

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss betreffend den Bebauungsplan-Entwurf 67458/07

Arbeitstitel: Brandenburger Straße Teilbereich A in Köln-Altstadt/Nord

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	13.12.2012
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	13.12.2012
Rat	18.12.2012

Beschluss:

Der Rat beschließt

- über die zum Bebauungsplan-Entwurf Nummer 67458/07 für das Gebiet zwischen Brandenburger Straße, Domstraße, Altenberger Straße und Johannisstraße sowie für den Bereich Johannisstraße 43 bis 47 und Breslauer Platz 2 (Flurstücke 575, 576, 460, 461, 462, 463, Gemarkung Köln, Flur 28) in Köln-Altstadt/Nord –Arbeitstitel: Brandenburger Straße in Köln-Altstadt/Nord– abgegebene Stellungnahmen gemäß Anlage 3;
- den Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes Nummer 67458/07 –Arbeitstitel: Brandenburger Straße in Köln-Altstadt/Nord– in Teilbereich A und Teilbereich B gemäß Anlage 1 aufzuteilen;
- den Bebauungsplan Nummer 67458/07 –Arbeitstitel: Brandenburger Straße Teilbereich A in Köln-Altstadt/Nord– für das Gebiet zwischen Brandenburger Straße, Domstraße, Altenberger Straße und Johannisstraße mit gestalterischen Festsetzungen nach § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2 414) in Verbindung mit § 7 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/ SGV NW 2 023) –jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung– als Satzung mit der nach § 9 Absatz 8 BauGB beigefügten Begründung;
- das Bebauungsplanverfahren für Teilbereich B entsprechend dem Abwägungsvorschlag in Anlage 3, Nummer 3 und Nummer 4, als separates Verfahren fortzuführen;
- die Teilaufhebung des unterliegenden Durchführungsplanes A Nummer 6644 Nb 1/03 (67457/03) für das Gebiet zwischen Brandenburger Straße, Johannisstraße, Altenberger Straße, Maximinenstraße und Domstraße –Arbeitstitel: Baublock zwischen Jakordenstraße, Johannisstraße, Brandenburger Straße und Domstraße in Köln-Altstadt/Nord–, der im Bereich des Planungsgebietes keinen qualifizierten Bebauungsplan, sondern einen Fluchtlinienplan darstellt, als Satzung.

Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	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

Im Zeitraum der Offenlage wurden zwei Stellungnahmen (siehe Anlage 3, Nummer 3 und Nummer 4) zum Teilbereich von MI 2 eingereicht, die in der näheren Prüfung gegebenenfalls eine Anpassung der Festsetzungen im Gebiet von MI 2 erforderlich machen. Die übrigen Stellungnahmen (Anlage 3, Nummer 1 und Nummer 2) betrafen den Bereich von MI 1 und WB. Hierzu wird ein Abwägungsvorschlag vorgelegt, der zu keiner Änderung in diesem Teilgebiet führt.

Es ist erforderlich, das Bebauungsplangebiet in zwei Teilgebiete aufzuteilen (siehe Anlage 1): Teilbereich A umfasst das Gebiet von WB und MI 1, Teilbereich B umfasst das Gebiet von MI 2. Teilbereich B ist räumlich und funktional von Teilbereich A getrennt. Die erforderlichen Anpassungen in Teilbereich B haben keine Auswirkungen auf den unveränderten Teilbereich A. Somit kann Teilbereich A unabhängig vom Anpassungsbedarf in Teilbereich B als Satzung beschlossen werden und durch Bekanntmachung Rechtskraft erlangen. Dies ist erforderlich, da die Veränderungssperre im Teilbereich A am 14.03.2013 abläuft. Die Aufteilung in die Teilbereiche wird im Amtsblatt bekannt gemacht.

Für Teilbereich B ist voraussichtlich nach Überarbeitung eine erneute verkürzte Offenlage erforderlich. Hierzu wird die Verwaltung dem Stadtentwicklungsausschuss zeitnah einen Beschlussvorschlag für eine zweite Offenlage vorlegen. Die Festsetzung von einem Mischgebiet in diesem Abschnitt ist zu überprüfen. In Teilbereich B läuft die Veränderungssperre im Dezember 2013 ab. Es ist beabsichtigt, dass der Bebauungsplan für Teilbereich B als eigenständige Satzung bis Dezember 2013 Rechtskraft erlangt.

Das vorrangige Ziel des Bebauungsplanes Teilbereich A ist es, in diesem dicht bebauten Gebiet Standortqualitäten zu sichern und städtebauliche Fehlentwicklungen vorzubeugen. Das Planungsgebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen Bahnhof und dem Kunibertviertel. Durch Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung soll das am 15.05.2007 vom Rat der Stadt Köln beschlossene Höhenkonzept für die linksrheinische Innenstadt gesichert und die Standortqualität für Wohnen und nicht störendes Gewerbe gefördert werden.

Anlässlich eines Antrages im Teilbereich A auf Verlängerung einer Baugenehmigung zur Aufstockung des achtgeschossigen Gebäudes der Raiffeisenwarenzentrale des Eckgebäudes Altenberger Straße 1 a auf elf Vollgeschosse wurde im Rahmen der Sicherung des Höhenkonzeptes der Aufstellungsbeschluss gefasst. Außerdem wurde der Verwaltung im Teilbereich B 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) Baugesetzbuch (BauGB) zu begründen und eine geordnete zukünftige Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan Brandenburger Straße Teilbereich A überplant das Gebäude Altenberger Straße 1 entsprechend dem Höhenkonzept. Das Höhenkonzept der Kölner Innenstadt sieht hier eine maximale Wandhöhe von 22,50 m vor. Die vorhandenen Gebäudehöhen der Blockrandstruktur werden als Bestand in der Höhenentwicklung gesichert. Dabei werden ausreichende Entwicklungsspielräume innerhalb der vorgesehenen Geschossanzahlen und maximalen Wandhöhen eingeplant, ohne eine Verdichtung dieses bereits heute sehr dicht bebauten Gebietes zuzulassen.

Das Planungsgebiet ist in seiner Nutzungsmischung geprägt von Wohnen, Beherbergungsstätten und Dienstleistung. Diese Nutzungen sollen erhalten und fortentwickelt werden. Es befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches zwei Vergnügungsstätten. Um einer Verschlechterung der Standortqualität für Wohnen und nicht störendes Gewerbe (so genannter trading-down-effect) entgegenzusteuern, sollen Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Die bestehenden Vergnügungsstätten sind damit lediglich in ihrem derzeitigen Bestand im Rahmen des Bestandschutzes zulässig.

Der im Geltungsbereich befindliche Durchführungsplan A Nummer 67457/03 von 1958 wird im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes als Satzung teilaufgehoben.

Das Verfahren erfolgt gemäß § 13a BauGB. 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.

Vorberatungen:

Aufstellungsbeschluss

Stadtentwicklungsausschuss (StEA) 25.02.2010 (Dringlichkeitsentscheidung StEA)

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 mehrheitlich gegen die FDP-Fraktion beschlossen

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

Offenlagebeschluss

StEA 21.06.2012 TOP 10.2 einstimmig zugestimmt bei Enthaltung der FDP-Fraktion

Die Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses erfolgte am 01.08.2012.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes fand in der Zeit vom 15.08. bis einschließlich 14.09.2012 statt. Es wurden vier schriftliche Stellungnahmen abgegeben, die in Anlage 3 dargestellt werden.

Die Verwaltung schlägt dem Rat vor, die notwendigen redaktionellen Klarstellungen in der Begründung zu übernehmen, die in den Stellungnahmen formulierten Bedenken und Anregungen in Anlage 3, Nummer 1 und Nummer 2, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Brandenburger Straße Teilbereich A als Satzung zu beschließen.

Anlagen

1. Bebauungsplan-Aufteilung Teilbereich A und Teilbereich B
2. Stellungnahmen im Rahmen der § 13a-Beteiligung
3. Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung (Nummer 1 bis Nummer 4)
4. Übersichtsplan Geltungsbereich Teilbereich A
5. Planbegründung
6. Bebauungsplan Teilbereich A