

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	14.09.2017
Stadtentwicklungsausschuss	21.09.2017

**Offenlage nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
Teilaufhebung des Bebauungsplanes 6642 Sb 2/02 (67428/02)  
Arbeitstitel: Kyllstraße in Köln-Neustadt/Süd;**

Die WvM Immobiliengesellschaft plant für die Grundstücke Kyllstraße und Bonner Straße 91 (Gemarkung Köln, Flur 40, Flurstücke 141; 215 und 216, (ehemals 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.

In der Zeit vom 13.01.2017 bis zum 16.02.2017 wurden die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB beteiligt.

Nach erfolgter Teilaufhebung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Absatz 2 BauGB, weil die Eigenart der näheren Umgebung einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO entspricht.

## Vorberatung

### 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

16.02.2017 bis 01.03.2017 mit Stellungnahmefrist bis 08.03.2017.

### Vorgabenbeschluss

BV1	29.06.2017	TOP 3.4	einstimmig zugestimmt bei Enthaltung einer Partei
SteA	06.07.2017	TOP 14.2	einstimmig beschlossen

Der teilaufzuhebende Bebauungsplan soll mit den als Anlage beigefügten Unterlagen sowie den Gutachten und den bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch einen Monat (voraussichtlich im September 2017) öffentlich ausgelegt werden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB erfolgt parallel zur Offenlage.

Die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.01.2017 bis 16.02.2017. Es wird daher von der Überleitungsvorschrift des § 245c Absatz 1 BauGB Gebrauch gemacht (Abschluss des Verfahrens nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften).

## Anlagen

Anlage 1	Geltungsbereich
Anlage 2	Begründung
Anlage 3	Rechtskräftiger Bebauungsplan
Anlage 4	Rechtskräftiger Bebauungsplan mit Geltungsbereich der Teilaufhebung