

## **Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

**zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6646 Sd1/06 (67463/06)**

**Arbeitstitel: Nördlich Unter Krahenbäumen in Köln-Altstadt/Nord**

---

Der Bebauungsplan Nr. 6646 Sd1/06 (67463/06) wurde 1962 rechtskräftig.

Seit dem Ratbeschluss vom 26.06.1986 wird der Bebauungsplan wegen offensichtlicher Rechtsfehler nicht mehr angewandt.

Der aufzuhebende Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen: Gemischtes Gebiet, zwingend 2- bis 4-geschossige Bebauung und ein zurückgesetztes Flachdachgeschoss, Begrenzungs- und Baulinien sowie öffentliche Verkehrsflächen.

Für das im Plangebiet befindliche städtische Eckgrundstück Turiner Straße/Dagobertstraße, das zurzeit mit einer Parkplatzfläche belegt ist, liegt ein konkretes Baunutzungskonzept vor.

Das Konzept sieht Folgendes vor: Vom Untergeschoss bis einschl. 3. Obergeschoss ein Parkhaus mit ca. 140 Stellplätzen und für das 4. Obergeschoss sowie für das 5. Obergeschoss (Staffelgeschoss) Wohnraumnutzung.

Diesem Baukonzept steht formell der vorgenannte Bebauungsplan entgegen, da dieser im angesprochenen Bereich Verkehrsfläche festsetzt. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist aber die Realisierung des Baunutzungskonzeptes wünschenswert, denn die Verkehrsfläche wird nicht mehr benötigt.

Der o. g. Bebauungsplan ist zu keinem Zeitpunkt vom Rat der Stadt Köln gemäß § 10 Bundesbaugesetz (BBauG) von 1960 als Satzung beschlossen worden und konnte somit auch nicht mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG vom 07.09.1962 rechtsverbindlich werden. Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan nach planungsrechtlichen Gesichtspunkten niemals in Kraft getreten.

Der vorgenannte Rechtsfehler ist auch nicht gemäß Art. 3 § 12 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes aus dem Jahr 1976 unbeachtlich geworden, da der entsprechende Hinweis im Amtsblatt der Stadt Köln vom 23.05.1977 wegen der seinerzeit fehlerhaften Unterzeichnung durch den Oberstadtdirektor anstelle des Oberbürgermeisters und dem Fehlen eines entsprechenden Ratsbeschlusses unwirksam ist.

Sowohl aus Gründen der Rechtsklarheit und -sicherheit, wie auch aus städtebaulichen Gründen ist es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 6646 Sd1/06 (67463/06) in einem förmlichen Verfahren nach § 2 Abs. 1 und 4 BauGB aufzuheben.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes wird keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete haben.

Die Bebauung im Plangebiet ist weitestgehend abgeschlossen. Daher erfolgt die Beurteilung nach erfolgter Aufhebung des Bebauungsplanes im gesamten Plangebiet auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB.

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen werden, da sich die Aufhebung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt.

## **Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

Für das Bebauungsplanverfahren Nr. 6646 Sd1/06 (67463/06) wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt.

#### **Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans**

wurden im vorangegangenen Kapitel bereits dargestellt. Der Bebauungsplan wird insbesondere aufgrund seiner Rechtsfehlerhaftigkeit aufgehoben. Daher besteht kein Abwägungsspielraum. Nach der Aufhebung wird das Gebiet nach § 34 BauGB beurteilt. Da das Gebiet heute vollständig bebaut und entwickelt ist, besteht kein Anlass durch die zukünftige Genehmigungsgrundlage für Bauvorhaben städtebauliche Missstände zu befürchten.

#### **Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes**

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technischen Anleitungen zugrunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter im Bauleitplanverfahren anzuwenden sind. Darüber hinaus wird die Baumschutzsatzung der Stadt Köln berücksichtigt.

### **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Bestand**

#### **Ortsbild**

Das Areal in der Altstadt/Nord ist ein innerstädtisch geprägtes Gebiet mit einem gewachsenen Ortsbild. Reste der Vorkriegsbebauung wechseln mit Wohn- und Geschäftshäusern aus jüngerer Zeit ab. Prägend für das Gebiet ist die Straße Eigelstein, dem Nahversorgungsbereich des Stadtviertels.

#### **Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima**

Der Bereich ist dicht bebaut und stark versiegelt. Der Boden ist vollständig anthropogen überprägt. Lediglich 3 Bäume sind vorhanden. Der Tierbestand reduziert sich auf sehr wenige ubiquitäre Arten, vornehmlich Vogelarten. Eine biologische Artenvielfalt ist nicht vorhanden. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Aufgrund der Rheinnähe ist bei Hochwasser mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Das Areal liegt in keiner Wasserschutzzone. Es leistet keinen Beitrag zum Erhalt des Grundwasserdargebots. Das Gebiet ist an die Kanalisation angeschlossen. Es herrscht Innenstadtklima mit hohem Belastungsgrad.

#### **Luft, Lärm, Altlasten**

Das Areal weist mit einem LuGI von 1,6 eine für den Innenstadtbereich hohe Luftgüte auf. Der Kfz-Verkehr auf der Turiner Straße (DTV 44.690 Kfz) bildet eine Emissionsquelle für Luftschadstoffe und Lärm. Die übrigen Straßen im Plangebiet besitzen eher die Funktion von Anwohnerstraßen und weisen entsprechend geringe Verkehrsdichten und Belastungspotentiale auf. Auf den südlichen Planbereich wirken aufgrund der Nähe zum Hauptbahnhof Lärmimmissionen aus dem Schienenverkehr ein.

Die Gebäude weisen aufgrund der Bestandssituation kein Potential zur Energieeinsparung oder Luftschadstoffminimierung durch planerische Maßnahmen auf.

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Altlastverdachtsflächen vorhanden.

Weitere Beeinträchtigungen sind nicht bekannt oder ersichtlich.

## **Kultur und Sachgüter**

Im Bereich der Altstadt sind zahlreiche Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Sie unterstehen dem Schutz der einschlägigen Gesetze. Bei Grabungsarbeiten ist das Römisch Germanische Museum einzuschalten.

## **Wechselwirkungen**

werden über die bereits beschriebenen Abhängigkeiten hinaus nicht als relevant gesehen.

### **3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen nach Planaufhebung/ Maßnahmen/Alternativen**

Durch die Planaufhebung wird sich die beschriebene Situation nicht ändern. Minderungsmaßnahmen z.B. durch Festsetzungen können im Rahmen einer Planaufhebung nicht ergriffen werden. Eine Alternative zur Planaufhebung besteht aufgrund der Rechtsfehlerhaftigkeit des Plans nicht.

### **4. Zusätzliche Angaben**

Die Prüfung wurde anhand von Ortsbegehungen, Luftbildauswertung, Auswertung vorliegenden Karten und Datenmaterials zu Luftgüte, Klima, Verkehrsdichte, Überschwemmungsgebieten und Altlastsituation erstellt. Es wurden keine durch die Planaufhebung erheblich betroffenen Umweltmedien ermittelt, insofern erübrigt sich auch eine Überwachung der erheblichen Auswirkungen.

### **5. Zusammenfassung**

Für die Aufhebung des Bebauungsplans "Nördlich Unter Krahenbäumen" in Köln-Altstadt/Nord wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Hierbei wurden keine relevanten Auswirkungen oder Einwirkungen, die durch die Aufhebung ausgelöst werden, festgestellt.