

Begründung zum Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss

Arbeitstitel: Genter Straße in Köln-Neustadt/Nord

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Vorbescheid für das Grundstück Brabanter Str. 47 vor. Beabsichtigt ist die Aufstockung des bereits zweigeschossig bebauten Innenbereiches auf teilweise fünf Geschosse wobei teilweise auch an bestehende Brandwände der fünfgeschossigen Nachbarbebauung angebaut werden soll. Das Vorhaben entspricht hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung nicht der vorgesehenen städtebaulichen Ordnung und Entwicklung, so dass die Instrumente der Sicherung der Bauleitplanung (Zurückstellung der Bauvoranfrage und Veränderungssperre) eingesetzt werden müssen. Hierzu ist der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Voraussetzung.

In den vergangenen Jahren wurde im sog. "Belgischen Viertel" (Gebiet westlich des Hohenzollernrings und nördlich der Aachener Straße) in Köln-Neustadt/Nord eine starke Tendenz zur Nachverdichtung der Blockinnenbereiche festgestellt. Hierbei wurden vermehrt eingeschossige Gewerbehallen abgerissen und durch mehrgeschossige Wohn- und Bürogebäude ersetzt oder bestehende Hinterhäuser aufgestockt. Dies führt zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität in den bereits vorhandenen Wohnungen. Daher ist die planungsrechtliche Steuerung der baulichen Dichte im "Belgischen Viertel" zur Verhinderung einer zu starken baulichen Nachverdichtung bereits mehrfach in der Bezirksvertretung Innenstadt (BV 1) und im Stadtentwicklungsausschuss beraten worden.

Ausgehend von dem Beschluss der BV 1 am 23.03.2006, wonach die Verwaltung gebeten wird, für das "Belgische Viertel" einen Bebauungsplan oder eine "zielführende Satzung" zu erarbeiten, damit dort künftig Verdichtungen der Innenhofbebauungen vermieden werden, hat der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 09.08.2007 beschlossen, dass zur Verhinderung einer zu starken baulichen Nachverdichtung der Innenblockbereiche im "Belgischen Viertel" blockweise Bebauungspläne aufgestellt werden sollen. Dabei wurden den verschiedenen Bebauungsblöcken unterschiedliche Prioritäten zugewiesen.

Das Plangebiet wurde in der Untersuchung zur städtebaulichen Situation im "Belgischen Viertel" von März 2007 mit einem geringen Handlungsbedarf belegt, da ein wesentlicher Teil des Blockinnenbereichs hier durch eine Schule eingenommen wird. Abgängige Baubsubstanz konnte nicht festgestellt werden. Verdichtungen sind, wenn überhaupt, nur sehr kleinteilig durch Ersatz eingeschossiger Gewerbehallen (z. B. Genter Str. 8) möglich.

Bereits heute ist ein Großteil der privaten Flächen im Blockinnenbereich des Plangebietes bebaut. Es handelt sich hierbei häufig um Hinterhäuser, die durch das Vorderhaus erschlossen werden und daher die gleiche Anzahl an Geschossen aufweisen. Durch diese hohen Hinterhäuser ist es im Rahmen von Einzelmaßnahmen auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) möglich, niedrigere Gebäude im Blockinnenbereich entsprechend aufzustocken. Durch eine weitere Verdichtung der Bebauung ist allerdings zu befürchten, dass sich die Wohnqualität - vor allem hinsichtlich der Belichtung und Belüftung - deutlich verschlechtert. Zudem wird eine Erhöhung der Wohnfläche zwangsläufig zu einer

Erhöhung der Belastungen durch Verkehr und Lärm führen. Gerade bei Verdichtungen in "zweiter Reihe" werden viele Anwohner zusätzlich durch Verkehr im Blockinnenbereich belästigt. So wird beispielsweise in der angeführten Bauvoranfrage der Stellplatznachweis im Innenhof des Gebäudes Brabanter Str. 47 geführt.

Die vorliegende Bauvoranfrage für die Aufstockung im Blockinnenbereich zeigt, dass die erwünschte Steuerung der Nachverdichtung nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich ist. Der beantragte Bauvorbescheid wäre zu genehmigen, da unmittelbar angrenzend fünfgeschossige Hinterhäuser in vergleichbarer Dichte vorhanden sind.

Ziel des Bebauungsplanes ist es somit, die vorhandene Nutzungsstruktur und das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet entsprechend der Bestandssituation zu sichern und festzusetzen. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des vom Rat der Stadt Köln am 15.05.2007 beschlossenen Höhenkonzeptes; danach soll die Bebauung eine Höhe von 20,00 m nicht überschreiten. Der Innenbereich des Plangebiets soll weitestgehend entsprechend der vorhandenen Verdichtung/Höhenentwicklung festgesetzt werden, soweit damit keine städtebaulichen Missstände verbunden sind. Für den rückwärtigen Bereich des Grundstücks Brabanter Str. 47 bedeutet dies maximal die Festsetzung der vorhandenen zweigeschossigen Bebauung. Für das gesamte Plangebiet bleibt festzustellen, dass die Planung den Zulässigkeitsmaßstab der Nutzungen nicht wesentlich verändern soll. Das vereinfachte Bebauungsplanverfahren kann daher insbesondere dazu genutzt werden, den Bestand zu sichern und eine unerwünschte Veränderung des Zulässigkeitsmaßstabs zu verhindern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfüllt, wie dargelegt, die Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB; d. h. durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit eines städtebaulichen Bauprojektes oder eines bestimmten Vorhabens begründet, das die Pflicht zur Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) auslöst. Auch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.