

## **Begründung zur Teilaufhebung**

**des Bebauungsplanes 6642 Sb 2/02 (67428/02);  
Arbeitstitel: Kyllstraße in Köln-Neustadt/Süd**

---

### **Rechtskraft und Planinhalt**

Der Bebauungsplan 6642 Sb 2/02 ist am 17.07.1972 rechtskräftig bekannt gemacht worden.

Für den Bereich zwischen Bonner Straße, Bonner Wall, Altenberger Platz und Kyllstraße setzt der Bebauungsplan 6642 Sb 2/02 (67428/02) Folgendes fest: Verkehrsfläche, Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten), allgemeines Wohngebiet sowie eine Fläche für Parkzwecke.

Weiterhin werden Festsetzungen getroffen zu Dachformen, Geschossigkeiten (größtenteils zwingend), Baulinien und Baugrenzen.

Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) sind zusätzlich eine offene Bauweise und eine Geschossflächenzahl festgesetzt.

### **Grund der Aufhebung**

Die WvM Immobiliengesellschaft plant für die Grundstücke Gemarkung Köln, Flur 40, Flurstück 141 und Flurstück 130 eine Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes Bonner Straße 91 sowie die Errichtung eines bis zu sechsgeschossigen Neubaus zur Wohnnutzung mit Tiefgarage.

Der geplante Neubau wird als Blockrandbebauung ausgeführt werden und an das Denkmal anschließen. Eine enge Abstimmung mit der Denkmalbehörde erfolgt.

Der geplante Neubau steht den Festsetzungen des Bebauungsplanes 6642 Sb 2/02 (67428/02) entgegen.

Für das denkmalgeschützte Gebäude Bonner Straße 91 setzt der rechtskräftige Bebauungsplan 6642 Sb 2/02 (67428/02) zwingend sieben Geschosse fest. Für den Anbau entlang der Kyllstraße sind zwingend zwei Geschosse festgesetzt. In beiden Fällen ist ein Flachdach vorgegeben. Für das Grundstück Gemarkung Köln, Flur 40, Flurstück 141 ist eine Stellplatzfläche mit einer eingeschossigen Garagenbebauung festgesetzt.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes 6642 Sb 2/02 (67428/02) ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Der Bebauungsplan 6642 Sb 2/02 (67428/02) wurde zur Errichtung der Kindertagesstätte aufgestellt. Die Festsetzungen zu der Blockrandbebauung dienen der Bestandssicherung.

Vor dem Hintergrund des anhaltend hohen Wohnraumbedarfes sowie aus städtebaulicher Sicht wird das geplante Bauvorhaben befürwortet.

Da das Vorhaben jedoch nicht auf Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 6642 Sb 2/02 (67428/02) realisiert werden kann, ist eine Teilaufhebung erforderlich.

## **Auswirkungen**

Die Aufhebung des Bebauungsplanes 6642 Sb 2/02 (67428/02) wird keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet haben.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich ein "Besonderes Wohngebiet" (WB) dar.

Da sich eine Neubebauung nach Teilaufhebung auf das Plangebiet voraussichtlich im Ortsbild auswirken wird, ist eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) nach Modell 1 durchzuführen.

Nach erfolgter Aufhebung wird das Gebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen sein. Das geplante Vorhaben soll die Höhe des Baudenkmals nicht überschreiten.

## **Umweltbericht**

Für das Aufhebungsverfahren 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 gemäß § 2a BauGB dargestellt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Wohn- und Geschäftsgebäude sowie eine Garagenanlage. Der bestehende Bebauungsplan 6642 Sb 2/02 (67428/02) setzt ein allgemeines Wohngebiet und Anlagen für Parkzwecke fest.

Ziel des Verfahrens ist die Teilaufhebung des Bebauungsplanes im Bereich der Kyllstraße, Bonner Straße sowie der Grundstücke Gemarkung Köln, Flur 40, Flurstück 141 und Flurstück 130. Durch die Teilaufhebung beurteilt sich der Planbereich zukünftig nach § 34 BauGB.

Nach der Prüfung der Umweltbelange werden keine Auswirkungen der Planaufhebung auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung beziehungsweise europäische Vogelschutzgebiete erwartet.

Der Landschaftsplan, Pflanzen, Tiere und die Biologische Vielfalt werden von der Planung nicht berührt.

Die Fläche ist durch die bestehende Bebauung stark versiegelt, so dass die Teilaufhebung nicht mit einem Eingriff verbunden ist. Ein Ausgleich wird nicht erforderlich (vergleiche § 1a Absatz 3 BauGB).

Das Ortsbild wird sich gegebenenfalls (je nach späterer Ausnutzung) durch die mögliche Neubebauung nach § 34 BauGB ändern.

Diese hat sich jedoch nach § 34 BauGB in das Umfeld und damit in den vorhandenen Blockrand einzufügen. Eine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu erwarten.

Die Umweltbelange Boden, Wasser, Klima und Luft und Gerüche werden durch das Planvorhaben nicht verändert.

Der Planbereich liegt innerhalb der Umweltzone und ist erheblich vorbelastet durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie Hausbrand im Gebiet selbst beziehungsweise Umfeld.

Es liegt ein "Innenstadtklima" mit einem hohen Belastungsgrad vor. Auch in Bezug auf die Wärmebelastung ist der Planbereich als hoch belastete Siedlungsfläche einzustufen. Um diese Wirkungen etwas abzumildern, sollten bei einer Neubebauung eventuell Dach- und Fassadenbegrünungen vorgesehen werden.

Da im Falle von § 34 BauGB eine Bebauung des Garagenhofes möglich wird, kann sich die Belichtungssituation verändern. Aufgrund der Anforderungen der Bauordnung NRW und des Nachbarnschutzes werden aber auch zukünftig die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Je nach Bebauung kann sich die Lärmbelastung für den Bestand verbessern.

Durch die mögliche Nachverdichtung wird sich zudem die Menge an Abwässern und Abfällen gegebenenfalls erhöhen.

Darstellungen in sonstigen Fachplänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrechtes liegen nicht vor.

Umweltbezogene Einwirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung sind im Bereich des Aufhebungsgebietes im gewissen Umfang gegeben. Die vorhandene Verkehrslärmbelastung im Bereich der umliegenden Straßen und insbesondere der Bonner Straße wird sich ebenso nicht verändern wie die Belastung aufgrund des Schienenverkehrs (Lärm und Erschütterungen). Daneben findet sich im Umfeld eine Tankstelle. Von dieser gewerblichen Nutzung gehen zusätzlich Störwirkungen aus.

Das Teilaufhebungsgebiet liegt innerhalb des Achtungsabstandes von 200 m eines Störfallbetriebes nach § 12 Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV). Nach den Erkenntnissen der Stadt Köln ergibt sich das Gefahrenpotenzial überwiegend aufgrund der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen.

Für neue Baukörper, die über eine mögliche Nachverdichtung durch § 34 BauGB realisiert werden können, müssen gegebenenfalls Vorkehrungen in Bezug auf Lärmschutz, Erschütterungen und Störfallereignissen im Baugenehmigungsverfahren vorgesehen werden. Die bestehende Bebauung hat Bestandsschutz.

Die Aufhebung und die nach § 34 BauGB mögliche Neubebauung werden voraussichtlich keine Auswirkungen auf das vorhandene Baudenkmal innerhalb des Planbereiches Bonner Straße 91 und das angrenzende Baudenkmal Bonner Straße 87 haben. Eine Abstimmung der Planung mit der Denkmalbehörde im Baugenehmigungsverfahren ist erforderlich.

Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes liegen nicht vor. Alternativen zur vorgelegten Aufhebung bestehen nicht. Maßnahmen zum Monitoring nicht vorhersehbarer erheblicher Auswirkungen nach § 4c BauGB sind nicht notwendig.

## **Zusammenfassung**

Es wurden keine erheblichen Umweltaus- und -einwirkungen durch die geplante Aufhebung festgestellt.