

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle

VI/61/1

611/2 groß ma

Vorlagen-Nummer

**1557/2017**

Freigabedatum

14.06.2017

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Teilaufhebung des Bebauungsplanes 6642 Sb 2/02 (67428/02)**

**Arbeitstitel: Kyllstraße in Köln-Neustadt/Süd**

**Anhörung der Bezirksvertretung Innenstadt zu den Ergebnissen der frühzeitigen  
Öffentlichkeitsbeteiligung, Beschluss über die Fortführung des Teilaufhebungsverfahrens**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	29.06.2017
Stadtentwicklungsausschuss	06.07.2017

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. nimmt die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) gemäß der Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 3) zur Kenntnis;
2. beauftragt die Verwaltung, das Teilaufhebungsverfahren fortzuführen.

**Alternative:** Neuaufstellung eines Bebauungsplanes

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Begründung:

Die WvM Immobiliengesellschaft plant für die Grundstücke Kyllstraße und Bonner Straße 91 (Gemarkung Köln, Flur 40, Flurstück 141 und 130) eine Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes Bonner Straße 91 sowie die Errichtung eines bis zu sechsgeschossigen Neubaus zur Wohnnutzung mit Tiefgarage entlang der Kyllstraße.

Der geplante Neubau wird als Blockrandbebauung ausgeführt werden und an das Denkmal anschließen. Eine enge Abstimmung mit der Denkmalbehörde erfolgt.

Der geplante Neubau steht den Festsetzungen des Bebauungsplanes 6642 Sb 2/02 (67428/02) entgegen.

Für das denkmalgeschützte Gebäude Bonner Straße 91 setzt der rechtskräftige Bebauungsplan 6642 Sb 2/02 (67428/02) zwingend sieben Geschosse fest. Für den Anbau entlang der Kyllstraße sind zwingend zwei Geschosse festgesetzt. In beiden Fällen ist ein Flachdach vorgegeben. Für das Grundstück Gemarkung Köln, Flur 40, Flurstück 141 ist eine Stellplatzfläche mit einer eingeschossigen Garagenbebauung festgesetzt. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes 6642 Sb 2/02 (67428/02) ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Der Bebauungsplan 6642 Sb 2/02 (67428/02) wurde zur Errichtung der Kindertagesstätte aufgestellt. Die Festsetzungen zu der Blockrandbebauung dienen der Bestandssicherung.

Vor dem Hintergrund der angespannten Wohnungssituation sowie aus städtebaulicher Sicht wird das geplante Bauvorhaben befürwortet. Die Planung wurde bereits im Gestaltungsbeirat beraten.

Aus den oben genannten Gründen ist es erforderlich, den Bebauungsplan 6642 Sb 2/02 (67428/02) teilaufzuheben. Eine Aufhebung insgesamt wird aufgrund der Festsetzungen nicht empfohlen. Der Gebietscharakter soll beibehalten werden.

In der Zeit vom 16.02.2017 bis zum 01.03.2017 wurde eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 1 durchgeführt.

Die drei eingebrachten Stellungnahmen bezogen sich einerseits auf die Auswirkungen der zu erwartenden Verschattung, insbesondere des daraus resultierenden möglichen Werteverlustes sowie die Reduzierung der Wohnqualität der Immobilien am Alteburger Wall.

Andererseits bezogen sich die Stellungnahmen auf die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Lärmsituation für die Immobilien am Alteburger Wall, in der Form, dass eine eventuelle Verbesserung der Lärmsituation nicht mit einer Verschattung verrechnet werden darf.

Weiterhin wird die Umweltprüfung, die gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1 BauGB durchgeführt wurde, bezweifelt.

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung wurden von der WvM in einem Verschattungsgutachten sowie in einer Artenschutzrechtlichen Prüfung -Stufe 2- (Überprüfung einer potentiellen Brutplatz- und Quartiernutzung an der Bebauung "Bonner Straße 91") untersucht. Es wurden keine erheblichen Umweltaus- und -einwirkungen durch die geplante Neubebauung festgestellt.

Die Belange der Belichtung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Hier werden insbesondere die Frage der Einhaltung der Abstandsflächen und die dadurch eventuell verursachte Verschlechterung der Belichtung der Wohnräume geklärt.

Diese sind nicht Bestandteil des Aufhebungsverfahrens, da nach Aufhebung dieses Teils des Bebauungsplans sich die Bebauung nach § 34 Absatz 2 Baugesetzbuch richtet. Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet.

Aus städtebaulicher Sicht wird die Fortführung des Teilaufhebungsverfahrens aus oben genannten Gründen befürwortet.

## **Vorberatungen**

Einleitungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 6642 Sb 2/02 (67428/02); Arbeitstitel: Kyllstraße in Köln-Neustadt/Süd

BV 1 08.12.2016 Anhörung TOP 3.9 ungeändert empfohlen,  
 StEA 15.12.2016 Entscheidung TOP 14.2 einstimmig ungeändert beschlossen;  
 (StEA = Stadtentwicklungsausschuss - BV 1 = Bezirksvertretung Innenstadt)

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Absatz 1 BauGB in der Zeit vom 16.02 bis 08.03.2017 die Gelegenheit zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur geplanten Teilaufhebung des Bebauungsplanes 6642 Sb 2/02 (67428/02). Die Ergebnisse dieser Öffentlichkeitsbeteiligung sind in Anlage 3 zusammenfassend dargestellt.

## **Anlagen**

- Anlage 1 Geltungsbereich
- Anlage 2 Bebauungsplan
- Anlage 3 Übersicht über die Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB
- Anlage 4 Übersicht über die außerhalb des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Absatz 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- Anlage 5 Übersicht über die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB