

Darstellung und Bewertung der zur Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes 67458/07 –Arbeitstitel: Brandenburger Straße in Köln-Altstadt/Nord– eingegangenen Stellungnahmen und Entscheidung durch den Rat

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf in der Zeit vom 09.07. bis 31.08.2012 eingeholt.

Der Bebauungsplan-Entwurf 67458/07 wurde ferner in der Zeit vom 15.08. bis 14.09.2012 beim Stadtplanungsamt gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgelegt. Seitens der Öffentlichkeit sind innerhalb der Auslegungsfrist vier Stellungnahmen abgegeben worden, die gemäß § 3 Absatz 2 BauGB zu prüfen sind und über die durch den Rat zu entscheiden ist.

Die vier vorgenannten Stellungnahmen werden in zusammenfassender Form dargestellt. Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Name und Adresse wird jedoch den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung und des Rates mitgeteilt.

Lfd. Nr.	Absender	Anschrift	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum
1.	N. N.		11.09.2012/ 11.09.2012
2.	N. N.		13.09.2012/ 13.09.2012
3.	N. N.		13.09.2012/ 13.09.2012
4.	N. N.		14.09.2012/ 14.09.2012

1.0 Stellungnahme 1

1.1 Inhalt:

Der südlich des Plangebietes rechtsgültige Vorhaben- und Erschließungsplan Altenbergerstraße (VEP) sehe eine Wandhöhe an der Südseite der Altenbergerstraße von 65,15 m ü. NHN vor, die Staffelgeschosse sehen eine Höhe bis zu 74,60 m ü. NHN vor. Der Bebauungsplanentwurf Brandenburger Straße ließe an der Nordseite der Altenberger Straße eine Wandhöhe von 62,40 m ü. NHN zu. Die Konflikte von Höhenentwicklung und entsprechender Verschattung des angrenzenden VEP-Planes, von Lärmeintrag durch die Bahn, von Lieferfahrzeugen und Tiefgarageneinfahrt im Gebiet des VEP würden in der Planung nicht gelöst. Die Verschattung würde im Bebauungsplan Brandenburger Straße nicht berücksichtigt.

Prüfung:

Der Bebauungsplan Brandenburger Straße stellt eine planungsrechtliche Steuerung innerhalb seines Geltungsbereiches dar. Er berücksichtigt die planerischen Auswirkungen der getroffenen Festsetzungen auf die Nachbargebiete. Auf die planerischen Auswirkungen der in der Nachbarschaft befindlichen Bebauungspläne kann er jedoch nicht Einfluss nehmen. Hinsichtlich der Verschattung vermag er nicht vermeintliche Problematiken zu lösen, die der benachbarte Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Altenberger Straße auslöst. Ebenso wenig vermag der Bebauungsplan Brandenburger Straße vermeintliche Konflikte hinsichtlich des Lärms von Lieferverkehr und Tiefgarageneinfahrt des VEP Altenbergerstraße zu lösen. Diese sind im VEP Altenberger Straße bereits abschließend bearbeitet und gelöst worden.

Gleichwohl gehen die Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung auf die Umgebung ein. Die Höhenentwicklung des Umfeldes staffelt sich vom Breslauer Platz zum Kunibertviertel von Süden in Richtung Norden ab. Dies spiegelt sich auch im Bebauungsplan Brandenburger Straße wieder. Am südlichen Blockrand des Planungsgebietes wird an der Altenberger Straße eine Wandhöhe von 62,40 m ü. NHN festgesetzt, am nördlichen Blockrand wird an der Brandenburger Straße eine Wandhöhe von 61,40 m ü. NHN festgesetzt, die damit um 1 m niedriger ist als an der südlich gelegenen Altenberger Straße.

Der Straßenquerschnitt der Altenberger Straße stellt sich folgendermaßen dar: Auf der Südseite im Bereich des VEP Altenberger Straße ist eine Wandhöhe von ca. 64,30 m (65,15 m Oberkante Geländer) festgesetzt, auf der Nordseite im Bereich des Bebauungsplanes Brandenburger Straße ist eine Wandhöhe von 62,40 m festgesetzt, die damit um ca. 1,90 m niedriger ist als die Südseite. Das in der Stellungnahme beschriebene Staffelgeschoss im VEP Altenberger Straße mit der Höhe von 74,60 m befindet sich in einem Abstand von 14,50 m von der Altenberger Straße entfernt und trägt dementsprechend wenig zur Verschattung der Altenberger Straße bei.

Innerhalb des Planungsgebietes wird die Situation der Verschattung durch Herabstufung von den Gebäuden Altenberger Str. 1a und Breslauer Platz 2 so wie durch die Erweiterung des Innenhofes verbessert. Gleichwohl handelt es sich um ein dicht bebautes Gebiet in der Innenstadt, das einer gewissen Verschattung ausgesetzt ist.

Auf die Lärmsituation wird durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und den Ausschluss von Wohnnutzung im Lärmpegelbereich V und VI eingegangen.

1.2 Inhalt:

Im Planungsgebiet Altenberger Straße wird die Reduzierung der Stellplatzausweisung um 30 % ermöglicht. Dies sei auch im Planungsgebiet Brandenburger Straße analog zu definieren.

Prüfung:

Auf Grund der guten Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist im Gebiet des Bebauungsplanes Brandenburger Straße wird eine Reduzierung der Stellplatzausweisung um 30 % möglich. Dies war bereits mit Stand Offenlage vorgesehen, die Formulierung wird in der Begründung entsprechend klarer gestellt. Diese Regelung wird von der Bauaufsichtsbehörde angewandt und ist nicht Festsetzungsbestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Inhalt:

Werbeanlagen sind in der Altenbergerstraße nur unterhalb der ersten Vollgeschosdecke zulässig. Inwieweit betrifft dies die vorhandenen Werbeanlagen?

Prüfung:

Genehmigte, vorhandene Werbeanlagen unterliegen dem Bestandschutz.

1.4 Inhalt:

In der Begründung würden keine Aussagen zum Straßenverkehrslärm in der Altenberger Straße gemacht. Der Schienenverkehrslärm der Deutschen Bahn überschreite den Grenzwert um 4 dB (A) nachts in der Altenberger Straße und Brandenburger Straße. Welche Maßnahmen trafe die Stadt mit der Bahn zur Einhaltung des Grenzwertes?

Prüfung:

Im Rahmen der Offenlage wurde auch eine Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Brandenburger Straße ausgelegt. Des Weiteren werden die wesentlichen Ergebnisse dieser Stellungnahme in Kapitel 4.10.2 der Begründung dargelegt. Bezüglich des Straßenverkehrslärms im Bereich des besonderen Wohngebietes an der Altenberger Straße werden am Tag keine Überschreitungen und in der Nacht Überschreitungen bis zu 4,3 dB(A) gezeigt.

Als Maßnahme wird an der Altenberger Straße im Teilbereich von MI 1, der an einen Lärmpegelbereich V angrenzt die nach § 6 Absatz 2 Nummer 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässige Nutzung als Wohngebäude ausgeschlossen. Dies dient dazu, die Ansiedlung von Wohnnutzung innerhalb des Mischgebietes räumlich hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse zu steuern. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Brandenburger Straße ist es nicht möglich, aktive Schallschutzmaßnahmen der Bahn festzusetzen. In der Textlichen Festsetzung wird unter Nr. 6 definiert, dass passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Lärmpegelbereiche an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 zu treffen sind. Mit dieser Festsetzung werden Innenraumpegel erreicht, die die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet erfüllen.

1.5 Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. Redaktionelle Anpassungen zur besseren Verständlichkeit bezüglich der Reduzierung der Stellplatzausweisung um 30 % werden in der Begründung vorgenommen.

2.0 Stellungnahme 2

2.1 Inhalt:

Es wird angeregt den Bebauungsplan nicht als Satzung zu beschließen, bzw. hilfsweise sollte der Bestand der Altenberger Straße 1a angemessen erweitert werden können. Der Vollzug des Bebauungsplanes habe erhebliche negative Auswirkungen auf den Eigentümer Altenberger Straße 1 a zu Folge und führe zu Kosten in Millionenhöhe. Es bestehen mangelnde Kenntnisse über das Bauwerk des Bunkers in der Altenberger Straße 1 a. Die Bausubstanz sei [dem Eigentümer] im Einzelnen nicht detailliert bekannt. Ein Abriss wurde in den 1970er Jahren als technisch nicht möglich erachtet. Die Raiffeisenwarenzentrale habe den Städtebaulichen Missstand durch die Nutzbarmachung mit aufgestockten Büroetagen behoben. Die Stadt Köln habe dies durch einen Grundstückstausch gefördert. Durch die Überplanung im Bebauungsplan Brandenburger Straße würde das Vertrauen der RWZ enttäuscht.

Prüfung:

Bei der derzeitigen Nutzung handelt es sich um eine bestandskräftig genehmigte Nutzung. Diese unterliegt entsprechend einem Bestandsschutz. Die Anlage in ihrer Nutzung bewahrt gegenüber einer Rechtsänderung z. B. der Satzung des Bebauungsplanes Bestandsschutz und kann auch entsprechend in Stand gehalten werden. Die Sicherung der derzeitigen Nutzung über den Bestandsschutz lässt auch bauantragspflichtige Instandhaltung zu, wie z.B. Ertüchtigung von Technik, Umlegung von Funktionen innerhalb der genehmigten Nutzung. Lediglich wesentliche Änderungen, die einer Neuerrichtung gleich kommen, sind nicht vom Bestandsschutz gedeckt.

Somit führt die Festsetzung des Bebauungsplanes nicht zu Kosten für den Eigentümer, da er nicht verpflichtet ist sein Gebäude den Festsetzungen entsprechend anzupassen.

Die Situation wird heute im Zusammenhang mit dem Höhenkonzept für die linksrheinische Innenstadt und der Unterschützstellung des Kölner Doms als Weltkulturerbe im zeitlichen Abstand von ca. 25 Jahren seit der Errichtung der Aufstockung durch die RWZ von Seiten der Stadt so bewertet, dass eine weitere Aufstockung einer Baustruktur auf einer minderwertig genutzten Bunkeranlage nicht verfolgt werden sollte. Die Festsetzungen lassen eine perspektivische Neuentwicklung des Gebietes MI 1 zu.

Von der insgesamt derzeit vorhandenen Bruttogeschossfläche (BGF) von circa 12 730 m² entfallen auf den fünfgeschossigen Hochbunker circa 7 000 m² der BGF. Im Hochbunker befinden sich lediglich circa 75 Stellplätze. Somit handelt es sich um eine stark minderwertig genutzte Bebauungsstruktur, die auch heute mit der vorhandenen Aufstockung der RWZ einen städtebaulichen Missstand für die zentral gelegene Lage darstellt.

2.2 Inhalt:

Es wurde eine Dienstbarkeit zugunsten der KVB bewilligt, die den Betrieb der neuen Nord-Süd-Stadtbahn gewährleistet. Ein Abriss des Bunkers habe zur Folge, dass diese Dienstbarkeit nicht eingehalten werden könne und dass die Nord-Süd-Stadtbahn zerstört würde.

Prüfung:

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat die KVB keine Bedenken gegenüber der Planung angemeldet. Es wurde keine Information zu einer Dienstbarkeit gegeben. Vom Amt Liegenschaften und Kataster wurde mitgeteilt, dass sich auf dem Flurstück 650 eine Baulast eines Wegerechtes zugunsten der Allgemeinheit befindet.

2.3 Inhalt:

Bauliche Maßnahmen wie geringfügige Erweiterungen, sachgerechte Bestandserhaltung, wären durch die Festsetzungen nicht möglich und erfordern den Rückbau des Gebäudes. Dies stelle einen Verstoß gegen das Eigentumsrecht aus Art. 14 Abs. 1 GG dar.

Prüfung:

Eine sachgerechte Bestandserhaltung ist über den Bestandschutz abgesichert. Die Festsetzung führt somit nicht zu einem Rückbau des Gebäudes (siehe 2.1).

2.4 Inhalt:

Die Stadt müsse Kosten für einen Abriss ermitteln, um die Unmöglichkeit der Realisierung auszuschließen. Die Abrisskosten des Bunkers lägen deutlich über dem Verkehrswert. Die aus wirtschaftlichen Gründen nicht einzuhaltenden Festsetzungen, hätten zur Folge, dass das Grundstück brach fallen würde.

Prüfung:

Die Festsetzung für MI 1 soll in den vorgegebenen Grenzen des Höhenkonzeptes entwickelt werden, um einer unverträglichen Verdichtung und Höhenentwicklung vorzubeugen. Der Bebauungsplan-Entwurf setzt auf Grundlage der bereits vorhandenen Bestandsbebauung im MI 1 eine GFZ von 4,2 und GRZ von 0,75 fest. Dies lässt eine oberirdische Bruttogeschossfläche von ca. 9 600 m² zu.

Der Bestand im Bereich von MI 1 hat derzeit eine GFZ von circa 5,6 und eine GRZ von circa 0,85. Von der insgesamt derzeit vorhandenen Bruttogeschossfläche (BGF) von circa 12 730 m² entfallen auf den fünfgeschossigen Hochbunker circa 7 000 m² der BGF. Im Hochbunker befinden sich lediglich circa 75 Stellplätze. Somit handelt es sich um eine stark minderwertig genutzte Bebauungsstruktur. Die derzeit vollwertig nutzbare Bruttogeschossfläche beträgt lediglich ca. 5 700 m². Somit hat das Grundstück derzeit eine nutzbare GFZ von circa 2,5.

Die Planung geht davon aus, dass die erhöhte Ausnutzung von 3 900 m² vollwertiger BGF eine wirtschaftliche Umsetzung ermöglicht, da sich die faktisch nutzbare GFZ von 2,5 auf 4,2 erhöht bei Annahme, dass der Bunker abgerissen wird.

2.5 Inhalt:

Die RWZ plane nicht den Abriss der Hauptverwaltung. Das festzusetzende Maß der baulichen Nutzung müsse mindestens das Gebäude zulassen, das derzeit auf dem Grundstück Altenberger Straße 1 a vorhanden ist. Der Planentwurf berücksichtige nicht die zwei Baugenehmigungen zur Aufstockung, die fortgelten würden. Das mit den Baugenehmigungen zulässige Vorhaben solle als zulässig im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Prüfung:

Eine Festsetzung des derzeit vorhandenen Maßes der baulichen Nutzung einer GFZ von ca. 5,6 und einer GRZ von 0,85 erscheint vor dem Hintergrund einer vollwertig nutzbaren Bruttogeschosfläche bei Wegfall des Bunkers als eine dem Standort unangemessene, zu hohe und übermäßig verdichtete Bebauungsstruktur, die städtebaulich unverträglich ist.

Ein derzeit schwebendes Verfahren beim OVG Münster wird klären, in wie weit die Baugenehmigungen fortgelten. In erster Instanz wurde vom Verwaltungsgericht Köln am 03.07.2012 gerichtlich entschieden, dass die Baugenehmigungen nicht fortgelten.

2.6 Inhalt:

Eine sachgerechte Umsetzung des Höhenkonzeptes der Stadt Köln könne nicht gelingen, da das Konzept fehlerhaft sei und die Folgen für die Grundstückseigentümer nicht ordnungsgemäß aufgearbeitet worden seien.

Prüfung:

Das Höhenkonzept wurde vom Rat der Stadt Köln am 15.05.2007 als eine informelle städtebauliche Planung zur Höhenentwicklung gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB beschlossen. Es sieht für den Planbereich eine maximale Wandhöhe von Gebäuden von 22,50 m vor. Hieraus resultiert eine maximale Anzahl von sieben Geschossen. Mit dem Bebauungsplan soll die informelle städtebauliche Planung in verbindliches Planrecht umgesetzt werden.

2.7 Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

3.0 Stellungnahme 3

3.1 Inhalt:

Der Ausweisung des Grundstückes Johannisstraße 43-45 als Mischgebiet wird widersprochen.

Die Ausweisung als Mischgebiet bedinge eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe. Der Anteil an Wohnnutzung im MI 2 sei heute derart untergeordnet, dass neue Gewerbenutzung konsequenterweise nicht mehr genehmigt werden dürfte. Wohnnutzung sei in diesem Bereich jedoch schwer vermittelbar. Durch Verschattung, enge Bauweise, Lärmlastung und die rein gewerblichen Nutzungen im Umkreis bestehe kaum Nachfrage nach Wohnen. Vielmehr bestehe eine Nachfrage, die derzeit vorhanden Wohnnutzung in Gewerbe wie z. B. Hotels und Ferienwohnungen zu ändern.

Anstelle dessen solle das Gebiet von MI 2 entweder aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen werden oder ein Gebiet festgesetzt werden, das alle gewerblichen Nutzungen unabhängig von Wohnnutzungen zuließe (Kerngebiet).

Prüfung:

Im Gebiet MI 2 besteht heute ein Nutzungsmix aus Gastronomie (5 %), Dienstleistung und Handel (6 %), Wohnen (ca. 24%), und Hotel (63 %).

Der tatsächliche vorhandene Anteil von Wohnen im MI 2 beträgt ca. 24 % und hat mehr als eine nur untergeordnete kerngebietstypische Rolle. Das Gebiet vermittelt in seiner Lage zwischen der im Süden gelegenen Innenstadt und dem im Norden gelegenen Wohnviertel. Es säumt den Eingangsbereich in das Quartier Kunibertsviertel. Städtebaulich kommt dem Gebiet damit in diesem Übergang eine vermittelnde Rolle zu. Während an der Südseite ein großer Hotelbetrieb am Breslauer Platz 2 dominiert, befindet sich im Norden Wohnnutzung, die sich unmittelbar angrenzend im Bereich des Besonderen Wohngebietes (WB) fortsetzt. Im WB findet sich Wohnen als die Hauptnutzungsart.

Die Ausweisung als Kerngebiet unter Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätten ist planungsrechtlich schwer begründbar, da ein Kerngebiet vorrangig der Unterbringung von Handels- Wirtschafts- und Verwaltungsbetrieben dient.

Durch die Festsetzung soll das Gebiet perspektivisch als Standort für Wohnen und nicht störendes Gewerbe aufgewertet und gestärkt werden. Die vorhandene Wohnnutzung soll durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten vor Störungen geschützt werden.

3.2 Entscheidung durch den Rat:

Der Stellungnahme wird in so fern stattgegeben, als dass eine erneute Überprüfung der Festsetzungen im Gebiet von MI 2 erfolgen wird. Das Gebiet von MI 2 wird in einem gesonderten Verfahren als Brandenburger Straße Teilbereich B fortgeführt. Hierzu wird eine Ausweisung, die den vorhandenen Nutzungsmix aus Wohnen, Beherbergungsstätten und Gewerbe fördert und vor Störungen schützt, überprüft. Für die Änderungen in Teilbereich B erfolgt eine erneute verkürzte Offenlage. Eine abschließende Abwägung wird dem Rat in dem Verfahren zu Teilbereich B vorgelegt.

4.0 Stellungnahme 4

4.1 Inhalt:

Es wird der Ausweisung als Mischgebiet des Bereiches von MI 2 widersprochen. Die Begründung im Bebauungsplanentwurf, dass es sich in seiner derzeitigen Nutzungsstruktur um ein Mischgebiet handelt, sei unzutreffend. Der derzeit im Bereich des MI 2 geltende Durchführungsplan 6644 Nb 1 /04 (67457/04) aus dem Jahre 1958, weist das Gebiet als "Gemischtes Gebiet" aus. Nach geltender Rechtsprechung sei dies nicht gleichbedeutend mit Mischgebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Es handele sich bei dem als MI 2 bezeichneten Bereich um ein faktisches Kerngebiet. Im Aufstellungsbeschluss heiße es: "Der vorliegende Antrag müsste in der Beurteilung nach § 34 BauGB aufgrund der faktischen Kerngebietsstruktur in diesem Abschnitt der Johannisstraße(..) genehmigt werden". Es wird das verwaltungsgerichtliche Verfahren VG Köln 2 K 14/08 mit Ortstermin zitiert: In der Niederschrift zum Ortstermin heiße es: "Wir werden den streitigen planungsrechtlichen Vorbescheid für die Errichtung einer kerngebietstypischen Spielhalle von etwa 150 m² Spielfläche positiv bescheiden." Somit handele es sich nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme um ein faktisches Kerngebiet.

Prüfung:

Die Ausweisung muss städtebauliche Fehlentwicklungen im Übergangsbereich vom Bahnhof in das Kunibertswohnviertel vorbeugen. Die Begründung der Mischgebietsausweisung zur Offenlage bezog sich nicht auf den derzeit geltenden Durchführungsplan 6644 Nb 1 /04 (67457/04) aus dem Jahre 1958, der ein "Gemischtes Gebiet" festsetzt.

Die im Aufstellungsbeschluss genannte "faktischen Kerngebietsstruktur in diesem Abschnitt der Johannisstraße" bezieht sich auf die Johannisstraße 47, in der bereits eine Spielhalle genehmigt ist. Bei dem Antrag einer zweiten Spielhalle im gleichen Haus nebenan läge

durch die vorhandene Spielhalle ein Tatbestand der Einfügung in die Umgebung gemäß § 34 BauGB vor. Die übrigen Bereiche haben nur teilweise kerngebietstypischen Charakter. Es zeichnet sich eine Tendenz einer städtebaulichen Fehlentwicklung und eines Trading-Down-Effektes ab. Daher ist hier ein planungsrechtlicher Steuerungsbedarf vor.

Aus der Niederschrift des Ortstermins des Verfahrens VG Köln 2 K 14/08 geht hervor, dass im vorliegenden Fall die kerngebietstypische Spielhalle positiv beschieden wird. Es handelt sich dabei nicht um ein Urteil des VG Köln sondern das Verfahren wurde übereinstimmend in der Hauptsache für erledigt erklärt und eingestellt. Es lässt sich daraus nicht eindeutig ableiten, dass das Gebiet von MI 2 insgesamt als Kerngebiet einzustufen ist.

Der Standort für Wohnen und nicht störendes Gewerbe soll gestärkt werden. Im Rahmen der Offenlage trug ein Anwohner des Eckhauses Johannisstraße 57, das sich im unmittelbar angrenzenden Block der Besonderen Wohngebiets WB befindet, mündlich vor, dass von der vorhandenen Spielhalle in der Johannisstraße 47 nächtliche Ruhestörungen ausgehen. Dies verdeutlicht den Konflikt einer kerngebietstypischen Nutzung mit der Wohnnutzung im Bereich von MI 1 und WB. Eine Ausweisung, die den vorhandenen Nutzungsmix aus Wohnen, Beherbergungsstätten und Gewerbe fördert und vor Störungen schützt, wird überprüft.

4.2 Inhalt:

Die tatsächlichen Nutzungen entsprechen 85 % gewerbliche Nutzungen, 15 % Wohnnutzungen. Es könne nicht die Rede von einem Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO, das durch eine quantitative Gleichwertigkeit von Wohnen und Gewerbe geprägt sei, sein. Es bestehe ein Abwägungsdefizit wegen Verkennung des faktischen Kerngebietscharakters.

Die östlich angrenzenden Gebiete entsprechen - anders als in der Begründung des Bebauungsplanes angegeben - nicht dem Mischgebietscharakter. Das Haus an der Johannisstraße 60-64 sei mit privilegierten Abstandsflächenvorschriften für ein Kerngebiet von 0,25 H genehmigt worden. Wohnnutzung sei auf der Ostseite der Johannisstraße überhaupt nicht vorhanden. Der westlich gelegenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Altenberger Straße, der zwar kein typisiertes Baugebiet gemäß BauNVO festsetzte, entspräche mit einer GRZ von 1,0 faktisch einem Kerngebiet.

Betrachtet man die unmittelbare Umgebung von MI 2, so sei unbegreiflich, warum von einem Mischgebiet ausgegangen würde. Die fehlerhafte Tatsachengrundlage führe zu einem Abwägungsdefizit und somit zu einem erheblichen Abwägungsfehler im Sinne des § 214 Absatz 3 BauGB.

Prüfung:

Gem. § 214 Absatz 3 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung maßgebend. Zum Zeitpunkt der Offenlage ist noch keine Abwägung erfolgt. Somit kann zu diesem Verfahrensstand kein Abwägungsdefizit vorliegen. Die Abwägung erfolgt nach Eingang der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen zur Offenlage mit dem Satzungsbeschluss.

Entsprechend der Ausführungen unter 3.1 ergibt sich heute ein quantitativer Anteil von 76 % gewerblicher Nutzungen und 24 % Wohnnutzung. Unter Berücksichtigung der zukünftigen Festsetzungen der Höhenreduzierung des Hotels am Breslauer Platz 2 wird der Anteil an Wohnnutzung 27 % betragen.

Nach geltender Rechtsprechung lässt sich nicht eine quantitative Angabe zum Mischungsverhältnis von Wohnen und nicht störendem Gewerbe entnehmen. Die beiden Hauptnutzungsarten sollten sowohl qualitativ als auch quantitativ in einem ausgewogenen Verhältnis stehen.

Das Gebiet von MI 2 enthält nach Überprüfung der faktischen qualitativen und quantitativen Nutzungsverteilung in Teilen typische Merkmale eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO. Die Festsetzung eines Wohngebäudes im Bereich des VEP Altenberger Straße unmittelbar an den MI 2-Bereich angrenzend unterstreicht, dass die Anordnung von Wohnen an diesem Standort sinnvoll ist. Der Hotelbetrieb im Bereich Breslauer Platz weist kerngebietstypische Eigenschaften auf. Ziel des Bebauungsplanes ist, den Standort für Wohnen und

nicht störendes Gewerbe zu stärken. Die überwiegend vorherrschende Hotelnutzung ist unterliegt ähnlichen Konflikten mit störendem Gewerbe wie das Wohnen. Daher sollen mit dem Wohnen in Konflikt stehende Nutzungen ausgeschlossen werden. Unmittelbar an MI 2 grenzt nördlich der Altenberger Straße das als Besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesene Wohnviertel. Hier findet sich Wohnen als die Hauptnutzungsart.

Die planungsrechtliche Einstufung der Gebiete östlich und westlich vom MI 2 sind begrenzt aussagekräftig, zumal hier keine planungsrechtliche Definition gemäß § 1 Absatz 2 BauNVO vorliegt. Es ist zutreffend, dass die östlich der Johannisstraße angrenzende Bebauungsstruktur eine überwiegend gewerbliche Nutzung hat und es ist zutreffend dass im Genehmigungsverfahren der gegenüberliegenden Bebauung Johannisstr. 60-64 die Umgebung als Kerngebiet mit privilegierter Abstandsflächenregelung von 0,25 H nach § 34.2 BauGB eingestuft wurde.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Altenberger Straße weist kerngebietstypische Merkmale auf. Seine Hauptadresse weist jedoch zum Breslauer Platz hin. Im rückwärtigen Bereich in der Altenberger Straße 20 wird das Wohngebäude mit 750 m² GFZ wird unmittelbar an das Grundstück Johannisstraße 47 angrenzend festgesetzt. Vergnügungsstätten sind im VEP Altenberger Straße nicht zulässig.

Im Bereich von MI 2 soll Einzelhandel aus Gründen des Zentrumschutzes nur ausnahmsweise und nicht großflächig zulässig sein. Die Ausweisung als Kerngebiet unter Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätten ist planungsrechtlich schwer begründbar, da ein Kerngebiet vorrangig der Unterbringung von Handels-, Wirtschafts- und Verwaltungsbetrieben dient.

Eine Ausweisung, die den vorhandenen Nutzungsmix aus Wohnen, Beherbergungsstätten und Gewerbe fördert und vor Störungen schützt, wird überprüft. Die Ausweisung muss städtebaulichen Fehlentwicklungen im Übergangsbereich vom Bahnhof in das Kunibertswohnviertel vorbeugen.

4.3 Inhalt:

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten stelle einen unverhältnismäßigen und ungerechtfertigten Eingriff in das Eigentumsrecht und in das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb dar. Die Begründung für den vollständigen Ausschluss von Vergnügungsstätten, dass eine "untypische Konzentration von Vergnügungsstätten" vorgebeugt werden solle, gehe fehl. Die nächste Spielhalle befindet sich erst im Abstand von 500 m im Bereich Eigelstein. Somit besteht nicht die Gefahr einer unzulässigen Häufung von Vergnügungsstätten und einem sogenannten "Trading-Down-Effekt".

Es wird angeregt die Festsetzung entsprechend zu modifizieren und die Spielhalle auf dem Grundstück planungsrechtlich für zulässig zu erklären.

Prüfung:

Bei der derzeitigen Nutzung handelt es sich um eine bestandskräftig genehmigte Nutzung. Die Anlage in ihrer Nutzung bewahrt gegenüber einer Rechtsänderung (in diesem Fall der Satzung des Bebauungsplanes) Bestandsschutz und kann auch entsprechend in Stand gehalten werden. Lediglich wesentliche Änderungen, die einer Neuerrichtung gleich kommen, sind nicht vom Bestandsschutz gedeckt. Somit führt die Festsetzung des Bebauungsplanes nicht einem unverhältnismäßigen Eingriff in das Eigentumsrecht in die Ausübung des Gewerbebetriebs dar. Der Eigentümer ist nicht verpflichtet, die Nutzungen in seinem Gebäude den Festsetzungen entsprechend anzupassen.

Es befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt drei Vergnügungsstätten. Eine Spielhalle an der Ecke Brandenburger Straße / Johannisstraße und im Abstand von weniger als 50 m zwei Nachtclubs in der Brandenburger Straße 11 und 13. Die nächste Spielhalle befindet sich in einer Entfernung von 370 m am Eigelstein 49.

Der Bebauungsplan soll eine städtebauliche Fehlentwicklung verhindern, unter anderem durch Ausschluss von Vergnügungsstätten. Es liegt bereits heute eine Konzentration von Vergnügungsstätten vor. Eine Genehmigung einer zweiten Spielhalle in der Johannisstraße 47 hätte die unerwünschte Konzentration von Vergnügungsstätten noch weiter verstärkt.

Diese Entwicklung soll durch planungsrechtliche Steuerung für die Zukunft ausgeschlossen werden.

Eine konsequente Anwendung der Forderung dieses Einzeleigentümers durch die planungsrechtliche Zulassung aller drei Vergnügungsstätten würde das Planungsziel konterkarieren und den Zielen des Bebauungsplanes widersprechen.

4.4 Inhalt:

Es wird angeregt, den Bereich des MI 2 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen. Alternativ wird angeregt MI 2 als Kerngebiet auszuweisen. Dem Ausschluss von Vergnügungsstätten werde zugestimmt, sofern eine Ausnahmeregelung der derzeit vorhandenen kerngebietstypischen Spielhalle mit einer Spielfläche von 144 m² in der Johannisstraße 47 getroffen werde.

Prüfung:

Die Konflikte von kerngebietstypischen Nutzungen wie Vergnügungsstätten mit der überwiegenden Wohnnutzung im nördlichen Planungsgebiet sollen durch den Ausschluss durch Vergnügungsstätten vorgebeugt werden. Es ist nicht zielführend den Bereich von MI 2 aus dem Geltungsbereich herauszunehmen.

Eine planungsrechtliche Zulassung einer der drei Vergnügungsstätten wäre eine einseitige Bevorteilung eines Eigentümers und würde das Planungsziel konterkarieren und den Zielen des Bebauungsplanes widersprechen (siehe 4.3).

Eine Ausweisung, die den vorhandenen Nutzungsmix aus Wohnen, Beherbergungsstätten und Gewerbe fördert und vor Störungen schützt, wird überprüft.

4.5 Inhalt:

Durch die fehlerhafte Tatsachenermittlung würden bei dem faktisch vorhandenen Kerngebiet eine "Herabzonung" und eine Überführung in ein Mischgebiet bewirkt. In der Begründung fehle der Hinweis auf die "Herabzonung" und den Planschadenersatzanspruch der hierdurch benachteiligten Eigentümer. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes werde eine Ausweitung der gewerblichen Nutzungen unzulässig, da bereits heute der Anteil an gewerblicher Nutzung überwiegt und in einem Mischgebiet nicht eine der Hauptnutzungsarten eindeutig dominieren solle. Wenn sich der Wohnungsmarkt in diesem Geviert weiter negativ entwickeln würde, könne es zu einem Leerstand von Wohnungen kommen und so ein erheblicher Teil des Bereichs MI 2 leer stehen.

Der Verlust künftiger Markt- und Erwerbschancen des Eigentümers werde in die Abwägung nicht eingestellt. Damit liegt ein Abwägungsfehler in Form eines Abwägungsausfalls vor.

Prüfung:

Zum Verfahrensstand der Offenlage kann kein Abwägungsdefizit vorliegen (siehe 4.2). Ein Planschadenersatzanspruch gemäß § 42 Absatz 2 liegt nicht vor, da der überplante Bebauungsplan aus dem Jahr 1958 und somit älter als sieben Jahre ist.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes führt ebenso wenig zu einem Eingriff in die ausgeübte Nutzung gemäß § 42 Absatz 3. Der Eigentümer ist nicht verpflichtet, die Nutzungen in seinem Gebäude den Festsetzungen entsprechend anzupassen. Die ausgeübte Nutzung unterliegt dem Bestandsschutz.

4.6 Inhalt:

Die Immissionsbelastung im Bereich MI 2 sei derart hoch, dass die Ausweisung eines Mischgebietes abwägungsfehlerhaft sei. Die Überschreitung der Immissionsbelastung durch Straßenverkehrslärm im Bereich der Johannisstraße (Messpunkt IP 5) betrage durchschnittlich 3 dB (A). An der südlichen Grenze des Planungsgebietes (Messpunkt IP 4) werden Überschreitungen von bis zu 9,9 dB (A) gemessen.

Nach dem Urteil des OVG Münster (BRS 69 Nummer 26) seien gesunde Wohnverhältnisse nur dann gewährt, wenn die Orientierungswerte nachts unterschritten würden. Der geplante Ausschluss von Wohnen in Teilen des Mischgebietes in Teilen des Mischgebietes, zeige wie ungeeignet und realitätsfern die Ausweisung eines Mischgebietes in diesem Bereich sei.

Dies spräche ebenso dafür, eine Kerngebietsausweisung vorzunehmen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 betragen hier tags 65 dB (A) und nachts 55 dB (A). Damit sei die Schutzwürdigkeit von Wohnnutzung im Kerngebiet, von vorn herein eingeschränkt. Die Wohnnutzung bilde außerdem bei Festsetzung eines Kerngebietes keinen Schwerpunkt.

Prüfung:

Der Bebauungsplan setzt Lärmpegelbereiche für das gesamte Gebiet entlang der straßenseitigen Fassaden fest. Im Bereich von MI 2 werden Lärmpegelbereiche von IV an der Altenberger Straße bis VI am Breslauer Platz festgesetzt. In der textlichen Festsetzung wird unter Nummer 6 definiert, dass passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Lärmpegelbereiche an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 zu treffen sind. Mit dieser Festsetzung werden Innenraumpegel erreicht, die die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet erfüllen. Im Lärmpegelbereich V und VI von MI 2, d. h. in den nach Süden zum Bahnhof orientierten Gebäudeanteilen der siebengeschossigen Bebauung an der Ecke Breslauer Platz / Johannisstraße sind Wohngebäude unzulässig. Dieser Bereich umfasst ca. 40 % der festgesetzten Bebauung von MI 2. In diesem Bereich befindet sich heute bereits keine Wohnnutzung, sondern ein Hotel.

In ca. 60 % der Bebauung ist somit Wohnen planungsrechtlich zulässig. Hier sind gesunde Wohnverhältnisse durch die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen planungsrechtlich gesichert.

Eine Ausweisung, die den vorhandenen Nutzungsmix aus Wohnen, Beherbergungsstätten und Gewerbe fördert und vor Störungen schützt, wird überprüft. Die Ausweisung muss städtebaulichen Fehlentwicklungen im Übergangsbereich vom Bahnhof in das Kunibertswohndorf vorbeugen.

4.7 Inhalt:

Die nachträgliche Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um den Bereich MI 2 sei ganz gezielt zur Verhinderung des Einzelvorhabens der Nutzungsänderung einer Schank- und Speisewirtschaft in eine Spielhalle in der Johannisstraße 47 erfolgt. Dies gehe aus der Begründung des Erweiterungsbeschlusses vom 18.11.2012 und aus den Bebauungsplanakten hervor. Dies verdeutliche eine mangelnde Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Absatz 3 BauGB. Sie stelle vielmehr eine sogenannte "Verhinderungsplanung" dar und habe somit die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes zu Folge.

Prüfung:

Gemäß § 1 Absatz 3 BauGB haben Gemeinden sobald und soweit es für die Städtebauliche Ordnung erforderlich ist Bauleitpläne aufzustellen.

Die Rechtsprechung besagt, dass eine Planung nicht schon dann eine bloße "Negativplanung" darstellt, wenn ihr Hauptzweck in der Verhinderung bestimmter städtebauliche relevanter Nutzungen besteht. Der Erweiterungsbeschluss ließ mehr als ein Mindestmaß dessen erkennen, was Inhalt des zu erwartenden Bebauungsplanes sein soll. Die Rechtsprechung besagt, es ist hierbei unerheblich, ob die Gemeinde bereits bei Fassung eines Aufstellungsbeschlusses hinreichende planerische Vorstellungen über die angestrebte Art der baulichen Nutzung hat.

Somit kann man nicht von einer mangelnden Erforderlichkeit der Planung sprechen.

4.8 Inhalt:

Die Besonnungsstudie des VEP Altenberger Straße zeige eine erhöhte Verschattung und somit eine Verschlechterung der Wohnqualität für die Johannisstr. 47. Das obere Geschoss in der Johannisstraße 47 würde im Sinne der DIN 5034-1 erstmals nicht ausreichend besonnt.

Somit sei beim benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nummer 67457/08 (VEP Altenberger Straße) bewusst in Kauf genommen worden, dass die bereits ungenügende Wohnqualität in der Johannisstraße 47 weiter absinke und nicht einmal mehr ausreichende Belichtungsverhältnisse sichergestellt werden können.

Die Lieferzufahrt, die Ausfahrt der Tiefgarage so wie der Andienungshof für den geplanten großen Supermarkt würden in unmittelbarer Nachbarschaft Altenberger Straße 20 angeordnet. In einer Entfernung von nur 3,50 m von der Grundstücksgrenze Altenberger Straße 47 werde im unbebauten, rückwärtigen Bereich durch den VEP Altenberger Straße eine Baulinie von 19 m Höhe zugelassen.

Diese erheblichen negativen Einwirkungen auf die Wohnnutzung in den oberen Geschossen entsprächen nicht dem Konzept eines Gebietes mit einer hohen Wohnqualität. Dies führe dazu aus städtebaulicher Sicht dazu, dass die Liegenschaft Johannisstraße 47 für Wohnen nicht geeignet sei. Dies spiegele sich ebenso in einer niedrigen Nachfrage, unterdurchschnittlich erzielbaren Mieten, schwerer Neuvermietung wieder.

Prüfung:

Der Bebauungsplan Brandenburger Straße stellt eine planungsrechtliche Steuerung innerhalb seines Geltungsbereiches dar. Vermeintliche Problematiken hinsichtlich der Verschattung und des Lärms von Lieferverkehr und Tiefgarageneinfahrt im Bereich des VEP Altenberger Straße sind bereits abschließend bearbeitet und gelöst worden.

Die Lärmimmission der im Bereich Altenberger Straße 20 festgesetzten Liefer- und Tiefgarageneinfahrt wurde im VEP-Verfahren abschließend gelöst. Die Liefereinfahrt für einen Einzelhandelsbetrieb von max. 650 m² Gesamtverkaufsfläche führt nicht in einen offenen "Andienungshof". Die Andienung erfolgt innerhalb der eingeschossigen, geschlossenen Bebauung. Ein 1,40 m auskragendes Vordach über der Einfahrt, das planungsrechtlich festgesetzt ist, schützt die umliegende Wohnbebauung.

Der VEP Altenberger Straße setzt unmittelbar an das Grundstück Johannisstraße 47 angrenzend auf dem Grundstück Altenberger Straße 20 ein Wohngebäude fest und erweitert so den Anteil von Wohnbebauung im Umfeld der Altenberger Straße im Vergleich zu heute.

Insgesamt ist das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Brandenburger Straße durch eine hohe städtebauliche Dichte in der Bestandssituation durch Verschattung vorbelastet. Die Planung des Bebauungsplanes Brandenburger Straße überplant das südlich der Johannisstraße 47 gelegene 11-geschossige Hochhaus Breslauer Platz 1a mit 7 Geschossen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Besonnungssituation im Planfall des Bebauungsplanes Brandenburger Straße für die Johannisstraße 47 verbessert. Die nächtliche Lärmimmission durch Vergnügungsstätten, wie sie in der Bestandssituation vorkommt, wird im Planfall durch deren Ausschluss vermindert.

Eine Ausweisung, die den vorhandenen Nutzungsmix aus Wohnen, Beherbergungsstätten und Gewerbe fördert und vor Störungen schützt, wird überprüft. Die Ausweisung muss städtebaulichen Fehlentwicklungen im Übergangsbereich vom Bahnhof in das Kunibertswohnviertel vorbeugen. Hierbei werden Möglichkeiten überprüft, bei Leerstand von Wohnungen eine Umwandlung in nicht störendes Gewerbe zuzulassen. Allgemein ist festzustellen, dass die Attraktivität von Wohnnutzung und ihre entsprechende Vermarktbarkeit von Instandhaltungszustand, Ausstattung und der allgemeinen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt abhängig. Planungsrechtlich kann hierauf keinen Einfluss genommen werden.

4.9 Entscheidung durch den Rat:

Der Stellungnahme wird in so fern stattgegeben, als dass eine erneute Überprüfung der Festsetzungen im Gebiet von MI 2 erfolgen wird. Das Gebiet von MI 2 wird in einem gesonderten Verfahren als Brandenburger Straße Teilbereich B fortgeführt. Hierzu wird eine Ausweisung, die den vorhandenen Nutzungsmix aus Wohnen, Beherbergungsstätten und Gewerbe fördert und vor Störungen schützt, überprüft. Für die Änderungen in Teilbereich B erfolgt eine erneute verkürzte Offenlage. Eine abschließende Abwägung wird dem Rat in dem Verfahren zu Teilbereich B vorgelegt.