

## **Begründung zur Veränderungssperre betr. den Bebauungsplan "Melatengürtel/Oskar-Jäger-Straße" in Köln-Ehrenfeld**

---

### **Problemstellung**

Der Bebauungsplan Nr. 63459/05 wurde mit der Bekanntmachung am 05.03.2001 rechtsverbindlich. Ziel der Planung ist es, auf ehemals brachgefallenen Gewerbe- und Industrieflächen entlang der umgebenden Straßen (Melatengürtel, Oskar-Jäger-Straße und Weinsbergstraße) ein Kerngebiet mit einer Büronutzung und im Zentrum des Plangebietes ein Wohnquartier zu entwickeln. Die Wohnbebauung ist abgeschlossen bzw. soll durch die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel "Oskar-Jäger-Straße/Ölstraße" bis an die Oskar-Jäger-Straße erweitert werden. Die Bebauung des Kerngebietes erfolgte sehr zögerlich, so dass sowohl am Melatengürtel als auch an der Oskar-Jäger-Straße und der Weinsbergstraße noch mehrere Baulücken bestehen.

Im Kerngebiet (MK) ist eine V- bis XII-geschossige Bebauung als Höchstgrenze in Anpassung an die vorhandene Bebauung auf den anderen Straßenseiten und zur Abschirmung des Wohnquartiers festgesetzt. Da keine Mindestgrenze für die Geschossigkeit festgesetzt ist, musste an der Weinsbergstraße ein I-geschossiger Lebensmittelmarkt genehmigt werden. Für die unbebauten Grundstücke am Melatengürtel liegt ein Bauantrag für die Errichtung zweier I-geschossiger Hallen vor, der mittels Bescheid bis zum 09.05.2008 zurückgestellt wurde. Für das Gebiet zwischen der Ölstraße, Kohlenstraße, südliche Grenze des Flurstücks 4269/194, Flur 68 der Gemarkung Müngersdorf und Oskar-Jäger-Straße in Köln-Ehrenfeld hat der Stadtentwicklungsausschuss am 26.04.2007 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Da entlang der das Plangebiet umgebenden Straßen eine I-geschossige Hallenbebauung städtebaulich nicht gewollt ist, soll im Rahmen der Änderung des Baubauungsplanes eine V-geschossige Bebauung als Mindesthöhe festgesetzt werden. Durch die Festsetzung einer Mindestgeschossigkeit für die Blockrandbebauung innerhalb des Kerngebietes soll die vorhandene städtebauliche Konzeption gesichert werden und einer städtebaulichen Fehlentwicklung durch die Verfestigung einer I-geschossigen Hallenbebauung entgegen gewirkt werden.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 21.05.2007 den entsprechenden Beschluss zur Einleitung der Änderung des Bebauungsplanes betreffend das Gebiet zwischen Melatengürtel, Oskar-Jäger-Straße, südliche Grenze des Flurstücks 4269/194, Flur 68 der Gemarkung Müngersdorf, Ölstraße, Oskar-Jäger-Straße und Weinsbergstraße in Köln-Ehrenfeld –Arbeitstitel: "1. Änderung Melatengürtel/Oskar-Jäger-Straße" in Köln-Ehrenfeld– mit den o. g. Zielen gefasst.

Da nicht sichergestellt ist, dass das Bebauungsplanverfahren bis zum 09.05.2008 abgeschlossen ist, ist zur Verhinderung von städtebaulichen Fehlentwicklungen der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.