

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.