

Begründung zur zweiten Verlängerung der Veränderungssperre Eifelwall in Köln-Neustadt/Süd; Köln-Sülz

Am 18.03.2010 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet zwischen Luxemburger Straße, Eifelwall, Rudolf-Amelunxen-Straße und Hans-Carl-Nipperdey-Straße in Köln-Neustadt/Süd; Köln-Sülz – Arbeitstitel: Eifelwall in Köln-Neustadt/Süd; Köln-Sülz – beschlossen. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Köln am 31.03.2010 öffentlich bekannt gemacht.

Ziel der Planung ist insbesondere, ein allgemeines Wohngebiet am Eifelwall, eine Fläche für Gemeinbedarf (Historisches Archiv) am Eifelwall/Ecke Luxemburger Straße und öffentliche Grünfläche sowie das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen festzusetzen.

Der Verwaltung liegt ein Bauantrag für die Grundstücke Luxemburger Straße 95 bis 97 vom 09.02.2010 vor. Geplant ist die Errichtung eines viergeschossigen Bürogebäudes einschließlich Tiefgarage.

Das beantragte Vorhaben stimmt nicht mit der Zielsetzung des Bebauungsplanes überein. Der Bebauungsplan sieht für die Grundstücke Luxemburger Straße 95 bis 97 die Festsetzung einer Grünfläche vor. Die Entscheidung über den Bauantrag wurde mit Schreiben vom 22.04.2010 gemäß § 15 BauGB bis zum 21.04.2011 zurückgestellt. Am 13.07.2010 wurde vom Rat der Stadt Köln eine Veränderungssperre beschlossen, welche am 11.08.2010 im Amtsblatt bekannt gemacht wurde. Die Veränderungssperre tritt nach einer ersten Verlängerung mit Ablauf des 23.04.2013 außer Kraft.

Gemäß § 17 Absatz 2 BauGB erfordern besondere Umstände die Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr. Die besonderen Umstände liegen insbesondere in dem Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 05.12.2012 -7 D 64/10.NE- zum Bebauungsplan 66455/06 –Arbeitstitel: Gereonshof in Köln-Altstadt/Nord– (Satzungsbeschluss 26.05.2011) begründet, mit dem die auf § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB gestützte Darstellung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung als nicht hinreichend bestimmt eingestuft wurde. Der Bebauungsplan-Entwurf "Eifelwall" sieht dieselbe Art der Darstellung von Lärmpegelbereichen vor, so dass eine Änderung des Planentwurfs vor der Offenlage und vor dem Satzungsbeschluss aus Gründen der Rechtssicherheit notwendig ist. Diese Änderung erfordert umfangreiche verwaltungsinterne Prüfungen und Abstimmungen, die nicht bis zum Ablauf der ersten Verlängerung der Veränderungssperre am 23.04.2013 abgeschlossen werden können.