

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle

VI/61/1

61/1 Seib Sa

Vorlagen-Nummer

0309/2020/1

Freigabedatum

Dringlichkeitsentscheidung und Genehmigung

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Entscheidung durch den Bezirksbürgermeister und ein Mitglied der Bezirksvertretung gemäß § 36 Absatz 5, Satz 2 GO NRW und Genehmigung durch die Bezirksvertretung.

Betreff

Satzung über eine zweite Verlängerung der Veränderungssperre für einen Teilbereich der Ortslage in Köln-Neustadt/Nord

Arbeitstitel: Belgisches Viertel in Köln-Neustadt/Nord

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	05.03.2020

Begründung der Dringlichkeit

Die erste Verlängerung der Veränderungssperre vom 26.02.2019 läuft am 19.03.2020 aus. Ein Satzungsbeschluss kann bis zu diesem Zeitpunkt nicht herbeigeführt werden. Die Folge wäre, dass im Sinne der Planungsziele zu verhindernde Bauanträge ab 20.03.2020 genehmigt werden müssten. Um dies zu verhindern muss bis zum 19.03.2020 die zweite Verlängerung der Veränderungssperre in Kraft getreten sein.

Die Vorlage konnte für den letzten Sitzungslauf nicht vorgelegt werden, da der verwaltungsinterne Prüf- und Abstimmungsprozess zeitlich mit der Abgabefrist zusammen fiel.

Eine Entscheidung in der nächsten Ratssitzung am 26.03.2020 wäre zu spät.

Aus diesem Grunde ist gemäß § 60 Abs. 1 Satz 1 GO NRW eine Vorlage für den Hauptausschuss am 02.03.2020 zu fertigen.

Beschluss:

Der Hauptausschuss beschließt im Rahmen einer Dringlichkeitsentscheidung gemäß § 60 Absatz 1 Satz 1 GO NRW die Satzung über eine zweite Verlängerung der Veränderungssperre für einen Teilbereich der Ortslage in Köln- Neustadt/Nord –Arbeitstitel: Belgisches Viertel in Köln-Neustadt/Nord– für das Gebiet zwischen Aachener Straße im Süden, Hohenzollernring im Osten, Friesenplatz und Venloer Straße im Norden sowie der Bahntrasse Köln – Bonn im Westen in der zu diesem Beschluss paraphierten Fassung.

Datum

Abstimmungsergebnis

Unterschrift

Unterschrift

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Problemstellung

Verhinderung einer städtebaulichen Fehlentwicklung.

Begründung zur Verlängerung der Veränderungssperre: Belgisches Viertel in Köln-Neustadtstadt/Nord

Der Verwaltung wurden in der Vergangenheit mehrere Anträge auf Nutzungsänderung im Gebiet des Bebauungsplan-Entwurfes „Belgisches Viertel“ vorgelegt, beispielsweise 2015 die Nutzungsänderung in eine Musikgaststätte mit Öffnungszeiten dienstags bis donnerstags von 19.00 bis 3.00 Uhr und am Wochenende bis 5.00 Uhr.

Bei der Nutzungsänderung in eine Musikgaststätte mit nächtlichen Öffnungszeiten handelt es sich planungsrechtlich um eine Vergnügungsstätte, die im Planbereich mit überwiegender Wohnnutzung städtebaulich nicht verträglich ist und daher nicht mit dem Planungskonzept des oben aufgeführten Bebauungsplanes in Einklang steht. Die Ablehnung des Bauantrages erfolgte seinerzeit auf der Grundlage der Veränderungssperre, weil eine entsprechende Genehmigung die Durchführung der Planung wesentlich erschwert hätte. Im Rahmen eines nachgeordneten verwaltungsgerichtlichen Verfahrens hat der Bauherr allerdings seinen Nutzungsänderungsantrag zurückgezogen.

Ziel des oben aufgeführten Bebauungsplanes ist die Verhinderung einer städtebaulichen Fehlentwicklung. Es sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um die vorhandene Wohnnutzung zu schützen, zu erhalten und fortzuentwickeln. Hierfür sollen unter anderem Festsetzungen getroffen werden zur Zulässigkeit von Speise- und Schankwirtschaften. Zudem soll die Etablierung von Vergnügungsstätten durch Ausschluss solcher Betriebe verhindert werden.

Die gebietsprägende, im Einklang mit dem Schutzbedürfnis der Wohnfunktion stehende gewerbliche Nutzungsstruktur soll erhalten und diesen Betrieben die erforderlichen Entwicklungsspielräume eingeräumt werden. Der Bebauungsplan verfolgt daher die Absicht, das Plangebiet in Bereiche zu gliedern, in denen unterschiedliche Schwerpunkte bezüglich der Konzentration, dem Schutz und der Fortentwicklung der Wohnnutzung gesetzt werden.

Analog dazu wird die Zulässigkeit wohnfremder beziehungsweise gewerblicher Nutzungen, insbesondere Schank- und Speisewirtschaften sowie bestimmte Einzelhandelsbetriebe (Kioske), geregelt. Die Zulässigkeit von Betrieben bestimmt sich durch die Verträglichkeit mit der übergeordneten Zielsetzung, die Wohnnutzung zu erhalten, zu schützen und weiterzuentwickeln.

Da das Bebauungsplanverfahren voraussichtlich nicht bis zum Ablauf der Veränderungssperre am 21.03.2020 abgeschlossen werden kann, ist zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung im Plangebiet, die beispielsweise durch Anträge der vorgenannten Art entstehen könnte, die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr erforderlich.

Hintergrund der zeitlichen Verzögerungen im Planverfahren ist die seit 2018 geänderte DIN 4109

(Schallschutz im Hochbau) mit der Folge, dass das bereits ausgearbeitete Lärmgutachten 2019 nochmals grundlegend überarbeitet und entsprechend den in der genannten DIN bestimmten Anforderungen auf „maßgebliche Außenlärmpegel“ umgestellt werden musste. Damit verbunden war auch eine zeitlich aufwendige Aktualisierung der Bestandsdaten von knapp 200 Gewerbetrieben im Plangebiet einschließlich der Recherche in diesbezüglichen Bauakten.

Gemäß § 17 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) erfordern die genannten besonderen Umstände die zweite Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr.

Auswirkungen

In dem der Veränderungssperre unterliegenden Planbereich dürfen

- a) Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Hierzu zählen insbesondere Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen.
- b) erhebliche oder wesentlich Wert steigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

3 Anlagen