

## **Begründung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

**zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 73480/03;  
Arbeitstitel: Haus Isenburg in Köln-Holweide**

---

### **Rechtskraft**

Der Bebauungsplan trat mit dem Datum seiner Schlussbekanntmachung am 21.12.1981 in Kraft.

### **Geltungsbereich**

Sein räumlicher Geltungsbereich umfasst das Gebiet zwischen der Burgwiesenstraße, entlang eines unbenannten Fuß- und Radweges an der Grenze zur Gesamtschule Holweide (ehemals der nördliche Teil des Wichheimer Kirchweges), der Wichheimer Straße, der Johann-Bensberg-Straße, der nördlichen Begrenzung der Schienentrasse der Vorortbahn, der Maria-Himmelfahrt-Straße, der Isenburger Straße und der Ferdinand-Stücker-Straße in Köln-Holweide.

### **Planinhalt**

Der Bebauungsplan trifft im Wesentlichen Festsetzungen in Form von

- mehreren allgemeinen Wohngebieten (WA) in offener I- bis II-geschossiger Bauweise,
- einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Luftgewehrschießstand-,
- einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Kindergarten-,
- Fläche für Bahnanlagen (Vorortbahn),
- Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation),
- öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen -Parkanlage-, -Festwiese- und -Friedhof-,
- private Grünflächen,
- dem Denkmalschutz unterliegende Anlagen,
- Wasserflächen (Strunder Bach),
- Baulinien und Straßenbegrenzungslinien,
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen sowie
- öffentliche Verkehrsflächen.

### **Grund der Aufhebung**

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches ist durch die Festsetzung "Öffentliche Grünfläche" mit den Zweckbestimmungen -Parkanlage-, -Festwiese- und -Friedhof- überplant. Diese Grünflächen liegen fast komplett als geschützter Landschaftsbestandteil im Landschaftsschutzgebiet (siehe Umweltbericht).

Bis auf die der Friedhofsfläche wurden die Zweckbestimmungen der anderen öffentlichen Grünflächen nicht realisiert.

Die sog. Parkanlagen zwischen Burgwiesenstraße und Wichheimer Straße sowie der Fläche westlich des Friedhofes bis zur Fläche für Bahnanlagen, mit Ausnahme der Fläche östlich der Johann-Bensberg-Straße und südlich der Fläche für Bahnanlagen, werden mehr oder weniger als Weideland genutzt und sind, da eingezäunt, für die Bevölkerung, bis auf den Eingangsbereich zu Haus Isenburg, nicht frei zugänglich. Für die öffentliche Grünfläche östlich der Johann-Bensberg-Straße und südlich der Fläche für Bahnanlagen wurde seinerzeit die Festsetzung -Festwiese- getroffen.

Am 06.11.2006 stellte die Bezirksvertretung Mülheim den Dringlichkeitsantrag, dass die Festsetzung "Festwiese" wegfallen und stattdessen eine Ausweisung dieses Geländes als "Obstwiese" erfolgen solle, wie im Pflege- und Entwicklungskonzept vom Januar 2005 (Entwicklungsziele und Maßnahmen) angegeben, und dass die Wiesen als "Reste bäuerlicher Kulturlandschaften" (Landschaftsplan) weiterhin als Weideland genutzt bleiben sollen.

Nach umfassender Erörterung der Gesamtsituation, bei der nochmals ausdrücklich auf die Notwendigkeit zum Erhalt des Grünbereiches hingewiesen wurde, bittet die Bezirksvertretung Mülheim mit Beschluss vom 05.11.2007 die Verwaltung, den Bebauungsplan "Haus Isenburg" aufzuheben.

Aufgrund der derzeit vorhandenen bzw. zukünftigen Nutzung ist die Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen nicht mehr erwünscht.

Aus v. g. Gründen und aus Gründen der Rechtssicherheit bzw. Klarheit soll deshalb der Bebauungsplan Nr. 73480/03 in einem förmlichen Verfahren aufgehoben werden.

### **Auswirkungen**

Da die Bebauung bzw. Erschließung im Plangeltungsbereich weitgehend abgeschlossen ist, wird der Bebauungsplan als Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht mehr benötigt.

Die zukünftige städtebauliche Entwicklung wird nach Aufhebung des Bebauungsplanes nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Alle öffentlichen Grünflächen innerhalb des aufzuhebenden Bebauungsplanes unterliegen auch nach seiner Aufhebung weiterhin als geschützter Landschaftsbestandteil dem Landschaftsplan.

Da sich die Aufhebung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt, soll von einer vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB abgesehen werden.

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

### **UMWELTBERICHT**

Für das Aufhebungsverfahren "Haus Isenburg" in Köln-Holweide 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 Nr. 2 BauGB dargestellt.

1. Planungsziele siehe Punkte "Planinhalt" und "Grund der Aufhebung".
2. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sowie Alternativen wurden nicht vorgelegt.
3. Bestand und Prognose

FFH- und Vogelschutzgebiete: Das Plangebiet ist nicht Teil eines Schutzgebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung noch liegt es im Nahbereich eines solchen Schutzgebietes.

Pflanzen: Neben bebauten und versiegelten Flächen (Wohnbebauung, Straßen, Wege) kommen im Wesentlichen Wiesenflächen mit Sträuchern und altem Baumbestand im Bereich von Haus Isenburg vor. Nach Süden schließt sich eine Friedhofsfläche an. Eine eingeschränkte Biotopvernetzung ist zum Freiraum Mielenforst und über Freiflächen entlang des Strunder Baches vorhanden. Der Bestand unterliegt einem geringen Störgrad. Die Flächen mit Wohnbebauung sind zukünftig nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hier sind zukünftig geringfügige Eingriffe durch angepasste Wohnbebauung im Bereich der privaten Gärten möglich. Diese unterliegen dann nicht der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB. Die Baumschutzsatzung der Stadt Köln ist zukünftig anzuwenden. Die festgesetzte Nutzung der öffentlichen Grünfläche an der Johann-Bensberg-Straße als Festwiese entfällt, temporäre Beeinträchtigungen durch diese Nutzung sind damit zukünftig ausgeschlossen. Die Grünflächen sind als geschützte Landschaftsbestandteile LB 9.02 (Haus Isenburg und Strunder Bach, Holweide) und LB 9.01 (Strunder Bach an der Wichheimer Mühle, Holweide) ausgewiesen und entsprechend landschaftsrechtlich geschützt. Der Strunder Bach und seine Ufer sind als LÖPF-Biotop kartiert. Eine Änderung des heutigen Zustandes ergibt sich durch die geplante Bebauungsplan-Aufhebung nicht.

Tiere: Aussagen über das Vorkommen geschützter Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund des vorhandenen Landschaftsschutzes sind Eingriffe in die ökologisch wertvollen Wiesenbereiche und Gehölze weitgehend ausgeschlossen, damit sind auch Einschränkungen von Lebensräumen geschützter Tierarten ausgeschlossen. Punktuell mögliche Eingriffe in Hausgärten nach § 34 BauGB führen nicht zu erheblichen negativen Auswirkungen auf geschützte Tierarten.

Die biologische Vielfalt ist im Plangebiet aufgrund des hohen Freiflächenanteiles und der unterschiedlichen Tierlebensräume als gut zu bewerten.

Boden: Im überwiegenden Teil des Aufhebungsbereiches liegt schutzwürdiger Gleyboden vor mit einer hohen Bodenfruchtbarkeit. Im restlichen Teil liegt ebenfalls schutzwürdige Parabraunerde vor. Im Bereich der Gartenflächen ist der Boden durch menschliches Handeln überprägt. Nur hier sind nach der Aufhebung punktuell Eingriffe durch neue Wohnhäuser möglich. Daher ist nicht mit erheblichen Eingriffen in geschützte Bodenformen zu rechnen.

Wasser: Der Strunder Bach verläuft am Nordrand des Aufhebungsgebietes. Sein Uferbereich ist als Teil des geschützten Landschaftsbestandteils gesichert und als wertvolles Biotop kartiert. Beeinträchtigungen sind durch die Aufhebung nicht zu erwarten. Auch das Grundwasser ist durch die Bebauungsplan-Aufhebung nicht betroffen.

Luft: Die Luftgüte im Plangebiet wird einerseits durch die Emissionen aus Kfz-Verkehr und Hausbrand bestimmt, andererseits durch die gute Durchlüftung aufgrund der Freiflächen rund um Haus Isenburg und die Friedhofsfläche. Eine wesentliche Änderung der Luftgüte ist durch die Aufhebung nicht zu erwarten.

Klima: Das Plangebiet weist heute überwiegend den Klimatotyp "Freilandklima I - gute Ausprägung" auf, d. h. die Klimaelemente wie Kaltluftproduktion, Tagesgang von Temperatur und Feuchte, Windoffenheit sind im Wesentlichen unverändert. Eine Änderung dieses Zustandes ist durch die Aufhebung nicht zu erwarten.

Mensch und seine Gesundheit – Lärm: Das Plangebiet ist heute mäßig vorbelastet durch Straßenverkehrslärm (Johann-Bensberg-Straße/Isenburger Kirchweg, Burgwiesenstraßen, Ferdinand-Stücker-Straße, Wichheimer Straße und Schweinheimer Straße) und untergeordnet durch den Lärm der Stadtbahnlinien 3 und 15. Die Belastung wird sich durch die Aufhebung nicht ändern.

Mensch und seine Gesundheit – Altlasten: Gemäß Altlastenkataster der Stadt Köln liegen im Änderungsgebiet keine Altlasten vor. Eine weitere Untersuchung ist nicht notwendig.

Mensch und seine Gesundheit – Gefahrenschutz: Belange wie Hochwassergefahr, Magnetfeldbelastung oder erhebliches Brand-/Explosionsrisiko liegen nicht vor und werden auch nach der Aufhebung nicht betroffen sein.

Kultur- und Sachgüter: Sowohl Haus Isenburg als auch das Gebäude Schweinheimer Str. 12 stehen unter Denkmalschutz. Der Denkmalschutz bleibt auch nach der Aufhebung bestehen. Auch die Freiflächen um Haus Isenburg sind landschaftsrechtlich geschützt. Aussagen über Bodendenkmäler liegen nicht vor. Auswirkungen durch die Aufhebung ergeben sich auf Kultur- und Sachgüter nicht.

Emissionen, Abfälle und Abwässer: Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers wird über vorhandene Kanäle vorgenommen. Die Regelung der Beseitigung von Hausmüll ist nicht Bestandteil des Aufhebungsverfahrens.

Energieeffizienz: Erneuerbare Energie wird heute im Bereich der Wohngebiete nur vereinzelt eingesetzt. Ein weiterer Einsatz ist auch nach der Aufhebung möglich.

Pläne: Der Aufhebungsbereich liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Höhenhaus. Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Köln trifft für den Aufhebungsbereich die Schutzausweisungen LB 9.01 und LB 9.02.

#### 4. Wechselwirkungen bestehen zwischen

- der vorhandenen Vegetation und der Qualität des Lebensraumes für Tierarten,
- der vorhandenen Bodenverhältnisse und der Grundwasserneubildung,
- der vorhandenen Durchgrünung und der Luftqualität,
- der vorhandenen Durchgrünung und der kleinklimatischen Situation.

Die Aufhebung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Wechselwirkungen.

5. Überwachung:

Die Notwendigkeit zur Definition von Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen ist nicht notwendig, da die Aufhebung keine erheblichen Auswirkungen auslöst. Bauliche Eingriffe wie die Errichtung von einzelnen Wohnhäusern werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überwacht.

6. Sonstiges:

Technische Verfahren wurden im Rahmen der Umweltprüfung nicht angewendet. Kenntnislücken bestehen nicht.

7. Zusammenfassung:

Für das Aufhebungsverfahren "Haus Isenburg" in Köln-Holweide wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einem Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB dargestellt. Danach kommt es durch die Aufhebung nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen oder Einwirkungen gegenüber dem heutigen Zustand.