

**Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 66499/08;  
Arbeitstitel: Derfflingerstraße in Köln-Weidenpesch**

---

**Rechtskraft und Planinhalt**

Der Bebauungsplan Nr. 66499/08 ist am 06.01.1992 in Kraft getreten. Der Geltungsbereich umfasst das Karree zwischen Neusser Straße, Sportstraße, Rennbahnstraße und Derfflingerstraße in Köln-Weidenpesch. Er setzt im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes eine straßenseitig orientierte 4-geschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen, GRZ 0,4, GFZ 1,2, sowie im Bereich Derfflingerstraße/Hohenfriedbergstraße Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Post" und "Kirche" und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" fest. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind überwiegend realisiert.

**Grund der Teilaufhebung**

Die Post verlagert ihre Betriebsstellen derzeit in SB-Märkte und andere Verkaufsstellen. Auch der Poststandort an der Derfflingerstraße wird zum 31.12.2010 aufgegeben. Um das ca. 2 000 m<sup>2</sup> große Grundstück, das heute als Fläche für den Gemeinbedarf "Post" mit einer 2-geschossigen Bauweise und einer GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 festgesetzt ist, einer Wohnnutzung zuführen zu können, ist eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes in einem förmlichen Verfahren nach § 2 Abs. 1 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

**Auswirkungen**

Die Teilaufhebung wird keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete haben. Aufgrund der geringen flächenmäßigen Größe des Teilaufhebungsbereiches von 0,2 ha, der sich auf das heutige Postgrundstück beschränkt, sind städtebauliche Fehlentwicklungen nicht zu befürchten. Nach erfolgter Teilaufhebung erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben im Bereich der Teilaufhebung nach § 34 BauGB.

## Umweltbericht

Für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 66499/08 –Arbeitstitel: Derfflingerstraße in Köln-Weidenpesch– wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und 1 a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend in einem Umweltbericht gemäß § 2 a Nummer 2 BauGB dargestellt.

1. Planungsziel

Planungsziel ist die Teilaufhebung des Bebauungsplanes für das Grundstück der Post an der Derfflingerstraße, das als Fläche für den Gemeinbedarf "Post" festgesetzt ist.

2. Untersuchungsraum

Der Umweltbericht bezieht sich auf den Bereich des vor genannten Grundstücks.

3. Vorhandene Pläne

Das Untersuchungsgebiet liegt weder in einer Wasserschutzzone noch im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Köln. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Wohnbaufläche mit dem Signet Post dar.

4. Nullvariante

Erfolgt die Teilaufhebung nicht, das heißt der Bebauungsplan bleibt in diesem Bereich unverändert bestehen, kann die als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Post" festgesetzte Grundstücksfläche nicht anderweitig genutzt werden, obwohl der Nutzungszweck nach Schließung der Post entfallen wird.

5. Bestand und Prognose

Erfolgt die Teilaufhebung des Bebauungsplanes, kann in dem aufgehobenen Bereich auf Grundlage von § 34 BauGB gebaut werden. Eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau in 4-geschossiger Bauweise, die sich hier abzeichnet, würde sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Da das Postgrundstück durch die Bebauung und befestigten Hofflächen überwiegend versiegelt ist und außer einigen kleineren Säulenpappeln und wenigen Sträuchern keine Vegetation vorhanden ist, ergeben sich bei einem Abbruch des Postgebäudes und einer Neubebauung für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere unwesentliche nachteiligen Auswirkungen; für die Schutzgüter biologische Vielfalt, Wasser, Luft, Klima, FFH- und Vogelschutzgebiete, Lärm, Altlasten, Hochwasserschutz, Kultur- und Sachgüter, Emissionen, Abfälle, Abwässer und Energie ergeben sich keine durch die Aufhebung verursachten nachteiligen Auswirkungen.

6. Wechselwirkungen

Es ergeben sich keine Wechselwirkungen, die Auswirkungen zu Lasten eines der Schutzgüter haben, sofern für die zu fällenden Säulenpappeln, die zwar nicht dem Bauschutz unterliegen, Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück im Zuge der Freiflächengestaltung der Neubebauung vorgenommen werden.

7. Überwachung

Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sind nicht notwendig, da die Teilaufhebung keine erheblichen Auswirkungen auslöst.

8. Sonstiges

Im Rahmen der Umweltprüfung werden Luftbilder und verschiedenes Kartenmaterial ausgewertet. Technische Verfahren und Untersuchungen werden nicht angewandt.

9. Zusammenfassung

Für das Teilaufhebungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 66499/08 –Arbeitstitel: Derfflingerstraße in Köln-Weidenpesch– wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1 a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einem Umweltbericht gemäß § 2 a Nummer 2 BauGB dargestellt. Danach kommt es durch die Aufhebung nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen oder Einwirkungen gegenüber dem heutigen Zustand.