

## **Erläuterungsbericht**

**zur Aufhebung des Bebauungsplanes 70489/02 (7048 Sa/02)**

**Arbeitstitel: Münsterer Straße in Köln-Mülheim, Aufhebung**

---

### **1. Rechtskraft**

Der Bebauungsplan 70489/02 (7048 Sa/02) trat mit dem Datum seiner Bekanntmachung am 06.07.1962 in Kraft.

### **2. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich östlich der Düsseldorfer Straße, südlich der Von-Lohe-Straße, westlich der Straße „Clevischer Ring“, nördlich der Münsterer Straße und schließt somit die Böcking Straße und den Böcking Park mit ein. Das Areal befindet sich im rechtsrheinischen Stadtteil Mülheim, Bezirk 9, Gemarkung Mülheim, Flur 4 und 5.

Die Größe des Geltungsbereichs des aufzuhebenden Bebauungsplanes beträgt insgesamt rd. 15 ha, hiervon sind bereits rd. 9,3 ha von weiteren Bebauungsplänen überplant.

Der Flächennutzungsplan (FNP) weist im südlichen, nicht überplanten Bereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche, Grünfläche/ Park, Fläche für Gemeinbedarf/ Kindertagesstätte und besonderes Wohngebiet aus. Im nördlichen Bereich weist der FNP ebenfalls Wohnbaufläche, Grünfläche, Mischgebiet, Kerngebiet sowie Fläche für Gemeinbedarf/ Kindertagesstätte aus.

### **3. Planinhalt**

Der Bebauungsplan trifft für seinen Plangeltungsbereich im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Gemischtes Gebiet, III 4 g (Mischgebiet MI, 3 Vollgeschosse mit geschlossener Bauweise, GRZ 0,4)
- Gewerbegebiet B, III, Höchsthöhe 11m, (Gewerbegebiet GE, 3 Vollgeschosse)
- private Grünfläche mit Zweckbestimmung - Grünanlagen -
- öffentliche Verkehrsflächen / Straße

Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde das Gebiet zum größten Teil gewerblich genutzt. Ziel des Bebauungsplans war es, die bereits ansässigen Gewerbebetriebe zu stärken, ein Gewerbegebiet B festzusetzen sowie die Verkehrsführung in Teilen neu zu strukturieren und zu verbessern. Die damalige Schönrather Straße sollte teilweise als öffentliche Verkehrsfläche aufgehoben und die Fläche an die ansässige Firma Felten & Guillaume verkauft werden.

Aus verkehrstechnischen Gründen war geplant, die Grenzen der Verkehrsflächen in Teilen anzupassen, neu festzulegen und zu verbreitern.

Entlang der Münsterer Straße und im südlichen Abschnitt östlich der Düsseldorfer Straße wurde ein gemischtes Gebiet mit angrenzenden privaten Grünflächen mit einer Breite von 20 Metern festgelegt.

### **4. Grund der Aufhebung**

An der Münsterer Straße wurde im Zuge der Errichtung des Böcking-Parks ein Parkplatz für die Besucher des Parks auf dem Flurstück 4040/80 erstellt. Dieser Parkplatz bedarf noch einer

Widmung. Damit die Widmung erfolgen kann, muss der Bebauungsplan 70489/02 aufgehoben werden, da der Parkplatz sich derzeit auf einer als Mischgebiet festgesetzten Fläche befindet. Durch die noch ausstehende Widmung würde der Parkplatz in seiner Funktion als solcher gesichert werden, ebenso in seiner Funktion als Zugang zum Böcking Park für Fußgänger aus Richtung Süden kommend.

Während der vom 25.10.2016 bis 29.11.2016 durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind keine relevanten Stellungnahmen eingegangen, die der Aufhebung des Bebauungsplanes entgegenstehen.

Der aufzuhebende Bebauungsplan ist bereits von drei weiteren Bebauungsplänen überplant. Im nördlichen Teil durch den Bebauungsplan 70492/03 mit Rechtskraft vom 14.09.1992.

Im östlichen Teil durch den Bebauungsplan 70488/05, rechtskräftig seit 06.02.1995 und im westlichen Teil durch den Bebauungsplan 70492/05, rechtskräftig seit 09.03.1998.

Diese drei Bebauungspläne und ebenso der im Zuge der Sanierungsmaßnahme "Sanierungsgebiet Mülheim III" angelegte Böcking-Park, der südlich an die beiden Bebauungspläne 70488/05 und 70492/05 anschließt, sowie eine Kindertagesstätte an der Düsseldorfer Straße, überplanen den Geltungsbereich des hier zur Aufhebung kommenden Bebauungsplanes heute zu ca. 90 Prozent.

Somit hat sich im Laufe der Jahre ein Großteil des gesamten Gebiets anders entwickelt als im Bebauungsplan von 1962 ursprünglich vorgesehen.

Des Weiteren wurde bereits im Jahre 1979 nach einer internen Überprüfung des Bebauungsplanes durch die Verwaltung festgestellt, dass dieser eine Reihe nicht behebbarer Mängel aufweist, die zu einer Nichtigkeit des Plans führen würden.

Somit ist abschließend festzustellen, dass der Bebauungsplan als solcher funktionslos ist.

Aus vorgenannten Gründen und aus Gründen der Rechtssicherheit beziehungsweise Klarheit soll der Bebauungsplan 70489/02 (7048 Sa/02) in einem förmlichen Verfahren aufgehoben werden.

## **5. Verfahren**

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nummer 70489/02 (7048 Sa/02) erfolgt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, ohne eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und der Erarbeitung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Satz 3 Nr. 1 BauGB wird verzichtet.

## **6. Auswirkungen**

Aufgrund der derzeit vorhandenen Nutzung ist die Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen städtebaulich nicht mehr erwünscht. Im Laufe der Jahrzehnte hat sich das Areal größtenteils anders entwickelt als ursprünglich im Bebauungsplan 70489/02 (7048 Sa/02) festgesetzt. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht mehr benötigt.

Die zukünftige planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben in diesem Bereich wird nach Aufhebung des oben genannten Bebauungsplanes durch die Bebauungspläne 70492/03, 70488/05, 70492/05 und nach § 34 BauGB beurteilt.

Nach § 34 BauGB sind zukünftig Vorhaben zulässig, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die Zulässigkeit späterer Bauvorhaben wird durch die Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren geprüft.