

Der Oberbürgermeister

Dezernat, Dienststelle

VI/61/1

611/2 drev ma

Freigabedatum

25.02.2010

## Dringlichkeitsentscheidung und Genehmigung

In **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes  
Arbeitstitel: Brandenburger Straße in Köln-Altstadt/Nord

### Begründung für die Dringlichkeit:

Der in der Begründung zum Beschlussvorschlag angesprochene Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer einer Baugenehmigung wurde der Verwaltung am 07.12.2009 vorgelegt. Das mit dem Beschlussvorschlag verfolgte Ziel der Verhinderung des Vorhabens kann nur dann erreicht werden, wenn bis zum 06.03.2010 der Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst wird und die öffentliche Bekanntmachung erfolgte.

Hieraus ergibt sich zwingend die nachfolgende Beratungsfolge:

- Anhörung der Bezirksvertretung Innenstadt (BV 1) im Rahmen einer Dringlichkeitsentscheidung bis zum 05.02.2010.
- Beschluss im Stadtentwicklungsausschuss im Rahmen einer Dringlichkeitsentscheidung bis zum 10.02.2010.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses kann daraufhin fristgerecht bis zum 03. März 2010 im Amtsblatt erfolgen (Redaktionsschluss 26.02.2010).

### 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 Bezirksvertre-  
tung

### 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 Brandenburger Straße, Domstraße, Altenberger Straße und Johannisstraße in Köln-Altstadt/Nord —Arbeitstitel: Brandenburger Straße in Köln-Altstadt/Nord— aufzustellen mit dem Ziel, u. a. Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen festzusetzen.

Datum	Abstimmungsergebnis	Unterschrift	Unterschrift
25.02.2010		gez. Roters	gez. Zimmermann

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

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> Hauptausschusses   | <input type="checkbox"/> Oberbürgermeisters und eines Ratsmitgliedes | <input type="checkbox"/> 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 |
| <input type="checkbox"/> Der Ausschuss genehmigt vorstehende Dringlichkeitsentscheidung nach § 60 Abs. 2 Satz 2 GO NW |  |   |

**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 Durchsetzung des Höhenkonzeptes im Plangebiet ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer einer Baugenehmigung für das Grundstück Altenberger Straße 1 a (ehemaliger Hochbunker am Raiffeiseneck) vor. Beabsichtigt ist eine Aufstockung des achtgeschossigen Hauses um drei Geschosse für Büronutzung. Die bestehende Gebäudehöhe von 28,40 m soll um drei Vollgeschosse erhöht werden und somit eine Gebäudehöhe von insgesamt ca. 38,60 m erhalten. 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. Darüber hinaus existiert eine Baugenehmigung für eine Aufstockung um drei Geschosse mit Wohnnutzung. Die Geltungsdauer hierzu läuft am 30.11.2010 aus. Im Falle eines Antrags auf Verlängerung der Geltungsdauer kann dieses Vorhaben durch die entsprechenden Instrumente der Sicherung der Bauleitplanung verhindert werden, sofern nicht vor dem 30.11.2010 vom Baurecht Gebrauch gemacht wird.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des vom Rat der Stadt Köln am 15.05.2007 beschlossenen Höhenkonzeptes; das Höhenkonzept sieht in diesem Bereich eine maximale Gebäudehöhe von 22,50 m vor. Die Aufstockung auf ca. 38,60 m überragt die Höhe des Höhenkonzeptes um 16,10 m. Bereits heute übertrifft das Bestandsgebäude die Höhe des Höhenkonzeptes um 5,90 m.

Die Bestandssituation im Gebiet ist geprägt durch eine drei- bis viergeschossige Bebauung. An der Johannisstraße befinden sich ein fünf- und ein sechsgeschossiges Haus. Lediglich das Gebäude an der Altenberger Straße 1 a ist achtgeschossig. Südlich der Altenberger Straße befindet sich das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Altenberger Straße/Breslauer Platz in Köln Altstadt/Nord, der einen Büro- und Geschäftshauskomplex vorsieht. Das geplante Gebäude sieht an der Altenberger Straße eine viergeschossige Bebauung mit zwei Staffelgeschossen vor. Die geplante Traufhöhe entlang der Altenberger Straße beträgt 16,35 m. An der Ecke des Raiffeisenecks ist eine siebengeschossige Eckbetonung mit einem darüberliegenden "Skygarden" vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung soll im Bereich der Brandenburger Straße und der Altenberger Straße mit maximal vier Vollgeschossen und mit einer maximal zulässigen Traufhöhe der Gebäude festgesetzt werden. Im Bereich der Johannisstraße soll das Maß der baulichen Nutzung mit maximal fünf Vollgeschossen und mit einer maximal zulässigen Traufhöhe der Gebäude

festgesetzt werden. Im Bereich der Domstraße, Maximinenstraße und dem Raiffeiseneck soll das Maß der baulichen Nutzung mit maximal acht Vollgeschossen festgesetzt werden.

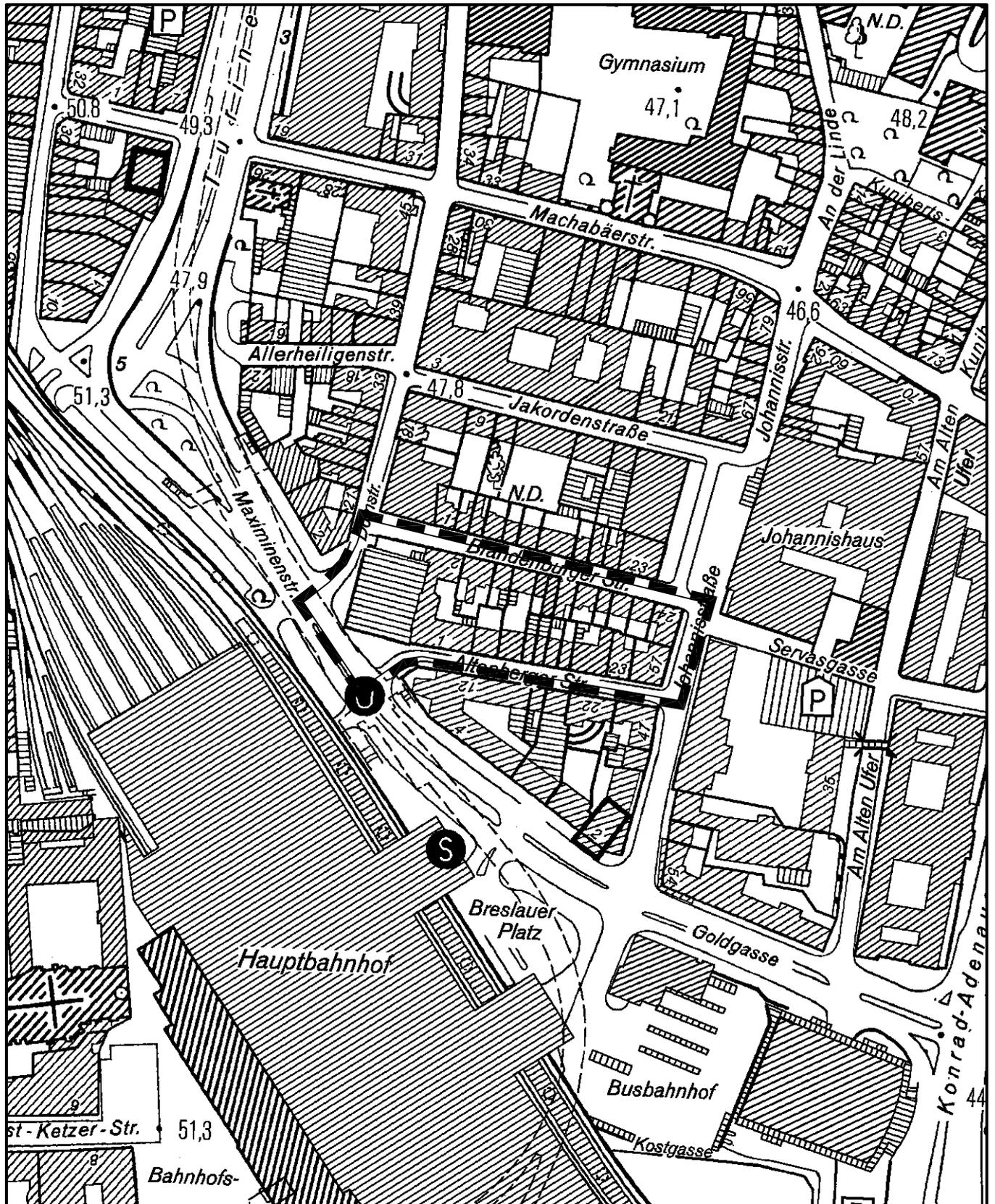
Die im Geltungsbereich befindlichen Durchführungspläne vom Typ A (Fluchlinienpläne) 67457/03-01 und 67459/02 (beide rechtskräftig seit 25.09.1958) sollen im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes aufgehoben werden.

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 (UVP) 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) Nr. 1 – 2**

- 1 Übersichtsplan
- 2 Auszug aus dem Höhenkonzept

# Geltungsbereich des Bebauungsplanes Brandenburger Straße in Köln - Altstadt/Nord



Maßstab 1 : 2 500



Planwirkungsbereich der Vorlage zur Orientierung von Mitgliedern des Rates, der Ausschüsse und der Bezirksvertretungen, die wegen Befangenheit an den Beratungen zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teilnehmen dürfen.