

**Beschlussvorlage**zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Beschluss über die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes 67458/07****Arbeitstitel: Brandenburger Straße in Köln-Altstadt/Nord****Beschlussorgan**

Stadtentwicklungsausschuss

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Stadtentwicklungsausschuss	11.06.2012
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	21.06.2012
Stadtentwicklungsausschuss	21.06.2012

**Beschluss:**

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, den Bebauungsplan-Entwurf 67458/07 mit gestalterischen Festsetzungen für das Gebiet zwischen Brandenburger Straße, Domstraße, Altenberger Straße und Johannisstraße und Johannisstraße 43-47 und Breslauerplatz 2 (Flurstücke 575, 576, 460, 461, 462, 463) in Köln-Altstadt/Nord —Arbeitstitel: Brandenburger Straße in Köln-Altstadt/Nord— nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB mit der als Anlage beigefügten Begründung öffentlich auszulegen.

**Alternative:** keine

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	_____ €
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja _____ %
<input type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme	_____ €
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja _____ %

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):**      **ab Haushaltsjahr:** \_\_\_\_\_

a) Personalaufwendungen \_\_\_\_\_ €

b) Sachaufwendungen etc. \_\_\_\_\_ €

c) bilanzielle Abschreibungen \_\_\_\_\_ €

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam):**      **ab Haushaltsjahr:** \_\_\_\_\_

a) Erträge \_\_\_\_\_ €

b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten \_\_\_\_\_ €

**Einsparungen:**      **ab Haushaltsjahr:** \_\_\_\_\_

a) Personalaufwendungen \_\_\_\_\_ €

b) Sachaufwendungen etc. \_\_\_\_\_ €

Beginn, Dauer \_\_\_\_\_

---

**Begründung:**

Der Verwaltung wurde ein Antrag für eine Aufstockung um drei Vollgeschosse des Eckgebäudes Altenberger Straße 1 a vorgelegt. Beabsichtigt war die Errichtung von Wohnungen. Das Bestandsgebäude mit insgesamt acht Geschossen sollte mit elf Vollgeschossen eine Höhe von 38,60 m erreichen. Das Höhenkonzept der Kölner Innenstadt sieht hier eine maximale Wandhöhe von 22,50 m vor. Außerdem wurde der Verwaltung eine Bauvoranfrage für die Johannisstraße 47 für eine Nutzungsänderung einer Schank- und Speisewirtschaft in eine Spielhalle vorgelegt.

Diese Vorhaben entsprechen hinsichtlich Maß und Art der Nutzung nicht der vorgesehenen städtebaulichen Ordnung und Entwicklung. Der Aufstellungsbeschluss vom 25.02.2010 und der Beschluss zur Gebietserweiterung des Geltungsbereiches vom 18.11.2010 wurden daher gefasst, um den Einsatz der Plansicherungsinstrumente gemäß §§ 14 (Veränderungssperre) und § 15 (Zurückstellung von Baugesuchen) BauGB zu begründen und eine geordnete zukünftige Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten.

Ziel der Planung ist es, die Vorgaben des vom Rat der Stadt Köln am 15.05.2007 beschlossenen Höhenkonzeptes zu sichern und die Standortqualität für Wohnen und nicht störendes Gewerbe zu fördern. Das Planungsgebiet im Übergangsbereich von Bürostandorten südlich der Altenberger Straße und dem Kunibertwohnviertel nördlich der Brandenburger Straße soll in der derzeitigen Nutzungsmischung, geprägt von Wohnen, Beherbergungsstätten und Dienstleistung, erhalten und fortentwickelt werden.

Die vorhandenen Gebäudehöhen der Blockrandstruktur werden als Bestand in der Höhenentwicklung gesichert. Dabei werden ausreichende Entwicklungsspielräume innerhalb der vorgesehenen Geschossanzahlen und maximalen Wandhöhen eingeplant. Die beiden Hochpunkte Breslauer Platz 2 und Altenberger Straße 1 werden entsprechend des Höhenkonzeptes in der Höhenentwicklung überplant. Für den Gebäudekomplex der Altenberger Straße 1 (MI1) wird durch die Festsetzung von GRZ und überbaubaren Grundflächen eine Möglichkeit für eine zukünftige Neuentwicklung eröffnet.

Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13 a Absatz 3 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 12.03.2012 bis 23.03.2012 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen beim Stadtplanungsamt unterrichten.

Die im Geltungsbereich befindlichen Durchführungspläne Nummer 67457/04 –Arbeitstitel: Südseite Altenberger Straße– von 1958, die 2011 bereits teilaufgehoben wurden, liegen im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Brandenburger Straße und sind damit gänzlich aufzuheben. Des Weiteren ist vorgesehen, einen Teilbereich des Durchführungsplanes A Nummer 67457/03 von 1958 im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes aufzuheben.

Das Verfahren wird mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung von dem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Bau GB umgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfüllt die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens, das heißt durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.

Die Veränderungssperre läuft endgültig Anfang März 2013 ab. Somit ist eine öffentliche Auslegung ab der zweiten Hälfte August 2012 beabsichtigt.

## **Vorberatungen**

### **Aufstellungsbeschluss**

Bezirksvertretung Innenstadt (BV 1)	08.02.2010	Dringlichkeitsentscheidung (DE) BV 1
Stadtentwicklungsausschuss (StEA)	25.02.2010	Dringlichkeitsentscheidung StEA
StEA	18.03.2010 TOP 10.12	Genehmigung DE StEA einstimmig beschlossen
BV 1	11.03.2010 TOP 8.7	Genehmigung DE BV 1 einstimmig beschlossen

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 03.03.2010

### **Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses zur Erweiterung des Geltungsbereichs**

StEA	18.11.2010 TOP 13.3	einstimmig beschlossen
BV 1	18.11.2010 TOP 8.6	einstimmig beschlossen

Die Bekanntmachung des Beschlusses zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses zur Erweiterung des Geltungsbereichs erfolgte am 01.12.2010

## **Anlagen**

1. Übersichtsplan
2. Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB (Offenlagebegründung)
3. Bebauungsplan-Entwurf (Verkleinerung)
4. Textliche Festsetzungen