

Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 71481/04

Arbeitstitel: Mündelstraße in Köln-Mülheim

Rechtskraft

Der Bebauungsplan 71481/04 trat mit dem Datum seiner Schlussbekanntmachung am 17.09.2001 in Kraft.

Geltungsbereich

Sein räumlicher Geltungsbereich umfasst das Gebiet zwischen der Zehntstraße, der Holweider Straße, der Carlswerkstraße, der Bergisch Gladbacher Straße, der Westseite des Bahnhofes Köln-Mülheim, den hinteren Parzellengrenzen der Grundstücke Mündelstraße 60 bis 52, der südlichen Parzellengrenze des Grundstückes Montanusstraße 60, der Montanusstraße und der Bergisch Gladbacher Straße in Köln-Mülheim.

Planinhalt

Der Bebauungsplan trifft im Wesentlichen Festsetzungen in Form von

- einem zonierten Gewerbegebiet (GE),
- zonierten besonderen Wohngebieten (WB 1 und WB 2),
- Baulinien und Baugrenzen,
- Straßenbegrenzungslinien,
- öffentlichen Verkehrsflächen,
- Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Versorgungsfläche
– nur Betriebshof für Versorgungsbetriebe des Bereiches Gas und Wasser –,
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- Denkmalschutz.

Grund der Teilaufhebung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden weiterhin zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung benötigt.

Lediglich für den Teil des Grundstückes Mündelstraße 60, der mit der Festsetzung "Flächen für Versorgungsanlagen" (siehe oben) überplant ist, entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen. Für einen kleineren Teil des Grundstückes trifft die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes zu. Hier wäre auch eine andere, als die ursprünglich festgesetzte Bebauung zulässig. Es ist beabsichtigt, auf der gesamten Fläche des vorgenannten Grundstückes ein muslimisches Gemeindezentrum mit Versammlungs- und Betraum zu errichten.

Somit stehen Teile des Bebauungsplanes der gewünschten städtebaulichen Entwicklung entgegen.

Aus vorgenanntem Grund und aus Gründen der Rechtssicherheit beziehungsweise Klarheit soll deshalb der Bebauungsplan 71481/04 in einem förmlichen Verfahren teilaufgehoben werden.

Seinerzeit sollte nach erfolgtem Umlauf der Einleitungs- und Offenlagebeschluss zur oben genannten Teilaufhebung gefasst werden.

Nachdem die Verwaltung im Jahre 2008 nach ergebnisloser politischer Beratung die Vorlage zur Prüfung bestimmter Rahmenbedingungen der Teilaufhebung zurückgezogen hatte, wurde auf der Grundlage der Ergebnisse dieser Beratungen die Einleitung des Teilaufhebungsverfahrens im Jahre 2011 erneut vorgelegt und mit Datum vom 11.10.2011 durch den Stadtentwicklungsausschuss beschlossen.

Auswirkungen

Die zukünftige städtebauliche Entwicklung wird für den Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB beurteilt.

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

Umweltbericht

Für das Teilaufhebungsverfahren des Bebauungsplanes 71481/04 –Arbeitstitel: Mündelstraße in Köln-Mülheim– wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummern 7 und 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a Nummer 2 BauGB dargestellt.

1. Planungsziel

Planungsziel ist die Teilaufhebung des Bebauungsplanes, für einen Teil des Grundstücks Mündelstraße 60, der als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen ist.

2. Prognose

Durch die Teilaufhebung wird eine Veränderung der Nutzung des Grundstücks ermöglicht. Geplant ist hier ein muslimisches Gemeindezentrum. Erhebliche Eingriffe im Gebiet sind nicht zu erwarten. Die erhebliche Lärmvorbelastung bleibt auch bei der Teilaufhebung bestehen.

3. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/Europäische Vogelschutzgebiete

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.

4. Tiere und Pflanzen/Boden/Wasser

Das betroffene Grundstück ist bis auf einige Beete in den Randlagen durch die derzeit bestehende Bebauung und den angrenzenden Parkplatz versiegelt. In den angemerktten Randzonen sind einige Hecken, Sträucher und jüngere Bäume vorhanden. Aufgrund der bisherigen Nutzung und des Versiegelungsgrades ist nicht von der Anwesenheit streng geschützter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten auszugehen. Eine zukünftige Nutzung wird die Bodenverhältnisse nicht negativ beeinflussen. Das Grundstück liegt nicht in einer der Wasserschutz-zonen und gehört nicht zu den hochwassergefährdeten Gebieten. Auf dem betroffenen Gelände sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

5. Landschaft/Ortsbild

Bisher ist das Grundstück eingeschossig bebaut. Der Bebauungsplan sieht drei Vollgeschosse als Höchstgrenze vor. Ebenfalls sieht der Bebauungsplan eine geschlossene Bauweise vor, die aber bisher nicht umgesetzt wurde. Auf der zur Montanusstraße gewandten Seite der Mündelstraße besteht zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung mit Satteldächern. Auf dem Grundstück zwischen Mündelstraße und Bergisch Gladbacher Straße stehen die Betriebsgebäude der Gilden-Brauerei, die mit Flachdächern ausgestattet sind. Das direkt an die Mündelstraße angrenzende Gebäude hat drei Vollgeschosse. Nach Osten grenzt das Grundstück an Gelände der Deutschen Bahn. Die Umgebung ist ein Übergangsbereich, das städtebaulich sehr ungeordnet wirkt. Die zukünftige städtebauliche Entwicklung wird für den Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB beurteilt.

6. Gesundheit/Luft/Klima/Lärm

Das betroffene Grundstück liegt in einer Zone mittlerer Luftgüte nach dem Luftgüteindex (LUGI). Im Gebiet kommt es zu Lärmemissionen der Deutschen Bahn. Da die Bahntrasse etwa 50 m entfernt verläuft, das Grundstück in Bahndammnähe liegt und keine Schallschutzeinrichtungen installiert sind, ist mit einer Belastung von 60 bis 65 dB(A) sowohl tagsüber als auch nachts zu rechnen. Vom Kfz-Verkehr ist eine Belastung von 55 bis 60 dB(A) am Tag und 45 bis 50 dB(A) in der Nacht zu erwarten. Dieser Pegel kommt von der Bergisch Gladbacher Straße, der Zehntstraße und der Montanusstraße, die durch die offene Bauweise in der Umgebung nicht richtig abgeschirmt werden. Des Weiteren liegt das Grundstück in der Anflugroute des Köln/Bonner Flughafens. Dies führt zu einer Belastung von 50 bis 55 dB(A) sowohl am Tag als auch in der Nacht. Da auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Mündelstraße ein Gewerbebetrieb angesiedelt ist, ist mit erheblichen Lärmbelastungen durch die Brauerei und den dazugehörigen Lkw-Verkehr im Bereich der Teilaufhebung zu rechnen. Die Magnetfeldbelastung durch die Oberleitungen der Bahntrassen ist aufgrund des Abstandes unkritisch.

7. Bau- und Bodendenkmalpflege

Zu den Belangen der Bau- und Bodendenkmalpflege ist die Stellungnahme des Fachamtes abzuwarten.

8. Abfälle/Abwässer/Energieversorgung

Das Bebauungsplangebiet ist energetisch erschlossen und ist an die Abfall- und Abwasserentsorgung angeschlossen.

9. Wechselwirkungen

Es sind keine Wechselwirkungen bei einer Teilaufhebung des Bebauungsplanes zu erwarten.

10. Zusammenfassung

Nach der Teilaufhebung des Bebauungsplanes 71481/04 –Arbeitstitel: Mündelstraße in Köln-Mülheim– sind keine erheblichen Umweltauswirkungen im Vergleich zum heutigen Zustand zu erwarten. Die heute vorhandenen Einwirkungen durch verschiedene Lärmquellen bleiben auch nach der Teilaufhebung erhalten.