

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle

VI/61/1

611/2 klau ma

Vorlagen-Nummer

2530/2018

Freigabedatum 23.08.2018

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Städtebauliches Planungskonzept Belgisches Viertel in Köln-Neustadt/Nord, Anhörung der Bezirksvertretung Innenstadt zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hier: Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	17.09.2018
Stadtentwicklungsausschuss	20.09.2018

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung, für den Bereich des städtebaulichen Planungskonzeptes –Arbeitstitel: Belgisches Viertel in Köln-Neustadt/Nord– gemäß der Anlage 5 einen Bebauungsplan-Entwurf auszuarbeiten. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind dabei im Sinne der Stellungnahme der Verwaltung gemäß Anlage 3.1 zu berücksichtigen.

Alternative: keine

Begründung:

Anlass und Ziel der Planung

Das Belgische Viertel hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem der beliebtesten Kölner Wohngebiete, aber auch in ein angesagtes Szeneviertel entwickelt. Neben seiner Funktion als innerstädtischer Wohnstandort weist das Belgische Viertel zudem eine vielschichtige gewerbliche und kulturelle Nutzungsstruktur auf.

Gesellschaftliche Rahmenbedingungen und ein verändertes Freizeitverhalten führten in den letzten Jahren dazu, dass insbesondere junge Menschen abends und auch bis spät in die Nacht den öffentlichen Raum vermehrt als Treffpunkt und für ein geselliges Beisammensein nutzen. Diese Entwicklungen führten zu stärkeren Konflikten mit den Bewohnern. Es besteht zudem das Risiko einer Zurückdrängung der Wohnnutzung zugunsten einer Umwandlung zu Gewerbe- oder Einzelhandelsflächen beziehungsweise zu Gastronomiebetrieben.

Ziel des sogenannten einfachen Bebauungsplans, der insbesondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung trifft, ist es folglich, eine solche städtebauliche Fehlentwicklung zu verhindern. Es sollen einerseits die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um die vorhandene Wohnnutzung zu schützen, zu erhalten und fortzuentwickeln. Andererseits sollen die im Sinne der besonderen Eigenart gebietsprägenden sowie im Einklang mit dem Schutzbedürfnis der Wohnfunktion stehenden gewerblichen Nutzungsstrukturen erhalten bleiben.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Zum städtebaulichen Planungskonzept wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) am 20.02.2018 in der Tagespresse sowie am 21.02.2018 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht und durch eine Abendveranstaltung am 27.02.2018 im Pädagogischen Zentrum (PZ) des Königin-Luise-Schule durchgeführt. Schriftliche Stellungnahmen konnten bis zum 14.03.2018 einschließlich an den Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Innenstadt, Herrn Andreas Hupke, gerichtet werden. Im Rahmen dieser Beteiligung sind 22 Stellungnahmen fristgerecht und 1 Stellungnahme fristverspätet eingegangen.

Weiterführung des Verfahrens

Die eingangs genannten städtebaulichen Ziele wurden nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgehend von den eingegangenen Stellungnahmen überprüft und sollen nunmehr konkretisiert im Bebauungsplan-Entwurf durch eine Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung in horizontaler und vertikaler Weise auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) planungsrechtlich gesichert werden. Hierzu sollen insbesondere die Nutzungsarten Wohnen, Gastronomie und Einzelhandel in die Kategorien allgemein zulässig, nur ausnahmsweise zulässig und unzulässig gegliedert und je nach Nutzungsschwerpunkt beziehungsweise dem städtebaulichen Entwicklungsziel miteinander kombiniert werden. Im Vergleich zum städtebaulichen Planungskonzept der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird nunmehr im gesamten Plangebiet das Wohnen zumindest ausnahmsweise ab dem Erdgeschoss zulässig sein (siehe auch Anlage 4.2).

Dies bedeutet einerseits für den östlichen Bereich des Brüsseler Platzes, die daran nördlich und südlich angrenzende Brüsseler Straße sowie die Maastrichter Straße und die daran südlich angrenzende Brabanter Straße die nur ausnahmsweise Zulässigkeit der Gastronomie. Im Vergleich zum städtebaulichen Planungskonzept der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden damit die Bereiche des WB 3/WB 4 nördlich der Lütticher Straße in Bereiche des WB 2 zurückgestuft (siehe auch Anlagen 4.1 und 4.2). Zudem soll durch den weiteren Ausschluss von Kiosken, Trinkhallen und Imbissen in bestimmten Bereichen eine größere Pufferzone um den Brüsseler Platz geschaffen werden, um das Wohnen in diesem Bereich zu stärken. Im Vergleich zum städtebaulichen Planungskonzept der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden damit Bereiche des WB 4 südlich der Lütticher Straße beziehungsweise nördlich der Antwerpener Straße teilweise in Bereiche des WB 3 zurückgestuft (siehe auch Anlagen 4.1 und 4.2). Zur Fortentwicklung des Wohnens wird ferner im Vergleich zum städtebaulichen Planungskonzept der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung festgesetzt, dass ab einem bestimmten Geschoss nur Wohnungen zulässig sind (siehe auch Anlage 4.2). In den Randbereichen des Plangebietes, die an die zentralen Versorgungsbereiche "Venloer Straße" und "Aachener Straße" angrenzen, wird andererseits der Entwicklungsspielraum für gewerbliche Nutzungen und insbesonde-

re Einzelhandel und Gastronomie gemäß den gesetzlich Vorgaben nach § 4a Abs. 1 BauNVO für ein WB-Gebiet vorgesehen. Die Bereiche mit besonders hohem Wohnanteil sollen geschützt und weiterentwickelt sowie ein Vordringen von wohnfremden Nutzungen mit Störpotenzial durch deren Abschluss verhindert werden. Hierzu gehören unter anderem die Lütticher Straße, Neue Maastrichter Straße, Teile der Antwerpener Straße, Genter Straße sowie die nördliche und südliche Bebauung des Brüsseler Platzes. Vergnügungsstätten sollen aufgrund ihres Störpotenzials für das Wohnen, zum Schutz der gebietsprägenden Nutzungsstruktur sowie zur Verhinderung von Trading-Down-Effekten im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden.

Die im Plangebiet heute vorzufindenden Betriebe können mit dem Planungskonzept erhalten werden. Nach derzeitigem Stand der Prüfungen werden lediglich sieben Betriebe überplant. Davon erhalten vier Betriebe wegen ihres Störpotenzials nur bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz im Umfang der genehmigten Nutzung und drei Betriebe planungsrechtlichen Bestandsschutz mit geringen Möglichkeiten der Erweiterung, da sie mit dem Umfeld noch vereinbar sind. Es gilt dabei zwingend ein Verbesserungsgebot beziehungsweise ein Verschlechterungsverbot einzuhalten.

Im Vergleich zum städtebaulichen Planungskonzept der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird zum Erhalt der Vorgärten im Bereich der Lütticher und Genter Straße (Südseite) insbesondere folgende Konkretisierungen des Planungskonzeptes zusätzlich vorgesehen:

- a) Festsetzung der Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Bauflucht als nicht überbaubare Grundstücksfläche.
- b) Ausschluss von Stellplätzen und Garagen auf den vorgenannten nicht überbaubaren Flächen.

Hierzu wird ergänzend geprüft, ob die vorgenannten Flächen zusätzlich mit der Festsetzung zur Bindung und/oder zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegt werden können.

Verwaltungsvorschlag

Die Verwaltung schlägt vor, auf der Grundlage des geänderten städtebaulichen Planungskonzeptes (Anlage 5) einen Bebauungsplan-Entwurf auszuarbeiten und dabei die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß der Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 3.1) zu berücksichtigen.

Vorberatungen

Beschlussfassung über das städtebauliche Planungskonzept und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Vorlagen Nummer 2764/2017)

BV 1	07.12.2017	TOP	5.4	Einstimmig zugestimmt bei Enthaltung von SPD und Deine Freunde
StEA	14.12.2017	TOP	8.1	einstimmig zugestimmt

Anlagen

- 1 Übersichtsplan (Befangenheit)
- 2.1 Niederschrift über die Abendveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 27.02.2018
- 2.2 Dokumentation der Planungsdiskussion „Forum Belgique“ im Rahmen der Abendveranstaltung am 27.02.2018
- 3.1 Darstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- 3.2 Darstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB
- 4.1 Darstellung der Änderungen im städtebaulichen Planungskonzept
- 4.2 Darstellung der Änderungen in der Verteilung der Hauptnutzungen (Tabelle)
- 5 Städtebauliches Planungskonzept (Vorgabenbeschluss)