

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Beschluss über die Einleitung betreffend die Änderung des Bebauungsplanes 77349/04
Arbeitstitel: "GE westlich Linder Kreuz" in Köln-Porz-Lind, 3. Änderung**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	06.11.2014
Bezirksvertretung 7 (Porz)	20.11.2014
Stadtentwicklungsausschuss	27.11.2014

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes 77349/04 gemäß § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 1 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet westlich der Gleisanlagen der Deutsche Bahn AG, von der Troisdorfer Stadtgrenze bis südlich des Ortsteiles Wahn, weiter bis zur Frankfurter Straße, entlang der Frankfurter Straße bis Am Linder Kreuz, Am Linder Kreuz bis zur Autobahn A 59, entlang der Autobahn zurück bis zur Frankfurter Straße, Frankfurter Straße in Richtung Süden bis zur Stadtgrenze von Troisdorf, entlang der Stadtgrenze bis zur Deutschen Bahn —Arbeitstitel: "GE westlich Linder Kreuz" in Köln-Porz-Lind, 3. Änderung— einzuleiten.

Der Stadtentwicklungsausschuss verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Porz ohne Einschränkung zustimmt.

Ja / Nein

Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

Begründung:

Der Bebauungsplan 77349/04 ist seit dem 04.07.2007 rechtskräftig und setzt ein Gewerbe- und Industriegebiet in Köln-Porz-Lind fest. Der Plangeltungsbereich wurde durch die 1. Änderung (rechtskräftig seit dem 20.10.2010) um einen kleinen Teilbereich - zur Verhinderung von städtebaulichen Fehlentwicklungen (kein Einzelhandel, keine Vergnügungsstätten und bordellartigen Betriebe) - erweitert. Ziel der 2. Änderung (rechtskräftig seit dem 29.01.2014) war es, die ehemals im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche in Industriefläche umzuändern, weil die Firma igus GmbH die komplette Industriefläche zur Arrondierung ihres benachbarten Firmengeländes erwerben wollte.

Im Zuge der Überarbeitung der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes war eine neue Betrachtung und Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich. Hierbei wurden Widersprüchlichkeiten bei der Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgestellt, die als planungsrechtliche Fehler sowohl für den ursprünglichen Bebauungsplan 77349/04 Blatt 1 und Blatt 2 als auch für die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes 77349/04 durchgreifen. Die Fehler machen eine Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes erforderlich. Die Eingriffe in Natur und Landschaft müssen deshalb vollständig neu ermittelt und zugeordnet werden. Als Ergebnis müssen die textlichen Festsetzungen des alten Bebauungsplanes hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen korrigiert beziehungsweise ergänzt werden.

Die anderen Inhalte des alten Bebauungsplanes bleiben weiterhin erhalten.

Folgende Fehler sind festgestellt worden:

Der aktuelle Bebauungsplan berücksichtigt Eingriffe in Natur und Landschaft, die bereits vor der Planaufstellung vorhanden waren, und ordnet auch diesen Eingriffen Ausgleichsmaßnahmen zu. Dies widerspricht den rechtlichen Vorgaben für die Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB, weil demnach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, wenn der Eingriff vor der planerischen Entscheidung vorhanden war.

Die aktuelle Zuordnung des Ausgleiches berücksichtigt nicht die Eingriffsschwere der Eingriffe. Die unterschiedlichen Eingriffsgrößen können nicht ermittelt werden und eine differenzierte Zuordnung ist nicht möglich.

Die Zuordnung berücksichtigt nicht die Eigentumsverhältnisse der Ausgleichsmaßnahmen, so dass der Ausgleich von Eingriffen auf städtischen Grundstücken auf privaten Grundstücken zugeordnet wurde. Die Gemeinde hat dann bei der Kostenerhebung der Ausgleichsmaßnahmen keinen Zugriff auf die Ausgleichsflächen. Somit ist die Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen nicht möglich. Außerdem wird auf diese Weise durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes das private Eigentumsrecht unverhältnismäßig eingeschränkt, weil es einem privaten Grundstückseigentümer nicht zuzumuten ist, dass er sein Grundstück für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stellt, das nicht ihm selbst, sondern einem Dritten dient.

Im Zusammenhang mit den Fehlerbehebungen sind eine neue Bewertung und eine neue Ermittlung der Eingriffe erforderlich. Die Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen ist allerdings ebenso erforderlich, weil die zu bewertenden Ausgleichsmaßnahmen auch Einfluss auf die Größenordnung der Eingriffe nehmen. In der Flächenberechnung des Plangebietes gibt es Abweichungen, die es erfordern, dass eine neue Eingriffs- und Ausgleichsbewertung vorzunehmen ist.

Außerdem wurden Ausgleichsflächen nicht als solche dargestellt und zugeordnet, und es wurden keine Aufwertungen bei den Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Darüber hinaus sind Minderungen von Regelbewertungen bei der Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen nicht nachvollziehbar, und festgesetzte Maßnahmen wurden nicht berücksichtigt.

Mit der Änderung der Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann der vorliegende Mangel des ursprünglichen Bebauungsplanes und seine 1. und 2. Änderung behoben werden.

Anlagen

- 1 Übersichtsplan
- 2 Bebauungsplan 77349/04 Blatt 1 verkleinert
- 3 Bebauungsplan 77349/04 Blatt 2 verkleinert
- 4 Bebauungsplan 77349/04 1. Änderung verkleinert
- 5 Bebauungsplan 77349/04 2. Änderung verkleinert
- 6 aktuelle textliche Festsetzungen Bebauungsplan 77349/04