

## **Erläuterungen**

**zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 65410/03 (6640 Nd/03);**

**Arbeitstitel: Kalscheurer Weg in Köln-Zollstock, 2. Teilaufhebung**

---

## **Planinhalt und Rechtskraft des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan 65410/03 (6640 Nd/03) ist am 10.02.1969 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Im nördlichen Teil des Plangebietes erfolgte die Bebauung und der Ausbau der Verkehrsflächen überwiegend nach den Festsetzungen des oben genannten Bebauungsplanes 65410/03.

Für den südlichen Teil des Plangebietes setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof fest. Der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verlaufende südliche Teilbereich des Kalscheurer Weges ist ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

## **Teilaufhebungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst einen Bereich westlich des Kalscheurer Weges und bezieht sich auf das Flurstück 785 in der Gemarkung Köln-Rondorf (Flur 55).

Der Bebauungsplan setzt im Teilaufhebungsbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof fest.

Der Teilaufhebungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

## **Grund der Teilaufhebung**

Die Fläche wird für Zwecke des Friedhofs nicht mehr benötigt.

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 17.11.2016 zur Erfüllung der städtischen Unterbringungspflicht und zur Vermeidung drohender Obdachlosigkeit die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften auf mehreren Grundstücken im Kölner Stadtgebiet beschlossen. Dazu gehört auch das städtische Grundstück Kalscheurer Weg in Köln-Zollstock. Hier ist die temporäre Errichtung von Wohneinheiten in Systembauweise mit bis zu 150 Plätzen vorgesehen.

Die zur Errichtung der Wohneinheiten vorgesehene Fläche liegt überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 65410/03, der in diesem Bereich eine öffentliche Grünfläche festsetzt. Die Festsetzung steht der Zulässigkeit von Flüchtlingsunterkünften gemäß § 246 Baugesetzbuch (BauGB) entgegen.

Aus diesem Grund ist zur Umsetzung des Ratsbeschlusses über die Herstellung temporärer Standorte für Flüchtlingsunterkünfte die Teilaufhebung des Bebauungsplanes notwendig.

## **Auswirkungen**

Die durch die Teilaufhebung betroffene ehemalige Friedhofserweiterungsfläche wird für die Friedhofsnutzung nicht mehr benötigt. Die Festsetzung als „Öffentliche Grünfläche“ steht allerdings einer Anwendung des § 246 Baugesetzbuch zur Erleichterung der Errichtung von Flüchtlingsunterkünften entgegen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird diese Fläche,

die derzeit als Pferdewiese genutzt wird, bauplanungsrechtlich zukünftig nach § 35 BauGB zum Außenbereich. Gemäß § 246 Absatz 9 BauGB können bauliche Anlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbewerbern als begünstigte Vorhaben im Außenbereich zugelassen werden, wenn das Vorhaben im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit nach § 30 Absatz 1 oder § 34 BauGB zu beurteilenden bebauten Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs erfolgen soll.

Zusammen mit den Flächen für die geplanten Flüchtlingsunterkünfte bildet die nördlich an das Aufhebungsgebiet angrenzende Wohnbebauung einen zusammenhängenden Siedlungsbereich. Die Voraussetzungen für eine Zulässigkeit des Vorhabens der Flüchtlingsunterkunft im Außenbereich sind somit gegeben.

Aus vorgenannten Gründen soll der Bebauungsplan 65410/03 in einem förmlichen Verfahren teilaufgehoben werden.

Da sich die Teilaufhebung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt, soll die Durchführung einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Nummer 1 BauGB nach Modell 1 (Auslegung der Planunterlagen in der Dienststelle) erfolgen.

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

Die Beurteilung erfolgt nach der Teilaufhebung des Bebauungsplanes im Plangebiet auf der Rechtsgrundlage des § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

### Umweltbelange

Zu den Umweltbelangen, die im weiteren Verfahren Gegenstand der Umweltprüfung und des Umweltberichts sein werden, liegen bisher die nachfolgend dargestellten Informationen und Erkenntnisse vor. Diese sollen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB überprüft und weiter vervollständigt werden.

#### Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt, Eingriff/ Ausgleich, Boden

Die Fläche der Teilaufhebung wird heute überwiegend als Wiesenflächen (Pferdewiese) mit Einzelbäumen genutzt. Ein Teil der Fläche wird als Gartenland und Schrebergärten von der Siedlergemeinschaft genutzt.

Die bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes mit der Festsetzung als Friedhof hätte zu einem erheblichen Eingriff in den Bestand geführt. Somit wird nach der Teilaufhebung die geplante bauliche Nutzung zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbewerbern keine relevanten Veränderungen für Eingriffe ergeben, die die oben genannten Schutzgüter betreffen (siehe Anlagen 4 und 5).

#### Landschafts- und Ortsbild

Das Ortsbild wird durch die beabsichtigte Bebauung nach § 35 BauGB geändert. Eine Beeinträchtigung ist auf Grund der unmittelbar angrenzenden mehrgeschossigen Wohnbebauung nicht zu erwarten.

#### Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich der Teilaufhebung nicht vorhanden; es wird keine Zulässigkeit von Nutzungen herbeigeführt, die als grundwassergefährdend einzustufen wären. Für das Umweltmedium Wasser ergeben sich keine Änderungen durch die Teilaufhebung.

## **Klima und Luft**

In der Planungshinweiskarte der Stadt Köln zur zukünftigen Wärmebelastung ist der Teilaufhebungsbereich als (wärme-) belastete Siedlungsfläche dargestellt. Vor dem Hintergrund der prognostizierten Klimawandelfolgen, hier insbesondere der sommerlichen Überwärmung innerstädtischer Quartiere, sollten bei einer möglichen Bebauung Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas vorgesehen werden, zum Beispiel Dachbegrünung und Baumpflanzungen.

Für das Umweltmedium Klima ergeben sich durch die Teilaufhebung somit nur geringe Veränderungen.

### **Luftschadstoffe**

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass in dem Teilaufhebungsbereich die Grenzwerte der 39. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) überschritten werden. Dies betrifft insbesondere auch die Belastung mit Feinstaub und Stickstoffdioxid.

Aufgrund der geplanten Errichtung von Flüchtlingsunterkünften gemäß § 35 BauGB werden auch künftig keine Betriebe und Anlagen zulässig sein, die in erheblichem Umfang Schadstoffe emittieren. Die Zunahme von Emissionen aus Hausbrand und zusätzlichem Kfz-Verkehr wird erfahrungsgemäß nur gering ausfallen.

### **Erneuerbare Energien/Energieeffizienz, Abfälle und Abwasser**

Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind in der Objektplanung nach den geltenden Fachgesetzen und den anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes hat diesbezüglich keine Auswirkungen.

## **Mensch, Gesundheit, Bevölkerung**

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt sind aufgrund der Planteilaufhebung nicht zu erwarten.

### **Altlasten**

Im Teilaufhebungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

### **Gefahrenschutz**

Der Teilaufhebungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserrisikogebieten. Er liegt nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht innerhalb der Achtungsabstände von Störfallbetrieben. Belange des Gefahrenschutzes sind nicht berührt.

### **Kultur- und Sachgüter**

Baudenkmale sind im Teilaufhebungsbereich nicht vorhanden. Bei unvermutetem Auffinden von Bodenfunden sind unabhängig davon, ob eine Bebauung gemäß Bebauungsplan, gemäß § 34 oder § 35 BauGB erfolgt, die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Die Belange des Kultur- und Sachgutschutzes, insbesondere des Denkmalschutzes werden durch die Planteilaufhebung nicht berührt.

### **Fazit aus den bisher vorliegenden Erkenntnissen**

Die geplante Teilaufhebung wird zu keiner nennenswerten Verschlechterung der Umweltbelange führen.

## **Umsetzung**

Durch die Teillaufhebung des Bebauungsplanes wird die Fläche, die derzeit als Pferdewiese genutzt wird, bauplanungsrechtlich zukünftig zum Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Geplant sind bauliche Anlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbewerbern als begünstigte Vorhaben im Außenbereich.

Die Errichtung der Anlagen soll möglichst so erfolgen, dass vorhanden Bäume erhalten bleiben.