

Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

**zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nummer 71410/02 (alte Nummer 184)
mit seiner 1. Ergänzung;
Arbeitstitel: Oberstraße in Köln-Porz-Westhoven**

Rechtskraft

Der Bebauungsplan Nummer 71410/02 (alte Nummer 184) trat mit Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten gemäß § 12 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.06.1960 am 26.01.1976 in Kraft.

Am 29.05.1978 trat die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nummer 71410/02 in Kraft.

Geltungsbereiche

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Gebiet zwischen der André-Citroën-Straße (ehemals Nikolausstraße), der KVB-Trasse, der südöstlichen Grenze der ehemaligen Kaserne Bresseur, den hinteren Parzellengrenzen der südwestlich der Oberstraße gelegenen Grundstücke bis zur unbenannten Wegeparzelle, die dem Sportplatz als Zufahrt dient, jener Wegeparzelle und der Oberstraße in Köln-Porz-Westhoven.

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung betrifft die nordöstlich der Oberstraße gelegene und an das ehemalige Kasernengelände angrenzende öffentliche Grünfläche.

Planinhalt

Er trifft im Wesentlichen Festsetzungen in Form von

- Gewerbegebiet (GE) unterteilt in zwei Zonen,
- öffentlichen Grünflächen ohne Zweckbestimmung,
- Baugrenzen,
- Straßenbegrenzungslinien und
- öffentlichen Verkehrsflächen.

Ziel der 1. Ergänzung war es, eine öffentliche Grünfläche, vormals ohne Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung –Tennisanlage– zu versehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit seiner 1. Ergänzung wurden im Wesentlichen realisiert.

Grund der Aufhebung

Die rechtliche Überprüfung des oben genannten Bebauungsplanes hat erhebliche und offensichtliche Rechtsfehler ergeben, die zu seiner Nichtigkeit führen. So wurde festgestellt, dass

- dem Bebauungsplan die erforderliche Begründung fehlt;
- der Rat der Stadt Porz aufgrund eingegangener Anregungen und Bedenken während der öffentlichen Auslegung in einem Bereich des Bebauungsplanes die vorgesehene dreigeschossige Bebauung durch eine sechsgeschossige Bebauung ersetzt hat und der so geänderte Plan zugleich als Satzung beschlossen wurde, ohne den Entwurf erneut öffentlich auszulegen oder die Eigentümer der benachbarten Grundstücke zu beteiligen.

Diese Verfahrensfehler sind auch nicht unbeachtlich geworden, denn die Stadt Köln hat von der ihr durch Artikel 3 § 12 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes (Heilung einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften innerhalb des Aufstellungsverfahrens) eingeräumten Möglichkeit, die Wirkungen des § 155 a Bundesbaugesetz (BBauG) (1976) nachträglich herbeizuführen, nicht wirksam Gebrauch gemacht. Die nach dieser Bestimmung vorgesehene Bekanntmachung ist zwar erfolgt, sie blieb jedoch wirkungslos, da ihr kein Beschluss des Rates zugrunde lag.

Im Übrigen hat auch bereits das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NW) mit Urteil vom 01.08.1984 –7 A 1006/83– den Bebauungsplan im Hinblick auf die genannten erheblichen Verfahrensfehler für nichtig gehalten und ein Bauvorhaben im Plangebiet nach § 34 BBauG beurteilt.

Am 06.06.2000 fasste der Stadtentwicklungsausschuss einen Einleitungs- und Offenlagebeschluss für die Aufhebung des vorgenannten Bebauungsplanes mit seiner 1. Ergänzung. Die Offenlage wurde in der Zeit vom 27.06. bis 26.07.2000 durchgeführt. Danach ruhte das Aufhebungsverfahren.

Grund hierfür war die damals vertretene Verwaltungsmeinung, dass trotz der Rechtsfehlerhaftigkeit des Bebauungsplanes eine Aufhebung für die Beratung über die Entwicklung zweier angrenzender Großflächen (ehemaliges Kasernengelände und die Fläche der Postschule samt ihrer Nebenanlagen) nicht dienlich gewesen wäre.

Da zwischenzeitlich für beide Großflächen Rechtsfestsetzungen getroffen wurden, soll das Aufhebungsverfahren wieder aufgenommen werden. Das Aufhebungsverfahren muss neu eingeleitet werden, da sich die rechtlichen Bestimmungen verändert haben. Zwischenzeitlich müssen auch für Aufhebungen eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt werden. Somit kann auf der Grundlage des alten Einleitungs- und Offenlagebeschlusses das Aufhebungsverfahren nicht zu Ende gebracht werden.

Für das aktuell in der Revitalisierung befindliche Gelände "Ehemals Citroën" wird mit der Aufhebung dieses rechtsfehlerhaften Bebauungsplanes eine eindeutige Genehmigungslage nach § 34 BauGB hergestellt.

Für die Entwicklung dieses Geländes schließt die Verwaltung mit der Eigentümerin einen städtebaulichen Vertrag ab.

Für die planbedürftigen Projekte (öffentliche Erschließungsanlagen sowie Wohnungsbau) werden den Gremien die entsprechenden Einleitungsbeschlüsse vorgelegt werden.

Auswirkungen

Aus Gründen der Rechtssicherheit beziehungsweise -klarheit soll daher der Bebauungsplan Nummer 71410/02 (alte Nummer 184) mit seiner 1. Ergänzung in einem förmlichen Verfahren aufgehoben werden.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist nach seiner Aufhebung durch § 34 BauGB ausreichend gewährleistet.

Da sich die Aufhebung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt, kann von einer vorgezogenen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Absatz 1 Nummer 2 BauGB abgesehen werden.

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

UMWELTBERICHT

Für das Aufhebungsverfahren des Bebauungsplanes Nummer 71410/02 mit Ergänzung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a Nummer 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 Aufhebungsgebiet liegt nicht im Nahbereich eines FFH- beziehungsweise Vogelschutzgebietes.

Landschaftsplan: Der Landschaftsplan weist im Geltungsbereich Innenbereich aus und ist daher nicht betroffen.

Pflanzen: Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt und bebaut. Lediglich im nordwestlichen Teil kommen nordöstlich des vorhandenen Tennisplatzes Scherrasen und Ziersträucher vor. Diese können nach Aufhebung des Bebauungsplanes bebaut oder versiegelt werden. Die vorhandene Grünanlage westlich der Tennisplätze ist bereits durch den Bebauungsplan 71410/03 "Kaserne Brasseur" mit Gewerbefläche überplant.

Boden: Aufgrund der großflächigen Versiegelung und Bebauung liegen im Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes keine natürlichen Bodenverhältnisse vor. Im nicht versiegelten und nicht überplanten Teil des Geltungsbereiches dürften die Bodenverhältnisse durch die Anlage der Tennisplätze ebenfalls gestört sein. Die Aufhebung hat daher keine Auswirkungen auf die Bodengüte.

Wasser: Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, daher ist dieser Belang nicht betroffen. Grundwasser: das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Westhoven. Die WasserschutzzoneVO ist auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes zu beachten. Aufgrund der fast vollständigen Versiegelung des Plangebietes ist nicht mit einer erheblichen Grundwasserneubildung im Geltungsbereich zu rechnen. Die Aufhebung hat keine Auswirkungen auf den Belang Grundwasser.

Luft: Die Emissionssituation ist geprägt durch Hausbrand und verkehrsbedingte Luftschadstoffemissionen. Mit Aufhebung des Bebauungsplanes fällt die Zonierung zur Regelung von Betriebsarten weg. Bei einer Neuansiedlung sind daher die Wohngebäude an der Andre-Citroën-Straße und der Oberstraße als Immissionsorte bezüglich gewerblicher Luftschadstoffe zu berücksichtigen. Die vorhandene mittlere Luftgüte mit einem Luftgüte-Index von 1.5 spricht nicht gegen eine Fortführung der gewerblichen Nutzung im Geltungsbereich.

Klima: Das Plangebiet weist eine Klimatoptyp "Stadtklima – mittlerer Belastungsgrad auf, im Umfeld finden sich größere Flächen mit einem Freilandklima. Die geplante Aufhebung wird sich nicht auf die mikroklimatische Situation im Gebiet auswirken.

Mensch und seine Gesundheit – Lärm: Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärm von Straßen und Schienen ein, die Belastung nimmt nach Südwesten ab. Regelungen zum passiven Schallschutz sind im Bebauungsplan nicht vorhanden. Für gegebenenfalls geplante Büro- und Sozialräume ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens passiver Schallschutz nachzuweisen.

Entsprechend den Ausführungen zu Luftschadstoffemissionen sind bei Nutzungsänderungen beziehungsweise baulichen Änderungen im Baugenehmigungsverfahren die nächstgelegenen Wohngebäude an der Andre-Citroën-Straße sowie der Oberstraße als Immissionsorte heranzuziehen. Der Schutzanspruch der Wohngebäude ist im Einzelfall festzulegen.

Mensch und seine Gesundheit – Altlasten: Der Geltungsbereich ist im städtischen Altlastenkataster als Altstandort 70211 ausgewiesen und liegt zudem teilweise in der Altablagerung 70203. Der Belang ist durch die Aufhebung nicht betroffen, bei baulichen Änderungen/Entsiegelungen ist im Rahmen von Baugenehmigungen das Umwelt- und Verbraucherschutzamt zu beteiligen.

Mensch und seine Gesundheit – Gefahrenschutz: Belange des Gefahrenschutzes wie Hochwasserrisiko, Störfallrisiko oder Magnetfeldbelastung sind im Geltungsbereich heute nicht betroffen und werden auch durch die Aufhebung nicht relevant werden.

Kulturelles Erbe: Über das Vorliegen von eingetragenen Bau- oder Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet keine Angaben vor.

4. Zusammenfassung:

Für die Aufhebung des Bebauungsplanes 71410/02 mit Ergänzung in Köln-Porz-Westhoven wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 1 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einem Umweltbericht gemäß § 2a Nummer 2 BauGB dargestellt. Danach kommt es durch die Aufhebung nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen oder Einwirkungen gegenüber dem heutigen Zustand.