

## **Stellungnahme der Verwaltung zu dem Beschluss der Bezirksvertretung Lindenthal (BV 3) vom 15.06.2009, TOP 9.2.5**

### **Bebauungsplan-Entwurf Nr. 62461/02 „Neue Vitalisstraße in Köln-Müngersdorf“**

---

In der o.a. Sitzung hat die BV 3 einstimmig der Beschlussvorlage der Verwaltung mit den nachfolgend aufgeführten Maßgaben zugestimmt.

1. Im Bereich der nördlichen Widdersdorfer Straße an der S-Bahn-Station (Bereich GE 2) soll entsprechend den Aussagen der Rahmenplanung neben Gastronomie auch kleinteiliger Einzelhandel (bis 400 qm, kein Discounter) in der Erdgeschosszone zulässig sein. Die Ziffer 1.4 in den textlichen Festsetzungen (Anlage 3) des Bebauungsplanentwurfs ist entsprechend zu ändern.
2. Die Thematik Verschattung und Abstandsflächen – auch im Hinblick auf den Kindergarten – ist zu überprüfen.
3. Die Geschossigkeit der Umgebung ist zu übernehmen.
4. Die Bezirksvertretung stellt sich eine hohe Aufenthaltsqualität sowie eine aus Sicht der Fußgänger ansprechende Architektur (z.B. gegliederte Fassaden) vor.
5. Die Bekanntmachung und die Offenlage sollen nicht innerhalb der Sommerferien durchgeführt werden.

#### Hinweis der Verwaltung:

Die von der Bezirksvertretung beschlossenen Maßgaben entsprechen bis auf Punkt 3 den Empfehlungen des Rahmenplanungsbeirates Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld an die BV 3 vom 09.06.2009, TOP 5.1 –siehe Anlage 5-

Die Verwaltung nimmt zu den einzelnen Punkten wie folgt Stellung:

#### Zu 1.:

Das Bebauungsplangebiet und die weitere Umgebung sind überwiegend durch großflächige Büro- und Dienstleistungsbetriebe geprägt. Das Gebiet hat sich als Büro- und Technologiepark etabliert und hat stadtweite Anziehungskraft für viele Dienstleistungsbetriebe, die auch Betriebssynergien in der Umgebung suchen. Mit dem Bebauungsplan soll diese Entwicklung weiter gefördert werden. Einzelhandelsbetriebe sollen aus diesem Grunde ausgeschlossen werden.

Verkaufsstellen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen, und diesen baulich untergeordnet sind, bleiben vom Einzelhandelsausschluss ausgenommen, um den Betrieben eine wirtschaftliche Betriebsführung zu ermöglichen.

Gemäß dem Nahversorgungskonzept der Stadt Köln soll die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb der definierten Zentren (das Plangebiet liegt außerhalb) ausgeschlossen werden.

Die Verwaltung schlägt vor, die Beschlussvorlage unverändert zu beschließen.

Zu 2.:

Die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes –Baugrenzen entlang der Neuen Vitalisstraße bzw. der Josef-Lammerting-Allee- gewährleisten die Einhaltung der Abstandsflächen. Die Einhaltung der Abstandsflächen beinhaltet grundsätzlich die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im Hinblick auf die Belichtung und Belüftung von Wohnungen.

Die Verwaltung schlägt vor, die Beschlussvorlage unverändert zu beschließen.

Zu 3.:

Für den überwiegenden Planbereich wird eine V- bis VI-geschossige Bebauung festgesetzt. Auf der Südfläche wird im rückwärtigen Bereich eine I-geschossige Bebauung festgesetzt.

Die Höhe der Gebäude orientiert sich an der Bebauung der benachbarten Gewerbe- und Verwaltungsbauten. Der Kreuzungsbereich Widdersdorfer Straße/Neue Vitalisstraße/Josef-Lammerting-Allee soll in Zukunft durch eine mehrgeschossige Bebauung auf beiden Seiten gefasst werden. Dies setzt eine Bebauungsform fort, die bereits in weiten Teil der Straße realisiert wurde. Die geplante Bebauung fügt sich in diese städtebauliche Situation ein.

Die Verwaltung schlägt vor, die Beschlussvorlage unverändert zu beschließen.

Zu 4.:

Wesentliche Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Die konkrete architektonische Ausgestaltung eines Gebäudes kann nicht durch einen Bebauungsplan geregelt werden. Der Festsetzungskatalog des § 9 Baugesetzbuch gibt hierzu keine Handhabe.

Die Verwaltung schlägt vor, die Beschlussvorlage unverändert zu beschließen.

Zu 5.:

Die Verwaltung schlägt vor, dem Wunsch der BV3, die Bekanntmachung und die Offenlage außerhalb der Sommerferien zu legen, zu folgen.