

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff
Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes
Arbeitstitel: Goebenstraße in Köln-Neustadt/Nord
Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis							
	Gremium	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Stadtentwicklungsausschuss	27.11.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	11.12.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt unter dem Vorbehalt, dass die Bezirksvertretung Innenstadt uneingeschränkt zustimmt, nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB einen Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Goebenstraße, Kaiser-Wilhelm-Ring, Herwarthstraße und Werderstraße in Köln-Neustadt/Nord —Arbeitstitel: Goebenstraße in Köln-Neustadt/Nord— aufzustellen mit dem Ziel, u. a. Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen festzusetzen.

Sollte die Bezirksvertretung Innenstadt dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses nicht uneingeschränkt zustimmen, ist die Vorlage dem Stadtentwicklungsausschuss erneut zur abschließenden Beschlussfassung vorzulegen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme _____ €	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja _____ €	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten b) Sachkosten _____ € _____ €
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro) _____		Einsparungen (Euro) _____		

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung und zur Sicherung des Höhenkonzeptes im Plangebiet ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Vorbescheid für das Eckgrundstück Kaiser-Wilhelm-Ring/Goebenstraße vor. Beabsichtigt sind der Abriss der vier- bis fünfgeschossigen Bestandsgebäude und die Errichtung eines Neubaus mit insgesamt acht Geschossen (sieben Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses). Die Gebäudehöhe soll für die sieben Vollgeschosse 24,80 m beziehungsweise 28,00 m einschließlich Staffelgeschoss erreichen (jeweils bezogen auf die Gehweghinterkante der angrenzenden Straße). Das Vorhaben entspricht hinsichtlich der Anzahl der Geschosse nicht der vorgesehenen städtebaulichen Ordnung und Entwicklung, so dass die Instrumente der Sicherung der Bauleitplanung (Zurückstellung der Bauvoranfrage und Veränderungssperre) eingesetzt werden müssen. Hierzu ist der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Voraussetzung.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des vom Rat der Stadt Köln am 15.05.2007 beschlossenen Höhenkonzeptes; danach findet entlang des Ringes, der durch die gründerzeitliche Bebauung der "Stübbenschen Neustadt" und durch große Blockstrukturen geprägt ist, das Ringkonzept von 2001 weiterhin Anwendung. In diesem Höhenkonzept ist für den Bereich zwischen Ertstraße, Hermann-Becker-Straße, Kaiser-Wilhelm-Ring, Herwarthstraße und Werderstraße, zu dem auch das Plangebiet gehört, festgelegt, dass die Bebauung maximal sieben Geschosse mit einem Flachdach einhalten soll.

Die Bestandssituation im Gebiet ist geprägt durch eine fünf- bis siebengeschossige Flachdachbebauung am Kaiser-Wilhelm-Ring (Büronutzung), durch eine vier- bis sechsgeschossige Bebauung mit Flachdach an der Goebenstraße (Büronutzung), mit einer ebenfalls vier- bis sechsgeschossigen Bebauung an der Herwarthstraße (Büro/Wohnen) - jedoch überwiegend mit Satteldächern - und mit einer vier- bis fünfgeschossigen Satteldachbebauung an der Werderstraße (überwiegend Wohnnutzung).

Das Maß der baulichen Nutzung soll im Plangebiet insbesondere mit maximal sieben Vollgeschossen und mit der maximal zulässigen Höhe der Gebäude von 26,25 m über dem Straßenniveau festgesetzt werden. Bei der Festlegung der zulässigen Höhe wurde in analoger Anwendung der Ausführungen im Höhenkonzept unterstellt, dass für adäquate Nutzungen an diesem Standort eine durchschnittliche Geschosshöhe von 3,75 m erforderlich ist.

Ausgehend von der Bestandssituation hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungen soll das Plangebiet im Bereich am Kaiser-Wilhelm-Ring als Kerngebiet (MK) und im Bereich der Werderstraße als Mischgebiet (MI) im Sinne der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen für das ver-

einfache Verfahren nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB); d. h. durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit eines städtebaulichen Bauprojektes oder eines bestimmten Vorhabens begründet, das die Pflicht zur Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) auslöst. Auch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlagen Nrn. 0 (Begründung der Dringlichkeit) und 1 (Übersichtsplan)