

Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zur Aufhebung des Fluchtlinienplanes 1215

Arbeitstitel: Schweinheimer Straße/Kochwiesenstraße in Köln-Holweide

Rechtskraft

Der Fluchtlinienplan 1215 wurde am 29.09.1925 festgestellt.

Geltungsbereich

Sein räumlicher Geltungsbereich betrifft einen großen Bereich um die ehemalige Baumwollbleicherei in Köln-Holweide. Er deckt insbesondere das Gebiet östlich der Ferdinand-Stücker-Straße, beiderseits der Schweinheimer Straße beziehungsweise der Iddelsfelder Straße, im Osten einen großen Teil des Krankenhauses Holweide, Teile der Florentine-Eichler-Straße und Teile des Colonia-geländes in Köln-Holweide ab.

Planinhalt

Der Fluchtlinienplan 1215 setzt Bau- und Straßenfluchtlinien, Freiflächengrenzen, Vorgartenbegrenzungen und hintere Baufluchtlinien sowie große Garten- und Erholungsanlagen fest.

Grund der Aufhebung

Der Fluchtlinienplan wurde zwischenzeitlich durch eine Reihe von Bebauungsplänen überplant, beziehungsweise es gibt einen umfangreichen Aufstellungsbeschluss vom 06.12.1990 (siehe Anlageplan 2).

Der Rat hat am 06.12.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes –Arbeitstitel: Kochwiesenstraße in Köln-Holweide– für das Gebiet zwischen Kaspar-Düppes-Straße, KVB-Trasse, Auf dem Pützacker, östliche Grenze der Kölner Baumwollbleicherei, Kochwiesenstraße, Colonia-Allee, Ferdinand-Stücker-Straße und Schweinheimer Straße in Köln-Holweide beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes sollte es unter anderem sein, die hier bestehenden Nutzungskonflikte des engen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe abzubauen. Es sollen sowohl Planungssicherheit und Entwicklungschancen für die Gewerbebetriebe als auch verträgliche Lebensbedingungen für die Bewohner erreicht werden. Die gewachsene Struktur soll erhalten bleiben und durch Wohnungsbau weiter entwickelt und nachverdichtet werden. Im Verlauf der Planaufstellung erwies es sich als sehr schwierig, die Kölner Baumwollbleicherei standortgerecht zu sichern, denn die Lärm- und insbesondere die Geruchsemissionen mussten auf ein umgebungsverträgliches Maß reduziert werden. Auch mit dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme war die Konfliktsituation seinerzeit nicht zu lösen. Darum verzögerte sich das Bauleitplanverfahren um einige Jahre. Erst im Jahre 2002 zeigte sich, dass der Nutzungskonflikt durch Abbau der bestehenden gewerblichen Emissionen der Kölner Baumwollbleicherei soweit gelöst war, dass das Bebauungsplanverfahren fortgeführt werden konnte.

Das städtebauliche Planungskonzept wurde im Dezember 2002 in zwei Alternativen in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung den Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt. Danach beauftragte der Stadtentwicklungsausschuss am 10.07.2003 die Verwaltung, unter teilweiser Berücksichtigung der Anregungen aus der Bezirksvertretung Mülheim vom 24.03.2003, zwei getrennte Bebauungsplan-Entwürfe auszuarbeiten.

Der erste Teilbereich mit dem –Arbeitstitel: Kochwiesenstraße in Köln-Holweide– sollte abgegrenzt sein durch die Kaspar-Düppes-Straße, Schweinheimer Straße, Ferdinand-Stücker-Straße, Burgwiesenstraße, Bebauung östlich Kochwiesenstraße einschließlich der Baumwollbleicherei, Iddelsfelder Straße, Auf dem Pützacker und Stadtbahntrasse.

Der zweite Teilbereich mit dem –Arbeitstitel: Unterer Wichheimer Kirchweg in Köln-Holweide– sollte abgegrenzt werden durch die Burgwiesenstraße, Kochwiesenstraße, Colonia-Allee, Busspur zwischen Colonia-Allee und Burgwiesenstraße. Die Aufstellung des zweiten Teilbereiches zur Entwicklung des Hinterlandes wurde aufgrund von Einwendungen der Anlieger am 16.10.2003 vom Stadtentwicklungsausschuss zurückgestellt.

Zwischenzeitlich hat der Stadtentwicklungsausschuss am 23.11.2006 einen neuen Aufstellungsbeschluss gefasst, der einen Teil des ersten Bereiches im Hinterland zwischen Kaspar-Düppes-Straße, Schweinheimer Straße, Iddelsfelder Straße, Auf dem Pützacker und Stadtbahntrasse (circa 7 700 m²) betrifft. Hier hat ein Investor durch den Ankauf von zusammenhängenden Grundstücken einen Bebauungsplan auf eigene Kosten erstellt. Der Bebauungsplan ist seit dem 26.11.2008 rechtskräftig. Damit konnten die im Hinterland in diesem Baublock zur Verfügung stehenden Flächen kurzfristig einer städtebaulichen Ordnung zugeführt werden. Die Bebauung dieser Fläche ist inzwischen vollzogen.

Für den Bereich Schweinheimer Straße, Kochwiesenstraße, Burgwiesenstraße und Ferdinand-Stücker-Straße befindet sich derzeit der Bebauungsplan 73480/06 –Arbeitstitel: Kochwiesenstraße in Köln-Holweide– in der Aufstellung. Mit seiner Rechtskraft ist Anfang 2015 zu rechnen.

Die nicht mehr benötigten Bereiche des Aufstellungsbeschlusses vom 06.12.1990, für die derzeit kein Bebauungsplan aufgestellt wird, werden im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 73480/06 "Kochwiesenstraße" aufgehoben.

Die Flächen des Fluchtlinienplanes 1215, die südlich der Burgwiesenstraße liegen, werden durch den Bebauungsplan 73480/05 überdeckt, der seit 1981 rechtskräftig ist. Der Bebauungsplan wurde seinerzeit insbesondere für den neuen Standort der Coloniaversicherung aufgestellt. Ein Teilbereich dieses Bebauungsplanes, der fast identisch mit dem vorgenannten Bereich "Unterer Wichheimer Kirchweg" ist, wurde in einem Normenkontrollverfahren für nichtig erklärt.

Der westliche Teil des Fluchtlinienplanes wurde durch den Bebauungsplan 74480/03 aus dem Jahre 1969 überplant. Die betroffenen Flächen sind hier als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Krankenhaus festgesetzt. Hier ist das Holweider Krankenhaus entstanden.

Der südöstliche Teil des Fluchtlinienplanes ist durch den Bebauungsplan 74480/04 aus dem Jahre 1994 überdeckt und mit der Wohnsiedlung "Oberiddelsfeld" bebaut.

Für den mittleren Bereich, zwischen der Baumwollbleicherei und dem Holweider Krankenhaus, weist der Landschaftsplan einen geschützten Landschaftsbestandteil aus, der nicht bebaut werden darf. Durch die Ausweisung des geschützten Landschaftsbestandteiles wird an dieser Stelle den Belangen des Freiraum- und Landschaftsschutzes Rechnung getragen.

Der Bereich der Baumwollbleicherei ist größtenteils mit Gebäuden bebaut und könnte deshalb nach § 34 BauGB neu bebaut werden. Der Fluchtlinienplan 1215 überdeckt die Baumwollbleicherei und steht der neuerlichen städtebaulichen Entwicklung, hier eine Wohnsiedlung nach § 34 BauGB zu errichten, teilweise entgegen. Er setzt im Süden und Osten für kleine Teile der Baumwollbleicherei Flächen fest, die unbebaut zu lassen sind, und Flächen, die als Garten- und Erholungsanlagen frei bleiben sollen.

Die Flächen des Fluchtlinienplanes, für die es keinen Bebauungsplan gibt, wurden fast alle in der Vergangenheit weitgehend abweichend vom Fluchtlinienplan bebaut, deshalb ist er in diesen Bereichen funktionslos.

Weil der Fluchtlinienplan 1215 in großen Teilen durch Bebauungspläne überplant wurde und in den übrigen verbleibenden Bereichen funktionslos ist, soll er aus Gründen der Rechtssicherheit beziehungsweise Klarheit in einem förmlichen Verfahren aufgehoben werden.

Auswirkungen

Der Fluchtlinienplan 1215 ist durch neue Bebauungspläne größtenteils überplant und wird dort nicht mehr benötigt. Da, wo der Fluchtlinienplan nicht durch Bebauungspläne überplant ist, ist er ebenfalls nicht mehr notwendig, weil entweder die Flächen bebaut sind oder der Landschaftsplan hier einen geschützten Landschaftsbestandteil ausweist. Damit die gesamte Fläche der Baumwollbleicherei nach § 34 BauGB beurteilt und einer neuen Wohnbebauung zugeführt werden kann, muss der Fluchtlinienplan 1215 aufgehoben werden. Für die zukünftige städtebauliche Entwicklung ist der Fluchtlinienplan nicht mehr erforderlich.

Die Aufhebung wirkt sich auf das Plangebiet und die Nachbarschaft nur unwesentlich aus, darum wird von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Nummer 1 BauGB abgesehen.

Durch die Aufhebung entstehen keine Kosten. Entschädigungsansprüche gemäß §§ 39 ff. BauGB sind nicht erkennbar.

Umweltbericht gemäß § 2a Nummer 2 BauGB

Der Fluchtlinienplan hat seine Bedeutung in weiten Bereichen bereits verloren. Daher wurde lediglich für den Teilbereich der ehemaligen Baumwollbleicherei 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 festgestellt. Überwachungsmaßnahmen gemäß § 4c BauGB ergeben sich nicht. Planungsvarianten liegen nicht vor.

Die Teilfläche der ehemaligen Baumwollbleicherei, die im oben genannten Fluchtlinienplan als nicht zu bebauende Fläche festgesetzt wurde, ist fast bis an die südlich angrenzenden Wohnhäuser versiegelt und damit abweichend vom Fluchtlinienplan umgesetzt worden. Lediglich in die an der südlichen Grenze des Betriebsgeländes vorhandenen Strauch- und Gehölzstrukturen kann nach der Aufhebung eingegriffen werden. Ein Ausgleich ist dann lediglich erforderlich, falls vorhandene Bäume unter die Baumschutzsatzung fallen.

Die mögliche Betroffenheit von Umweltbelangen, wie Verkehrslärm, Artenschutz oder Bodenverunreinigungen, werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für das hier geplante Wohngebiet geprüft.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.09.2014 beschlossen, den Fluchtlinienplan 1215 zum Zwecke der Aufhebung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit dieser Begründung öffentlich auszulegen.

Köln, den

Vorsitzende