

Erläuterung zum Aufstellungsbeschluss

Arbeitstitel: Belgisches Viertel in Köln-Neustadt/Nord

1. Plangebiet

Das Belgische Viertel liegt im Stadtteil Neustadt/Nord im Stadtbezirk 1, Köln-Innenstadt.

Die Grenzen des Plangebietes verlaufen entlang der Bahntrasse Köln-Bonn im Westen, zwischen der Bebauung Lütticher und Aachener Straße im Süden, entlang der Brabanter Straße im Osten sowie im Norden hinter den zur Venloer Straße und Friesenplatz orientierten Flurstücken. Das Karree Genter Straße, Brüsseler Straße, Antwerpener Straße wird ausgeklammert. Für diesen Bereich gilt der seit 16.11.2011 rechtskräftige Bebauungsplan 65454/05 mit dem Arbeitstitel "Genter Straße" (siehe hierzu auch 3.4 Bebauungspläne, Durchführungspläne, Fluchtlinienpläne).

Eine parzellenscharfe Darstellung ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Im Norden und Süden wird das Plangebiet im Wesentlichen durch die äußeren Abgrenzungen der Versorgungsbereiche aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln bestimmt (Nahversorgungszentren Venloer Straße und Aachener Straße), da hierfür kein akuter Regelungsbedarf gesehen wird, und im Osten durch bestehende Bebauungspläne.

2. Anlass und Ziel der Planung

Das sogenannte Belgisches Viertel ist eines von mehreren gehobenen, gründerzeitlichen Wohnvierteln in Köln, die funktional unmittelbar an die Ringstraße, dem wichtigsten städtebaulichen Rückgrat der Innenstadt angeschlossen sind. Die Planung geht auf das von Josef Stübben im Jahre 1880 konzipierte Stadterweiterungskonzept zurück.

Kennzeichnend für das Gebiet sind Alleen, Vorgärten und eine gründerzeitliche Blockrandbebauung mit vielen denkmalwerten Fassaden.

Moltkestraße und Brüsseler Straße in Nord-Süd Richtung sowie Brüsseler Platz und Maastrichter Straße als Verbindungsachse zu Hohenzollernring und City bilden das stadträumliche Grundgerüst. Nach Westen bildet die Bahntrasse Köln-Bonn in Hochlage eine städtebauliche Zäsur beziehungsweise Raumbarrriere.

Das Viertel hat sich in den letzten beiden Jahrzehnten zu einem der beliebtesten innerstädtischen Wohnstandorte und Szeneviertel entwickelt.

Neben seiner vorrangigen Funktion als innerstädtischer Wohnstandort weist das Belgische Viertel auch eine äußerst vielschichtige gewerbliche und kulturelle Nutzungsstruktur auf, die sich seit jeher in einem stetigen Wandel befindet. Hierzu gehören heute:

- diverse gastronomische Betriebe sowie Szenekneipen, Bars, Musikbars, etc.,
- eine Vielfalt an gewerblichen Betrieben, insbesondere aus der Kreativbranche (Agenturen, Startups, Handwerk, diverse Dienstleistungen, etc.),
- eine heterogene Einzelhandelsstruktur, die auch über den täglichen, kurzfristigen Bedarf (Supermarkt, Kioske, etc.) hinausgeht: Boutiquen, Design, Fachgeschäfte, Möbel, etc. sowie
- diverse kulturelle Einrichtungen.

Diese historisch gewachsene Nutzungsstruktur spiegelt sich vor allem in einer vertikalen Nutzungsverteilung wider (Gewerbe im Erdgeschoss, Wohnen in den Obergeschossen). Diese gewerblichen und sonstigen Nutzungen konzentrieren sich vor allem entlang der stadträumlichen Hauptachsen, der Maastrichter Straße und der Brüsseler Straße.

Durch dieses vielseitige Einzelhandels-, Gastronomie- und Kulturangebot entfaltet das Belgische Viertel auch eine gesamtstädtische beziehungsweise überregionale Anziehungskraft. Es genießt vor allem bei Studenten und jüngeren Erwachsenen und Familien eine hohe Attraktivität und ist über die Stadtgrenze hinaus bekannt.

Seit ein paar Jahren fühlen sich Bewohner des Viertels verstärkt durch nächtlichen Lärm, Alkoholkonsum und Vermüllung gestört. Gesellschaftliche Rahmenbedingungen und ein verändertes Freizeitverhalten tragen dazu bei, dass junge Menschen abends und auch bis spät in die Nacht den öffentlichen Raum vermehrt als Treffpunkt und für ein geselliges Beisammensein nutzen. Insbesondere im Umfeld des Brüsseler Platzes spitzt sich dieser Konflikt in den letzten Jahren zu.

Der Brüsseler Platz bildet die zentrale Mitte des Viertels, eingebettet in eine geschlossene gründerzeitliche Bebauung, und wird dominiert durch die Kirche St. Michael. Entlang des Platzes haben sich einige gastronomische Betriebe angesiedelt, die zum Teil Flächen im Außenbereich in Anspruch nehmen.

Auch wenn die Ausstattung des Platzes nicht mehr den heutigen Ansprüchen an eine Platzgestaltung gerecht wird, so erfreut sich der Platz einer hohen Beliebtheit bei einem steigenden Anteil jungen Publikums. Dies liegt unter anderem an der attraktiven, zentralen Lage des Platzes sowie fehlenden vergleichbaren Alternativen im Umfeld.

An warmen Tagen, Wochenenden, vor Feiertagen und insbesondere im Zuge von Veranstaltungen wie "le Tour" oder der "Gamescom" werden über 1 500 Besucher gezählt, die sich bis in die Nacht auf dem Platz aufhalten.

2009 wurde ein moderierter Dialog mit den verschiedenen Konfliktparteien und Interessengruppen am Brüsseler Platz sowie Vertretern der Ordnungsbehörden und sonstigen Akteuren ins Leben gerufen. Dabei wurden gemeinsam Maßnahmen und Handlungsansätze entwickelt. Zum Teil erwiesen sich diese als wirksam, jedoch zur Beruhigung der Gesamtsituation, und speziell zur Lösung der Lärmproblematik, konnten sie nicht wesentlich beitragen.

Infolge einer Klage eines Anwohners fand im Jahr 2013 ein güterrichterliches Moderationsverfahren statt. Unter dem Namen "Modus Vivendi" wurde dabei ein Handlungskonzept beziehungsweise eine Vorgehensweise entwickelt, die seither vom Ordnungsamt der Stadt Köln und der Abfallwirtschaftsbetriebe Köln GmbH (AWB) praktiziert, dokumentiert und sukzessive angepasst wird, aber wiederum auch nur in Teilen zu einer Entschärfung des Konfliktes vor Ort beitragen konnte. Der "Modus Vivendi" fußt zum einen auf den Ergebnissen des ab 2009 moderierten Dialogs zwischen den verschiedenen Interessengruppen und Konfliktparteien, zum anderen auf den Erfahrungen, die durch die verschiedenen Akteure, Ordnungsbehörden, Abfallbetriebe und andere Fachämter gemacht und dokumentiert wurden.

Das Konzept verfolgt in erster Linie den Ansatz, den Konflikten (Lärm und Schmutz) durch ein abgestimmtes ordnungsrechtliches Eingreifen sowie durch eine gezielte Ansprache der Konfliktparteien, insbesondere der Gäste auf dem Platz, entgegenzuwirken.

Im Zusammenhang mit der Konfliktlage im Belgischen Viertel wird vor allem die Funktion der in den letzten Jahren in ihrer Anzahl steigenden Kioskbetriebe kritisch diskutiert.

Neben der Versorgung der Anwohner mit Artikeln für den kurzfristigen Bedarf sorgen sie durch meist lange Öffnungszeiten zudem für ein ortsnahe Angebot an günstigen alkoholischen Getränken bis spät in die Nacht. Gerade im Umfeld des Brüsseler Platzes profitieren insbesondere die Betreiber von Kioskbetrieben von der oben genannten Entwicklung im Belgischen Viertel und tragen auf diese Weise ihrerseits zu einer intensiven, lautstarken Nutzung des öffentlichen Raumes bis spät in die Nacht bei.

Eine aktuelle Bestandserhebung im Rahmen der Diskussion um die Situation am Brüsseler Platz aus dem Jahr 2014 und der Vergleich mit den dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zugrundeliegenden Daten aus dem Jahr 2008 verzeichnet eine deutliche Zunahme von Gastronomiebetrieben im Belgischen Viertel in diesem Zeitraum.

Auch diese Tendenz lässt die Befürchtung zu, dass die Attraktivität des Belgischen Viertels als nächtliche ‚Partymeile‘ insgesamt zunehmen wird.

Eine solche Entwicklung würde unweigerlich zu stärkeren Nutzungskonflikten mit den Bewohnern führen. Es besteht zudem das Risiko einer Zurückdrängung der Wohnfunktion zugunsten einer Umwandlung zu Gewerbe- oder Einzelhandelsflächen beziehungsweise Schank- und Speisewirtschaften.

Ziel dieses Bebauungsplans ist es, eine solche städtebauliche Fehlentwicklung zu verhindern.

Es sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um die vorhandene Wohnnutzung zu schützen, zu erhalten und fortzuentwickeln.

Zudem sollen in Umsetzung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes die gebietsprägende, im Einklang mit dem Schutzbedürfnis der Wohnfunktion stehende gewerbliche Nutzungsstruktur erhalten bleiben und die erforderlichen Entwicklungschancen ermöglicht werden.

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan stellt den Bereich des Plangebietes als "Allgemeinen Siedlungsbereich" dar. In den allgemeinen Siedlungsbereichen sollen unter anderem Wohnungen, wohnungsnaher Freiflächen, Dienstleistungen und gewerbliche Arbeitsstätten in einem räumlichen Zusammenhang entwickelt werden.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Die zuvor geschilderte, für das Belgische Viertel gebietstypische, historisch bedingte Nutzungsmischung spiegelt sich auch in der weitgehenden Darstellung als Besonderes Wohngebiet (WB) im Sinne des § 4a BauNVO wider.

Der Bereich um den Brüsseler Platz zwischen Antwerpener Straße und Lütticher Straße wird im FNP als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

3.4 Bebauungspläne, Durchführungspläne, Fluchtlinienpläne

Zwischen Genter Straße, Brabanter Straße, Antwerpener Straße und Brüsseler Straße wurde am 16.11.2011 der Bebauungsplan 65454/05 –Arbeitstitel: "Genter Straße"- rechtskräftig mit dem Ziel, die bauliche Entwicklung des Blockinnenbereiches planungsrechtlich zu steuern. Der Bebauungsplan ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt worden.

Grundlage für das Verfahren war der Planungsauftrag des Stadtentwicklungsausschusses aus seiner Sitzung am 09.08.2007: "Zur Verhinderung einer zu starken baulichen Nachverdichtung der Innenblockbereiche im Belgischen Viertel sollen einfache Bebauungspläne unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB aufgestellt werden" (Vorlage 480/007).

Neben dem werden auch Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung getroffen mit dem Ziel, bestimmte Vergnügungsstätten auszuschließen sowie die Entwicklung von Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben zu steuern.

In Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Genter Straße dahingehend überprüft, inwiefern vor dem Hintergrund der aktuellen Problemlage im Belgischen Viertel Anpassungsbedarf besteht. Gegebenenfalls muss eine Änderung des Bebauungsplanes „Genter Straße“ angestrebt werden.

Im Bereich zwischen Lütticher Straße, Moltkestraße, Aachener Straße und Brüsseler Straße liegt der rechtskräftige Durchführungsplan 65452/03. Dieser setzt Fluchtlinien, Vorgärten und einen öffentlichen Parkplatz fest.

Des Weiteren gilt im gesamten Plangebiet der Fluchtlinienplan 136 aus dem Jahr 1885.

Im weiteren Verfahren wird geprüft werden, ob diese Rechtspläne aufgehoben werden können.

3.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Plangebiet ist umgeben von Versorgungsbereichen, die durch das per Ratsbeschluss vom 17.12.2013 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln festgelegt wurden. Im Osten grenzt das Gebiet an die City, im Norden und Süden an die Nahversorgungszentren (NVZ) Venloer Straße beziehungsweise Aachener Straße. Das NVZ Aachener Straße umfasst auch einen Teil der Brüsseler Straße bis zur Lütticher Straße, sodass sich hier der ausgewiesene Versorgungsbereich und das Plangebiet geringfügig überlagern. Trotz der gewollten Konzentration von Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe in Versorgungsbereichen soll aufgrund der Gebietsprägung auch hier überprüft werden, inwiefern eine Steuerung der vertikalen Nutzungsverteilung (Wohnen/Gewerbe) erforderlich beziehungsweise möglich ist.

3.6 Entwicklungskonzept Innenstadt (EKI)

Das durch den Rat am 19.12.1989 beschlossene EKI stellt das Belgische Viertel in seinem Nutzungskonzept als Bereich für überwiegend Wohnnutzung dar. Die Achse Brüsseler Platz/ Maastrichter Straße sowie die Moltkestraße werden im Gestaltungskonzept als Stadtraum von bezirklicher Bedeutung sowie zusammen mit der Lütticher Straße im Freiraumkonzept als übergeordnete fußgängerfreundliche Verbindungen mit besonderen Ansprüchen an die Gestaltung gekennzeichnet.

4. Planungskonzept

Zur Sicherung der zuvor genannten Ziele soll im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens eine Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung im Gebiet erfolgen. Zu diesem Zweck ist eine horizontale und vertikale Gliederung der Nutzungsstruktur unter folgenden Gesichtspunkten planungsrechtlich möglich und erforderlich:

- Es werden Bereiche festgesetzt, in denen vorrangig die Wohnnutzung geschützt und fortentwickelt werden soll. Zu diesem Zweck sollen gewerbliche Nutzungen, insbesondere Gastronomie und Einzelhandel ausgeschlossen werden (Zielsetzung: WA)
- Es werden Bereiche festgesetzt, in denen das Wohnen geschützt und fortentwickelt, jedoch auch die vorhandene gebietstypische Nutzungsstruktur in ihrer Eigenart gesichert werden soll, ohne ihr dabei die notwendigen Entwicklungsspielräume zu nehmen. Hierfür sollen Gastronomie und Einzelhandel ausnahmsweise zulässig sein, so lange der gebietsprägende Charakter des Nutzungsverhältnisses qualitativ und quantitativ gewahrt bleibt. Eine Genehmigung weiterer Gastronomiebetriebe und Läden stünde dann immer unter dem Vorbehalt, dass entweder eine qualitativ gleichwertige Nutzung zeitnah aufgegeben wird, oder eine Vereinbarkeit des konkreten Vorhabens mit dem Ziel der Sicherung und Fortentwicklung der vorhandenen Wohnnutzung gegeben ist. Eine Überprüfung in diesem Sinne erfolgt auf Grundlage der Betriebsbeschreibung im Rahmen zukünftiger Baugenehmigungsverfahren. So kann gesichert werden, dass auch in der Summe gesehen keine einseitige Verstärkung eines Angebotes, zum Beispiel von Gastronomiebetrieben zugelassen wird (Zielsetzung: WB).
- Dabei soll in bestimmten Bereichen eine gebietsprägende vertikale Nutzungsstruktur (Erdgeschoss Gewerbe, Obergeschosse Wohnen) berücksichtigt, entwickelt und festgesetzt werden.
- Vergnügungsstätten mit dem Charakter von Sexshops, Wettbüros und Spielhallen sollen zum Schutz der gebietsprägenden Nutzungsstruktur sowie zur Verhinderung von Trading-Down-Effekten im gesamten Plangebiet generell ausgeschlossen werden.

5. Plandurchführung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Normalverfahren nach § 2 Absatz 1 BauGB erfolgen. Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Absatz 3 BauGB aufgestellt und trifft lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

Wie schon unter 2. *Anlass und Ziel* der Planung dargestellt, ist das Plangebiet neben Wohnen von einer heterogenen Gewerbestruktur geprägt, die in weiten Teilen vom Charakter her einem Besonderen Wohngebiet nach § 4a BauNVO entspricht (siehe hierzu auch 3.2 *Flächennutzungsplan*). Diese gebietstypische Mischung gilt es im weiteren Verfahren zu ermitteln, um Ziele und räumliche Abgrenzung der angestrebten planungsrechtlichen Feinsteuerung zu konkretisieren. Dies erfordert eine aktuelle und dezidierte Bestandskartierung, sowohl der horizontalen, als auch der vertikalen Nutzungsverteilung.