

Darstellung und Bewertung der zur 1. Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes 67458/07 –Arbeitstitel: Brandenburger Straße in Köln Altstadt/ Nord– eingegangenen Stellungnahmen, die das Gebiet von Teilbereich B betreffen und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan-Entwurf 67458/08 –Arbeitstitel: Brandenburger Straße in Köln-Altstadt/Nord Teilbereich B–

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (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 BauGB erstmals öffentlich ausgelegt. Seitens der Öffentlichkeit sind innerhalb der Auslegungsfrist zwei Stellungnahmen abgegeben worden, die das Gebiet von Teilbereich B betreffen und gemäß § 3 Absatz 2 BauGB zu prüfen sind und über die durch den Rat zu entscheiden ist.

Die zwei 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.		13.09.2012/ 13.09.2012
2.	N. N.		14.09.2012/ 14.09.2012

1.0 Stellungnahme 1

1.1 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 (Gebiet von Teilbereich B) 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, Lärmbelastung und die rein gewerblichen Nutzungen im Umkreis bestehe kaum Nachfrage nach Wohnen. Vielmehr bestehe eine Nachfrage, die derzeit vorhandene 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 (Gebiet Teilbereich B) besteht heute ein Nutzungsmix aus Gastronomie (5 %), Dienstleistung und Handel (6 %), Wohnen (ca. 24%), und Hotel (63 %). Es ergibt sich demnach heute ein quantitativer Anteil von 76 % gewerblicher Nutzungen und 24 % Wohnnutzung.

Städtebaulich kommt dem Gebiet in seiner Lage zwischen der im Süden gelegenen Innenstadt und dem im Norden gelegenen Wohnviertel eine vermittelnde Rolle zu. Es säumt den Eingangsbereich in das Quartier Kunibertsviertel. Während in der Südseite ein großer Hotelbetrieb am Breslauer Platz 2 dominiert, befindet sich nördlich des Gebietes überwiegend Wohnnutzung (Besonderes Wohngebiet WB in Bebauungsplan Brandenburger Straße Teilbereich A). Die vorhandene Mischung zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung ist durch den großen Hoteleinzelbetrieb am Breslauer Platz 2 mengenmäßig (63% Hotelnutzung) gekennzeichnet.

Im Bereich des VEP Altenberger Straße westlich des Planungsgebietes liegt keine Einstufung eines Gebietstypes gemäß § 1 Absatz 2 BauNVO vor. Die überwiegend gewerbliche Nutzung und die festgesetzte Dichte einer GFZ von ca. 4,4 entsprechen allerdings den Merkmalen eines Kerngebietes. Vergnügungsstätten sind im VEP Altenberger Straße ausgeschlossen. Die Bebauungsstruktur östlich der Johannisstraße, in deren Bereich sich kein Bebauungsplan befindet, entspricht ebenfalls eher den Merkmalen eines Kerngebietes.

Die Festsetzungen im Gebiet von Teilbereich B sollen das Gebiet perspektivisch als Standort für nicht störendes Gewerbe und Wohnen aufwerten und stärken. Im Sinne der Stellungnahme ermöglicht die Ausweisung eines Kerngebietes mit einer ausdrücklichen Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen gemäß § 7 Absatz 2 Nummer 7 BauNVO mehr Flexibilität hinsichtlich des angestrebten Nutzungsmixes von nicht störendem Gewerbe und Wohnen als die Ausweisung eines Mischgebietes.

In diesem Übergangsbereich ist erforderlich, eine Flexibilität hinsichtlich der Mengenanteile der Nutzungsarten Wohnen und nicht störendes Gewerbe zu gewährleisten.

1.2 Entscheidung durch den Rat:

Der Stellungnahme wird stattgegeben und die Festsetzung im Planungsgebiet des Teilbereichs B wird entsprechend von Mischgebiet (MI) in Kerngebiet (MK) angepasst, um diesem Gebiet gleichwertige Entwicklungsvoraussetzungen zu ermöglichen, die auch in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden sind.

Die vorhandene Wohnnutzung soll durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten vor Störungen geschützt werden.

2.0 Stellungnahme 2

2.1 Inhalt:

Es wird der Ausweisung als Mischgebiet des Bereiches von MI 2 (Gebiet von Teilbereich B) 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 des Mischgebietes (MI) in ein Kerngebiet (MK) wird aufgrund der in 1.1 aufgeführten Begründung angepasst. Ziel der Ausweisung ist städtebaulichen Fehlentwicklungen im Übergangsbereich vom Bahnhof in das Kunibertswohnviertel vorzubeugen.

Die Begründung der Mischgebietsausweisung zur 1. 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", die eine Zulässigkeit einer weiteren Spielhalle zur Folge gehabt hätte, 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.

Ziel des Bebauungsplanes ist unter anderem, der sich abzeichnenden Tendenz einer städtebaulichen Fehlentwicklung zu einer Konzentration von Vergnügungsstätten und eines Trading-Down-Effektes vorzubeugen. Daher wird am Ausschluss von Vergnügungsstätten festgehalten.

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 um ein Verfahren des VG Köln, das übereinstimmend in der Hauptsache für erledigt erklärt und eingestellt wurde.

Im Rahmen der 1. Offenlage trug ein Anwohner des Eckhauses Johannisstraße 57, das sich im angrenzenden Block des Besonderen Wohngebiets (WB) in Teilbereich A befindet, mündlich vor, dass von der vorhandenen Spielhalle in der Johannisstraße 47 nächtliche Ruhestörungen ausgehen. Dies verdeutlicht den Konflikt der Nutzung einer Spielhalle mit der vorhandenen Wohnnutzung. Daher soll die vorhandene Wohnnutzung durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten vor Störungen geschützt werden.

2.2 Inhalt:

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

Die östlich angrenzenden Gebiete entsprächen - 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 gelegene vorhabenbezogene 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 werde. Die fehlerhafte Tatsachengrundlage führe zu einem Abwägungsdefizit und somit zu einem erheblichen Abwägungsfehler im Sinne des § 214 Absatz 3 BauGB.

Prüfung:

Entsprechend der Ausführungen unter 1.1 ergibt sich heute ein quantitativer Anteil von 76 % gewerblicher Nutzungen und 24 % Wohnnutzung

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. Daher wird die Gebietstypausweisung, um gleichwertige Entwicklungsvoraussetzungen, die auch in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden sind, in diesem Gebiet zu er-

möglichen, entsprechend von Mischgebiet (MI) in Kerngebiet (MK) angepasst, (weitere Ausführung: siehe Prüfung unter 1.1).

Gem. § 214 Absatz 3 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum 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.

2.3 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 befinde 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 einer Spielhalle in der Johannisstraße 47 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 zu einem unverhältnismäßigen Eingriff in das Eigentumsrecht zur Ausübung des Gewerbebetriebs. Der Eigentümer ist nicht verpflichtet, die Nutzungen in seinem Gebäude den Festsetzungen entsprechend anzupassen.

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

Der Bebauungsplan soll einer städtebaulichen Fehlentwicklung vorbeugen, 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 des Einzeleigentümers durch die planungsrechtliche Zulassung von Vergnügungsstätten würde das Planungsziel konterkarieren und den Zielen des Bebauungsplanes widersprechen.

2.4 Inhalt:

Es wird angeregt, den Bereich des MI 2 (Gebiet Teilbereich B) 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 Ausweisung des Mischgebietes (MI) in ein Kerngebiet (MK) wird aufgrund der in 1.1 aufgeführten Begründung angepasst. Ziel des Bebauungsplanes ist unter anderem, der sich abzeichnenden Tendenz einer städtebaulichen Fehlentwicklung zu einer Konzentration von Vergnügungsstätten und eines Trading-Down-Effekts vorzubeugen. Ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Absatz 10 BauNVO ist städtebaulich nicht erwünscht. Bei Neubau-

ten oder Nutzungsänderungen gilt hingegen das gesamte breite Spektrum zulässiger Nutzungen. Unter Zugrundelegung der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Reduzierung der bisherigen Nutzungschancen kein unverhältnismäßiger Eingriff in die grundrechtlich geschützte Eigentümerposition, sondern liegt im Rahmen des zulässigen Abwägungsspektrums.

Die Konflikte von Nutzungen wie Vergnügungsstätten mit der vorhandenen Wohnnutzung im nördlichen Planungsgebiet und im angrenzenden Block sollen durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten vorgebeugt werden. Eine planungsrechtliche Zulassung einer einzelnen Vergnügungsstätte würde das Planungsziel konterkarieren und den Zielen des Bebauungsplanes widersprechen.

2.5 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 Gebiet 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:

Um dem Gebiet gleichwertige Entwicklungsvoraussetzungen zu ermöglichen, die auch in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden sind, wird die Festsetzung im Planungsgebiet des Teilbereichs B entsprechend von Mischgebiet (MI) in Kerngebiet (MK) angepasst. Die Festsetzungen im Gebiet von Teilbereich B sollen das Gebiet perspektivisch als Standort für nicht störendes Gewerbe und Wohnen aufwerten und stärken. Im Sinne der Stellungnahme ermöglicht die Ausweisung eines Kerngebietes mit einer ausdrücklichen Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen gemäß § 7 Absatz 2 Nummer 7 BauNVO mehr Flexibilität hinsichtlich des Nutzungsmixes von nicht störendem Gewerbe und Wohnen als die Ausweisung eines Mischgebietes.

Damit wird auf die Problematik in diesem Übergangsbereich eingegangen und eine höhere Flexibilität hinsichtlich der Mengenanteile der Nutzungsarten Wohnen und nicht störendes Gewerbe erreicht. Allgemein ist festzustellen, dass die Attraktivität von Wohnnutzung und ihre entsprechende Vermarktbarkeit von Instandhaltungszustand, Ausstattung und der allgemeinen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt abhängig ist. Planungsrechtlich kann hierauf keinen Einfluss genommen werden.

Generell führt die Festsetzung eines Bebauungsplanes nicht zu einem Eingriff in die ausgeübte Nutzung gemäß § 42 Absatz 3. Ausgeübte Nutzungen unterliegen dem Bestandschutz. Ein Planschadenersatzanspruch gemäß § 42 Absatz 2 liegt nicht vor, da der überplante Bebauungsplan aus dem Jahr 1958 und somit älter als sieben Jahre ist.

Gem. § 214 Absatz 3 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum 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.

2.6 Inhalt:

Die Immissionsbelastung im Bereich MI 2 (Gebiet Teilbereich B) 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 gewahrt, wenn die Orientierungswerte nachts unterschritten würden. Der geplante Ausschluss von Wohnen 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:

Eine Anpassung der Ausweisung als Kerngebiet (MK) anstelle des Mischgebietes (MI 2) ist gerechtfertigt (siehe auch Ausführungen in 1.1). Entsprechend der angepassten Orientierungswerte der DIN 18005 liegt im Bereich der Johannisstraße (Messpunkt IP 5) für Straßenverkehrslärm somit keine Überschreitung mehr für den Lärmpegelbereich IV vor. Im Bereich des Breslauer Platzes (Messpunkt IP 4) liegen bezüglich des Straßenverkehrslärms noch Überschreitungen von bis zu 5 dB(A) am Tag und in der Nacht vor. Bezüglich des Schienenverkehrslärms liegen Überschreitungen von bis zu 8 dB(A) in der Nacht vor.

In der textlichen Festsetzung wird unter Nummer 5 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.

2.7 Inhalt:

Die nachträgliche Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um den Bereich MI 2 (Gebiet Teilbereich B) 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 städtebaulich 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.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Vorgaben des vom Rat der Stadt Köln am 15.07.2007 beschlossenen Höhenkonzeptes zu sichern und die Standortqualität für Dienstleistung, Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe zu sichern. Somit kann man nicht von einer mangelnden Erforderlichkeit der Planung sprechen.

2.8 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 sowie 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 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 und schwerer Neuvermietung wider.

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 Teilbereich B durch eine hohe städtebauliche Dichte in der Bestandssituation durch Verschattung vorbelastet. Die Planung des Bebauungsplanes Brandenburger Straße Teilbereich B 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.

Um dem Gebiet gleichwertige Entwicklungsvoraussetzungen zu ermöglichen, die auch in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden sind, wird die Festsetzung im Planungsgebiet des Teilbereichs B entsprechend von Mischgebiet (MI) in Kerngebiet (MK) angepasst. Somit wird auf die möglicherweise vorhandene Problematik eingegangen, dass Wohnnutzung in diesem Bereich schwierig vermarktbar ist. Allgemein ist festzustellen, dass die Attraktivität von Wohnnutzung und ihre entsprechende Vermarktbarkeit von Instandhaltungszustand, Ausstattung und der allgemeinen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt abhängig sind. Planungsrechtlich kann hierauf keinen Einfluss genommen werden.

2.9 Entscheidung durch den Rat:

Der Stellungnahme wird insofern stattgegeben, als dass die Festsetzung im Planungsgebiet des Teilbereichs B entsprechend von Mischgebiet (MI) in Kerngebiet (MK) angepasst wird, um diesem Gebiet gleichwertige Entwicklungsvoraussetzungen zu ermöglichen, die auch in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden sind. Gemäß § 7 BauNVO sind sonstige Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss im Bereich der Johannisstraße zulässig.

Der unter 2.3 formulierten Forderung, die Spielhalle auf dem Grundstück Johannisstraße 47 planungsrechtlich für zulässig zu erklären, wird nicht stattgegeben. Die vorhandene Wohnnutzung innerhalb des Planungsgebietes und im unmittelbar nördlich angrenzenden Gebiet soll durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten vor Störungen geschützt werden.