

Der Oberbürgermeister

Dezernat, Dienststelle  
VI/61/1

611/2 Drev KeSB (DE)

Freigabedatum  
23.12.2009

**Dringlichkeitsentscheidung  
und Genehmigung**

In **öffentlicher Sitzung**

**Betreff**

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes  
Arbeitstitel: Ulrichgasse in Köln-Altstadt/Süd

**Begründung für die Dringlichkeit:**

Der in der Begründung zum Beschlussvorschlag angesprochene Antrag auf Vorbescheid wurde der Verwaltung am 05.10.2009 vorgelegt. Das mit dem Beschlussvorschlag verfolgte Ziel der Verhinderung des Vorhabens kann nur dann erreicht werden, wenn bis zum 23.12.2009 der Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst wird und die öffentliche Bekanntmachung erfolgt.

Hieraus ergibt sich zwingend die nachfolgende Beratungsfolge:

- Anhörung der Bezirksvertretung Innenstadt (BV 1) im Rahmen einer Dringlichkeitsentscheidung (erfolgte am 21.12.2009).
- Beschluss im Stadtentwicklungsausschuss im Rahmen einer Dringlichkeitsentscheidung bis zum 23.12.2009.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses kann daraufhin fristgerecht bis zum 30.12.2009 im Amtsblatt erfolgen (Redaktionsschluss 23.12.2009).

**Zur Entscheidung**

im Hauptausschuss gemäß § 60 Abs. 1 Satz 1 GO NW und Genehmigung durch den Rat

durch den Oberbürgermeister und ein Ratsmitglied gemäß § 60 Abs. 1 Satz 2 GO NW und Genehmigung durch den Rat

durch den Bezirksbürgermeister und ein Mitglied der Bezirksvertretung gemäß § 36 Abs. 5 Satz 2 GO NW

durch den Oberbürgermeister und den Ausschussvorsitzenden oder ein Mitglied des Ausschusses gemäß § 60 Abs. 2 Satz 1 GO NW und Genehmigung durch den Ausschuss

und Genehmigung durch die Bezirksvertretung

**Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative**

Gemäß § 60 Abs. 2 Satz 1 GO NRW i. V. m. § 10 der Hauptsatzung beschließen wir:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB einen Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Ulrichgasse, Ankerstraße, Schnurgasse und Paulstraße in Köln-Altstadt/Süd —Arbeitstitel: Ulrichgasse in Köln-Altstadt/Süd— aufzustellen mit dem Ziel, u. a. Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen festzusetzen.

<b>Datum</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Unterschrift gez. Roters Oberbürgermeister</b>	<b>Unterschrift gez. Klipper Ratsmitglied</b>
_____	_____	_____	_____

Der Rat genehmigt gemäß § 60 Abs. 1 Satz 3 GO NW vorstehende Dringlichkeitsentscheidung des

Hauptausschusses

Oberbürgermeisters und eines Ratsmitgliedes

Die Bezirksvertretung genehmigt gemäß § 36 Abs.5 Satz 2 i.V.m § 60 Abs. 1 Satz 3 GO NW vorstehende Dringlichkeitsentscheidung des Bezirksbürgermeisters und eines Mitglieds der BV

Der Ausschuss genehmigt vorstehende Dringlichkeitsentscheidung nach § 60 Abs. 2 Satz 2 GO NW

**Haushaltmäßige 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 Ulrichgasse/Ankerstraße (Ankerstr. 1 - 5) vor. Beabsichtigt ist eine Aufstockung des sechsgeschossigen Hauses um ein Staffelgeschoss. Die bestehende Gebäudehöhe von 16,60 m soll durch ein Staffelgeschoss eine Gebäudehöhe von insgesamt circa 19,50 m erhalten. Die Massivität des bestehenden Gebäudes Ankerstr. 1 - 5 ist bereits im Bestand städtebaulich unverträglich. 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 befindet sich das Bauvorhaben im Wirkungsfeld eines Stadtbild prägenden Baudenkmals. Die Kirche St. Marien in der Ulrichgasse 27 - 29 mit Klostergebäuden befindet sich auf dem unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstück und hat eine Traufkantenhöhe von 14,70 m. Nach Vorgaben des Höhenkonzeptes ist im Umfeld des Denkmals nur "eine maximale Gebäudehöhe wie in der Umgebung" möglich.

Die Bestandssituation im Gebiet ist geprägt durch eine drei- bis fünfgeschossige Bebauung. Die an das Bauvorhaben angrenzende Bauzeile an der Ankerstraße und das benachbarte Klostergebäude sind dreigeschossig. An der Paulstraße bestehen einige viergeschossige Gebäude, lediglich das Eckgebäude in der Paulstraße 4 /Ecke Ulrichgasse ist fünfgeschossig.

Das Maß der baulichen Nutzung soll im Bereich der Ankerstraße, Schnurgasse und Paulstraße mit maximal drei Vollgeschossen und mit der maximal zulässigen Traufhöhe der Gebäude von 10,50 m über dem Straßenniveau festgesetzt werden. Im Bereich der Ulrichgasse soll das Maß der baulichen Nutzung mit maximal vier Vollgeschossen und mit der maximal zulässigen Traufhöhe der Gebäude von 13,50 m über dem Straßenniveau festgesetzt werden. In Anlehnung an die Bestandssituation werden Satteldächer als Dachform festgesetzt. Bei der Festlegung der zulässigen Höhe wurde in analoger Anwendung der Ausführungen im Höhenkonzept unterstellt, dass für adäquate Nutzungen an diesem Standort eine durchschnittliche Sockelgeschosshöhe von 4,50 m und eine Wohngeschosshöhe von 3,00 m erforderlich sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte 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 Anlage(n) Nrn. 1 - 2**

**Anlagen**

- 1    Übersichtsplan
- 2    Auszug aus dem Höhenkonzept