

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Rat	23.03.2021

Anfrage gem. § 4 GO Rat betr. "Veränderungssperre Belgisches Viertel" der Ratsgruppe GUT Köln (AN/0578/2021)

Die Frage wie ein Bebauungsplan für das Belgische Viertel aussehen soll, und ob dieser überhaupt notwendig ist, wird in der Stadtgesellschaft weiterhin kontrovers diskutiert.

Um Fehlentwicklungen im Belgischen Viertel zu verhindern wurde eine sogenannte Veränderungssperre erlassen, die bereits zwei Mal um ein Jahr verlängert wurde. Damit wurden die Möglichkeiten des Baugesetzbuch §17 (1) und (2) bereits ausgeschöpft.

Während des Zeitraums der Veränderungssperre wurde ein Bebauungsplan für das Belgische Viertel entwickelt, der nun als Beschlussvorlage dem Rat vorliegt. Dieser würde Rechtssicherheit schaffen, wird aber (wie eingangs erwähnt) zum Teil heftig kritisiert.

Da aber ohne Bebauungsplan und ohne Veränderungssperre in einem nicht regulierten Belgischen Viertel von anderer Seite Fehlentwicklungen befürchtet werden, wäre es unseres Erachtens nach sinnvoll, weitere Zeit für einen einvernehmlichen Kompromiss zu gewinnen.

Vor diesem Hintergrund stellen wir folgende Fragen:

1. § 17 Absatz (3) des Baugesetzbuches eröffnet die Möglichkeit "eine außer Kraft getretene Veränderungssperre ganz oder teilweise erneut [zu] beschließen, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlass fortbestehen."
 - a) Wäre eine *erneut* beschlossene Veränderungssperre eine Möglichkeit mehr Zeit für einen breiter getragenen Kompromiss zu finden?
 - b) Bestehen die Voraussetzungen für einen erneuten Erlass einer Veränderungssperre weiter fort?
 - c) Würden bei einer erneuten Veränderungssperre Entschädigungszahlungen im Sinne des §18 BauGB drohen? Wenn ja, in welcher Höhe?
2. Welche konkret zu benennenden Fehlentwicklungen befürchtet die Verwaltung bei einem Verzicht auf einen Bebauungsplan zum jetzigen Zeitpunkt?

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.

- a) Für das Bebauungsplanverfahren Belgisches Viertel kann eine Veränderungssperre aus planungsrechtlichen Überlegungen nicht erneut beschlossen werden.
- b) Die Gemeinde kann nach § 17 Absatz 3 BauGB eine außer Kraft getretene Veränderungssperre erneut beschließen, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlass fortbestehen. Diese im Gesetz beschriebene Möglichkeit erfordert besondere Umstände. An diesen unbestimmten

Rechtsbegriff stellen die Gerichte hohe Anforderung, um nicht von einem enteignungsgleichen Eingriff zu sprechen. Besondere Umstände und die damit verbundenen gesteigerten Zulässigkeitsvoraussetzungen könnte eine neue Planung sein, die sich ganz erheblich von den Grundzügen des zur Entscheidung vorgelegten Bebauungsplanes "Belgisches Viertel" (Session-Nr.: 0314/2021) unterscheidet. Hierzu wird angemerkt, dass dabei das Entwicklungsgebot aus § 8 Absatz 2 BauGB zu beachten wäre. Würde demnach eine "andere Planung" (beispielsweise für ein Mischgebiet) im vorgenannten Sinne angestrebt, dürfte ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Stadt Köln erforderlich werden, da dieser rechtsverbindlich für das Belgische Viertel ein besonderes Wohngebiet beziehungsweise Wohnbaufläche darstellt.

Besondere Umstände nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts können auch vorliegen, wenn im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens das zuständige Gericht einen Bebauungsplan für unwirksam erklärt und die Gemeinde im Anschluss diesen neu aufstellt, um die festgestellten Rechtsfehler in der Planung zu beheben.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Verwaltung keine Gründe erkennen kann, die den erneuten Erlass einer Veränderungssperre rechtssicher begründen und ermöglichen könnten.

- c) Aus dem Ablauf der Veränderungssperre zum 19.03.2021 sind derzeit Entschädigungsansprüche nach § 18 BauGB weder bekannt noch erkennbar.

Zu 2.

Die zur Entscheidung vorgelegte Beschlussvorlage "Belgisches Viertel" spiegelt die derzeit städtebaulich relevante Sach- und Rechtslage wider. Dabei wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der beigegefügtten Begründung unter Abwägung aller betroffenen Belange im Ergebnis festgestellt, dass dieser Bebauungsplan zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Absatz 3 BauGB)

Bei Verzicht auf den Bebauungsplan dürfte sich die maßgebliche Sach- und Rechtslage zusehends ändern, insbesondere ist von einer erheblichen Veränderung der Sachlage auszugehen, da das Sicherungsinstrument der Veränderungssperre nicht mehr zur Verfügung steht und damit bauliche Veränderungen, insbesondere im Hinblick auf Nutzungsänderungen in Richtung "Vergnügungsviertel" die im Widerspruch zu den Planungszielen des Bebauungsplanes stehen, nicht mehr verhindert werden können. Eine über die Zeit anwachsende deutliche Divergenz zwischen der tatsächlichen Genehmigungslage im Plangebiet und der Zielsetzung des Bebauungsplanes auf der Grundlage der heutigen baurechtlichen Beurteilung wäre die Folge. Letztlich ist aus Sicht der Verwaltung zu befürchten, dass der vorgelegte Bebauungsplan nicht mehr in dieser ausgearbeiteten Fassung zur Rechtskraft gebracht werden könnte.

Gez. Reker