

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Beschluss über die erneute Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes 67458/08
Arbeitstitel: Brandenburger Straße Teilbereich B in Köln-Altstadt/Nord**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	14.03.2013
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	14.03.2013
Stadtentwicklungsausschuss	25.04.2013

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, den Bebauungsplan-Entwurf 67458/08 mit gestalterischen Festsetzungen für das Gebiet Johannisstraße 43 bis 47 und Breslauerplatz 2 (Flurstücke 575, 576, 460, 461, 462, 463) in Köln-Altstadt/Nord —Arbeitstitel: Brandenburger Straße Teilbereich B in Köln-Altstadt/Nord— nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB mit der als Anlage beigefügten Begründung und einer schalltechnischen Stellungnahme erneut öffentlich auszulegen.

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:

Das Bebauungsplanverfahren wurde eingeleitet, da zwei Anträge für Vorhaben gestellt wurden, die hinsichtlich Maß und Art der Nutzung nicht der vorgesehenen städtebaulichen Ordnung und Entwicklung entsprachen. 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.

Im Zeitraum der ersten Offenlage wurden zwei Stellungnahmen zum Gebiet südlich der Altenberger Straße, das im ursprünglichen Verfahren mit MI 2 bezeichnet wurde, abgegeben. Sie bezogen sich im Wesentlichen auf Kritik hinsichtlich des Gebietstyps Mischgebiet und hinsichtlich des Ausschlusses von Vergnügungsstätten. Bei der Überprüfung dieser Stellungnahmen wurde ein Anpassungsbedarf hinsichtlich der Festsetzung des Gebietstyps festgestellt. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten soll jedoch weiterhin verfolgt werden, da die Prävention eines "Trading-Down-Effects" ein wesentliches städtebauliches Ziel der Planung darstellt.

Der Bereich nördlich der Altenberger Straße wurde ab der ersten Offenlage als ein eigenständiges Verfahren mit dem Arbeitstitel "Brandenburger Straße Teilbereich A" bereits bis zur rechtskräftigen Satzung abgeschlossen.

Der Bebauungsplan-Entwurf –Arbeitstitel: Brandenburger Straße Teilbereich B in Köln-Altstadt/Nord– wird nun mit den eingearbeiteten Anpassungen erneut öffentlich ausgelegt. Der Anpassungsbedarf für Teilbereich B bezieht sich auf die Festsetzung des Gebietstyps gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO): Anstelle des Gebietstyps Mischgebiet (MI) wird nun der Gebietstyp Kerngebiet (MK) unter Ausschluss von Vergnügungsstätten festgesetzt.

Diese Festsetzung leitet sich aus der Eigenart der unmittelbaren Umgebung ab: Der VEP Altenberger Straße westlich und die Bebauungsstruktur östlich der Johannisstraße entsprechen eher den Merkmalen eines Kerngebietes. Die Festsetzung im Planungsgebiet wird entsprechend in Kerngebiet (MK) angepasst, um diesem Gebiet gleichwertige Entwicklungsvoraussetzungen zu ermöglichen, die auch in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden sind.

Das Gebiet im Übergangsbereich vom Breslauer Platz und dem Kunibertwohnviertel erhält so mehr Flexibilität beim Mengenverhältnis zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung. Während bei einem Mischgebiet darauf zu achten ist, dass eine qualitativ und quantitativ ausgewogene Nutzungsverteilung gesichert ist, kann die Ausweisung eines Kerngebietes mit einer ausdrücklichen Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen gemäß § 7 Absatz 2 Nummer 7 BauNVO mehr Flexibilität ermöglichen, die hier erforderlich ist, um auf die wechselnden Bedürfnisse in diesem Übergangsbereich einzugehen.

Dabei soll das Planungsgebiet auch im überarbeiteten Entwurf vor einer städtebaulichen Fehlentwicklung und vor einem sogenannten "Trading-Down-Effect" durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten geschützt werden.

Der im Geltungsbereich befindliche Bebauungsplan 6644 Nb 1/04 (67457/04) –Arbeitstitel: Südseite Altenberger Straße in Köln-Altstadt/Nord– von 1958, der 2011 bereits teilaufgehoben wurde, soll im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes "Brandenburger Straße Teilbereich B" damit gänzlich aufgehoben werden.

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.

Die Veränderungssperre für Teilbereich B läuft endgültig im Dezember 2013 ab. Somit ist die erneute öffentliche Auslegung für Mai 2013 beabsichtigt.

Vorberatungen

Aufstellungsbeschluss

Stadtentwicklungsausschuss (StEA) 25.02.2010 (Dringlichkeitsentscheidung StEA)

Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses zur Erweiterung des Geltungsbereichs

StEA 18.11.2010 TOP 13.3 mehrheitlich gegen die FDP-Fraktion beschlossen

Erster Offenlagebeschluss

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

Die erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes fand in der Zeit vom 15.08. bis einschließlich 14.09.2012 statt.

Satzungsbeschluss Teilbereich A

Rat 18.12.2012 TOP 13.3 einstimmig bei Enthaltung der FDP-Fraktion zugestimmt

Anlagen

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