

Anlage 14

Ergebnis der Prüfung zur Änderung des Planentwurfes aus Vorlage 0314/2021 gemäß Beschlusses des Rates vom 06.05.2021

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung vom 06.05.2021 die Überprüfung folgender Änderungen aus dem Antrag AN/1021/2021 am Bebauungsplan „Belgisches Viertel in Köln Neustadt/Nord“ basierend auf der Vorlage 0314/2021 beschlossen:

Punkt 3 & 4 werden ersetzt durch:

3. Die Verwaltung wird beauftragt,

I. folgende Änderungen, nach rechtlicher Prüfung, in den Bebauungsplan-Entwurf 65450/05 einzuarbeiten:

- A. Antwerpener Straße beiderseits als WB 2 zu beplanen*
- B. Beiderseitige Planung des Brüsseler Platzes auf WB2.*
- C. Moltkestr. (östliche Seite) statt WA1 als WB2 beplanen.*
- D. Beiderseitige Planung der Brüsseler Straße inklusive Nr. 78 und 78a als WB2.*
- E. Brabanter Str. (westliche Seite Höfe Nr. 3 – 11) statt WB1 als WB2 beplanen.*
- F. In 1.3 b) der textlichen Festsetzung „die der Versorgung des Gebietes dienenden“ ersatzlos streichen. (Hinweis 61: alle WA 2 – bislang Antwerpener Straße West, Brüsseler Platz,; Lütticher Straße West in Neufassung nicht mehr enthalten)*
- G. In 1.7 b) der textlichen Festsetzung einfügen „- Musikgaststätten“ (Hinweis 61: alle WB 3)*
- H. In 1.8 a) der textlichen Festsetzung einfügen „- Musikgaststätten“ (Hinweis 61: alle WB 4)*

II. die aufgrund der in 1. genannten Änderungen erforderliche Offenlegung des Bebauungsplans, nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, zu planen und für diesen Sommer zu terminieren.

III. die Beschlussvorlage belgisches Viertel in Köln-Neustadt/Nord (0314/2021) nach erfolgter Offenlegung und Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs schnellstmöglich (in diesem Jahr) dem Rat zur Abstimmung vorzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei Umsetzung der zu überprüfenden Änderungen ist mit folgenden planungsrechtlichen und städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen:

Die Umsetzung der beauftragten Änderungen am Bebauungsplanentwurf würden die gastronomischen und gewerblichen Nutzungen im Plangebiet stärken. Die Konflikte mit der vorhandenen Wohnnutzung würden planungsrechtlich nicht ausreichend gesteuert und perspektivisch zusätzlich verstärkt werden. Die Änderungen würden dem gesetzlich definierten Planungsgrundsatz eines Wohngebietes entgegenstehen und würden somit die leitenden Festsetzungen und die Grundzüge des Bebauungsplans in Frage stellen.

Zu den Änderungen I. A bis E

Wesentlicher Bestandteil der Änderungen wäre eine Umplanung vieler Bereiche in ein Besonderem Wohngebiet 2 (WB 2) anstelle eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) oder Besonderem Wohngebiet 1 (WB 1). Im Bebauungsplan wird bislang die Festsetzung WB 2 auf

die Maastrichter Straße als Verlängerung der Ehrenstraße zum Brüsseler Platz angewendet und berücksichtigt somit eine im Gebiet einzigartige städtebauliche Prägung. Die Maastrichter Straße ist von einer durchgängig gewerblich genutzten Erdgeschosszone und einer überwiegenden Mischung aus Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben geprägt. Der Bebauungsplan verfolgt das städtebauliche Ziel, ebendiese im Einklang mit einer Wohnnutzung stehende Nutzungsmischung und Vielfalt zu erhalten. Diese städtebauliche Situation trifft im Gebiet aufgrund ihrer Lage ausschließlich auf diesem Teilbereich zu und kann nicht auf andere räumliche Bereiche wie Moltkestraße oder Antwerpener Straße übertragen werden. Die Umsetzung einer solchen Änderung bedürfte der Festsetzung einer neuen Gebietskategorie einschließlich entsprechender Begründung.

Die Gebietskategorie WA 2 setzt die Art der baulichen Nutzung für das westliche Plangebiet fest und betrifft die Antwerpener Straße West, Brüsseler Platz Nord und Süd sowie die Lütticher Straße West. In den textlichen Festsetzungen zum WA 2 sollen die Betriebe für Schank- und Speisewirtschaft auf die Versorgung des Gebiets eingegrenzt werden. Der Wegfall dieser Eingrenzung würde auch in diesem Fall eine grundsätzliche Änderung der Intention des Planes darstellen. Eine Stärkung der Wohnnutzung und eine Steuerung der Gastronomie auf die örtliche Versorgung bleiben somit aus. Vielmehr wird die Entwicklung gastronomischer Betriebe mit erweitertem Einzugsgebiet gefördert. Darüber hinaus würde als Folge dessen die feingliedrige Abstufung der Nutzungen WA 1 und WA 2 entfallen und somit das gesamte Konstrukt der Festsetzungen neu überdacht werden müssen. Bei Betrachtung der Gegenüberstellung des Bebauungsplanentwurfs und der zu überprüfenden Änderungen (siehe planerische Gegenüberstellung: Ursprüngliche Variante/ Geänderte Variante S. 7) bleibt anzumerken, dass bei einer Umsetzung aller Änderungen faktisch kein WA 2 im Gebiet mehr vorhanden wäre, insofern wären Änderungen an der Gebietskategorie WA2 obsolet.

Zu den Änderungen I. G und H

Musikgaststätten sollen im Verfahren und nach Umsetzung der vorgeschlagenen Änderungen eine besondere Berücksichtigung finden. Auch dadurch wäre eine grundsätzliche Änderung der Intention des Planes, die Wohnnutzung zu stärken und sich in der Gastronomie eher auf die örtliche Versorgung zu richten, die Folge. Nach erster Prüfung ist die Einfügung der Nutzung „Musikgaststätte“ in die textlichen Festsetzungen als eigenständige Nutzungsart unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten nicht rechtsfehlerfrei umsetzbar. Eine ausdrückliche Erwähnung in den Festsetzungen suggeriert, dass diese Nutzung nicht mehr unter dem Oberbegriff „Schank- und Speisewirtschaft“ fällt und es sich somit um eine Vergnügungsstätte handeln würde. Die Systematik der Baunutzungsverordnung macht deutlich, dass eine Vergnügungsstätte nach Vorstellung des Gesetzgebers regelmäßig mit Auswirkungen verbunden ist, die mit anderen Nutzungen in Konflikt treten kann. Musikgaststätten als Vergnügungsstätten bedingen eine automatische Öffnung für weitere Vergnügungsstätten mit geringerem Störpotenzial für die Wohnnutzung, bspw. Spielhallen, Shisha Bars und Wettbüros. Aus diesem Grund sind Vergnügungsstätten nur in Mischgebieten (dort eingeschränkt) bzw. in Kerngebieten allgemein zulässig. Vorbehaltlich einer rechtlichen Prüfung wären aus Sicht des Stadtplanungsamtes die betroffenen Bereiche im WB 3 (nördliche und südliche Brüsseler Straße, Teile der Bismarckstraße, Eckbereiche der westlichen Antwerpener Straße südliche Brabanter Straße; Alt- und Neufassung identisch) statt mit einem besonderen Wohngebiet als Mischgebiet (MI) festzusetzen. Diese Festsetzung würde mit entsprechenden Folgen auch für andere dann zulässige Nutzungen gelten und darüber hinaus ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans auslösen.

Anmerkungen zum Flächennutzungsplan (FNP)

Die Verwaltung empfiehlt im Fall einer Umsetzung der vorgeschlagenen Änderungen am Bebauungsplan, dass der Flächennutzungsplan entsprechend der neuen planerisch-gewerblichen Ausrichtung geändert wird, um eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu ermöglichen und somit auch Rechtssicherheit zu gewährleisten. Aktuell stellt der Flächennutzungsplan Wohnnutzungen (W) und im

weiteren Umfeld besondere Wohngebiete (WB) dar. Rechtlich sind aus diesen Darstellungen des Flächennutzungsplanes allgemeine Wohngebiete (WA), reine Wohngebiete (WR) und besondere Wohngebiete (WB) zu entwickeln, wobei in der Begründung ausdrücklich erwähnt ist, dass das Gebiet ausschließlich dem Wohnen dienen soll. Daher sollte bei Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes entsprechend des Ratsbeschlusses ein FNP-Änderungsverfahren mit der Zielsetzung, das belgische Viertel insgesamt als WB-Fläche (oder ggf. als Mischgebiet, MI) im FNP darzustellen, durchgeführt werden.

Anmerkungen zur Veränderungssperre

Die Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB die am 19.03.2021 ausgelaufen ist, wirkt aktuell nicht mehr auf das Gebiet ein. Aus diesem Grund müssen die faktischen Änderungen der Nutzungen im Gebiet überwacht und in das laufende Planverfahren eingearbeitet werden. Dies könnte zu weiteren Verzögerungen des Verfahrens führen.

Fazit zu den beschlossenen Änderungen.

Die aus dem Beschluss des Rates der Stadt Köln vorgeschlagenen Änderungen würden in ihrer Gesamtheit einer neuen Planaufstellung gleich kommen und sowohl die Grundzüge der Planung als auch die planerische Zielsetzung des Bebauungsplans verändern. Die Eingriffe in das gesamte Abwägungsgefüge des Bebauungsplanes und der Behandlung der Stellungnahmen aus den bereits erfolgten Offenlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB würden eine grundlegende Änderung des Planentwurfes (zeichnerisch und textlich) und der Begründung erfordern. Für den Umweltbericht und die Abwägung der Festsetzungen wäre insbesondere die schalltechnische Untersuchung zu überarbeiten. Weitere Gutachten müssten im Hinblick auf die neue Zielsetzung des Bebauungsplans überprüft und gegebenenfalls geändert werden. Um die Änderungen rechtssicher am Bebauungsplan und am Flächennutzungsplan einzuarbeiten, müssten ein Großteil der Planunterlagen neu aufgestellt werden. Um dies zu gewährleisten müssten die Verfahren (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan) ab der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB neu geführt werden. Mit einem Satzungsbeschluss wäre daher nicht in 2022 zu rechnen.

Die Aussicht auf eine Konfliktbewältigung und Befriedung zwischen den unterschiedlichen Interessenslagen vor Ort ist unwahrscheinlich. Eine tiefgreifende Änderung des Planverfahrens wäre nur arbeitsaufwändig und zeitintensiv umzusetzen. Damit würden auch im Stadtplanungsamt erhebliche Kapazitäten gebunden, die nicht für Wohnungsbauprojekte o.ä. eingesetzt werden könnten.

Als Ergebnis der Überprüfung der mit dem Beschluss 0314/2021 vorgeschlagenen Änderungen am Bebauungsplan kann die Umsetzung dieser Änderungen unter Beachtung der Planungsabsicht, wie sie sich aus dem gefassten Aufstellungsbeschluss vom 28.01.2016 (Session-Nr. 2920/2015) ergibt, nicht empfohlen werden.

Exkurs: Bebauungsplan 65450/05 (Satzung) „Belgisches Viertel“

- Umgang mit dem „Bestandsschutz“

Die Frage des Bestandsschutzes war oftmals Thema in den geführten Gesprächen und soll daher noch einmal zusammenfassend dargestellt werden.

Die Steuerung der Nutzungen und somit auch der Bestandssicherung der ansässigen gewerblichen Betriebe aus dem Einzelhandel und der Gastronomie sind erklärte Ziele des Bebauungsplanverfahrens 65450/05 mit dem Arbeitstitel Belgisches Viertel in Köln-Neustadt/Nord.

Mithilfe eines sogenannten „einfachen Bebauungsplans“ der vorrangig Festsetzungen zur Regelung der Art der baulichen Nutzung definiert, sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine horizontale und vertikale Gliederung (vgl. Anlage 8.2 der Vorlage) der Nutzungsstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplans geschaffen werden. Der Schutz, der Erhalt und die Fortentwicklung der vorhandenen, teilweise dominierenden Wohnnutzung in den Obergeschossen sind hierbei von hoher Bedeutung. Dennoch sollen die im Sinne der besonderen Eigenart des Viertels gebietsprägenden sowie im Einklang mit dem Schutzbefürfnis der Wohnfunktion stehenden gewerblichen Nutzungsstrukturen, meist im Erdgeschoss, erhalten bleiben. Auch wird zwischen den Nutzungen in der Straßenrandbebauung und im Blockinnenbereich (ruhige Wohnbereiche) unterschieden (**Grundzüge der Planung**).

- Kein Gewerbebetreiber muss mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes geschlossen werden.
- Im gesamten Bebauungsplan ist Einzelhandel auch zukünftig zulässig.
- Alle überplanten und genehmigten Betriebe genießen bauordnungs-/bauplanungsrechtlichen Bestandsschutz. Das heißt grundsätzlich, dass die betroffene bauliche Anlage und Nutzung im Umfang der erteilten Genehmigung unterhalten, instandgesetzt und modernisiert – und nur im Einzelfall nicht erweitert - werden darf.

Die Frage des Bestandsschutzes würde sich erst stellen, wenn baugenehmigungspflichtige Änderungen vorgenommen werden sollen.

Nicht genehmigungspflichtig und daher nicht von den Festsetzungen betroffen sind z.B.

- Wechsel des Pächters/ der Pächterin.
- Wechsel des Namens der Gaststätte.
- Instandhaltung bzw. Nachrüsten von technischen Anlagen. Zum Beispiel Lüftungsanlagen die auf den Stand der Technik und den einschlägigen Normen entsprechend nachgerüstet werden müssen.

Überplant wurden sechs Gaststätten. Bei bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtigen Änderungen ist zu unterscheiden zwischen:

- Einfachem Bestandsschutz
 - Antwerpener Straße 53 (Bar Frieda) – bei Aufgabe des Betriebes: Schank- und Speisewirtschaft / Viertelskneipe weiterhin möglich. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen (WA 2).
 - Brabanter Straße 15 (Diskothek Rich Club – überwiegend im Hinterhof UG) – bei Aufgabe des Betriebes: Im Innenhof keine gastronomische Nutzung möglich (WB 1), Hauptgebäude zur Straße gastronomischer Betrieb wie vorhanden („einfache“ Bar, keine Musikbar) möglich (WB 2, Hinterhof WB 1).
- Vier weitere Betriebe genießen erweiterten Bestandsschutz und dürfen sich entsprechend der Festsetzungen um 10% der Nettonutzfläche erweitern:
 - Lütticher Straße 12 (Lütticher Restaurant) (WA 1).
 - Brüsseler Platz 9 (Hallmackenreuther) (WB 2).
 - Brüsseler Straße 54 (Belgischer Hof) (WB 3).
 - Bismarckstraße 44 (Barracuda Bar) (WB 4).

Des Weiteren befinden sich im Gebäude Antwerpener Straße 6-12 und 14 sich im Sinne der Baunutzungsverordnung überwiegend gewerbliche Nutzungen im Sinne freiberuflich Tätiger. In den Obergeschossen werden diese Nutzungen teilweise mit Wohnen überplant, so dass in diesen Fällen für die ausgeübten Nutzungen ebenfalls Bestandsschutz besteht.

Konzeptbeschreibung

Folgende Ausführungen zur **rechtlichen Bewertung des Bestandsschutzes** (der auch zu Coronazeiten gilt) wurden **in der Begründung** (Anlage 6, Seite 13) **aufgenommen**:

„... Dies bedeutet grundsätzlich, dass die betroffene bauliche Anlage und Nutzung im Umfang der erteilten Genehmigung unterhalten, instandgesetzt und modernisiert aber nicht erweitert werden darf.

Dabei endet der Bestandsschutz für eine genehmigte Nutzung nicht notwendig schon mit deren faktischer Beendigung wegen Eigentümer- oder Pächterwechsel, denn Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 des Grundgesetzes räumt den Berechtigten vielmehr zum Schutz des Vertrauens in den Fortbestand einer bisherigen Rechtsposition je nach konkreten Einzelumständen eine gewisse Zeitspanne ein, innerhalb derer der Bestandsschutz nachwirkt und noch Gelegenheit besteht, an den früheren Zustand anzuknüpfen. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, ob der Berechtigte von dem Bestandsschutz noch Gebrauch machen will und ob dies objektiv im Sinne der Verkehrsauffassung erkennbar ist (Zeit- und Umstandsmoment). Ein Erlöschen des baurechtlichen Bestandsschutzes kommt insbesondere dann in Betracht, wenn die genehmigte Nutzung endgültig aufgegeben beziehungsweise durch eine andere ersetzt würde. Solange die Baunutzungsgenehmigung unverändert Bestand hat und der Betrieb auch nur in dem davon abgedeckten Rahmen geführt werden soll, entfaltet die einmal rechtmäßig erteilte baurechtliche Genehmigung Bindungswirkung auch auf eine zukünftig zu erteilende gaststättenrechtliche Erlaubnis insoweit, als eine Erlaubnisversagung nicht auf Gründe gestützt werden kann, die ihren Bezug in den Festsetzungen des Bebauungsplanes haben.“

Das Zentrum des belgischen Viertels bilden der **Brüsseler Platz** und die nach Osten in Richtung Ringe verlaufende **Maastrichter Straße**. Die beiderseits dieser Ost-West-Achse angrenzenden Baublöcke sind besonders von der Wohnnutzung geprägt. Gleiches gilt für die Bereiche an der Lütticher Straße, Neue Maastrichter Straße und Genter Straße.

In diesen Bereichen sind zukünftig keine Kioske und Imbisse/Trinkhallen zulässig. Der einzige vorhandene Kiosk Brüsseler Straße 70 wird auf den Bestandsschutz gesetzt.

Schank- und Speisewirtschaften sind an der **Lütticher Straße, Neue Maastrichter Straße sowie Genter Straße** zukünftig nicht zulässig. Das in diesen Bereichen vorhandene Restaurant Lütticher Straße 12 (*Lütticher Restaurant*) wird überplant, erhält aber erweiterten Bestandsschutz (Änderungen und Erweiterungen sind bedingt zulässig).

Schank- und Speisewirtschaften an der **Süd- und Nordseite des Brüsseler Platzes** sind zur Versorgung des Gebietes zulässig. Lediglich der Betrieb Brüsseler Platz 9 (*Hallmackenreuther* - über zwei Geschosse) wird überplant, erhält aber erweiterten Bestandsschutz (Änderungen und Erweiterungen sind bedingt zulässig).

Schank- und Speisewirtschaften an der **Ostseite des Brüsseler Platzes/Brüsseler Straße und an der Maastrichter/Brabanter Straße** sind nur im Umfang der heute vorhandenen Betriebe zulässig. Zukünftig kann ein neuer Betrieb nur dann zugelassen werden, wenn gleichzeitig ein anderer Betrieb im genannten Bereich dauerhaft aufgegeben wird. Die Vergnügungsstätte Brabanter Straße 15 (*Diskotheek Rich Club*) ist nicht mehr zulässig und erhält lediglich Bestandsschutz.

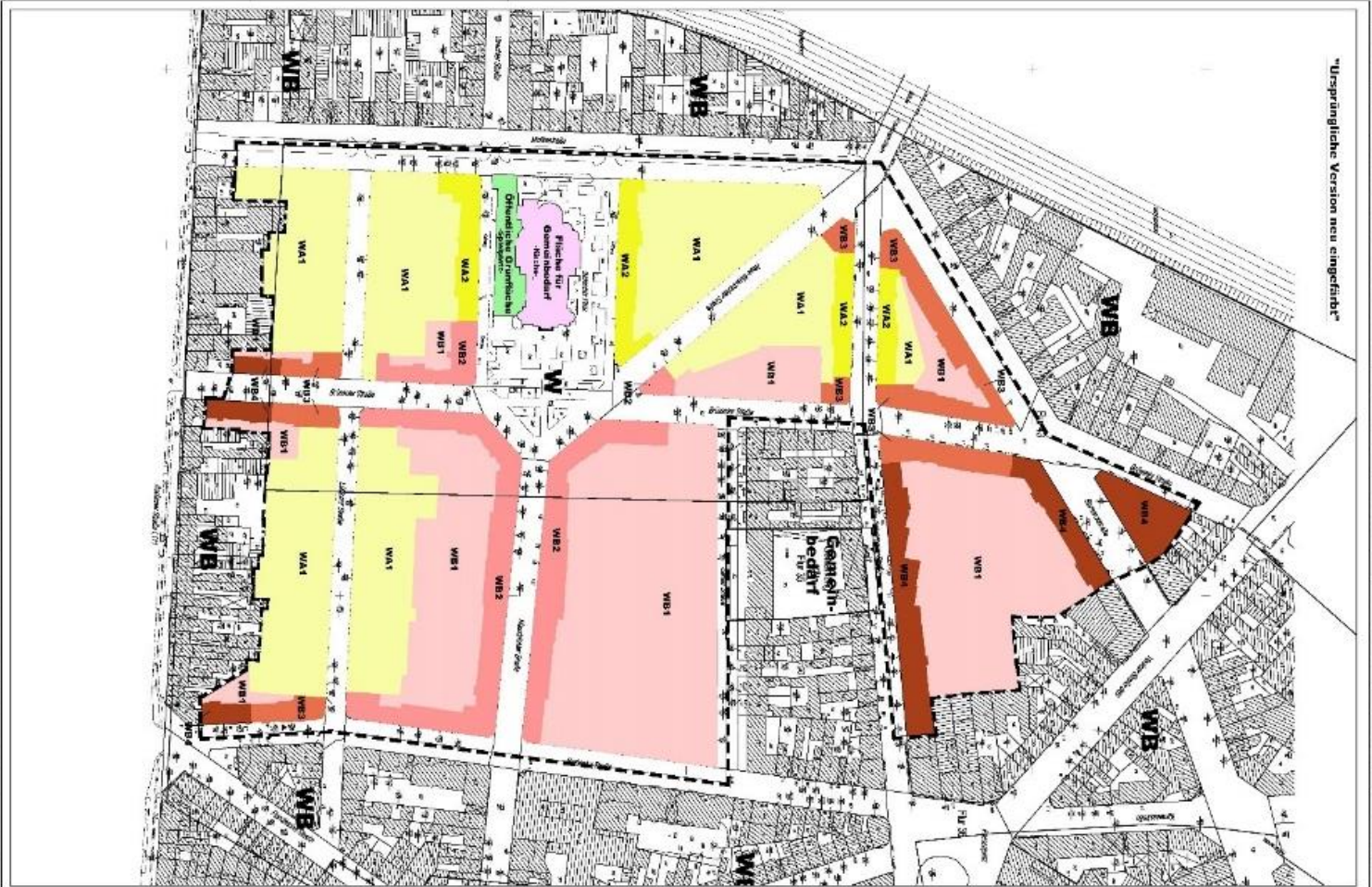
Die **Brüsseler Straße** quert in Nord-Süd Richtung als wichtigste Erschließungs- und Einkaufsstraße den Brüsseler Platz/Maastrichter Straße. Im Norden queren zudem die Antwerpener Straße und die Bismarckstraße und im Süden die Lütticher Straße den Verlauf der Brüsseler Straße.

In diesen Bereichen sind zukünftig Kioske und Imbisse/Trinkhallen nur in den unmittelbar angrenzenden Bereichen zu den Nahversorgungsbereichen Venloer Straße/Friesenplatz beziehungsweise Aachener Straße zulässig. Der vorhandene Kiosk Bismarckstraße 53 wird auf den Bestandsschutz gesetzt.

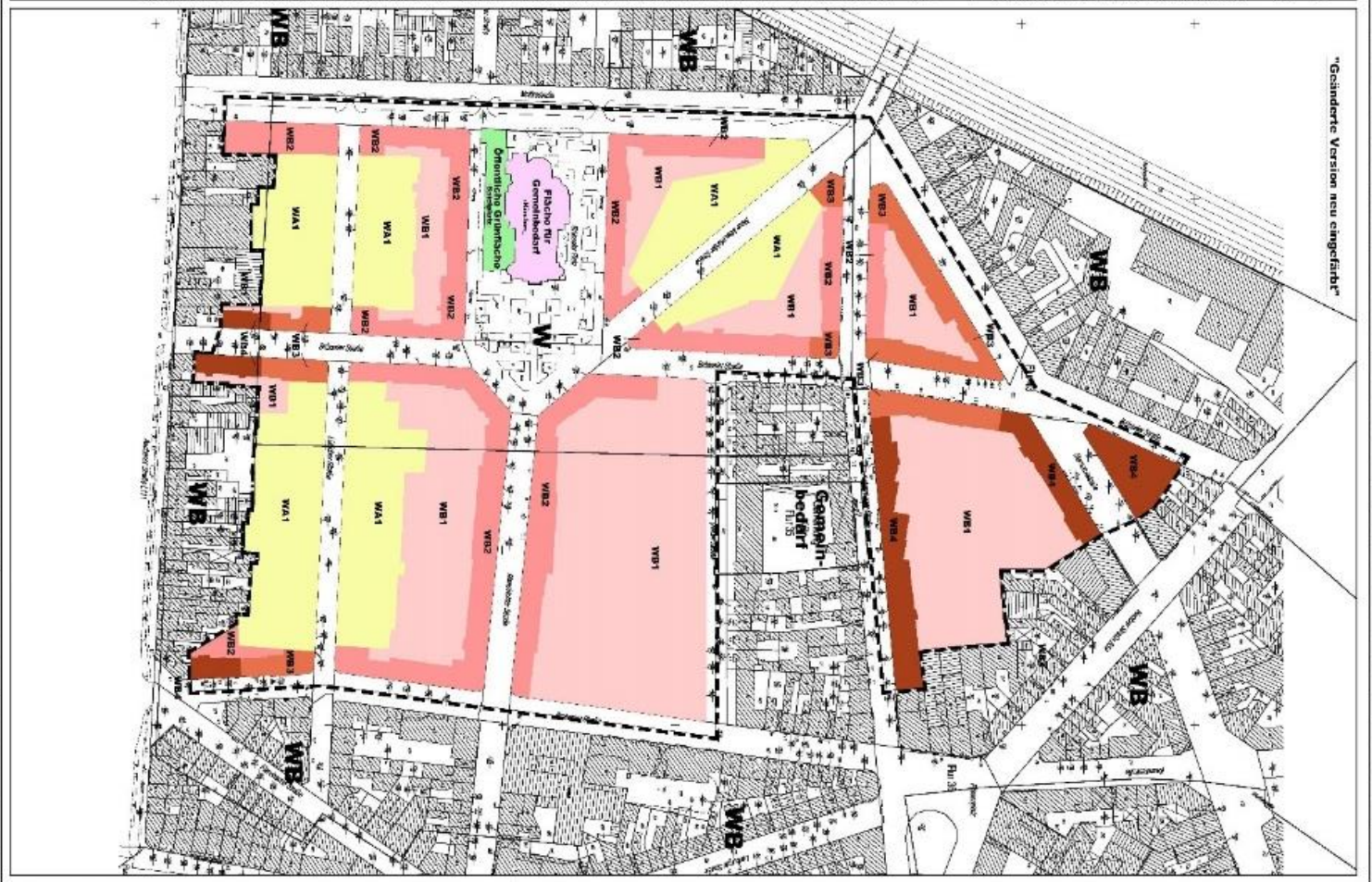
Schank- und Speisewirtschaften sind südlich der **Lütticher Straße** zulässig. Das vorhandene Restaurant Brüsseler Straße 54 (*Belgischer Hof*) wird, soweit sich der Betrieb im Erdgeschoss in den rückwärtigen Bereich ausdehnt überplant, erhält aber erweiterten Bestandsschutz (Änderungen und Erweiterungen des Gastraumes sind bedingt zulässig). Soweit sich der Betrieb offensichtlich auch auf das 1. Obergeschoss erstreckt, konnte hierfür eine Baugenehmigung nicht festgestellt werden (wurde vom Eigentümer auch nicht vorgelegt), so dass planungsrechtlich diese Nutzungserweiterung unberücksichtigt bleiben musste.

Schank- und Speisewirtschaften sind nördlich der **Antwerpener Straße** zulässig. Die Vergnügungsstätte Antwerpener Straße 53 (*Bar Frieda*) ist nicht mehr zulässig und erhält wegen des Wohnumfeldes lediglich Bestandsschutz. Auch die Vergnügungsstätte Bismarckstraße 44 (*Barracuda Bar*) wird überplant, erhält aber wegen der unmittelbaren Nähe zur Venloer Straße erweiterten Bestandsschutz (Änderungen und Erweiterungen sind bedingt zulässig).

Planerische Gegenüberstellung: Ursprüngliche Variante/ Geplante Variante



"Ursprüngliche Version neu eingeführt"



"Geänderte Version neu eingeführt"