

## **Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

**zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 74397/02(66 II) und seiner  
1. Änderung sowie zur vollständigen Aufhebung seiner 2. Änderung;**

**Arbeitstitel: Josefstraße in Köln-Porz**

---

### **Rechtskraft**

Der Bebauungsplan 74397/02 wurde gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23.06.1960 (BGBl IS.341) durch Beschluss des Rates der Stadt Porz am 14.07.1970 als Satzung beschlossen und trat mit dem Datum seiner Schlussbekanntmachung am 30.04.1971 in Kraft.

Die Schlussbekanntmachung seiner 1. Änderung erfolgte am 21.03.1974 und die seiner 2. Änderung am 30.12.1974.

### **Geltungsbereich**

Sein räumlicher Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen das Gebiet zwischen der Bergerstraße, in Verlängerung der Bergerstraße westwärts hinter den Grundstücken der Rathausstraße 1 bis 19 entlang bis an den Rhein, circa 230 m rheinabwärts, rechtwinklig auf die Hauptstraße, der Hauptstraße, der Steinstraße und den Deutzer Weg in Köln-Porz. Westlich des Deutzer Weges wird der Plangeltungsbereich durch eine 50 m bis 80 m breite Trasse für die Kölner Vorortbahn (heute KVB-Trasse) in zwei Teile geteilt. Die KVB-Trasse ist nicht Inhalt des Plangeltungsbereiches.

Der Geltungsbereich für die 1. Änderung beschränkt sich im Wesentlichen auf den Bereich zwischen der Steinstraße, der KVB-Trasse, der Bergerstraße und den hinteren Parzellengrenzen der Grundstücke Hauptstraße 434 bis 456.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung beschränkt sich auf eine circa 2 200 m<sup>2</sup> große Fläche im Bereich Josefstraße/Ecke Steinstraße.

### **Planinhalt**

Der Bebauungsplan trifft im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- "Reines Wohngebiet" (WR) mit unterschiedlicher Ausnutzung,
- "Allgemeines Wohngebiet" (WA) mit unterschiedlicher Ausnutzung,
- Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Kindergarten-,
- Parkanlagen,
- öffentliche Verkehrsflächen,
- Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen sowie
- Gemeinschaftsstellplätze und Tiefgaragen.

Die 1. Änderung weist aufgrund fortgefallener innerer Erschließungsstraßen überbaubare Grundstücksflächen aus, die aufgrund ihrer abweichenden Form eine zum Teil höhere Bebaubarkeit zulassen.

Bei der 2. Änderung beschränken sich die Festsetzungen auf eine Fläche mit der Zweckbestimmung "-Kindergarten-".

## **Grund der Aufhebung**

Die im Bebauungsplan und seinen Änderungen getroffenen Festsetzungen wurden in weiten Bereichen nicht umgesetzt beziehungsweise abweichend realisiert.

So wurde sowohl im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes, der nicht von den Änderungen betroffen war, als auch im Bereich der 1. Änderung

- jeweils eine "Fläche für Gemeinbedarf -Kindergarten-" an verschiedenen Standorten festgesetzt und nicht realisiert,
- mehrere der Erschließung des Planinnenbereiches dienende Verkehrsflächen nicht realisiert,
- Verkehrsflächen wie die Josefstraße (in diesem Bereich damals noch Planstraße) und das Ende der Steinstraße, südlich der Hauptstraße, in anderer Form als ursprünglich festgesetzt, ausgebaut.

Die Festsetzungen der 2. Änderung betrafen seinerzeit eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Kindergarten-. Dieser Kindergarten sollte somit an der Nordseite der Josefstraße errichtet werden.

Tatsächlich wurde der Kindergarten mit entsprechender Freifläche auf der gegenüberliegenden Straßenseite, also südlich der Josefstraße errichtet und überplant seinerseits Festsetzungen der 1. Änderung, die hier eine zehn- bis zwölfgeschossige Bebauung mit einer Tiefgarage sowie Stellplätze vorsah.

Am Knotenpunkt der Verkehrsflächen Josefstraße/Dülkenstraße/Steinstraße ist ein Kreisverkehr geplant, bei dem aufgrund seiner geringen Größe kein Eingriff in Privatgrundstücke nötig ist. Der Minikreislauf kann auf öffentlichem Straßenland hergestellt werden.

Auf der ursprünglichen Kindergartenfläche der 2. Änderung, die als solche nicht mehr benötigt wird, soll nach der Aufhebung beziehungsweise Teilaufhebung eine Wohnbebauung realisiert werden.

Aus vorgenannten Gründen und aus Gründen der Rechtssicherheit beziehungsweise Klarheit soll deshalb die 2. Änderung des Bebauungsplanes 74397/02 vollständig aufgehoben und der Bebauungsplan selbst sowie seine 1. Änderung im Bereich der 2. Änderung in einem förmlichen Verfahren teilaufgehoben werden.

## **Auswirkungen**

Der Bebauungsplan und seine 1. Änderung werden weiterhin zur Realisierung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung benötigt. Für den Bereich der 2. Änderung sind die hier vorgesehenen Festsetzungen städtebaulich nicht mehr erforderlich und werden somit als Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht mehr benötigt.

Die zukünftige städtebauliche Entwicklung soll nach Aufhebung beziehungsweise Teilaufhebung des Bebauungsplanes und seiner Änderungen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt werden.

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

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

## **Umweltbericht gemäß § 2a Nummer 2 BauGB**

Es wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB einschließlich Prognose der Nullvariante (Plan wird nicht aufgehoben) durchgeführt. Für die Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB wurden keine erheblichen Auswirkungen festgestellt.

Planungsziel ist eine Teilaufhebung, die sich nur auf das Areal mit der nicht umgesetzten Kindertagesstätte bezieht. Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Kindertagesstätte an der Steinstraße/Josefstraße nicht umgesetzt worden, und auch langfristig ist an dieser Stelle kein Bedarf dafür vorhanden. Das heute unbebaute Grundstück soll mit Wohnungsbau in Form einer Blockrandbebauung bebaut werden. Zur Regelung des durch das Bauvorhaben erhöhten Fehlbedarfs an öffentlichen Spielflächen wurde mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Der Investor verpflichtet sich, eine Ausgleichszahlung zur Herrichtung der Spielfläche an der Glashüttenstraße zu entrichten.

Das Aufhebungsgebiet ist im heutigen Zustand nicht versiegelt. Ein kleiner Teil der Fläche wird als Hausgarten genutzt, im überwiegenden Bereich der Fläche liegt Scherrasen vor.

Aufgrund der geringwertigen Biotopausstattung und der geringen Flächengröße ist nicht mit dem Vorliegen von Habitaten streng geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Der Eingriff durch die geplante Umsetzung des Wohnungsneubaus betrifft die Scherrasenfläche. Aufgrund der Bebauung und Versiegelung im Umfeld ist hier nicht mehr von ungestörten Bodenverhältnissen auszugehen.

Die geplante Wohnbebauung muss sich an den Bestand anpassen, so dass keine erhebliche Veränderung des Ortsbildes zu erwarten ist.

Das Aufhebungsgebiet liegt in der Wasserschutzzone III B. Trotz der Rheinnähe liegt es auch bei einem 500-jährlichen Hochwasser nicht in einem Hochwassergefahrenbereich.

Das Zentrum von Porz mit dem Aufhebungsgebiet liegt in einer Zone mittlerer Luftgüte gemäß Flechtenkartierung, wobei durch einen Luftgüteindex (Lugi) von 1,6 im Bereich des Aufhebungsgebietes lokal eine eher hohe Luftgüte aufgezeigt wird. Damit ist der Bereich grundsätzlich für Wohnnutzung geeignet.

Weiterhin zählt die zukünftige Wärmebelastung des Aufhebungsbereiches nach der Planungshinweiskarte "Zukünftige Wärmebelastung" zur Klasse 2 (wärme)belastete Siedlungsfläche. Aufgrund der geringen Flächengröße ist nicht mit einem erheblichen Einfluss auf Klimafaktoren im Aufhebungsgebiet und seiner Umgehung zu rechnen.

Der Kfz-Verkehr auf der Steinstraße (DTV circa 10 000 Kfz/24 h) stellt eine hohe Emissionsquelle für Luftschadstoffe und Lärm dar. Die Josefstraße besitzt die Funktion einer Anwohnerstraße und weist dementsprechend eine geringere Verkehrsdichte und Belastungspotential auf. Die geplante Wohnbebauung wird hier in einem hoch von Lärm und verkehrsbedingten Luftschadstoffen vorbelasteten Bereich umgesetzt.

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Altlastverdachtsflächen, Altstandorte oder Altablagerungen vorhanden.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes 74397/02 und seiner 1. Änderung sowie der vollständigen Aufhebung der 2. Änderung in Köln-Porz sind keine erheblichen Umweltauswirkungen im Vergleich zum heutigen Stand zu erwarten. Die heute vorhandenen Einwirkungen durch den Straßenverkehr bleiben auch nach der Aufhebung beziehungsweise Teilaufhebung erhalten.