesen versiegelten Flächen sind mehrere Freiflächen vorhanden, die durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ihren Schutz vor Überplanung verlieren, da der Bereich nicht mit Schutzausweisungen gemäß Landschaftsplan Köln belegt ist. Daher sind zukünftig untergeordnet Eingriffe in die Freiflächen unter bestimmten Voraussetzungen gemäß § 34 BauGB möglich (Einhaltung der Abstandflächen, Anpassung an den Baubestand, Erschließung geregelt).

Entsprechend können untergeordnet Eingriffe in private und öffentlich Grünflächen sowie Hausgärten ermöglicht werden.

Aufgrund der bisherigen Nutzung und des Versiegelungsgrades ist nicht mit dem Vorliegen von Habitaten streng geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Der Eingriff durch die geplante Umsetzung des Wohnungsneubaus betrifft eine Rasenfläche. Aufgrund der Bebauung und Versiegelung im Umfeld ist hier nicht mehr von ungestörten Bodenverhältnissen auszugehen. Die geplante Wohnbebauung muss sich an den Bestand anpassen, so dass keine erhebliche Veränderung des Ortsbildes zu erwarten ist.

Das Aufhebungsgebiet liegt in der Wasserschutzzone III B und liegt trotz der Rheinnähe auch bei einem 500-jährlichen Hochwasser nicht in einem Hochwassergefahrenbereich.

Das Zentrum von Porz mit dem Aufhebungsgebiet liegt in einer Zone mittlerer Luftgüte gemäß Flechtenkartierung, wobei durch einen Luftgüteindex (Lugi) von 1,6 im Bereich des Aufhebungsgebietes lokal eine eher hohe Luftgüte aufgezeigt wird. Damit ist der Bereich grundsätzlich für Wohnnutzung geeignet.

Weiterhin zählt die zukünftige Wärmebelastung des Aufhebungsbereiches nach der Planungshinweiskarte "Zukünftige Wärmebelastung" zur Klasse 2 (wärme)belastete Siedlungsfläche. Unter diesem Aspekt ist eine Erhaltung der heute vorhandenen Grünflächen positiv zu bewerten.

Der Kfz-Verkehr auf der Steinstraße (DTV circa 10 000 Kfz/24 h) sowie der Bergerstraße (DTV circa 7 700 bis 10 500 Kfz/24 h) stellt eine teilweise hohe Emissionsquelle für Luftschadstoffe und Lärm dar. Die Josefstraße besitzt die Funktion einer Anwohnerstraße und weist dementsprechend eine geringere Verkehrsdichte und Belastungspotential auf. Die Stadtbahntrasse der Linie 7 stellt

ebenfalls eine Emissionsquelle dar, da die Trasse nah am östlichen Rand des Planungsgebietes verläuft und keine aktiven Schallschutzmaßnahmen vorhanden sind. Die geplante Wohnbebauung wird hier in einem hoch von Lärm und verkehrsbedingten Luftschadstoffen vorbelasteten Bereich umgesetzt.

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Altlastverdachtsflächen, Altstandorte oder Altablagerungen vorhanden.

Überwachungsmaßnahmen gemäß § 4c BauGB ergeben sich nicht.

Eine Alternative zur Aufhebung des Bebauungsplanes ist eine Teilaufhebung, die sich nur auf das Areal mit der Kindertagesstätte bezieht, so dass der Blockrand durch den geplanten Wohnungsbau geschlossen werden kann.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes 74397/02 in Köln-Porz sind keine erheblichen Umweltauswirkungen im Vergleich zum heutigen Stand zu erwarten. Die heute vorhandenen Einwirkungen durch die verschiedenen Lärmquellen bleiben auch nach der Aufhebung erhalten.