

Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 74397/02 (66 II)
Arbeitstitel: Bergerstraße in Köln-Porz

Rechtskraft

Der Bebauungsplan 74397/02 wurde gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23.06.1960 (BGBl I S. 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.

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 der Teilaufhebung beschränkt sich auf die Fläche östlich der KVB-Trasse zwischen Deutzer Weg und Bergerstraße.

Planinhalt

Der Bebauungsplan trifft für seinen gesamten Plangeltungsbereich 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.

Für den Bereich der Teilaufhebung setzt der Bebauungsplan ein "Reines Wohngebiet" mit unterschiedlicher Ausnutzung und öffentliche Verkehrsflächen fest.

Grund der Aufhebung

Der Bebauungsplan 74397/02 setzt für den hier zur Aufhebung vorgesehenen Teilbereich eine städtebauliche Konzeption fest, die vor Ort die vorhandene Bebauung zur Gänze überplant.

Die hier über die Jahre gewachsene zweigeschossige Wohnbebauung entlang der Bergerstraße und des Deutzer Weges sollte durch eine drei- bis achtgeschossige Geschosswohnbebauung ersetzt werden, deren Erschließung über eine neu zu schaffende Verkehrsfläche erfolgen sollte.

Auswirkungen

Die Planinhalte des hier zur Aufhebung kommenden Bereiches wurden bisher nicht realisiert und sind städtebaulich auch nicht mehr erwünscht. Somit werden sie als Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht mehr benötigt.

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 1 Baugesetzbuch (BauGB) abgesehen werden.

Für den überwiegenden Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes, westlich der KVB-Trasse, wird der Bebauungsplan 74397/02 weiterhin zur Realisierung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung benötigt.

Für den Bereich der Teilaufhebung, soll die zukünftige städtebauliche Entwicklung nach § 34 BauGB beurteilt werden.

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

Umweltbericht gemäß § 2a Nummer 2 BauGB

Für das Teilaufhebungsverfahren zum Bebauungsplan "Bergerstraße" wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht in Anlehnung an § 2a BauGB dargestellt.

Der aufzuhebende Teilbereich ist entlang der Bergerstraße und des Deutzer Weges weitgehend bebaut, das Hinterland wird als Gartenland (Hausgärten) genutzt. Hier sind durch die Aufhebung keine erheblichen Eingriffe zu erwarten, da keine Hinterlanderschließung vorhanden ist und dazu ein Planerfordernis bestünde.

Im Kreuzungsbereich der Bergerstraße mit dem Deutzer Weg ist eine circa 1 700 m² große Grünfläche vorhanden. Diese wird teilweise als Garten genutzt und weist im nördlichen Bereich einen kleinen Gehölzbestand auf. In diesem Bereich ist nach der Teilaufhebung ein Eingriff durch eine sich einfügende Wohnbebauung auf der Basis von § 34 BauGB möglich. Ein Eingriff war allerdings auch gemäß des teilaufzuhebenden Bebauungsplanes möglich.

Die potenzielle Wohnbebauung muss sich an den Bestand anpassen, so dass keine erhebliche Veränderung des Ortsbildes zu erwarten ist.

Das Teilaufhebungsgebiet liegt in der Wasserschutzzone III B, und trotz der Rheinnähe liegt es auch bei einem 500-jährlichen Hochwasser nicht in einem Hochwassergefahrenbereich. Die in der Grünfläche zu unterstellende Grundwasserneubildung würde durch die zulässige Wohnbebauung nicht wesentlich eingeschränkt.

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

Weiterhin zählt die zukünftige Wärmebelastung des Teilaufhebungsbereiches nach der Planungshinweiskarte "Zukünftige Wärmebelastung" zur Klasse 2 (wärme)belastete Siedlungsfläche. Eine spürbare Änderung des Stadtklimas wäre durch die mögliche Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Der Kfz-Verkehr auf der Bergerstraße (DTV circa 7 700 Kfz/24 h) stellt eine hohe Emissionsquelle für Luftschadstoffe und Lärm dar. Der Deutzer Weg besitzt die Funktion einer Anwohnerstraße und weist dementsprechend eine geringere Verkehrsdichte und Belastungspotential auf. Größte Emissionsquelle für Lärm und möglicherweise Erschütterungen ist die spitzwinklig zum Deutzer Weg verlaufende Bahntrasse Köln - Troisdorf, die hier mit einer circa 4 m hohen Lärmschutzwand versehen ist. Im Baugenehmigungsverfahren wäre ein Schallschutznachweis erforderlich.

Eingriffe würden erfolgen in einen gering bis mittelwertigen Biotopbestand sowie den Lebensraum von "Allerwelts"-Tierarten. Aufgrund der bisherigen Nutzung und der geringen Flächengröße ist nicht mit dem Vorliegen von Habitaten streng geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen.

Weiterhin würde in einen als schutzwürdig bewerteten Parabraunerdeboden mit hoher Ertragsfähigkeit eingegriffen.

Die übrigen Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB sind nicht betroffen.

Aufgrund der geringen Flächengröße und der Tatsache, dass die vorbeschriebenen Eingriffe bereits zulässig waren, können die Auswirkungen der Bebauungsplan-Teilaufhebung "Bergerstraße" auf die beschriebenen Umweltbelange als nicht erheblich bewertet werden.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 10.03.2016 beschlossen, den Bebauungsplan 74397/02 zum Zwecke der Teilaufhebung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit dieser Begründung öffentlich auszulegen.

Köln, den

Vorsitzende