

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Vorbescheid für das Grundstück Brabanter Straße 47 vor. Beabsichtigt ist die Aufstockung des bereits zweigeschossig bebauten Innenbereiches auf teilweise fünf Geschosse, wobei teilweise auch an bestehende Brandwände der fünfgeschossigen Nachbarbebauung angebaut werden soll. Das Vorhaben entspricht hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung 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.

In den vergangenen Jahren wurde im sogenannten "Belgischen Viertel" (Gebiet westlich des Hohenzollernrings und nördlich der Aachener Straße) in Köln-Neustadt/Nord eine starke Tendenz zur Nachverdichtung der Blockinnenbereiche festgestellt. Hierbei wurden vermehrt eingeschossige Gewerbehallen abgerissen und durch mehrgeschossige Wohn- und Bürogebäude ersetzt oder bestehende Hinterhäuser aufgestockt. Dies führt zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität in den bereits vorhandenen Wohnungen.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 09. August 2007 beschlossen, dass zur Verhinderung einer zu starken baulichen Nachverdichtung der Innenblockbereiche im "Belgischen Viertel" blockweise Bebauungspläne aufgestellt werden sollen. Dabei wurden den verschiedenen Bebauungsblöcken unterschiedliche Prioritäten zugewiesen.

Die vorliegende Bauvoranfrage für die Aufstockung im Blockinnenbereich zeigt, dass die erwünschte Steuerung der Nachverdichtung nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich ist. Der beantragte Bauvorbescheid wäre zu genehmigen, da unmittelbar angrenzend fünfgeschossige Hinterhäuser in vergleichbarer Dichte vorhanden sind.

Ziel des Bebauungsplanes ist es somit, die vorhandene Nutzungsstruktur und das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet entsprechend der Bestandssituation zu sichern und festzusetzen. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des vom Rat der Stadt Köln am 15. Mai 2007 beschlossenen Höhenkonzeptes; danach soll die Bebauung eine Höhe von 20,00 Meter nicht überschreiten. Der Innenbereich des Plangebiets soll weitestgehend entsprechend der vorhandenen Verdichtung/Höhenentwicklung festgesetzt werden, soweit damit keine städtebaulichen Missstände verbunden sind. Für den rückwärtigen Bereich des Grundstücks Brabanter Straße 47 bedeutet dies maximal die Festsetzung der vorhandenen zweigeschossigen Bebauung. Für das gesamte Plangebiet bleibt festzustellen, dass die

Planung den Zulässigkeitsmaßstab der Nutzungen nicht wesentlich verändern soll. Das vereinfachte Bebauungsplanverfahren kann daher insbesondere dazu genutzt werden, den Bestand zu sichern und eine unerwünschte Veränderung des Zulässigkeitsmaßstabs zu verhindern.

Das Bebauungsplanverfahren kann zeitlich nicht innerhalb der Zurückstellungsfrist (1 Jahr) abgeschlossen werden, so dass die Veränderungssperre zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig ist.