

## **Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

**zur Aufhebung des Durchführungsplan A Nr. 6646 Sd/02 (67460/02);  
Arbeitstitel: Im Krahenhof in Köln-Altstadt/Nord**

---

Der Durchführungsplan A Nr. 6646 Sd/02 (67460/02) ist seit 1958 rechtskräftig.

Der aufzuhebende Durchführungsplan enthält folgende Festsetzungen: Straßenflucht- und Baulinien, Entwässerungsanlagen, Verkehrs- und Freiflächen, öffentliche Grünflächen sowie Vorgärten und private Freiflächen.

Ein Teilbereich des Planes liegt von der Westgrenze der Turiner Straße bis zur Plangrenze Eigelstein im Sanierungsgebiet "Eigelstein".

Anlass der Aufhebung des o. g. Durchführungsplanes ist ein städtisches Grundstück im Bereich Ecke Dagobertstraße und Turiner Straße, das zurzeit mit einer Parkplatzfläche belegt ist. Für diesen Bereich liegt ein konkretes Baunutzungskonzept vor. Folgendes ist vorgesehen: Vom Untergeschoss bis einschl. 3. Obergeschoss ein Parkhaus mit ca. 140 Stellplätzen und für das 4. Obergeschoss sowie für das 5. Obergeschoss (Staffelgeschoss) Wohnraumnutzung.

Dieses Bauvorhaben kann auf der Grundlage des bestehenden Durchführungsplanes nicht realisiert werden. Die für den Bereich festgesetzte Straßenbegrenzungslinie und die Verkehrsfläche, die zu großzügig bemessen ist, stehen dem geplanten Vorhaben entgegen und werden den heutigen städtebaulichen Ansprüchen im innerstädtischen Bereich nicht mehr gerecht, zumal in der direkten Nachbarschaft die heutige Bebauung unter Einbeziehung der Verkehrsfläche erfolgte. Aus städtebaulicher Sicht ist die Schließung der letzten Lücke durch eine Blockrandbebauung an der Westseite der Turiner Straße wünschenswert. Nach der erfolgten Aufhebung des Planes wird eine Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgen.

Eine rechtliche Überprüfung des Durchführungsplanes hat zwar keine schwerwiegenden Rechtsfehler ergeben, aber die Tatsache, dass die förmliche Feststellung vom 20.02.1958 durch den Oberstadtdirektor und nicht, wie erforderlich, durch den Rat vorgenommen wurde, lässt den Plan angreifbar erscheinen. Die ordnungsgemäße Feststellung erfolgte erst am 25.09.1958 gemeinsam mit 193 weiteren Durchführungsplänen. Erst durch die Bekanntmachung dieser Feststellung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Köln vom 21.11.1958 ist der Durchführungsplan in Kraft getreten. Der Durchführungsplan ist deshalb zumindest rechtsfehlerhaft zustande gekommen.

Aus den v. g. städtebaulichen und planungsrechtlichen Gründen ist es erforderlich, den Durchführungsplan A Nr. 6646 Sd/02 (67460/02) in einem förmlichen Verfahren nach § 2 Abs. 1 und 4 BauGB aufzuheben.

Die Aufhebung des Durchführungsplanes wird keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete haben.

Die Bebauung im Plangebiet ist weitestgehend abgeschlossen. Daher erfolgt die Beurteilung nach erfolgter Aufhebung des Bebauungsplanes im gesamten Plangebiet auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB.

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen werden, da sich die Aufhebung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt.

## **Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

Für das Durchführungsplanverfahren A Nr. 6646 Sd/02 (67460/02) wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt.

### **Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans**

wurden im vorangegangenen Kapitel bereits dargestellt. Der Durchführungsplan wird aus städtebaulichen Gesichtspunkten und aufgrund seiner Rechtsfehlerhaftigkeit aufgehoben. Daher besteht kein Abwägungsspielraum. Nach der Aufhebung wird das Gebiet nach § 34 BauGB beurteilt. Da das Gebiet heute vollständig bebaut und entwickelt ist, besteht kein Anlass durch die zukünftige Genehmigungsgrundlage für Bauvorhaben städtebauliche Missstände zu befürchten.

### **Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes**

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technischen Anleitungen zugrunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter im Bauleitplanverfahren anzuwenden sind. Darüber hinaus wird die Baumschutzsatzung der Stadt Köln berücksichtigt.

### **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Bestand**

#### **Ortsbild**

Das Areal in der Altstadt/Nord ist ein innerstädtisch geprägtes Gebiet mit einem gewachsenen Ortsbild. Reste der Vorkriegsbebauung wechseln mit Wohn-, Geschäfts- und Verwaltungsbauten vornehmlich der 1950er, 1960er und 1970er Jahre bis heute ab. Prägend für das Gebiet ist die Turiner Straße (Nord-Süd-Fahrt), die das Areal durchschneidet und in zwei Teilbereiche gliedert.

#### **Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima**

Der Bereich ist dicht bebaut und stark versiegelt. Der Boden ist vollständig anthropogen überprägt. Der Hof der Fachhochschule weist einen gartenähnlichen Bereich auf, im Übrigen sind lediglich wenige Straßenbäume oder ähnliche kleinflächige Grünelemente vorhanden. Der Tierbestand reduziert sich auf wenige ubiquitäre Arten, vornehmlich Vogelarten. Die biologische Artenvielfalt ist als rudimentär zu bezeichnen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Aufgrund der Rheinnähe ist bei Hochwasser mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bei einem KP von 11,30 m (100-jährliches Hochwasser) sind in Teilbereichen Überschwemmungen möglich. Das Areal liegt in keiner Wasserschutzzone. Es leistet keinen nennenswerten Beitrag zum Erhalt des Grundwasserdargebots. Das Gebiet ist an die Kanalisation angeschlossen. Es herrscht Innenstadtklima mit hohem Belastungsgrad.

#### **Luft, Lärm, Altlasten**

Das Areal weist mit einem LuGI von 1,6 eine für den Innenstadtbereich hohe Luftgüte auf. Der Kfz-Verkehr auf der Turiner Straße (DTV 44.690 Kfz) bildet eine Emissionsquelle für Luftschadstoffe und Lärm. Die übrigen Straßen im Plangebiet besitzen eher die Funktion von Anwohnerstraßen und weisen entsprechend geringe Verkehrsdichten und Belastungspotentiale auf. Auf den südlichen Planbereich wirken aufgrund der Nähe zum Hauptbahnhof Lärmimmissionen aus dem Schienenverkehr ein.

Sowohl die Gebäude als auch das Straßennetz weisen aufgrund der Bestandssituation kein Potential zur Energieeinsparung oder Luftschadstoffminimierung durch planerische Maßnahmen auf.

Im Bereich des Durchführungsplans sind keine Altlastverdachtsflächen vorhanden.

Weitere Beeinträchtigungen sind nicht bekannt oder ersichtlich.

### **Kultur und Sachgüter**

Im Bereich der Altstadt sind zahlreiche Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Sie unterstehen dem Schutz der einschlägigen Gesetze. Bei Grabungsarbeiten ist das Römisch Germanische Museum einzuschalten.

### **Wechselwirkungen**

werden über die bereits beschriebenen Abhängigkeiten hinaus nicht als relevant gesehen.

## **3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen nach Planaufhebung/ Maßnahmen/Alternativen**

Durch die Planaufhebung wird sich die beschriebene Situation nicht ändern. Minderungsmaßnahmen z. B. durch Festsetzungen können im Rahmen einer Planaufhebung nicht ergriffen werden. Eine Alternative zur Planaufhebung besteht aufgrund der Rechtsfehlerhaftigkeit des Plans nicht.

## **4. Zusätzliche Angaben**

Die Prüfung wurde anhand von Ortsbegehungen, Luftbildauswertung, Auswertung vorliegenden Karten und Datenmaterials zu Luftgüte, Klima, Verkehrsdichte, Überschwemmungsgebieten und Altlastsituation erstellt. Es wurden keine durch die Planaufhebung erheblich betroffenen Umweltmedien ermittelt, insofern erübrigt sich auch eine Überwachung der erheblichen Auswirkungen.

## **5. Zusammenfassung**

Für die Aufhebung des Durchführungsplans "Im Krahenhof" in Köln-Altstadt/Nord wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Hierbei wurden keine relevanten Auswirkungen oder Einwirkungen, die durch die Aufhebung ausgelöst werden, festgestellt.