

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	11.09.2012

Mitteilung zu Vorlage 1690/2012:

71446/03 Heßhofstraße in Köln-Vingst; Einleitungsbeschluss 2. Änderung Bebauungsplan hier: Planungsrechtliche Beurteilung, Bebauungsplanverfahren

Mit der Vorlage 1690/2012 "Beschluss über die Einleitung betreffend die 2. Änderung des Bebauungsplanes 71446/03 –Arbeitstitel: Heßhofstraße in Köln-Vingst– schlägt die Verwaltung die Änderung des genannten Bebauungsplanes mit dem Ziel, den Bestand plus mögliche Erweiterungsoptionen für das Bürgerzentrum Vingst in der Heßhofstraße 43 planungsrechtlich zu sichern, vor.

Nach Beratung ohne Beschlussfassung in der Bezirksvertretung Kalk am 21.06.2012 (TOP 8.2.6) bat die CDU-Fraktion um weitere Informationen zu den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und dem angestrebten Bebauungsplanverfahren bis zur Beschlussfassung.

Nähere Angaben zum Vorhaben finden sich in den Vorlagen 1690/2012 und 1708/2012.

Planungsrecht

Für das städtische Grundstück Heßhofstraße 43 werden im Bebauungsplan 71446/03 zur Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet, Stellplätze und ein Grünstreifen festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Diese orientieren sich an dem vorhandenen Gebäude, so dass hier kaum Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind. Das seit 1976 bestehende Bürgerzentrum wurde mit dem Bebauungsplan überplant und hat keine Erweiterungs- oder Veränderungsmöglichkeiten (passiver Bestandsschutz).

Die genauen Hintergründe für die Überplanung der vor Aufstellung des Bebauungsplanes bestehenden Nutzung des ehemaligen Sozialamtes in der Heßhofstraße als Bürgerzentrum und die Reduzierung auf den passiven Bestandsschutz können nicht mehr nachvollzogen werden. In der Begründung zum Bebauungsplan von 1985 heißt es: "Zur Stärkung beziehungsweise Erhaltung der vorhandenen Mischung von Wohnen und sonstigen Nutzungen wird das 'Allgemeine Wohngebiet' gegliedert und die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (siehe Bebauungsplanausschnitt, Anlage 2) sind nicht zulässig."

Seit 1989 wurden verschiedene Bauvoranfragen zu möglichen Erweiterungen des Objektes gestellt. 2002 wurde eine Baugenehmigung erteilt und auf Antrag von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Grundlage von § 31 Absatz 2 Nummer 1 und 2 Baugesetzbuch (überbaubare Grundstücksfläche, öffentliche Grünfläche, Stellplatzfläche) befreit. Die Stellplätze wurden auf Fremdgrundstück per Baulast nachgewiesen, die Erweiterung dient dem Wohl der Allgemeinheit und "insgesamt betrachtet, ist die Baumaßnahme städtebaulich vertretbar." Auflage war eine Dachbegrünung von 400 m².

Die Baugenehmigung ist bis 2005 nicht vollzogen worden und damit nach Ablauf einer Frist von drei Jahren erloschen.

2012 wurde ein neuer Bauantrag gestellt, für welchen die gleichen Beurteilungsmaßstäbe anzulegen sind, da das beantragte Vorhaben und die planungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen sich seitdem nicht wesentlich verändert haben.

Grundsätzlich sind Befreiungen Einzelfall- und Ermessensentscheidungen. Planungsrechtlich erfolgt hierdurch keine dauerhafte Sicherung des Standortes.

Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung die genannte Änderung aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit vor. Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden die betroffenen Umweltbelange geprüft und erfolgt eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Dienststellen und Träger öffentlicher Belange. Mögliche städtebauliche Konflikte können im Verfahren bewältigt werden.

Bebauungsplanverfahren

Um die planungsrechtliche Sicherung und eine mögliche Erweiterung des Bürgerzentrums Vingst zu gewährleisten, soll der Bebauungsplan gemäß § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren geändert werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen nach § 13 a Absatz 1 Baugesetzbuch (Innenentwicklung, Grundfläche unter 20 000 m²) liegen vor. Hierdurch besteht die Möglichkeit, auf einen formellen Umweltbericht zu verzichten und nur die betroffenen Umweltbelange zu prüfen, was zu einer Reduzierung des Verfahrensaufwandes führt.

Im "beschleunigten Verfahren" besteht ergänzend zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (Modell 1 Aushang Bürgeramt oder Modell 2 Abendveranstaltung) die Möglichkeit, auf Beteiligungsschritte zu verzichten beziehungsweise alternative Formen zu wählen. Gemäß § 13 a Absatz 3 Baugesetzbuch kann auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch verzichtet werden, sofern mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses darüber informiert wird, wie und wo die Öffentlichkeit sich über die Planung informieren und zu dieser äußern kann. Dies erfolgt analog zur Beteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch, Modell 1, bei der Stadt Köln innerhalb einer festgelegten Frist im Stadtplanungsamt.