

Beschluss über die Offenlage betreffend die 1. Änderung des Bebauungsplanes (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nr. 66452/16

Arbeitstitel: 1. Änderung Aufstockung Richmodstraße in Köln-Altstadt/Nord

Vorlage-Nr. 2052/2010

**hier: Stellungnahme der Verwaltung**

In der 7. Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 10.06.2010 wurde die vorgenannte Vorlage (TOP 13.2) nach Beratung zur Bearbeitung an die Verwaltung zurückgegeben.

Hintergrund hierfür ist die nicht der Intention des Stadtentwicklungsausschusses entsprechende Formulierung in der Problemstellung der Beschlussvorlage, wonach die Umsetzung der Planänderung bedeutet, dass die Fläche der geplanten Aufstockung erst dann zu Wohnzwecken genutzt werden kann, wenn die genannten gewerblichen Nutzungen - unabhängig von der Person der Mieter - aufgegeben werden.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

In der 4. Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 18.03.2010 wurde im Rahmen des Einleitungsbeschlusses zur Änderung des Bebauungsplanes einstimmig beschlossen: "Mit dem Vorhabenträger ist zu vereinbaren, dass die Fläche der geplanten Aufstockung nur noch für Wohnzwecke benutzt werden darf, wenn die jetzigen zwei Mieter (Arztpraxis und Unternehmen der Medienbranche) die Wohnungen verlassen."

Im Zuge der weiteren Bearbeitung der Bebauungsplan-Änderung wurde seitens der Verwaltung eingehend geprüft, wie dieser Beschluss planungsrechtlich gesichert werden kann. Im Ergebnis musste jedoch festgestellt werden, dass es für einen derart weitreichenden Eingriff in die durch Artikel 14 Grundgesetz geschützte Eigentumsposition keine Rechtsgrundlage gibt.

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) kann die Bauleitplanung ausschließlich die allgemeine städtebauliche Zulässigkeit der Bodennutzung regeln. Die Gemeinde ist daher nur zu städtebaulich begründeten bodenbezogenen Festsetzungen und Verträgen ermächtigt, nicht dagegen zu personenbezogenen Regelungen (hinsichtlich der Koppelung der zulässigen Nutzungen an bestimmte Eigentümer, Mieter oder Pächter).

Auch wurde geprüft, ob eine befristete Bauleitplanung gemäß § 9 Absatz 2 BauGB zielführend sein könnte. Durch die Gesetzesformulierung ist aber bereits festgelegt, dass eine Anwendung dieser Regelung nur in städtebaulich besonders begründeten Fällen möglich ist. Auch müssen die Anforderungen an die Bestimmtheit einer Festsetzung erfüllt werden. In den einschlägigen Kommentierungen zum BauGB hat sich deshalb der Grundsatz herausgebildet, dass eine Anwendung des § 9 Absatz 2 BauGB nur in solchen Fällen in Betracht gezogen werden sollte, wo von vornherein eine mit festem Enddatum laufende befristete (Vor-)Nutzung, wie es etwa bei Gartenschauen der Fall ist oder der EXPO in Hannover gegeben war, einer festgesetzten (Nach-)Nutzung vorausgehen darf. Im vorliegenden Fall steht dieses Enddatum nicht fest.

Auch eine erneute Prüfung aufgrund der Entscheidung des Stadtentwicklungsausschusses vom 10.06.2010 erbrachte kein anderes Ergebnis, so dass die Intention des Beschlusses vom 18.03.2010 nach Auffassung der Verwaltung nicht rechtssicher verwirklicht werden könnte.

Zwischenzeitlich hat der Vorhabenträger allerdings mit Schreiben vom 30.06.2010 (vergleiche Anlage 5 der Beschlussvorlage) seinen Antrag zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66452/16 zurückgenommen, so dass das Bauleitplanverfahren einzustellen ist.

Die Verwaltung schlägt deshalb folgende geänderte Beschlussfassung vor:

"Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nr. 66452/16 für die Flurstücke 764 und 806, Flur 18, Gemarkung Köln, (Richmodstraße 31) in Köln-Altstadt/Nord —Arbeitstitel: 1. Änderung Aufstockung Richmodstraße in Köln-Altstadt/Nord— einzustellen und den diesbezüglichen Einleitungsbeschluss nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 18.03.2010 aufzuheben."

Eine Verweisung der Beschlussvorlage in den Wirtschaftsausschuss und die Bezirksvertretung Innenstadt ist bei dieser Beschlussfassung nicht mehr erforderlich.