

Darstellung und Bewertung der im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens –Arbeitstitel: Belgisches Viertel in Köln-Neustadt/Nord– eingegangenen Stellungnahmen:

1. Beteiligung der Öffentlichkeit

- 1.1 Die erste Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wurde am 24.06.2020 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht und im Stadtplanungsamt (Stadthaus Deutz) vom 22.07. bis zum 04.09.2020 durchgeführt. Im Zeitraum der ersten Offenlage sind 18 Stellungnahmen eingegangen. Nachfolgend werden die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen zusammenfassend inhaltlich dokumentiert. Daran anschließend wird in Übereinstimmung mit der laufenden Nummerierung die Entscheidung durch den Rat mit Begründung dargestellt.

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
1.			
	<p>Die Liegenschaften in der Antwerpener Straße 6 bis 12 und 14 hätten zusammen eine Fläche von circa 3.332 m² und würden damit das größte zusammenhängende Grundstück im Bereich des Belgischen Viertels zwischen Venloer Straße, Bismarckstraße, Brüsseler Straße, Antwerpener Straße und Friesenplatz bilden. Das Grundstück wurde entlang der Antwerpener Straße in den 1950er Jahren fünfgeschossig bebaut. Im Innenbereich würde sich im Untergeschoss eine die ganze Grundstücksfläche überdeckende Tiefgarage befinden. Darüber wären im Erdgeschoss zwei eingeschossige Hallen und weiterer Parkraum. Die gesamte Liegenschaft würde seit der Errichtung in allen Geschossen ausschließlich gewerblich und durch freie Berufe genutzt. Lediglich für angestellte Hausmeister würden zwei unterschiedlich große Wohnungen, im Objekt zur Verfügung stehen. Einschließlich Tiefgarage und den Hallengebäuden würde die vermietete Fläche 7.430 m² betragen.</p> <p>Die Liegenschaft würde sich damit im Hinblick auf die Nutzungsstruktur und Größe grundlegend von dem restlichen Planbereich unterscheiden. Eine rein gewerbliche beziehungsweise freiberufliche Nutzung über alle Geschosse und im gesamten rückwärtigen Grundstücksbereich so wie dies im „Haus am Friesenplatz“ vorliegen würde, käme in dieser Größenordnung an keiner anderen Stelle in diesem Planbereich vor. Lediglich im Haus</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt	<p>Ziel des Bebauungsplanes ist insbesondere die Verhinderung einer städtebaulichen Fehlentwicklung, die die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung beeinträchtigt. Hierfür sollen Festsetzungen getroffen werden zum Schutz, zum Erhalt und zur Fortentwicklung der Wohnnutzung und zur Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen, insbesondere Einzelhandelsnutzungen sowie von Schank- und Speisewirtschaften. Dies soll in Umsetzung und Konkretisierung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Köln erfolgen.</p> <p>Weite Teile des Belgischen Viertels weisen im planungsrechtlichen Sinne eine besondere Eigenart auf, die insbesondere von der vorhandenen Struktur des Gebietes (Gebietscharakter) geprägt wird. Die besondere Eigenart dieser Bereiche, die mit der Festsetzung eines besonderen Wohngebiets (WB) zum Ausdruck kommt, besteht einmal in der vorhandenen Mischung von Wohnen (überwiegend in den Obergeschossen) und sonstigen Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie sowie sonstige Gewerbetriebe – überwiegend in den Erdgeschossbereichen), worin der Unterschied zum allgemeinen Wohngebiet (WA) zu sehen ist; zum anderen beruht sie darauf, dass ein Überwiegen und Fortentwickeln des Wohnens gewollt ist.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>Bismarckstraße 27 würden das Erdgeschoss und alle weiteren Geschosse ebenfalls gewerblich genutzt. Eine Strukturanalyse, die die oben beschriebene Situation im Detail darstellt würde, ist der Stellungnahme beigefügt.</p> <p>Soweit es beispielsweise das Ziel des Bebauungsplanes sei, die gewerbliche Nutzungsstruktur zu erhalten und weiterer Entwicklungschancen zu ermöglichen, würde diese Zielsetzung, zumindest für die eingangs genannte Liegenschaft nicht umgesetzt. Durch die Festlegung der künftigen Nutzungen sei das Gegenteil der Fall. So sei künftig entlang der Antwerpener Straße oberhalb des 2. Obergeschosses keine gewerbliche Nutzung, sondern nur Wohnnutzung zulässig. Im Blockinnenbereich dürfte künftig lediglich das Erdgeschoss gewerblich genutzt werden. In den darüber liegenden Geschossen im Innenbereich wäre nur noch Wohnen zulässig.</p> <p>Ein Grund für diese Einschränkung der gewerblichen Nutzung könnte darin bestehen, dass Störungen der Umgebung tatsächlich vorliegen oder erwartet werden. Dabei könnte es sich um Lärm, Verschmutzung, massiven Autoverkehr etc. handeln. Doch durch die Nutzer der genannten Liegenschaften würden keine der aufgeführten Belastungen der Umgebung verursacht. Bei den gewerblichen oder freiberuflichen Mietern handelt es sich um Ärzte, Filmproduzenten, Einzelhändler, Journalisten, Psychologen, Planungsbüros, Werbeagenturen, Tonstudios, eine Lederwarenmanufaktur, ein Garagenbetrieb, also um durchweg ruhige Nutzer. Die ansässigen Unternehmen hätten rund 100 Mitarbeiter.</p> <p>Für die Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung, würde sich insbesondere die weiträumige Liegenschaft Antwerpener Straße 6 bis 12 und 14 in der Nähe des Friesenplatzes und damit in Randlage des Planbereichs anbieten, wodurch weitere Arbeitsplätze entstehen könnten.</p>		<p>Eine Qualifizierung als Mischgebiet (MI), urbanes Gebiet (MU) oder Kerngebiet (MK) scheidet ebenfalls aus; Mischgebiete zeichnen sich durch ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung – dies gilt auch für das quantitative Mischungsverhältnis – aus, Kerngebiete hingegen sind als Kristallisationspunkt für das Wirtschaftsleben, für Dienstleistungsbetriebe sowie Einrichtungen aller Art zu bewerten, in denen für die Wohnnutzung nur untergeordnet Raum ist. Das urbane Gebiet (ein neuer Baugebietstyp aus der Planungsrechtsnovelle 2017) ist in der Systematik der BauNVO zwischen dem MI und MK einzuordnen und zeichnet sich durch eine angestrebte hohe bauliche Dichte (Geschossflächenzahl 3,0 wie im MK) und eine höhere Lärmzumutbarkeitsschwelle als im MI aus. Dem städtebaulichen Ansatz, die überwiegende Wohnnutzung zu erhalten und fortzuentwickeln würden die vorgenannten M-Gebiete nicht gerecht werden. Im Übrigen würde auch die gesetzliche Vorgabe der Entwicklung des festzusetzenden Baugebiets aus dem FNP der Stadt Köln nicht mehr vorliegen, so dass ein entsprechendes FNP-Änderungsverfahren erforderlich wäre.</p> <p>Aus diesen Gründen erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung des besonderen Wohngebietes (zoniert in WB 1 bis WB 4) nach § 4a BauNVO für die Bereiche des Plangebietes entlang der Bismarckstraße, Brüsseler Straße, Brabanter Straße Antwerpener Straße (östlich Brüsseler Straße) und Maastrichter Straße.</p> <p>Bei der Festsetzung eines WB-Gebietes sind auch die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vorsorgefunktion der Bauleitplanung. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde unter diesem Aspekt einschränkend für die Bereiche, in denen beispielsweise Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden zulässig sein sollen, festgelegt, dass Wohnungen erst ab dem 1. oder 2. Obergeschoss zulässig sind. Diese planerische Ent-</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>Begründet sei die Festschreibung der Wohnnutzung in den oben genannten Bereichen und Geschossen zu Lasten der gewerblichen Nutzung nicht. Jedenfalls sei eine Verdrängung des Wohnens in den Blockinnenbereichen oberhalb der Erdgeschossesebene nicht zu beklagen.</p> <p>Die Festlegungen zugunsten der Wohnnutzung im Plangebiet würden an dem eigentlichen Problem des Belgischen Viertels vorbei gehen. Das Problem bestünde in der zunehmenden Nutzung des Viertels als Party-Location, insbesondere im Bereich des Brüsseler Platzes. Die Regelung dieser Problematik würde allerdings vornehmlich in die Zuständigkeit des Ordnungsamts fallen. Die Lösung des Problems sei keine stadtplanerische Aufgabe.</p> <p>Dennoch könnte die Steuerung der Nutzung im Bereich der Erdgeschosse im Blockrandbereich zumindest helfen, noch schlimmere Fehlentwicklungen, als die, die in der Vergangenheit bereits durch die Ansiedlung von Kneipen, Kiosken, Spielhallen stattgefunden haben, zu verhindern.</p> <p>Die Verdrängung des Wohnens durch gewerbliche Nutzung sei im Belgischen Viertel schon allein deshalb nicht zu befürchten, weil es sich bei dem Viertel um eine in Köln überaus beliebte Wohngegend handelt. Allenfalls eine Umwandlung der Mietwohnungen in überbeuerte Eigentumswohnungen oder die um sich greifende Zweckentfremdung von Wohnungen für touristische Zwecke als „Ferienwohnungen“ sind als städtebauliche Fehlentwicklung in den oberen Geschossen zu befürchten. Diese Gefahren würden jedoch nicht thematisiert.</p> <p>Durch die unbegründete und willkürliche Festsetzung der Wohnnutzung ab dem 2. Obergeschoss im Blockrandbereich und ab dem 1. Obergeschoss im Blockinnenbereich würde die genannte Liegenschaft lediglich im Wege des Bestandsschutzes geduldet werden. Ein solcher „Duldungsstatus“ sei nicht hinnehmbar.</p>		<p>scheidung wurde aus dem Grundsatz der räumlichen Trennung sich gegenseitig beeinträchtigender Nutzungen abgeleitet.</p> <p>Dieser Trennungsgrundsatz lässt insbesondere dann Ausnahmen zu, wenn das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe bereits seit längerer Zeit und offenbar ohne grundsätzliche Konflikte bestanden hat. Hinzu kommt, dass durch die vorgenannte besondere Eigenart des WB-Gebietes (Gemengelage) das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme eine besondere Ausprägung erfährt und es somit vertretbar ist, wenn im Einzelfall sich grundsätzlich gegenseitig beeinträchtigende Nutzungen gleichwohl ausnahmsweise nebeneinander zugelassen werden können.</p> <p>An diesen aufgezeigten planerischen Grundzügen und planungsrechtlichen Ansätzen wird festgehalten.</p> <p>Die gewerblichen Nutzungen der Liegenschaften in der Antwerpener Straße 6 bis 12 und 14 werden durch den Bebauungsplan weitestgehend berücksichtigt. Die in der Stellungnahme erwähnten vorhandenen Nutzungen unterhalb des 3. Obergeschosses sollten in diesem WB-Gebiet zulässig sein, dies gilt insbesondere für die Nutzungen im Erdgeschoss sowohl straßenseitig (WB 4) und im Innenbereich (WB 1). Mit der Festsetzung des WB 4 für den angesprochenen Bereich der Antwerpener Straße wird im Übrigen der größte gewerbliche Entwicklungsspielraum innerhalb der WB-Gliederung des Bebauungsplanes eingeräumt und folglich zum Schutz und zur Fortentwicklung der Wohnnutzung auch festgesetzt, dass erst oberhalb des 2. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig sind. Im Innenbereich gilt diese Vorgabe bereits ab dem 1. Obergeschoss.</p> <p>Der Umwandlung oder den Gebrauch einzelner Wohnungen zugunsten einer gewerblichen Nutzung wird im Übrigen durch die Wohnraumschutzsatzung der Stadt Köln vom 31.05.2019</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>Die Gebäude Antwerpener Straße 6 bis 12 und 14 wären 1950 als Geschäfts- und Bürohäuser konzipiert und als typische innerstädtische Geschäftshäuser realisiert worden. Die vier Obergeschosse beider Gebäude werden durch zentrale, repräsentative Treppenhäuser mit Personenaufzug erreicht. Eine Umnutzung zu Wohnungen in den oberen Obergeschossen würde bedeuten, dass massive Eingriffe in die gesamte Gebäudestruktur, in die Installation der Ver- und Entsorgung sowie in bestehende Mietverträge erfolgen müssten. Auch eine erhebliche Störung der Betriebsabläufe wäre die Folge. Auch könnten Wohnungen nach dem heutigen Standard (mit Balkonen, keine Nordlagen) überhaupt nicht errichtet werden. Die Gebäudestruktur aus den 1950er Jahren sei insgesamt ungeeignet für eine Umnutzung zu Wohnraum. Es wird daher angeregt, die Bebauungsgrenzlinie so zu verändern, dass das Objekt Antwerpener Str. 6-14 aus dem Bebauungsplan herausgelöst wird.</p> <p>Erwähnt wird hierzu, dass die zum Grundstück gehörende Nebenhalle an der östlichen Grundstücksgrenze nicht mehr Teil des Bebauungsplangebietes ist, obwohl sie mit dem erdgeschossigen Hallenbereich der Liegenschaft verbunden ist. Die Trennung des Objekts sei nicht plausibel.</p>		<p>(gültig bis 30.06.2024) verhindert, Diese Regelung gilt für Wohnungen einheitlich im gesamten Plangebiet.</p> <p>Gemäß § 13 BauNVO sind unter anderem im WB 1 und WB 4 Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben zulässig. Nach den Ausführungen in der Stellungnahme werden in den Obergeschossen offensichtlich diese Nutzungen zumindest teilweise ausgeübt und sind somit zukünftig auch weiterhin planungsrechtlich zulässig. Lediglich die ausschließliche Nutzung der Liegenschaften im Sinne des § 13 BauNVO wäre zukünftig nicht mehr möglich, da durch den Bebauungsplan die Errichtung beziehungsweise die Nutzungsänderung in Gebäude, die ausschließlich im Sinne des § 13 BauNVO genutzt werden sollen, ausgeschlossen wird. Allerdings werden bestehende und ordnungsgemäß genehmigte Nutzungen in diesem Umfang Bestandsschutz genießen.</p> <p>Soweit in der Stellungnahme ausgeführt wird, die Liegenschaften in der Antwerpener Straße 6 bis 12 und 14 seien für die Wohnnutzung ungeeignet, kann diesem Einwand nicht gefolgt werden.</p> <p>Bereits 2013 wurde für das in der Stellungnahme genannte straßenseitige Wohn- und Geschäftshaus (Bezeichnung durch die Eigentümer) ein Bauantrag zur Aufstockung mit 8 Wohnungen gestellt und 2014 auch bauordnungsrechtlich genehmigt. Die erteilte Baugenehmigung wurde auf Antrag in den vergangenen Jahren immer wieder verlängert.</p> <p>Darüber hinaus wurde seitens der Eigentümer im Januar 2020 Mitgliedern der Bezirksvertretung Innenstadt ein Projekt für den Innenhofbereich der vorgenannten Liegenschaften vorgestellt, mit dem durch eine Überbauung der bestehenden eingeschossigen Flachbauten mehrgeschossiger zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden sollte. Mit diesem Vorhaben sollte durch eine Erdaufschüttung auf dem Bestand eine intensive Begrünung inklusive Bäume verbunden werden.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>Beide Vorhaben der Eigentümer zeigen, dass das große Grundstück durchaus zur Fortentwicklung der Wohnnutzung im Belgischen Viertel geeignet ist, und dies offensichtlich ohne die gewerbliche Bestandsnutzung in Frage zu stellen.</p> <p>Gründe, die eine Heraustrennung der Liegenschaft Antwerpener Straße 6 bis 12 und 14 aus dem Bebauungsplan für das Belgische Viertel zwingend erfordern würden, können nicht festgesellt werden.</p> <p>Dies gilt auch, soweit eine kleine Teilfläche des genannten Grundstücks, die mit einer Nebenhalle bebaut ist, außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes liegt. Die östliche Grenze des Bebauungsplanes in diesem Bereich wird durch die rückwärtige Bebauung der Grundstücke Friesenplatz 21 bis 25 beziehungsweise Venloer Straße 1 bis 7 gebildet. Die Grundstücksfläche der Nebenhalle durchbricht wie ein „Anhängsel eines Fremdgrundstücks“ diesen geradlinigen Grenzverlauf nach Osten. Auch wenn diese Nebenhalle außerhalb des Bebauungsplanes liegt, sind damit keine nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Nutzung verbunden. Diese wurden im Übrigen auch nicht vorgetragen.</p>
2.			
	<p>In der Eigenschaft als Wirtschafts- und Interessenverband für die Hotellerie und Gastronomie bestünde seitens der DEHOGA die Einschätzung, dass die Aufstellung jedweden Bebauungsplans nicht dazu führen würde, Störungen und Konflikte zwischen Anwohnern, Feiernenden auf öffentlichen Plätzen und Gewerbetreibenden zu lösen.</p> <p>Diese Konflikte müssen vielmehr durch ordnungspolitische und polizeiliche Sanktionen auf das entsprechend notwendige Maß zurückgeführt werden. Gerade die jetzt durchlebte Zeit mit den Auswirkungen von Corona und der Platzsperrung für den Brüsseler Platz mit den Verdrängungsmechanismen in andere Berei-</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt	Ziel und Zweck der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Belgische Viertel sicherzustellen. Der Bebauungsplan soll im Übrigen mit seinen Festsetzungen den planungsrechtlich möglichen Beitrag zur Verbesserung der Situation für die örtliche Wohnbevölkerung leisten. Relevante Einflüsse aus der Nutzung öffentlicher Wege und Plätze haben auch Auswirkungen auf die bauliche Nutzung der Grundstücke und sind deshalb in der Abwägung der Planungsinhalte zu berücksichtigen, auch wenn ordnungspolitische Zielsetzungen oder polizeiliche Sanktionen unabhängig vom Bebauungsplan weiter zu verfolgen sind.

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>che der Innenstadt und die Stadtparks mit den dort angewandten Sanktionen würden deutlich machen, dass sich Störungen durch Party-Aktivitäten im öffentlichen Raum und anderes nur so bekämpfen und zurückfahren lassen würden.</p> <p>Insoweit ist eine Aufstellung eines Bebauungsplanes selbst in mittelfristiger Zeitplanung nicht zur Beruhigung des öffentlichen Raumes in Abend- und Nachtstunden geeignet. Es spiegelt sich hier vielmehr, insbesondere auch schon vor der Platzsperrung für den Brüsseler Platz, ein geändertes Ausgeh- und Freizeitverhalten des Publikums aus nah und fern wieder.</p> <p>Das gesamte „Belgische Viertel“ mit den dortigen Betrieben als kreative, innovative Gastronomie selbst, stellt sich für die Stadt Köln in dieser Art und Vielfalt einzigartig dar. Gerade diesem entscheidenden und für den Erfolg maßgeblichen Umstand wird der Bebauungsplan in der jetzigen Fassung nicht gerecht.</p> <p>Der Bebauungsplan mit jetzigem Inhalt würde lediglich den Bestand verstetigen und zurückführen. Eine Fortentwicklung und Fortschreibung, auch für Nachfolger sowie Nachfolgeprojekte und -konzepte in der Gastronomie, würden schon jetzt verhindern und betriebswirtschaftlich „kalt“ ausgebremst. Auch würde die Attraktivität des Viertels als Einkaufs- und Kreativwirtschaftsstandort mit seinen zahlreichen individuellen und innovativen Einkehrmöglichkeiten zu großer Synergie untereinander führen. Nicht umsonst würde gerade auch das Belgische Viertel in seinem Bestand als „Produkt“ „touristischer Gesichtsgebung“ für die Stadt Köln vermarktet. Insoweit wirkt diese Feststellung für das Gesamtimage der Stadt gegenüber Bürgerinnen und Bürgern, aber auch gegenüber Gästen direkt.</p> <p>Diese Umstände würden lediglich im geringen Maß bei der geplanten, privilegierten Festschreibung von einzelnen Gastronomiebetrieben mit erweitertem Bestandsschutz beziehungsweise bauordnungsrechtlichem Bestandsschutz berücksichtigt. Hierdurch würde eine Fortentwicklung gerade nicht in hinreichendem Maß unterstützt und gewährleistet.</p>		<p>Zur Bewertung der Stellungnahme im Hinblick auf die Bebauungsplankonzeption wird ausgeführt:</p> <p>Weite Teile des Belgischen Viertels weisen im planungsrechtlichen Sinne eine besondere Eigenart auf, die insbesondere von der vorhandenen Struktur des Gebietes (Gebietscharakter) geprägt wird. Die besondere Eigenart dieser Bereiche besteht einmal in der vorhandenen Mischung von Wohnen (überwiegend in den Obergeschossen) und sonstigen Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie sowie sonstige Gewerbebetriebe – überwiegend in den Erdgeschossbereichen), worin der Unterschied zum allgemeinen Wohngebiet zu sehen ist; zum anderen beruht sie darauf, dass ein Überwiegen und Fortentwickeln des Wohnens gewollt ist, wodurch sich das Gebiet insbesondere vom Mischgebiet unterscheidet. Aus diesen Gründen erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung des besonderen Wohngebietes (zониert in WB 1 bis WB 4) nach § 4a BauNVO für weite Bereiche des Plangebietes. Dies erfolgt auch in Umsetzung und Konkretisierung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Köln. Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes (zониert in WA 1 und WA 2) nach § 4 BauNVO im restlichen Plangebiet folgt dem Ansatz, die vorhandene und eindeutig dominierende innerstädtische Wohnnutzung planungsrechtlich zu sichern.</p> <p>Der Bebauungsplan verfolgt somit die Absicht, das Plangebiet in Bereiche zu gliedern, in denen unterschiedliche Schwerpunkte bezüglich der Konzentration, dem Schutz und der Fortentwicklung der Wohnnutzung gesetzt werden können und müssen.</p> <p>Analog dazu wird die Zulässigkeit wohnfremder beziehungsweise gewerblicher Nutzungen, insbesondere Schank- und Speisewirtschaften sowie bestimmte Einzelhandelsbetriebe (Kioske), gegenüber dem heutigen baurechtlichen Zulässigkeitsmaßstab aufgehoben, erheblich eingeschränkt oder auf dem gegenwärtigen Stand belassen. Die Zulässigkeit bezie-</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>Im Weiteren wird auch bestritten, dass die jetzigen Gastronomielagen mit unterschiedlichem Bestandsschutz zu differenzieren seien. Für alle Betriebe sollte in gleicher Weise eine Fortschreibung ermöglicht werden. Hierzu wären die Erweiterungsmöglichkeit größer zu fassen als im offengelegten Planentwurf.</p>		<p>hungsweise Unzulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie bestimmten Einzelhandelsbetrieben (Kiosken) trägt der vorhandenen städtebaulichen Struktur Rechnung. Folglich sollen die Bereiche mit besonders hohem Wohnanteil geschützt und weiterentwickelt sowie ein Vordringen von wohnfremden Nutzungen mit Störpotenzial verhindert werden.</p> <p>In den Randbereichen des Plangebietes, die an die zentralen Versorgungsbereiche "Venloer Straße" und "Aachener Straße" angrenzen, wird der Entwicklungsspielraum für gewerbliche Nutzungen und insbesondere Einzelhandel und Gastronomie gegenüber dem baurechtlichen Istzustand (vor Einleitung dieses Verfahrens) grundsätzlich nicht verändert. Gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten, wie in den genannten Nahversorgungsbereichen, sind jedoch mit der Festsetzung des WB 3 beziehungsweise WB 4 nicht verbunden, so dass diese Bereiche auch nicht als Erweiterungen dieser Nahversorgungsbereiche interpretiert werden können, denn die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung, insbesondere in den Obergeschossen, bleibt auch in diesen Bereichen gegeben.</p> <p>An diesen aufgezeigten planerischen Grundzügen und planungsrechtlichen Ansätzen wird festgehalten.</p> <p>Vor dem Hintergrund dieser städtebaulichen Ansätze und Überlegungen, sind insbesondere Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet differenziert zu betrachten und planungsrechtlich zu behandeln. In Abhängigkeit der jeweiligen Zonierung können diese Betriebe planungsrechtlich gesichert oder müssen auf den bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz zurückzudrängen werden. Bei den im Bebauungsplan genannten vier Gastronomiebetrieben liegt eine Sonderstellung vor, die eine Fremdkörperfestsetzung in bestimmten Umfang nach § 1 Absatz 10 BauNVO ausnahmsweise rechtfertigt. Eine Verallgemeinerung der besonderen Regelungen ist einerseits planungsrechtlich nicht möglich und würde im Übrigen den städtebaulichen Erfordernissen, die mit dem Bebauungsplan verfolgt werden, nicht gerecht.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>Die im Jahr 2020 und auch Anfang 2021 verordnete Schließung von Schank- und Speisewirtschaften für lange Zeiträume sowie die verordnete Sperrungen des Brüsseler Platzes in den Abend- und Nachtstunden sind außergewöhnlich. Diese bislang einmaligen Umstände sind ausschließlich mit dem Infektionsschutzgesetz (IfSG) in Verbindung mit der Coronaschutzverordnung NRW (CoronaSchVO) begründbar. Die genannten Rechtsgrundlagen und die daraus resultierenden Beschränkungen stehen allgemein zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Lärmbelästigungen aber nicht zur Verfügung.</p>
3.			
	<p>Die Beruhigung des Brüsseler Platzes und des Belgischen Viertels als Ziel des Bebauungsplanes wird sich in der nunmehr zur Entscheidung durch den Rat vorgelegten Fassung, nicht erreichen lassen. Der Brüsseler Platz sowie fast das gesamte Viertel, sind ganz unabhängig von der baurechtlichen Zulässigkeit von Nutzungen ein attraktiver urbaner öffentlicher Raum, der bei der entsprechenden Wetterlage durch eine Vielzahl von Bürgern der Stadt Köln sowie von Touristen genutzt wird. Auch dient die Brüsseler Straße als Durchgangsstraße zwischen der Aachener Straße und der Venloer Straße, beides beliebte Aufenthaltsorte. Hier findet auch in den Nachtstunden ein reger Durchgangsverkehr, insbesondere durch Fußgänger und Radfahrer, statt. Dieses Nutzungsverhalten der Öffentlichkeit und die von diesen ausgehenden Immissionen werden sich durch baurechtliche Änderungen nicht ändern oder reduzieren lassen.</p> <p>Auch ohne Berücksichtigung dieser grundsätzlichen Bedenken würde sich der vorgestellte Plan in Teilen als sachlich falsch oder fragwürdig darstellen:</p> <p>So sei die vorgesehene Einschränkung der Gastronomie des Teilbereiches der Antwerpener Straße im westlichen Teil der Antwerpener Straße zwischen Moltkestraße und Brüsseler Straße als WA 2 willkürlich. Dieser Teilbereich der Antwerpener Straße zeichnet sich dadurch aus, dass in den Erdgeschoss</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p>	<p>Ziel und Zweck der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Belgische Viertel sicherzustellen. Der Bebauungsplan soll im Übrigen mit seinen Festsetzungen den planungsrechtlich möglichen Beitrag zur Verbesserung der Situation für die örtliche Wohnbevölkerung leisten. Relevante Einflüsse aus der Nutzung öffentlicher Wege und Plätze haben auch Auswirkungen auf die bauliche Nutzung der Grundstücke und sind deshalb in der Abwägung der Planungsinhalte zu berücksichtigen, auch wenn ordnungspolitische Zielsetzungen oder polizeiliche Sanktionen unabhängig vom Bebauungsplan weiter zu verfolgen sind.</p> <p>Zur Bewertung der Stellungnahme im Hinblick auf die Bebauungsplankonzeption wird ausgeführt:</p> <p>Die Bereiche entlang der Neue Maastrichter Straße, der Lütticher Straße, dem westlichen Abschnitt der Antwerpener Straße und östlich der Moltkestraße sowie an der Nord- und Südseite des Brüsseler Platzes sind nahezu vollständig bebaut und sollen als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt werden. Dies trägt dem hohen Anteil tatsächlich ausgeübter Wohnnutzung Rechnung und verfolgt das Ziel, die Wohnnutzung zu schützen und zu sichern.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>fast ausschließlich eine gewerbliche Nutzung durch Gastronomie, Ladengeschäfte sowie Büros stattfindet. Zutreffend sind die angrenzenden Bereiche Bismarckstraße, Brüsseler Straße sowie das Eckhaus zur Neuen Maastrichter Straße als intensiv nutzbare Bereiche WB 4 geplant. Der derzeit als WA 2 geplante Straßenabschnitt sollte der Realität der derzeitigen Nutzungen entsprechend als WB 3 geplant werden.</p> <p>Weiterhin möchten wir ausdrücklich festhalten, dass sich der in der Antwerpener Straße (derzeit als WA 2 geplant) befindliche Betrieb der „Frieda“ in keiner Weise als Ausnahme der Nutzung darstellt. In den Räumlichkeiten, die heute die „Frieda“ beherbergen wird seit mehr als 50 Jahren ein gastronomischer Betrieb geführt. Diesen nunmehr als Fremdkörper eines ansonsten durch gewerbliche und gastronomische Nutzung geprägten Straßenabschnittes zu definieren, sei sachlich nicht nachvollziehbar und willkürlich.</p>		<p>Daneben befinden sich im Gebiet einige Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie handwerkliche Betriebe, Büros und Dienstleister. Unter den gewerblichen Nutzungen dominieren Dienstleistungen, während sich die vorhandenen gastronomischen Betriebe vor allem im Umfeld des Brüsseler Platzes konzentrieren.</p> <p>Insgesamt betrachtet sind die im Rahmen der Bestandsaufnahme ermittelten wohnfremden Nutzungen mit der Festsetzung eines Wohngebietes im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes vereinbar.</p> <p>Die Bereiche nördlich und südlich des Brüsseler Platzes sowie im westlichen Abschnitt der Antwerpener Straße werden als WA 2 festgesetzt. Eine Abgrenzung zum WA 1 erfolgt aufgrund der in diesem Bereich vorhandenen wohnfremden Nutzungen, insbesondere Schank- und Speisewirtschaften sowie Einzelhandelsbetriebe.</p> <p>Für eine städtebaulich vertretbare und historisch bedingte Mischung mit einem untergeordneten Anteil wohnfremder beziehungsweise wohnnutzungsverträglicher Gewerbeformen sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden.</p> <p>Der westliche Abschnitt der Antwerpener Straße zwischen Bismarckstraße und Brüsseler Straße ist ebenfalls von einer sehr hohen Wohnquote geprägt. Im Erdgeschoss haben sich einige Dienstleistungs- und kleinere Einzelhandelsbetriebe der Modebranche etabliert. Daneben befindet sich im Erdgeschoss der Hausnummer 53 ein gastronomischer Betrieb ("Frieda Bar"), die in der Form einer Musikgaststätte betrieben wird und regelmäßig Lärmbeschwerden in der Wohnnachbarschaft auslöst. Für das genannte Gebäude wurde vor Jahren für das Erdgeschoss eine bauordnungsrechtliche Genehmigung als Schankwirtschaft (Kneipe) erteilt. Hinsichtlich der gaststättenrechtlichen Art der Konzessionierung wurde eine „Schankwirt-</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>schaft ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten“ genehmigt. Soweit dieser Betrieb als sogenannte „Nachbarschaftskneipe“ (ohne Musikdarbietungen) betrieben würde, ist die Zulässigkeit ausnahmsweise im WA 2 gegeben. Dies gilt jedoch nicht für die heutige Musikgaststätte, die ein Publikum (Punkrock- und Heavy Metal Music) weit über die Grenzen des Belgischen Viertels anspricht. Insbesondere die damit verbundenen Begleiterscheinungen (Lärm, Verschmutzungen, überwiegend wohngebietsfremdes Publikum) sind mit einem allgemeinen Wohngebiet nicht vereinbar.</p>
4.			
	<p>Der Erläuterungstext erkennt neben der Wohnfunktion des Belgischen Viertels auch seine vielschichtige gewerbliche und kulturelle Bedeutung an. Die historisch gewachsene Nutzungsstruktur verfügt über ein einzigartiges Einzelhandels-, Gastronomie- und Kulturangebot. Dieses entfaltet eine gesamtstädtische und überregionale Anziehungskraft, es wird von einem Szeneviertel gesprochen. Die IHK Köln begrüßt diese Einschätzung.</p> <p>Auch wird gesehen, dass aufgrund gesellschaftlicher Rahmenbedingungen, verändertem Freizeitverhalten, aber auch aufgrund des Klimawandels, eine „Mediterranisierung“ im öffentlichen Raum stattfindet. Dass diese im Belgischen Viertel, vor allem auf dem Brüsseler Platz zu Störungen in Form von Lärm, Müll, Vandalismus und Drogenmissbrauch führt, ist unbestritten und unerwünscht. Die Folgen dieser Entwicklung sind jedoch nicht nur für die Anwohner, sondern auch für die Unternehmen negativ. Die Unternehmen, vor allem die gastronomischen Betriebe, werden allerdings unter Generalverdacht gestellt, für die Situation mitverantwortlich zu sein.</p> <p>Weder Gastronomie, noch Bars und Musikclubs oder einzelne kulturell-wirtschaftliche Ereignisse, wie die „le Tour Belgique“ oder die „Gamescom“, sind Verursacher dieser Situation. Ganz im Gegenteil: die Unternehmen verlieren Kunden, da das Treffen und der Verzehr unter freiem Himmel wesentlich günstiger sind, als der Besuch eines gastronomischen</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p>	<p>Ziel des Bebauungsplanes ist insbesondere die Verhinderung einer städtebaulichen Fehlentwicklung, die die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung beeinträchtigt.</p> <p>Zur Sicherung der zuvor genannten Ziele soll im Rahmen dieses Bebauungsplanes eine Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung im Gebiet erfolgen. Zu diesem Zweck ist eine horizontale und vertikale Gliederung der Nutzungsstruktur planungsrechtlich möglich und erforderlich.</p> <p>Das Bebauungsplankonzept verfolgt somit die Absicht, das Plangebiet in Bereiche zu gliedern, in denen unterschiedliche Schwerpunkte bezüglich der Konzentration, dem Schutz und der Fortentwicklung der Wohnnutzung gesetzt werden. Hierfür sollen auch Festsetzungen getroffen werden zur Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen, insbesondere Einzelhandelsnutzungen sowie von Schank- und Speisewirtschaften. Dies soll in Umsetzung und Konkretisierung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Köln erfolgen.</p> <p>Weite Teile des Belgischen Viertels weisen im planungsrechtlichen Sinne eine besondere Eigenart auf, die insbesondere von der vorhandenen Struktur des Gebietes (Gebietscharakter) geprägt wird. Die besondere Eigenart dieser Bereiche, die mit der Festsetzung eines besonderen Wohngebiets (WB)</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>Betriebes. Soweit Kioske die Situation ungünstig beeinflussen, indem sie Getränke günstig und lange am Abend verkaufen, sind die einschränkenden Regelungen des Bebauungsplanes wirkungslos, da sich außerhalb des Bebauungsplanes weitere Kioske befinden, die nicht beschränkt werden. Die Wege zum Brüsseler Platz sind so gering, dass es hier zu einer Kompensation kommen würde.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanes Belgisches Viertel vom März 2020 hätte circa 190 Betriebe untersucht. Im Folgenden wird hierzu unter Zitierung aus der Untersuchung ausgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Betrachtet man die Einzelergebnisse der untersuchten Betriebe, so ist zunächst im Grundsatz kein Immissionskonflikt, mit Ausnahme des Betriebens von Außengastronomie im Nachtzeitraum, zu erkennen. Die Betriebe verfügen aber über eine <u>ordnungsbehördliche Erlaubnis für den Betrieb der Außengastronomie nach 22 Uhr</u>. Die Betriebe würden die zulässigen Immissionsrichtwerte zum größten Teil einhalten. • Als größte bekannte Belästigung wirken im Belgischen Viertel die nächtlichen fußläufigen Verkehre im öffentlichen Verkehrsraum ein. Im Bereich von öffentlichen Plätzen, Kiosken, Nachtgeschäften und Gastronomiebetrieben sind <u>größere Menschenansammlungen zu beobachten, welche sich unabhängig von Gastronomiebetrieben spontan treffen und Getränke konsumieren</u>. Weiterhin sind im Bereich von Gastronomiebetrieben, Diskotheken und Musikkneipen Raucher auf der Straße anzutreffen, welche sich aufgrund des Nichtraucherschutzgesetzes auf öffentlichen Verkehrsflächen aufhalten. • Das Gutachten weist zudem darauf hin, dass der Aufenthalt von Personen im öffentlichen Verkehrsraum durch das Planungsrecht <u>nicht</u> zu unterbinden ist. • Des Weiteren erklärt der Gutachter, dass ein Bauleitplanverfahren nicht als Detektor für Fehlverhalten von Betreibern und Personal ausgelegt werden kann. 		<p>zum Ausdruck kommt, besteht einmal in der vorhandenen Mischung von Wohnen (überwiegend in den Obergeschossen) und sonstigen Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie sowie sonstige Gewerbebetriebe – überwiegend in den Erdgeschossbereichen), worin der Unterschied zum allgemeinen Wohngebiet (WA) zu sehen ist; zum anderen beruht sie darauf, dass ein Überwiegen und Fortentwickeln des Wohnens gewollt ist.</p> <p>Eine Qualifizierung als Mischgebiet (MI), urbanes Gebiet (MU) oder Kerngebiet (MK) scheidet ebenfalls aus; Mischgebiete zeichnen sich durch ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung – dies gilt auch für das quantitative Mischungsverhältnis – aus, Kerngebiete hingegen sind als Kristallisationspunkt für das Wirtschaftsleben, für Dienstleistungsbetriebe sowie Einrichtungen aller Art zu bewerten, in denen für die Wohnnutzung nur untergeordneter Raum ist. Das urbane Gebiet (ein neuer Baugebietstyp aus der Planungsrechtsnovelle 2017) ist in der Systematik der BauNVO zwischen dem MI und MK einzuordnen und zeichnet sich durch eine angestrebte hohe bauliche Dichte (Geschossflächenzahl 3,0 wie im MK) und eine höhere Lärmzumutbarkeitsschwelle als im MI aus. Dem städtebaulichen Ansatz, die überwiegende Wohnnutzung zu erhalten und fortzuentwickeln würden die vorgenannten M-Gebiete nicht gerecht werden. Im Übrigen würde auch die gesetzliche Vorgabe der Entwicklung des festzusetzenden Baugebiets aus dem FNP der Stadt Köln nicht mehr vorliegen, so dass ein entsprechendes FNP-Änderungsverfahren erforderlich wäre.</p> <p>Aus diesen Gründen erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung des besonderen Wohngebietes (zonierte in WB 1 bis WB 4) nach § 4a BauNVO für die Bereiche des Plangebietes entlang der Bismarckstraße, Brüsseler Straße, Brabanter Straße, Antwerpener Straße (östlich Brüsseler Straße) und Maastrichter Straße. Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes (zonierte in WA 1 und WA 2) nach § 4 BauNVO im restlichen Plangebiet folgt dem Ansatz, die vorhandene und eindeutig dominierende innerstädtische Wohnnutzung planungsrechtlich</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<ul style="list-style-type: none"> Der Lärmgutachter stellt fest, dass sich auch die Außen-gastronomie innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich nicht einschränken lässt, sondern der Immissionskonflikt ordnungsbehördlich zu regeln ist. <p>Diese gutachterlichen Aspekte bestärken und belegen die Einschätzung, dass die im Belgischen Viertel bestehende Lärm-problematik ein ordnungsrechtliches Vorgehen verlangt und mit einem Bebauungsplan nicht zu lösen sei. Die für die Lösung des Lärmkonfliktes notwendigen Instrumente wären in einem Bebauungsplan systemisch nicht vorgesehen.</p> <p>Die Feststellung im Erläuterungstext sei unzutreffend, dass nur die IHK Köln kritisch Stellung zu der Planung genommen hat. Es sei bekannt, dass die Interessenvertretungen KLUBKOMM und DEHOGA der Bauleiplanung ebenfalls sehr kritisch gegenüberstehen würden.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen würden festhalten, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen an den Außenbau-teilen von schutzwürdigen Räumen passive Schallschutzmaß-nahmen zu treffen sind. Der Bebauungsplan hält Lärmpegelbe-reiche fest, die die einzuhaltenden Werte festsetzt. Um die ge-wünschte Wohnqualität zu erreichen, müssen diese Maßnah-men auch durchgeführt werden. Sie sind initiiert durch den Ver-kehrslärm, werden aber auch im Bereich Passanten-Lärm hel-fen.</p> <p>Vor allem Gastronomie, Bars und Musikclubs werden durch die-sen Bebauungsplan stark beschnitten und durch die laufende Diskussion verunglimpft. Klar sei, dass die Unternehmen, die genehmigten Lärmwerte und Nutzungen einhalten müssen. Die Unternehmen haben auf den ordnungsbehördlich genehmigten Rahmenbedingungen ihre Geschäftsmodelle aufgebaut. Dazu gehört auch die Außengastronomie. Eine Einschränkung der wirtschaftlichen Tätigkeit in Folge des Bebauungsplanes kann zu Geschäftsaufgaben führen. Leerstände oder sich in den Erd-</p>		<p>zu sichern.</p> <p>Bei der Festsetzung des WA- und WB-Gebietes sind auch die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen, insbe-sondere unter dem Gesichtspunkt der Vorsorgefunktion der Bauleitplanung. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde unter diesem Aspekt einschränkend für die Bereiche, in denen bei-spielsweise Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden zu-lässig sein sollen, festgelegt, dass Wohnungen erst ab dem 1. oder 2. Obergeschoss zulässig sind. Diese planerische Ent-scheidung wurde aus dem Grundsatz der räumlichen Tren-nung sich gegenseitig beeinträchtigender Nutzungen abgelei-tet.</p> <p>Dieser Trennungsgrundsatz lässt insbesondere dann Ausnah-men zu, wenn das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe bereits seit längerer Zeit und offenbar ohne grundsätzliche Konflikte bestanden hat. Hinzu kommt, dass durch die vorge-nannte besondere Eigenart des WB-Gebietes (Gemengelage) das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme eine besondere Ausprägung erfährt und es somit vertretbar ist, wenn im Ein-zelfall sich grundsätzlich gegenseitig beeinträchtigende Nut-zungen gleichwohl ausnahmsweise nebeneinander zugelassen werden können.</p> <p>An diesen aufgezeigten planerischen Grundzügen und planungsrechtlichen Ansätzen wird festgehalten.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die ge-nannte schalltechnische Untersuchung erstellt und insbeson-dere der Gewerbelärm einer besonderen Prüfung und Bewer-tung unterzogen. Mit Blick auf die geplanten Festsetzungen der WA- beziehungsweise WB-Gebiete ist zum Gewerbelärm im Einzelnen auszuführen:</p> <p>Betrachtet man die gutachterlichen Einzelergebnisse der un-tersuchten Betriebe, so ist zunächst im Grundsatz kein Immis-</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>geschossen ausbreitende Wohnbebauung wären für das einzigartige Kreativ- und Szeneviertel der sichere Weg in die Bedeutungslosigkeit.</p> <p>Die Corona-Pandemie hat dazu geführt, dass die Stadt Köln ein Verbot des Verweilens auf dem Brüsseler Platz aussprechen musste, um dem Gesetz zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten beim Menschen (Infektionsschutzgesetz - IfSG) nachzukommen. Es zeigte sich, dass die nächtlichen Ruhestörungen durch die Räumung des Platzes - trotz Gastronomie - verhindert würden. Auch dies bestätigt die Einschätzung, dass die Lärmproblematik durch Freiluftpartys an warmen Abenden, die Verschmutzung und die Kriminalität nicht mit einem Bebauungsplan zu lösen sind. Sie bedürfen der Instrumente des Ordnungsrechts und wenn es nötig ist ein polizeiliches Vorgehen.</p> <p>Das Belgische Viertel verfügt über eine besondere Mischung von kleinen, individuellen und innovativen Läden und Geschäftsideen, die in Kombination mit einem vielfältigen gastronomischen Angeboten nicht nur bei Kölner Bürgern sehr beliebt ist, sondern wird auch touristisch vermarktet. Das Viertel ist eine kreative Keimzelle und ein Aushängeschild Kölns, welches nur überleben wird, wenn die Vielfalt der Kreativwirtschaft - vom Designer bis zum Musikclub - erhalten bleiben würde.</p> <p>Die IHK Köln hat auf Grundlage der oben genannten Argumente starke Bedenken bezüglich des Bebauungsplanes Belgisches Viertel.</p>		<p>sionskonflikt, mit Ausnahme des Betriebens von Außengastronomie im Nachtzeitraum, zu erkennen. Der Betrieb der Außengastronomie im Nachtzeitraum ist durch die jeweilige ordnungsbehördliche Erlaubnis sowie durch die gängige Ausnahmeregelung (Verschiebung des Tagzeitraumes in den Nachtzeitraum) der Stadt Köln geregelt.</p> <p>In der vorgenannten Untersuchung wurden allerdings aus Gründen der objektiven Bewertung die zu erwartenden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch den Betrieb von Außengastronomie tags und nachts bei strikter Betrachtung nach TA Lärm untersucht, das heißt ohne eine Verschiebung des Tagzeitraumes über 22 Uhr hinaus.</p> <p>Dabei zeigte sich, dass bei einer Betrachtung der Außengastronomie strikt nach TA Lärm im gesamten Plangebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein WB-Gebiet sowie für ein WA-Gebiet von 40 dB(A) nachts um bis zu 20 dB(A) überschritten werden. Im Bereich des Brüsseler Platzes zeigte sich sogar ergänzend, dass durch den Betrieb der Außengastronomie auch im Tagzeitraum die Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete von 55 dB(A) um circa 3 dB(A) überschritten werden.</p> <p>Die vorgenannten Ergebnisse sind bei der Frage der Zumutbarkeit von Störungen der Wohnnachbarschaft durch Lärmbelastungen von Außengastronomie im Plangebiet beachtlich. Hierbei sollte allerdings berücksichtigt werden, dass allein die Überschreitung der Lärmrichtwerte nach der TA Lärm für die Nachtzeit nicht eine Rückverlegung des Beginns der Nachtzeit auf 22 Uhr gebietet. Vielmehr ist vom Ordnungsamt der Stadt Köln im Einzelfall unter Berücksichtigung der Einzelumstände über die Festlegung des Beginns der Nachtzeit nach § 9 Absatz 2 Nummer 2 Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) zu entscheiden. Gleiches gilt für den Brüsseler Platz hinsichtlich der Einhaltung des Immissionsrichtwertes für WA-Gebiete von 55 dB(A) im Tagzeitraum durch den Betrieb der Außengastronomie. Im Bauplanungsrecht können diese Nutzungen des öffentlichen Verkehrsraumes nicht durch</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>Festsetzungen geregelt werden.</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass die derzeit genehmigten Gewerbebetriebe die Immissionsrichtwerte im Tag- sowie im Nachtzeitraum ausschöpfen (Begrifflichkeit analog der TA Lärm) und die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte zum größten Teil in der Summe eingehalten werden. Die Zulassung weiterer gewerblicher Immissionsanteile sollte vermieden werden.</p> <p>Als große Belästigung werden im Belgischen Viertel die lauten nächtlichen Besucherströme im öffentlichen Verkehrsraum wahrgenommen. Im Bereich von öffentlichen Plätzen, Kiosken, Nachtgeschäften und Gastronomiebetrieben sind größere Menschenansammlungen zu beobachten, die sich unabhängig von Gastronomiebetrieben spontan bilden, Gespräche führen und dabei mitgebrachte oder vor Ort gekaufte Getränke konsumieren. Weiterhin sind häufig im Bereich von Gastronomiebetrieben, Diskotheken und Musikkneipen Raucher auf der Straße anzutreffen, die sich aufgrund des Nichtraucherschutzgesetzes nicht in den Gebäuden, sondern auf öffentlichen Verkehrsflächen aufhalten. Diese Effekte lassen sich lärmtechnisch räumlich nicht eingrenzen. Im Bauplanungsrecht können auch diese Nutzungen des öffentlichen Verkehrsraumes nicht durch Festsetzungen geregelt werden. Insoweit besteht eine Übereinstimmung in der planungsrechtlichen Bewertung.</p> <p>Die im Jahr 2020 und auch Anfang 2021 verordnete Schließung von Schank- und Speisewirtschaften für lange Zeiträume sowie die verordnete Sperrungen des Brüsseler Platzes in den Abend- und Nachtstunden sind außergewöhnlich. Diese bislang einmaligen Umstände sind ausschließlich mit dem Infektionsschutzgesetz (IfSG) in Verbindung mit der Coronaschutzverordnung NRW (CoronaSchVO) begründbar. Die genannten Rechtsgrundlagen und die daraus resultierenden Beschränkungen stehen allgemein zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Lärmbelästigungen aber nicht zur Verfügung.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>Zu dem Hinweis, eine Feststellung im Erläuterungstext sei unzutreffend, wonach nicht nur die IHK Köln kritisch Stellung zu der Planung genommen hätte, sondern auch die Interessenvertretungen KLUBKOMM und DEHOGA, wird ausgeführt, dass sich die genannte Textstelle ausschließlich auf Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange bezieht. Die beiden genannten Interessenvertretungen sind weder Behörden noch sonstige Träger öffentlicher Belange. Die genannten Stellungnahmen wurden im Kapitel „Stellungnahmen der Öffentlichkeit“ eingeordnet.</p> <p>Abschließend wird angemerkt, dass durch den Bebauungsplan weder eine Weiterentwicklung des Belgischen Viertels verhindert noch die Ansiedlung kreativer und innovativer Betriebe erheblich erschwert oder unmöglich gemacht werden.</p> <p>Die besondere Mischung des Viertels, die sich durch innovative Geschäftsideen und dem damit verbundenen Wettbewerb beziehungsweise den damit verbundenen Synergien in Kombination mit einem vielfältigen gastronomischen Angebot auszeichnet, bleibt erhalten. Allerdings ist für den Erhalt und die Weiterentwicklung der Attraktivität des Belgischen Viertels in der Gesamtschau ein gerechter Ausgleich mit den berechtigten Interessen und Schutzansprüchen der Wohnbevölkerung des Belgischen Viertels zu finden. Hierzu soll der Bebauungsplan nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander seinen planungsrechtlichen Beitrag leisten.</p>
5.			
	<p>Die Beruhigung des Brüsseler Platzes und des Belgischen Viertels als Ziel des Bebauungsplanes wird sich in der nunmehr zur Entscheidung durch den Rat vorgelegten Fassung, nicht erreichen lassen. Der Brüsseler Platz sowie fast das gesamte Viertel, sind ganz unabhängig von der baurechtlichen Zulässigkeit von Nutzungen ein attraktiver urbaner öffentlicher Raum, der bei der entsprechenden Wetterlage durch eine Vielzahl von Bürgern der Stadt Köln sowie von Touristen genutzt wird. Auch dient die</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p>	<p>Ziel des Bebauungsplanes ist insbesondere die Verhinderung einer städtebaulichen Fehlentwicklung, die die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung beeinträchtigt.</p> <p>Das Bebauungsplankonzept verfolgt somit die Absicht, das Plangebiet in Bereiche zu gliedern, in denen unterschiedliche Schwerpunkte bezüglich der Konzentration, dem Schutz und</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>Brüsseler Straße als Durchgangsstraße zwischen der Aachener Straße und der Venloer Straße, beides beliebte Aufenthaltsorte. Hier findet auch in den Nachtstunden ein reger Durchgangsverkehr, insbesondere durch Fußgänger und Radfahrer, statt. Dieses Nutzungsverhalten der Öffentlichkeit und die von diesen ausgehenden Immissionen werden sich durch baurechtliche Änderungen nicht ändern oder reduzieren lassen.</p> <p>Auch ohne Berücksichtigung dieser grundsätzlichen Bedenken würde sich der vorgestellte Plan in Teilen als sachlich falsch oder fragwürdig darstellen:</p> <p>Dies gelte insbesondere durch die Planungen im unmittelbaren Umfeld des Mehrfamilienhauses mit zwei Ladenlokalen in der Antwerpener Straße 38. Mit der vorgesehenen Festlegung des Teilbereiches des Wohnblocks zwischen Brüsseler Straße und den westlichen Teilen der Antwerpener Straße und Bismarckstraße als WA 1 wäre eine Rechtseinschränkung des Eigentums verbunden. Grundsätzlich sei es höchst fragwürdig, einen als WA 1 festgelegten Teilbereich an einen als WB 3 festgelegten Teilbereich, der sich durch intensive Mischnutzung auszeichnet, planungstechnisch anzugrenzen. Zudem ist es unlogisch, diesen Wohnblock zur Bismarck Straße bzw. Brüsseler Straße hin als WA 2, zur Antwerpener Straße hin jedoch als WA 1 festzulegen, obwohl sich die Teilbereiche des Wohnblocks kaum unterscheiden. Vielmehr zeichnet sich der als WA 1 geplante Teil durch einen höheren Anteil an unbewohnten Innenhöfen aus, die als immissionstechnisch weniger schützenswert zu Erachten seien. Einer Klassifizierung dieses Teilbereichs als WA 1 würde dem widersprechen. Die Nutzung des Innenhofs in der Antwerpener Straße 38 würde dadurch generell eingeschränkt.</p> <p>Im Besonderen ergeben sich im Hinblick auf die dortigen Lüftungsanlagen zur Belüftung der beiden Ladenlokale zudem negative Folgen, da zukünftig nötige Erweiterungen der Lüftungsanlagen (mit oder ohne Covid19) durch eine Festlegung des</p>		<p>der Fortentwicklung der Wohnnutzung gesetzt werden. Hierfür sollen auch Festsetzungen getroffen werden zur Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen, insbesondere Einzelhandelsnutzungen sowie von Schank- und Speisewirtschaften. Dies soll in Umsetzung und Konkretisierung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Köln erfolgen.</p> <p>Aus diesen Gründen erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung des besonderen Wohngebietes (zoniert in WB 1 bis WB 4) nach § 4a BauNVO für die Bereiche des Plangebietes entlang der Bismarckstraße, Brüsseler Straße, Brabanter Straße Antwerpener Straße (östlich Brüsseler Straße) und Maastrichter Straße. Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes (zoniert in WA 1 und WA 2) nach § 4 BauNVO im restlichen Plangebiet folgt dem Ansatz, die vorhandene und eindeutig dominierende innerstädtische Wohnnutzung planungsrechtlich zu sichern.</p> <p>Bei der Festsetzung des WA- und WB-Gebietes sind auch die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vorsorgefunktion der Bauleitplanung. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde unter diesem Aspekt einschränkend für die Bereiche, in denen beispielsweise Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden zulässig sein sollen, festgelegt, dass Wohnungen erst ab dem 1. oder 2. Obergeschoss zulässig sind. Diese planerische Entscheidung wurde aus dem Grundsatz der räumlichen Trennung sich gegenseitig beeinträchtigender Nutzungen abgeleitet.</p> <p>Gleiches gilt für den in der Stellungnahme angesprochenen Blockinnenbereich Brüsseler Straße, Antwerpener Straße und Bismarckstraße. Hier sind im WA 1 beziehungsweise WB 1 Schank- und Speisewirtschaften aufgrund ihres Störpotenzials nicht zulässig, damit die vorhandene Wohnnutzung gestärkt wird. Die Blockinnenbereiche sind besonders sensibel für Lärmimmissionen. Es ist somit planungsrechtlich zulässig und angebracht auch im Bereich des Grundstücks Antwerpener</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>Teilbereichs als WA 1 unmöglich werden. Die Nutzung der genannten Ladenlokale würde eingeschränkt, eine dauerhafte Vermietbarkeit gefährdet und die Immobilie somit abgewertet.</p> <p>Die in Punkt 1.9. des Bebauungsplans planungsrechtliche Zusage der Erweiterung von Lüftungsanlagen ausschließlich an einzelnen Standorten sei bestenfalls fragwürdig und würde auf eine Repression hindeuten.</p> <p>Der in Punkt 1.7 des Bebauungsplans festgelegte Ausschluss der Nutzung der Ladenlokale als Musikgaststätte oder Imbiss in den Teilbereichen des WB 3 mindert deren Attraktivität. Gleiches würde für alle anderen Teilbereiche des WB 3 gelten und kann so nicht hingenommen werden.</p> <p>Die im Bebauungsplan geplanten Lärmpegelbereiche (LPB) würden nicht die Realität widerspiegeln. Es sei unverständlich, den westlichen Teil der Antwerpener Straße im Bebauungsplan mit LPB VI zu planen, im Rest der Straße (ab Hausnummer 40) jedoch mit LPB V einen niedrigeren Lärmpegelbereich festzulegen. Obwohl die Immissionen im westlichen Teil der Antwerpener Straße aufgrund des Schienenverkehrs richtigerweise als hoch eingeschätzt werden, sind die Immissionen am Kreisverkehr auf der Ecke Brüsseler und Antwerpener Straße durch den dortigen Straßenverkehr aus vier Richtungen, die höhere Dichte an Gastronomiebetrieben und Einkaufsläden sowie die Menschenströme auf der Brüsseler Straße zwischen Venloer Straße und Aachener Straße, als höher einzuschätzen. Diese Tatsache würde im Bebauungsplan keine Berücksichtigung finden. Der Bereich am Kreisverkehr sollte daher der Realität entsprechend als LPB VI oder LPB VII geplant werden.</p>		<p>Straße 38 zwischen Nutzungen der Straßenrandbebauung und den Nutzungen im Blockinnenbereich zu differenzieren, so dass Nutzungsgrenzen, beispielsweise zwischen dem WA 1/WB 1 und dem WB 3 erforderlich sind zumal es sich in beiden genannten Gebieten um Wohngebiete handelt.</p> <p>Der Trennungsgrundsatz, wie er sich durch die Gliederung der Wohngebiete ableitet, lässt insbesondere dann Ausnahmen zu, wenn das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe bereits seit längerer Zeit und offenbar ohne grundsätzliche Konflikte bestanden hat. Hinzu kommt, dass durch die vorgenannte besondere Eigenart des WB-Gebietes (Gemengelage) das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme eine besondere Ausprägung erfährt und es somit vertretbar ist, wenn im Einzelfall sich grundsätzlich gegenseitig beeinträchtigende Nutzungen gleichwohl ausnahmsweise nebeneinander zugelassen werden können.</p> <p>An diesen aufgezeigten planerischen Grundzügen und planungsrechtlichen Ansätzen wird festgehalten.</p> <p>Im Hinblick auf Lüftungsanlagen zur Belüftung von Schank- und Speiswirtschaften sind keine negativen Folgen in Zusammenhang mit den Baugebietsfestsetzungen erkennbar. Bereits in der bauordnungsrechtlichen Genehmigung für einen Gastronomiebetrieb (es wird unterstellt, dass diese Baugenehmigungen für das Anwesen Antwerpener Straße 38 vorliegen), insbesondere wenn Speisen zubereitet werden sollen, werden bereits regelmäßig entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen nach dem Stand der Technik und den einschlägigen technischen Regelwerken aufgenommen.</p> <p>Nach der Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit oder die natürlichen Lebens-</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>grundlagen, nicht gefährdet werden. Beispielsweise sind Lüftungsanlagen so herzustellen, dass sie Gerüche und Staub nicht in andere Räume übertragen. Die zu erfassenden und abzusaugenden Abgase beispielweise von Koch-, Brat-, Back- und Frittierstellen sind grundsätzlich so über Dach zu führen, dass die Umgebung nicht unzumutbar beeinträchtigt wird. Maßgebend ist hier nicht nur das Dach des Gebäudes in dem sich der Betrieb befindet, sondern es sind die angrenzenden Gebäude zu berücksichtigen.</p> <p>Den vorgenannten Ausführungen steht im Übrigen die textlichen Festsetzungen Nummer 1.9 nicht erschwerend entgegen. Bei diesen Festsetzungen handelt es sich um sogenannte Fremdkörperfestsetzungen zu Betrieben, die nach den getroffenen Regelungen unzulässig sind. Erweiterungen in bestimmten Umfang sind nur dann möglich, wenn der allgemeine Planungsgrundsatz des „Verschlechterungsgebots“ berücksichtigt wird.</p> <p>Auch die textliche Festsetzung Nummer 1.7 für das WB 3 im Bebauungsplan ist in der vorgesehenen Weise erforderlich. Diese Gebietskategorie gilt unter anderem auch für das Gebäude Antwerpener Straße 38 und trägt einerseits der Zielsetzung Rechnung, die städtebaulich gewünschte gewerbliche Nutzungsmischung im weiteren Umfeld des Brüsseler Platzes sowie entlang der zentralen Achse des Quartiers, der Brüsseler Straße, zu erhalten, andererseits jedoch auch eine Schutzzone für die im Umfeld des Quartiersplatzes vorherrschende Wohnnutzung zu schaffen. Zu diesem Zweck können im WB 3 gemäß der textlichen Festsetzung Nummer 1.4 keine Vergnügungstätten im Sinne von Musikgaststätten zugelassen werden. Auch bestimmte Läden (Kioske) sowie Schank- und Speisewirtschaften mit dem Charakter von Trinkhallen und Imbissen sind entsprechend ausgeschlossen, da diese Betriebe durch eine ortsnahe und günstige Versorgung der nächtlichen Besucher auf dem Brüsseler Platz mit alkoholischen Getränken zu einer erheblichen Störung der Wohnfunktion in diesem Bereich beitragen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>Das Gebiet des Belgischen Viertels wurde schalltechnisch untersucht und die zukünftige Immissionsbelastung ermittelt. Zur Berechnung der Immissionen wurden unter anderem Zugzahlen der Deutschen Bahn AG und Daten zu den Verkehrsbelastungen der Straßen im Belgischen Viertel, die bei der Stadt Köln vorliegen, verwendet. Im Ergebnis ist auszuführen:</p> <p><u>Straßenverkehrslärm</u> Die Geräusche im Plangebiet verursacht durch den öffentlichen Straßenverkehrslärm überschreiten zum Teil die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet beziehungsweise für ein besonderes Wohngebiet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 liegen für allgemeine Wohngebiete bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts beziehungsweise für besondere Wohngebiete bei 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Somit ergeben sich mit Ausnahme der Bismarckstraße Überschreitungen der Orientierungswerte um maximal 10 dB(A) tags und 15 dB(A) nachts im WA und maximal 5 dB(A) tags und 15 dB(A) nachts im WB. Im ungünstigsten Geschoss (Höhe 18,6 m) der Bismarckstraße werden die Orientierungswerte für ein WA um bis zu 14 dB(A) tags und nachts überschritten.</p> <p><u>Schienenverkehrslärm</u> Auf das Plangebiet wirken Geräusche aus dem öffentlichen Schienenverkehr der Deutschen Bahn AG (DB) und der Kölner Verkehrsbetriebe (KVB) ein. Es gelten die vorgenannten Orientierungswerte der DIN 18005. Innerhalb des Plangebietes, östlich der Moltkestraße sowie der Bismarckstraße lassen sich auf der obersten betrachteten Geschosshöhe von 18,6 m Beurteilungspegel unterhalb 62 dB(A) im Tag- und Nachtzeitraum feststellen. Westlich grenzt an das ursprüngliche größere Plangebiet eine DB-Trasse. Entlang dieser Trasse wurden Beurteilungspegel von 72 dB(A) in der oberen Berechnungshöhe (18,6 m) ermittelt (außerhalb des Plangebiets). Innerhalb des Plangebietes, östlich der Moltkestraße sowie der Bismarckstraße lassen sich auf der obersten betrachteten Geschosshöhe von 18,6 m Beurteilungspegel unterhalb 62 dB(A) im Tag- und</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>Nachtzeitraum feststellen. Die Belastung aus dem öffentlichen Schienenverkehrslärm nimmt östlich der Brüsseler Straße weiter ab.</p> <p>In den Bebauungsplan wird zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Festsetzung aufgenommen, dass bei Aus- und Umbauten sowie bei Neubebauungen im Plangebiet nach § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018) zu treffen sind.</p> <p>Das Lärmgutachten wurde seitens der Stadt Köln, Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz, geprüft. Eine Fehlerhaftigkeit der Berechnungen wurde nicht festgestellt, so dass Änderungen der Lärmschutzfestsetzungen nicht erforderlich sind.</p>
6.			
	<p>Die Beruhigung des Brüsseler Platzes und des Belgischen Viertels als Ziel des Bebauungsplanes wird sich in der nunmehr zur Entscheidung durch den Rat vorgelegten Fassung, nicht erreichen lassen. Der Brüsseler Platz sowie fast das gesamte Viertel, sind ganz unabhängig von der baurechtlichen Zulässigkeit von Nutzungen ein attraktiver urbaner öffentlicher Raum, der bei der entsprechenden Wetterlage durch eine Vielzahl von Bürgern der Stadt Köln sowie von Touristen genutzt wird. Auch dient die Brüsseler Straße als Durchgangsstraße zwischen der Aachener Straße und der Venloer Straße, beides beliebte Aufenthaltsorte. Hier findet auch in den Nachtstunden ein reger Durchgangsverkehr, insbesondere durch Fußgänger und Radfahrer, statt. Dieses Nutzungsverhalten der Öffentlichkeit und die von diesen ausgehenden Immissionen werden sich durch baurechtliche Änderungen nicht ändern oder reduzieren lassen. Vielmehr scheint es, dass die geplanten baurechtlichen Änderungen eine innovative und kreative gewerbliche Nutzung erschweren bzw. verhindern und so den Charakter des Belgischen Viertels nachhaltig</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p>	<p>Siehe Ausführungen laufende Nummer 5.</p> <p>Ergänzend wird ausgeführt, dass durch den Bebauungsplan weder eine Weiterentwicklung des Belgischen Viertels verhindert noch die Ansiedlung kreativer und innovativer Betriebe erheblich erschwert oder unmöglich gemacht werden.</p> <p>Die besondere Mischung des Viertels, die sich durch innovative Geschäftsideen und dem damit verbundenen Wettbewerb beziehungsweise den damit verbundenen Synergien in Kombination mit einem vielfältigen gastronomischen Angebot auszeichnet, bleibt erhalten. Allerdings ist für den Erhalt und die Weiterentwicklung der Attraktivität des Belgischen Viertels in der Gesamtschau ein gerechter Ausgleich mit den berechtigten Interessen und Schutzansprüchen der Wohnbevölkerung des Belgischen Viertels zu finden. Hierzu soll der Bebauungsplan nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>negativ beeinflussen. Im Hinblick auf vielseitige Einkaufsmöglichkeiten sowie vielfältiges kulturelles Angebot wird das Viertel dadurch sowohl für Bewohner wie Gäste weniger attraktiv.</p> <p>Auch ohne Berücksichtigung dieser grundsätzlichen Bedenken würde sich der vorgestellte Plan in Teilen als sachlich falsch oder fragwürdig darstellen:</p> <p>Dies gelte insbesondere durch die Planungen im unmittelbaren Umfeld des Mehrfamilienhauses mit dem Gastronomiebetrieb „Zum goldenen Schuss“ in der Antwerpener Straße 38. Mit der vorgesehenen Festlegung des Teilbereiches des Wohnblocks zwischen Brüsseler Straße und den westlichen Teilen der Antwerpener Straße und Bismarckstraße als WA 1 wäre eine Rechtseinschränkung des Eigentums verbunden. Grundsätzlich sei es höchst fragwürdig, einen als WA 1 festgelegten Teilbereich an einen als WB 3 festgelegten Teilbereich, der sich durch intensive Mischnutzung auszeichnet, planungstechnisch anzugrenzen. Zudem ist es unlogisch, diesen Wohnblock zur Bismarck Straße bzw. Brüsseler Straße hin als WA 2, zur Antwerpener Straße hin jedoch als WA 1 festzulegen, obwohl sich die Teilbereiche des Wohnblocks kaum unterscheiden. Vielmehr zeichnet sich der als WA 1 geplante Teil durch einen höheren Anteil an unbewohnten Innenhöfen aus, die als immissionstechnisch weniger schützenswert zu Erachten seien. Einer Klassifizierung dieses Teilbereichs als WA 1 würde dem widersprechen.</p> <p>Die aktuellen Immissionen auf der Antwerpener und Brüsseler Straße würden schon jetzt fälschlicherweise häufig dem genannten Betrieb zugeordnet, eine Festlegung dieses Teilbereichs als WA 1 würde diese falsche Zuordnung der Immissionen weiter verstärken. Die Nutzung der Lüftungsanlagen zur Belüftung unseres Ladenlokals wird zudem eingeschränkt. Zukünftig nötige Erweiterungen der Lüftungsanlagen (mit oder ohne Covid19) werden durch eine Festlegung des Teilbereichs als WA 1 unmöglich. Der langfristige Betrieb unserer Gaststätte, obgleich durch baurechtlichen Bestandsschutz gesichert, wird</p>		<p>Belange gegeneinander und untereinander seinen planungsrechtlichen Beitrag leisten.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>aufgrund mangelnder Wirtschaftlichkeit beziehungsweise Wettbewerbsfähigkeit gefährdet.</p> <p>Die im Bebauungsplan geplanten Lärmpegelbereiche (LPB) würden nicht die Realität widerspiegeln. Es sei unverständlich, den westlichen Teil der Antwerpener Straße im Bebauungsplan mit LPB VI zu planen, im Rest der Straße (ab Hausnummer 40) jedoch mit LPB V einen niedrigeren Lärmpegelbereich festzulegen. Obwohl die Immissionen im westlichen Teil der Antwerpener Straße aufgrund des Schienenverkehrs richtigerweise als hoch eingeschätzt werden, sind die Immissionen am Kreisverkehr auf der Ecke Brüsseler und Antwerpener Straße durch den dortigen Straßenverkehr aus vier Richtungen, die höhere Dichte an Gastronomiebetrieben und Einkaufsläden sowie die Menschenströme auf der Brüsseler Straße zwischen Venloer Straße und Aachener Straße, als höher einzuschätzen. Diese Tatsache würde im Bebauungsplan keine Berücksichtigung finden. Der Bereich am Kreisverkehr sollte daher der Realität entsprechend als LPB VI oder LPB VII geplant werden.</p> <p>Durch den Bebauungsplan würde eine Weiterentwicklung des Belgischen Viertels behindert beziehungsweise verhindert. Wenngleich der Erhalt der genannten Gaststätte durch den baurechtlichen Bestandsschutz formal gesichert ist, wird durch die baurechtlichen Änderungen die zukünftige Ansiedlung kreativer und innovativer Betriebe erschwert oder unmöglich gemacht. Diese dringend benötigte dauerhafte Innovation, der damit verbundene Wettbewerb sowie die entstehende gegenseitige Befruchtung wären essentiell für den Erhalt und Weiterentwicklung der Attraktivität des Belgischen Viertels im Gesamten sowie den langfristigen Fortbestand des Gastronomiebetriebes Antwerpener Straße 38.</p>		
7.			
	Die Beruhigung des Brüsseler Platzes und des Belgischen Viertels als Ziel des Bebauungsplanes wird sich in der nunmehr zur Entscheidung durch den Rat vorgelegten Fassung, nicht errei-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt	Ziel des Bebauungsplanes ist insbesondere die Verhinderung einer städtebaulichen Fehlentwicklung, die die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung beeinträchtigt.

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>chen lassen. Der Brüsseler Platz sowie fast das gesamte Viertel, sind ganz unabhängig von der baurechtlichen Zulässigkeit von Nutzungen ein attraktiver urbaner öffentlicher Raum, der bei der entsprechenden Wetterlage durch eine Vielzahl von Bürgern der Stadt Köln sowie von Touristen genutzt wird. Auch dient die Brüsseler Straße als Durchgangsstraße zwischen der Aachener Straße und der Venloer Straße, beides beliebte Aufenthaltsorte. Hier findet auch in den Nachtstunden ein reger Durchgangsverkehr, insbesondere durch Fußgänger und Radfahrer, statt. Dieses Nutzungsverhalten der Öffentlichkeit und die von diesen ausgehenden Immissionen werden sich durch baurechtliche Änderungen nicht ändern oder reduzieren lassen. Vielmehr scheint es, dass die geplanten baurechtlichen Änderungen eine innovative und kreative gewerbliche Nutzung erschweren bzw. verhindern und so den Charakter des Belgischen Viertels nachhaltig negativ beeinflussen. Im Hinblick auf vielseitige Einkaufsmöglichkeiten sowie vielfältiges kulturelles Angebot wird das Viertel dadurch sowohl für Bewohner wie Gäste weniger attraktiv.</p> <p>Auch ohne Berücksichtigung dieser grundsätzlichen Bedenken würde sich der vorgestellte Plan in Teilen als sachlich falsch oder fragwürdig darstellen.</p> <p>Dies gelte insbesondere durch die Planungen im unmittelbaren Umfeld des Mehrfamilienhauses in der Antwerpener Straße 38, in dem auch eine Büronutzung vorhanden ist.</p> <p>Durch die baurechtlichen Änderungen würde die zukünftige Ansiedlung kreativer und innovativer Betriebe erschwert bzw. unmöglich gemacht. Diese dringend benötigte dauerhafte Innovation, der damit verbundene Wettbewerb sowie die entstehende gegenseitige Befruchtung sind essentiell für den Erhalt und Weiterentwicklung der Attraktivität des Belgischen Viertels. Die damit verbundene Reduzierung des gastronomischen wie kulturellen Angebotes sowie der zu erwartende Rückgang vielfältiger Einkaufsmöglichkeiten würden eine erhebliche Verschlechterung der Arbeits- und Lebensqualität nicht nur für Beschäftigte darstellen.</p>		<p>Das Bebauungsplankonzept verfolgt somit die Absicht, das Plangebiet in Bereiche zu gliedern, in denen unterschiedliche Schwerpunkte bezüglich der Konzentration, dem Schutz und der Fortentwicklung der Wohnnutzung gesetzt werden. Hierfür sollen auch Festsetzungen getroffen werden zur Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen, insbesondere Einzelhandelsnutzungen sowie von Schank- und Speisewirtschaften. Dies soll in Umsetzung und Konkretisierung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Köln erfolgen.</p> <p>Aus diesen Gründen erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung des besonderen Wohngebietes (zoniert in WB 1 bis WB 4) nach § 4a BauNVO für die Bereiche des Plangebietes entlang der Bismarckstraße, Brüsseler Straße, Brabanter Straße Antwerpener Straße (östlich Brüsseler Straße) und Maastrichter Straße. Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes (zoniert in WA 1 und WA 2) nach § 4 BauNVO im restlichen Plangebiet folgt dem Ansatz, die vorhandene und eindeutig dominierende innerstädtische Wohnnutzung planungsrechtlich zu sichern.</p> <p>Bei der Festsetzung des WA- und WB-Gebietes sind auch die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vorsorgefunktion der Bauleitplanung. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde unter diesem Aspekt einschränkend für die Bereiche, in denen beispielsweise Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden zulässig sein sollen, festgelegt, dass Wohnungen erst ab dem 1. oder 2. Obergeschoss zulässig sind. Diese planerische Entscheidung wurde aus dem Grundsatz der räumlichen Trennung sich gegenseitig beeinträchtigender Nutzungen abgeleitet.</p> <p>Der Trennungsgrundsatz, wie er sich durch die Gliederung der Wohngebiete ableitet, lässt insbesondere dann Ausnahmen zu, wenn das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe (beispielsweise die genannte Büronutzung) bereits seit längerer Zeit und offenbar ohne grundsätzliche Konflikte bestanden</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>hat. Hinzu kommt, dass durch die vorgenannte besondere Eigenart des WB-Gebietes (Gemengelage) das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme eine besondere Ausprägung erfährt und es somit vertretbar ist, wenn im Einzelfall sich grundsätzlich gegenseitig beeinträchtigende Nutzungen gleichwohl ausnahmsweise nebeneinander zugelassen werden können.</p> <p>An diesen aufgezeigten planerischen Grundzügen und planungsrechtlichen Ansätzen wird festgehalten.</p> <p>Ergänzend wird ausgeführt, dass durch den Bebauungsplan weder eine Weiterentwicklung des Belgischen Viertels verhindert noch die Ansiedlung kreativer und innovativer Betriebe erheblich erschwert oder unmöglich gemacht werden.</p> <p>Die besondere Mischung des Viertels, die sich durch innovative Geschäftsideen und dem damit verbundenen Wettbewerb beziehungsweise den damit verbundenen Synergien in Kombination mit einem vielfältigen gastronomischen Angebot auszeichnet, bleibt erhalten. Allerdings ist für den Erhalt und die Weiterentwicklung der Attraktivität des Belgischen Viertels in der Gesamtschau ein gerechter Ausgleich mit den berechtigten Interessen und Schutzansprüchen der Wohnbevölkerung des Belgischen Viertels zu finden. Hierzu soll der Bebauungsplan nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander seinen planungsrechtlichen Beitrag leisten.</p>
8.			
	<p>Die Beruhigung des Brüsseler Platzes und des Belgischen Viertels als Ziel des Bebauungsplanes wird sich in der nunmehr zur Entscheidung durch den Rat vorgelegten Fassung, nicht erreichen lassen. Der Brüsseler Platz sowie fast das gesamte Viertel, sind ganz unabhängig von der baurechtlichen Zulässigkeit von Nutzungen ein attraktiver urbaner öffentlicher Raum, der bei der entsprechenden Wetterlage durch eine Vielzahl von Bürgern der Stadt Köln sowie von Touristen genutzt wird. Auch dient die Brüsseler Straße als Durchgangsstraße zwischen der Aachener</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p>	<p>Siehe Ausführungen laufende Nummer 6.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>Straße und der Venloer Straße, beides beliebte Aufenthaltsorte. Hier findet auch in den Nachtstunden ein reger Durchgangsverkehr, insbesondere durch Fußgänger und Radfahrer, statt. Dieses Nutzungsverhalten der Öffentlichkeit und die von diesen ausgehenden Immissionen werden sich durch baurechtliche Änderungen nicht ändern oder reduzieren lassen. Vielmehr scheint es, dass die geplanten baurechtlichen Änderungen eine innovative und kreative gewerbliche Nutzung erschweren bzw. verhindern und so den Charakter des Belgischen Viertels nachhaltig negativ beeinflussen. Im Hinblick auf vielseitige Einkaufsmöglichkeiten sowie vielfältiges kulturelles Angebot wird das Viertel dadurch sowohl für Bewohner wie Gäste weniger attraktiv.</p> <p>Auch ohne Berücksichtigung dieser grundsätzlichen Bedenken würde sich der vorgestellte Plan in Teilen als sachlich falsch oder fragwürdig darstellen.</p> <p>Dies gelte insbesondere durch die Planungen im unmittelbaren Umfeld des Mehrfamilienhauses in der Antwerpener Straße 38, in dem auch eine Büronutzung vorhanden ist.</p> <p>Durch die baurechtlichen Änderungen würde die zukünftige Ansiedlung kreativer und innovativer Betriebe erschwert bzw. unmöglich gemacht. Diese dringend benötigte dauerhafte Innovation, der damit verbundene Wettbewerb sowie die entstehende gegenseitige Befruchtung sind essentiell für den Erhalt und Weiterentwicklung der Attraktivität des Belgischen Viertels. Die damit verbundene Reduzierung des gastronomischen wie kulturellen Angebotes sowie der zu erwartende Rückgang vielfältiger Einkaufsmöglichkeiten würden eine erhebliche Verschlechterung der Arbeits- und Lebensqualität nicht nur für Beschäftigte darstellen.</p>		
9.			
	Die Beruhigung des Brüsseler Platzes und des Belgischen Viertels als Ziel des Bebauungsplanes wird sich in der nunmehr zur Entscheidung durch den Rat vorgelegten Fassung, nicht errei-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt	Ziel des Bebauungsplanes ist insbesondere die Verhinderung einer städtebaulichen Fehlentwicklung, die die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung beeinträchtigt.

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>chen lassen. Der Brüsseler Platz sowie fast das gesamte Viertel, sind ganz unabhängig von der baurechtlichen Zulässigkeit von Nutzungen ein attraktiver urbaner öffentlicher Raum, der bei der entsprechenden Wetterlage durch eine Vielzahl von Bürgern der Stadt Köln sowie von Touristen genutzt wird. Auch dient die Brüsseler Straße als Durchgangsstraße zwischen der Aachener Straße und der Venloer Straße, beides beliebte Aufenthaltsorte. Hier findet auch in den Nachtstunden ein reger Durchgangsverkehr, insbesondere durch Fußgänger und Radfahrer, statt. Dieses Nutzungsverhalten der Öffentlichkeit und die von diesen ausgehenden Immissionen werden sich durch baurechtliche Änderungen nicht ändern oder reduzieren lassen. Vielmehr scheint es, dass die geplanten baurechtlichen Änderungen eine innovative und kreative gewerbliche Nutzung erschweren bzw. verhindern und so den Charakter des Belgischen Viertels nachhaltig negativ beeinflussen. Im Hinblick auf vielseitige Einkaufsmöglichkeiten sowie vielfältiges kulturelles Angebot wird das Viertel dadurch sowohl für Bewohner wie Gäste weniger attraktiv.</p> <p>Auch ohne Berücksichtigung dieser grundsätzlichen Bedenken würde sich der vorgestellte Plan in Teilen als sachlich falsch oder fragwürdig darstellen:</p> <p>Dies gelte insbesondere durch die Planungen im unmittelbaren Umfeld des Gastronomiebetriebs im Eckgebäude Bismarckstraße 53. Mit der vorgesehenen Festlegung des Teilbereiches des Wohnblocks straßenseitig als WA 2 und im Innenbereich als WA 1 würde für diesen Gastronomiebetrieb eine willkürliche Rechtseinschränkung verbunden sein.</p> <p>Die Ecke Bismarckstraße/Antwerpener Straße würde sich dadurch auszeichnen, dass in den Erdgeschossen fast ausschließlich eine gewerbliche Nutzung durch Gastronomie, Ladengeschäfte sowie Büros stattfindet. Die Bereiche Bismarckstraße, Brüsseler Straße sowie das Eckhaus zur Neuen Maastrichter Straße sollten als intensiv nutzbare Bereiche WB 4 geplant werden. Der derzeit als WA 2 geplante Straßenabschnitt</p>		<p>Das Bebauungsplankonzept verfolgt somit die Absicht, das Plangebiet in Bereiche zu gliedern, in denen unterschiedliche Schwerpunkte bezüglich der Konzentration, dem Schutz und der Fortentwicklung der Wohnnutzung gesetzt werden. Hierfür sollen auch Festsetzungen getroffen werden zur Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen, insbesondere Einzelhandelsnutzungen sowie von Schank- und Speisewirtschaften. Dies soll in Umsetzung und Konkretisierung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Köln erfolgen.</p> <p>Aus diesen Gründen erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung des besonderen Wohngebietes (zoniert in WB 1 bis WB 4) nach § 4a BauNVO für die Bereiche des Plangebietes entlang der Bismarckstraße, Brüsseler Straße, Brabanter Straße Antwerpener Straße (östlich Brüsseler Straße) und Maastrichter Straße. Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes (zoniert in WA 1 und WA 2) nach § 4 BauNVO im restlichen Plangebiet folgt dem Ansatz, die vorhandene und eindeutig dominierende innerstädtische Wohnnutzung planungsrechtlich zu sichern.</p> <p>Gleiches gilt für den in der Stellungnahme insbesondere angesprochenen Blockinnenbereich Brüsseler Straße, Antwerpener Straße und Bismarckstraße. Hier sind im WA 1 beziehungsweise WB 1 Schank- und Speisewirtschaften aufgrund ihres Störpotenzials nicht zulässig, damit die vorhandene Wohnnutzung gestärkt wird. Die Blockinnenbereiche sind besonders sensibel für Lärmimmissionen. Es ist somit planungsrechtlich zulässig und angebracht auch im Nachbarbereich des Grundstücks Bismarckstraße 53 zwischen Nutzungen der Straßenrandbebauung und den Nutzungen im Blockinnenbereich zu differenzieren, so dass Nutzungsgrenzen, beispielsweise zwischen dem WA 1/WB 1 und dem WB 3 erforderlich sind zumal es sich in beiden genannten Gebieten um Wohngebiete handelt.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>der Antwerpener Straße sollte der Realität entsprechend als WB 3 geplant werden.</p> <p>Es würde sich zudem nicht erklären, wieso der augenscheinlich zum Gebäude der Bismarckstraße 53 gehörende Innenhof im Gegensatz zum Gebäude eine WA 1-Klassifizierung erhalten soll. Diese Trennung in unterschiedliche Nutzungsarten mutet künstlich an und ist nicht nachvollziehbar. Auch die Begründung des Bebauungsplans würde keine stichhaltigen Argumente, die das Erfordernis einer solchen Trennung erklären können, liefern</p> <p>Es wird daher angeregt, den Innenhof ebenso wie das Gebäude als WB4 einzustufen. Denn auch diese Einstufung wird dem planungsrechtlichen Ziel des Schutzes der aktuellen Wohnnutzung und der gleichzeitig gewünschten gewerblichen Nutzungsmischung gerecht. Sie wäre somit ausreichend und würde ein milderes und daher insgesamt verhältnismäßigeres Mittel gegenüber der Einstufung als WB 3 darstellen.</p>		<p>Die im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche des WB 4 grenzen unmittelbar an die zentralen Versorgungsbereiche Aachener Straße und Venloer Straße. Dies spiegelt sich in einer gewerblich intensiv genutzten Erdgeschosszone wider.</p> <p>Dieser etablierten Nutzungsstruktur wird Rechnung getragen und dementsprechend für das WB 4 der größte gewerbliche Entwicklungsspielraum innerhalb der WB-Gliederung dieses Bebauungsplanes eingeräumt. Die in der Stellungnahme vorgeschlagene Umwandlung der Bereiche des WB 3 in das WB 4 würde zu einer deutlich intensiveren gewerblichen Nutzung mit entsprechendem Störpotential dieser Bereiche führen und die mit dem Bebauungsplan vorgesehene Schutzzone für die im Umfeld des Brüsseler Platzes vorherrschende Wohnnutzung erheblich stören.</p> <p>Bei der Festsetzung des WA- und WB-Gebietes sind auch die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vorsorgefunktion der Bauleitplanung. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde unter diesem Aspekt einschränkend für die Bereiche, in denen beispielsweise Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden zulässig sein sollen, festgelegt, dass Wohnungen erst ab dem 1. oder 2. Obergeschoss zulässig sind. Diese planerische Entscheidung wurde aus dem Grundsatz der räumlichen Trennung sich gegenseitig beeinträchtigender Nutzungen abgeleitet.</p> <p>Der Trennungsgrundsatz, wie er sich durch die Gliederung der Wohngebiete ableitet, lässt insbesondere dann Ausnahmen zu, wenn das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe bereits seit längerer Zeit und offenbar ohne grundsätzliche Konflikte bestanden hat. Hinzu kommt, dass durch die vorgenannte besondere Eigenart des WB-Gebietes (Gemengelage) das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme eine besondere Ausprägung erfährt und es somit vertretbar ist, wenn im Einzelfall sich grundsätzlich gegenseitig beeinträchtigende Nutzungen gleichwohl ausnahmsweise nebeneinander zugelassen</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>werden können.</p> <p>An diesen aufgezeigten planerischen Grundzügen und planungsrechtlichen Ansätzen wird festgehalten.</p> <p>In der Stellungnahme wird abschließend vorgetragen, der zum Gebäude Bismarckstraße 53 gehörende Innenhof sei mit einem WA 1 überplant. Diese Interpretation des Bebauungsplanes ist nicht zutreffen, denn das gesamte Eckgrundstück Bismarckstraße 53 ist als WB 3 festgesetzt.</p>
10.			
	<p>Als Eigentümerin eines Grundstücks an der Brüsseler Straße unweit der Aachener Straße, in dem unter anderem ein Restaurant im Erdgeschoss (und 1. Obergeschoss) betrieben würde, sei sie von der Planung betroffen und in ihren Eigentumsrechten beeinträchtigt.</p> <p>Die geplante Festsetzung des WB 1 würde dabei erheblich in diese Rechte eingegriffen. Diese Festsetzung betrifft den hinteren Grundstücksbereich und damit den Betrieb des Restaurants auf dem Grundstück. Im Bereich des WB 1 sei zum Schutz der Wohnnutzung in dem für Immissionseinwirkungen sensibleren Blockinnenbereich ein Ausschluss von Schank- und Speisebetrieben festgesetzt werden. Als Betriebsflächen von Schank- und Speisewirtschaften zulässig, sollen demnach nur Nebenanlagen und Einrichtungen von planungsrechtlich zulässigen beziehungsweise ausnahmsweise zulässigen Betrieben sein, wenn sie nachweislich nicht zu einer merkbaren Erhöhung der Immissionen (Lärm, Gerüche) in der näheren Umgebung führen.</p> <p>Letztlich würde der Bebauungsplan-Entwurf auf einer ungenügenden Abwägung der beteiligten öffentlichen und privaten Belange beruhen. Die Interessen von Eigentümern der im Plangebiet betroffenen Grundstücke würden in unangemessener Weise zurückgestellt. Aus der Begründung ergäbe sich eine fehlerhafte Gewichtung zugunsten der Nutzung „Wohnen“. Den</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt</p>	<p>Ziel des Bebauungsplanes ist insbesondere die Verhinderung einer städtebaulichen Fehlentwicklung, die die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung beeinträchtigt.</p> <p>Zur Sicherung der zuvor genannten Ziele soll im Rahmen dieses Bebauungsplanes eine Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung im Gebiet erfolgen. Zu diesem Zweck ist eine horizontale und vertikale Gliederung der Nutzungsstruktur planungsrechtlich möglich und erforderlich.</p> <p>Das Bebauungsplankonzept verfolgt somit die Absicht, das Plangebiet in Bereiche zu gliedern, in denen unterschiedliche Schwerpunkte bezüglich der Konzentration, dem Schutz und der Fortentwicklung der Wohnnutzung gesetzt werden. Hierfür sollen auch Festsetzungen getroffen werden zur Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen, insbesondere Einzelhandelsnutzungen sowie von Schank- und Speisewirtschaften. Dies soll in Umsetzung und Konkretisierung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Köln erfolgen.</p> <p>Weite Teile des Belgischen Viertels weisen im planungsrechtlichen Sinne eine besondere Eigenart auf, die insbesondere von der vorhandenen Struktur des Gebietes (Gebietscharakter) geprägt wird. Die besondere Eigenart dieser Bereiche, die mit der Festsetzung eines besonderen Wohngebiets (WB)</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>berechtigten Interessen des Bestandsschutzes und der gewerblichen Betätigung, wie sie für das Plangebiet prägend ist, wäre nicht ausreichendes Gewicht verliehen worden.</p> <p>Bereits seit dem Jahr 1979 würden die Flächen im Erdgeschoss des Grundstücks an der Brüsseler Straße an Gastronomiebetriebe und auch die Fläche im 1. Obergeschoss an gewerbliche Nutzungen vermietet, zuletzt an einen Betrieb, der Catering angeboten hat.</p> <p>Das Restaurant im Erdgeschoss befände sich dort in seiner jetzigen Form seit 2009. Dabei wurden seit dieser Zeit enorme Investitionen getätigt, um die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an eine Gastronomienutzung zu gewährleisten. Im Falle der derzeitigen Nutzung besteht der Charme der Gastronomie gerade in der besonderen Struktur der Räumlichkeiten mit der Teilung durch den Innenhof. Die Art des Restaurants passt daher ideal zu der Struktur des Gebäudes, was jede andere Nutzung in dieser Form nicht leisten könnte. Die vielfältige Gastronomieszene im Belgischen Viertel ist auch ein prägendes und identitätsstiftendes Merkmal des Stadtteils.</p> <p>Durch den Bebauungsplan-Entwurf wird der Betrieb auf dem Grundstück jedoch in seinem Bestand gefährdet. Bereits anhand der Festsetzungen der einzelnen Plangebiete bestehen Bedenken, ob eine Gleichbehandlung der abwägungsrelevanten Belange innerhalb des Plangebietes gewährleistet ist. So erscheint zumindest zweifelhaft, welche Bereiche in dem bisher nicht als besonderes Wohngebiet festgesetzten Bereichen nun in diese strengere Kategorie fallen und welche nicht. Hierdurch entsteht eine Zerstückelung, durch die es nahezu willkürlich erscheint, ob ein Grundstück den strengen Zulassungskriterien eines der „Gebietstypen WB“ oder lediglich „WA“ unterliegt. Dies erscheint jedoch planungsrechtlich nicht zu rechtfertigen, zumal sich eine nachvollziehbare Begründung derzeit nicht ergäbe.</p> <p>Dies gelte für das gesamte Plangebiet, zeigt sich aber exemplarisch besonders gut an dem angesprochenen Grundstück. Im</p>		<p>zum Ausdruck kommt, besteht einmal in der vorhandenen Mischung von Wohnen (überwiegend in den Obergeschossen) und sonstigen Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie sowie sonstige Gewerbebetriebe – überwiegend in den Erdgeschossbereichen), worin der Unterschied zum allgemeinen Wohngebiet (WA) zu sehen ist; zum anderen beruht sie darauf, dass ein Überwiegen und Fortentwickeln des Wohnens gewollt ist.</p> <p>Eine Qualifizierung als Mischgebiet (MI), urbanes Gebiet (MU) oder Kerngebiet (MK) scheidet ebenfalls aus; Mischgebiete zeichnen sich durch ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung – dies gilt auch für das quantitative Mischungsverhältnis – aus, Kerngebiete hingegen sind als Kristallisationspunkt für das Wirtschaftsleben, für Dienstleistungsbetriebe sowie Einrichtungen aller Art zu bewerten, in denen für die Wohnnutzung nur untergeordnet Raum ist. Das urbane Gebiet (ein neuer Baugebietstyp aus der Planungsrechtsnovelle 2017) ist in der Systematik der BauNVO zwischen dem MI und MK einzuordnen und zeichnet sich durch eine angestrebte hohe bauliche Dichte (Geschossflächenzahl 3,0 wie im MK) und eine höhere Lärmzumutbarkeitsschwelle als im MI aus. Dem städtebaulichen Ansatz, die überwiegende Wohnnutzung zu erhalten und fortzuentwickeln würden die vorgenannten M-Gebiete nicht gerecht werden. Im Übrigen würde auch die gesetzliche Vorgabe der Entwicklung des festzusetzenden Baugebiets aus dem FNP der Stadt Köln nicht mehr vorliegen, so dass ein entsprechendes FNP-Änderungsverfahren erforderlich wäre.</p> <p>Im Süden, beispielsweise der Brüsseler Straße, wird das Bebauungsplangebiet durch die äußeren Abgrenzungen des Versorgungsbereichs aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln bestimmt (Nahversorgungszentren Aachener Straße). Für diesen Bereich, der sich vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in der Nutzungsfunktion und -struktur erheblich unterscheidet und der nach der Systematik der BauNVO deshalb städtebaulich eher als M-Gebiete einzuordnen wäre, wird derzeit kein Regelungsbedarf</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>städtebaulichen Planungskonzept war das Grundstück straßenseitig mit der Festsetzung WB 4 überplant worden. Bereits zum damaligen Zeitpunkt hätte die Festsetzung für das Grundstück erhebliche und nicht hinzunehmende Beeinträchtigungen dargestellt, da sich mit der Küche und dem Hauptgasträum wesentliche Teile in dem Bereich befinden, der von der Umplanung betroffen ist. Nunmehr sei die Festsetzung eines WB 1 für den hinteren Grundstücksteil geplant. Damit haben Sie die Einschränkungen für den Betrieb auf dem Grundstück noch einmal erheblich verschärft, da hierdurch nicht nur der Bereich der Betriebsfläche insgesamt beschnitten wird, hierdurch wird der Betrieb einer Speisewirtschaft auf dem Grundstück nahezu unmöglich. Die Eigentumsgarantie gebietet aber, dass bei der Abwägung der privaten Belange diese untereinander nicht ohne sachliche Rechtfertigung ungleich behandelt werden dürfen.</p> <p>Das Bedürfnis nach einer planungsrechtlichen Neustrukturierung im Belgischen Viertel ist verständlich. Hierbei ist allerdings sowohl die Verhältnismäßigkeit zu wahren als auch den berechtigten Interessen der im Plangebiet Betroffenen Geltung zu verschaffen. In diesem Zusammenhang ist die offensichtliche Bevorzugung der Belange des Wohnens in der Pauschalität des Planentwurfs nicht hinnehmbar. Bei dem Restaurantbetrieb handelt es sich um ein Speiselokal. Die negativen Auswirkungen für das „Wohnen“ sind daher im Vergleich zu anderen Betrieben und Lokalen im Plangebiet überschaubar, was sich auch an der positiven Resonanz des Restaurants bei den Anwohnern widerspiegelt. Durch die Festsetzung werden im Übrigen neben den privaten Belangen unserer Mandantin auch die öffentlichen Belange der Wirtschaft tangiert. Wie sich aus der Begründung des Planentwurfs ergibt, ist die Gastronomie ein wesentlicher Faktor für die Beschaffenheit des Plangebietes, aber auch der Besonderheit in der regionalen wie überregionalen Wahrnehmung.</p> <p>In diesem Lichte erscheint die Einstufung des hinteren Grundstücksteils in den Gebietstyp „WB 1“ unverhältnismäßig und willkürlich. Es ist nicht nachvollziehbar und berücksichtigt insbesondere nicht die derzeitige Nutzung auf dem Grundstück, da sich</p>		<p>im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB gesehen.</p> <p>Aus diesen Gründen erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung des besonderen Wohngebietes (zoniert in WB 1 bis WB 4) nach § 4a BauNVO für die Bereiche des Plangebietes entlang der Bismarckstraße, Brüsseler Straße, Brabanter Straße Antwerpener Straße (östlich Brüsseler Straße) und Maastrichter Straße. Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes (zoniert in WA 1 und WA 2) nach § 4 BauNVO im restlichen Plangebiet folgt dem Ansatz, die vorhandene und eindeutig dominierende innerstädtische Wohnnutzung planungsrechtlich zu sichern.</p> <p>Bei der Festsetzung des WA- und WB-Gebietes sind auch die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vorsorgefunktion der Bauleitplanung. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde unter diesem Aspekt einschränkend für die Bereiche, in denen beispielsweise Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden zulässig sein sollen, festgelegt, dass Wohnungen erst ab dem 1. oder 2. Obergeschoss zulässig sind. Diese planerische Entscheidung wurde aus dem Grundsatz der räumlichen Trennung sich gegenseitig beeinträchtigender Nutzungen abgeleitet.</p> <p>Dieser Trennungsgrundsatz lässt insbesondere dann Ausnahmen zu, wenn das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe bereits seit längerer Zeit und offenbar ohne grundsätzliche Konflikte bestanden hat. Hinzu kommt, dass durch die vorgenannte besondere Eigenart des WB-Gebietes (Gemengelage) das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme eine besondere Ausprägung erfährt und es somit vertretbar ist, wenn im Einzelfall sich grundsätzlich gegenseitig beeinträchtigende Nutzungen gleichwohl ausnahmsweise nebeneinander zugelassen werden können.</p> <p>An diesen aufgezeigten planerischen Grundzügen und planungsrechtlichen Ansätzen wird festgehalten.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>im 1. OG ebenfalls eine Küche befindet, in der bislang Catering angeboten wurde.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist die Grenzziehung des Plangebietes zu hinterfragen. In der Begründung findet sich keine Erklärung, weshalb das Plangebiet auf der Brüsseler Straße endet und die Aachener Straße als wohl größte Emissionsquelle, als auch Teile der Brüsseler Straße nicht mehr von der Planung betroffen seien.</p> <p>Die Charakteristik des betroffenen Grundstücks führt dazu, dass die Gäste durch den langen Innenhof erst im hinteren Grundstücksteil in den Gastraum gelangen. Damit liegt dieser, anders als bei anderen Speisewirtschaften nicht mehr ausschließlich im Bereich des WB 3, sondern zu einem erheblichen Teil im WB 1, was zu einer (zumindest teilweisen) Unzulässigkeit des der Nutzung „Speisewirtschaft“ auf dem Grundstück führen würde</p> <p>Auch die Einstufung des vorderen Grundstücksteils in die Gebietskategorie WB 3 erscheint nicht sachgerecht. Im Hinblick auf die bestehenden Nutzungen ist nicht nachvollziehbar, weshalb im Abschnitt der Brüsseler Straße südlich der Lütticher Straße die Unterscheidung zwischen der Einstufung WB 3 und WB 4 erfolgten. Im Ergebnis wären damit weitergehende Einschränkungen verbunden. Dieser Bereich steht und stand zu keinem Zeitpunkt in den vergangenen Jahren der Wohnnutzung zur Verfügung. Diese Räumlichkeiten wären auch nur mit hohem finanziellem Aufwand der Wohnnutzung zur Verfügung zu stellen, da die Räumlichkeiten aufgrund der Nutzung als Catering in ihrem Ausbauzustand als Gastronomiebereiche ausgebaut seien.</p> <p>Auch die Festsetzung der Flächen mit besonderer Zweckbestimmung über den Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sei eine erhebliche und einseitige Beschränkung des Eigentums. Aufgrund der besonderen Aufteilung eines Grundstücks sogar unverhältnismäßig, da der bestehende und genehmigte Gastraum in den Bereich dieser Fläche fällt und daher</p>		<p>Nach Überprüfung der Bestandsituation und Genehmigungslage des Grundstücks – auch in gaststättenrechtlicher Hinsicht – wird in den Bebauungsplan eine Ergänzung der textlichen Festsetzung zu Nummer 1.9 (Fremdkörperfestsetzungen nach § 1 Absatz 10 BauNVO) vorgenommen mit folgenden wesentlichen Inhalten:</p> <p><i>Erneuerungen und Änderungen sowie damit in Verbindung stehende geringfügige Erweiterungen der im Erdgeschoss vorhandenen Anlage der Schank- und Speisewirtschaft Brüsseler Straße sind in Abweichung der textlichen Festsetzung nach Nummer 1.5 c) ausnahmsweise auch bei den bauordnungsrechtlich genehmigten Gasträumen zulässig, soweit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen Wohnbebauung (Brüsseler Straße 56) eingehalten werden. Die vorgenannten geringfügigen Erweiterungen sind begrenzt auf insgesamt 10 Prozent der nachgewiesenen Netto-Raumfläche (NRF) der Anlage.</i></p> <p>Die angesprochene Schank- und Speisewirtschaft, soweit sich diese im Erdgeschoss befindet, ist mit der Zielsetzung des WB-Gebietes vereinbar. Die 2010 genehmigten Gasträume erhalten somit, wie angeregt, den erweiterten Bestandsschutz gemäß der vorgenannten Festsetzung.</p> <p>Soweit dieser Gastronomiebetrieb mit seiner Küche und einem Gastraum für Feierlichkeiten und Firmenveranstaltungen sowie Catering auf das 1. Obergeschoss des Gebäudes ausgedehnt wurde, liegen hier offensichtlich keine Bau- und gaststättenrechtlichen Genehmigungen vor, wodurch eine Anwendung des § 1 Absatz 10 BauNVO ausscheidet. In den Baugenehmigungen seit 2004 wurden im 1. Obergeschoss straßenseitig eine 1-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad sowie im rückwärtigen Bereich Lager- und Personalumkleideräume als genehmigt dargestellt. Gründe, die vom vorgenannten Schutz und Erhalt der Wohnnutzung nach dem Trennungsprinzip in</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>von dem Verbot erfasst wird. Hier liegt gerade der Unterschied zu den übrigen Gaststätten, die von dem Zweckverbot im Blockinnenbereich nicht betroffen sind. Es handelt sich dabei auch nicht um eine Außengastronomie im Innenhof, für die eine solche Zweckbeschränkung nachvollziehbar wäre, sondern um die Gasträume im Erdgeschoss. Diese Festsetzung sei daher zu streichen. Zumindest sollte der Betrieb als milderes Mittel aber über einen besonderen Bestandsschutz über § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert werden und nicht auf den bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz zurückgedrängt werden.</p> <p>Folgende Regelung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird vorgeschlagen:</p> <p><i>Erneuerungen und Änderungen sowie damit in Verbindung stehende geringfügige Erweiterungen der im Erdgeschoss und 1. OG vorhandenen Anlage der Schank- und Speisewirtschaft Brüsseler Straße ... sind in Abweichung der textlichen Festsetzung nach Nummer 1.5 ausnahmsweise zulässig, soweit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen Wohnbebauung (Brüsseler Straße ...) eingehalten werden. Die vorgenannten geringfügigen Erweiterungen sind begrenzt auf insgesamt 10 Prozent der nachgewiesenen Netto-Raumfläche (NRF) der Anlage. Berechnungsgrundlage für die NRF sind dabei die Baupläne der Baugenehmigung und die DIN 277 (Ausgabe Januar 2016).“</i></p>		<p>den Obergeschossen eine Abweichung erfordern, um gastronomische Nutzungen zu ermöglichen, sind nicht bekannt oder vorgetragen worden.</p> <p>Sollten gleichwohl besondere Gründe oder eine offenbar nicht beabsichtigte Härte bei Durchführung des Bebauungsplanes vorliegen, so wird in diesem Zusammenhang auf § 31 Absatz 2 BauGB hingewiesen, der nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Prüfung des Einzelfalls auf Antrag (beispielsweise zur Nutzungsänderung) zulässt.</p>
11.	<p>Als Nutzer und Pächter von Flächen eines Grundstücks an der Brüsseler Straße unweit der Aachener Straße, in dem unter anderem ein Restaurant im Erdgeschoss (und 1. Obergeschoss) betrieben würde, sei er von der Planung betroffen und in seinen Nutzungsrechten beeinträchtigt.</p> <p>Die geplante Festsetzung des WB 1 würde dabei erheblich in diese Rechte eingegriffen. Diese Festsetzung betrifft den hinteren Grundstücksbereich und damit den Betrieb des Restaurants auf dem Grundstück. Im Bereich des WB 1 sei zum Schutz der</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt</p>	<p>Siehe Ausführungen laufende Nummer 10.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>Wohnnutzung in dem für Immissionseinwirkungen sensibleren Blockinnenbereich ein Ausschluss von Schank- und Speisebetrieben festgesetzt werden. Als Betriebsflächen von Schank- und Speisewirtschaften zulässig, sollen demnach nur Nebenanlagen und Einrichtungen von planungsrechtlich zulässigen beziehungsweise ausnahmsweise zulässigen Betrieben sein, wenn sie nachweislich nicht zu einer merkbaren Erhöhung der Immissionen (Lärm, Gerüche) in der näheren Umgebung führen.</p> <p>Letztlich würde der Bebauungsplan-Entwurf auf einer ungenügenden Abwägung der beteiligten öffentlichen und privaten Belange beruhen. Die Interessen von Nutzern und Pächtern der im Plangebiet betroffenen Grundstücke würden in unangemessener Weise zurückgestellt. Aus der Begründung ergäbe sich eine fehlerhafte Gewichtung zugunsten der Nutzung „Wohnen“. Den berechtigten Interessen des Bestandsschutzes und der gewerblichen Betätigung, wie sie für das Plangebiet prägend ist, wäre nicht ausreichendes Gewicht verliehen worden.</p> <p>Bereits seit dem Jahr 1979 würden die Flächen im Erdgeschoss des Grundstücks an der Brüsseler Straße an Gastronomiebetriebe und auch die Fläche im 1. Obergeschoss an gewerbliche Nutzungen vermietet, zuletzt an einen Betrieb, der Catering angeboten hat.</p> <p>Das Restaurant im Erdgeschoss befände sich dort in seiner jetzigen Form seit 2009. Dabei wurden seit dieser Zeit enorme Investitionen getätigt, um die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an eine Gastronomienutzung zu gewährleisten. Im Falle der derzeitigen Nutzung besteht der Charme der Gastronomie gerade in der besonderen Struktur der Räumlichkeiten mit der Teilung durch den Innenhof. Die Art des Restaurants passt daher ideal zu der Struktur des Gebäudes, was jede andere Nutzung in dieser Form nicht leisten könnte. Die vielfältige Gastronomieszene im Belgischen Viertel ist auch ein prägendes und identitätsstiftendes Merkmal des Stadtteils.</p>		

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>Durch den Bebauungsplan-Entwurf wird der Betrieb auf dem Grundstück jedoch in seinem Bestand gefährdet. Bereits anhand der Festsetzungen der einzelnen Plangebiete bestehen Bedenken, ob eine Gleichbehandlung der abwägungsrelevanten Belange innerhalb des Plangebietes gewährleistet ist. So erscheint zumindest zweifelhaft, welche Bereiche in dem bisher nicht als besonderes Wohngebiet festgesetzten Bereichen nun in diese strengere Kategorie fallen und welche nicht. Hierdurch entsteht eine Zerstückelung, durch die es nahezu willkürlich erscheint, ob ein Grundstück den strengen Zulassungskriterien eines der „Gebietstypen WB“ oder lediglich „WA“ unterliegt. Dies erscheint jedoch planungsrechtlich nicht zu rechtfertigen, zumal sich eine nachvollziehbare Begründung derzeit nicht ergäbe.</p> <p>Dies gelte für das gesamte Plangebiet, zeigt sich aber exemplarisch besonders gut an dem angesprochenen Grundstück. Im städtebaulichen Planungskonzept war das Grundstück straßenseitig mit der Festsetzung WB 4 überplant worden. Bereits zum damaligen Zeitpunkt hätte die Festsetzung für das Grundstück erhebliche und nicht zunehmende Beeinträchtigungen dargestellt, da sich mit der Küche und dem Hauptgasträum wesentliche Teile in dem Bereich befinden, der von der Umplanung betroffen ist. Nunmehr sei die Festsetzung eines WB 1 für den hinteren Grundstücksteil geplant. Damit haben Sie die Einschränkungen für den Betrieb auf dem Grundstück noch einmal erheblich verschärft, da hierdurch nicht nur der Bereich der Betriebsfläche insgesamt beschnitten wird, hierdurch wird der Betrieb einer Speisewirtschaft auf dem Grundstück nahezu unmöglich. Die Nutzungsgarantie gebietet aber, dass bei der Abwägung der privaten Belange diese untereinander nicht ohne sachliche Rechtfertigung ungleich behandelt werden dürfen.</p> <p>Das Bedürfnis nach einer planungsrechtlichen Neustrukturierung im Belgischen Viertel ist verständlich. Hierbei ist allerdings sowohl die Verhältnismäßigkeit zu wahren als auch den berechtigten Interessen der im Plangebiet Betroffenen Geltung zu verschaffen. In diesem Zusammenhang ist die offensichtliche Bevorzugung der Belange des Wohnens in der Pauschalität des</p>		

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>Planentwurfs nicht hinnehmbar. Bei dem Restaurantbetrieb handelt es sich um ein Speiselokal. Die negativen Auswirkungen für das „Wohnen“ sind daher im Vergleich zu anderen Betrieben und Lokalen im Plangebiet überschaubar, was sich auch an der positiven Resonanz des Restaurants bei den Anwohnern widerspiegelt. Durch die Festsetzung werden im Übrigen neben den privaten Belangen unserer Mandantin auch die öffentlichen Belange der Wirtschaft tangiert. Wie sich aus der Begründung des Planentwurfs ergibt, ist die Gastronomie ein wesentlicher Faktor für die Beschaffenheit des Plangebietes, aber auch der Besonderheit in der regionalen wie überregionalen Wahrnehmung.</p> <p>In diesem Lichte erscheint die Einstufung des hinteren Grundstücksteils in den Gebietstyp „WB 1“ unverhältnismäßig und willkürlich. Es ist nicht nachvollziehbar und berücksichtigt insbesondere nicht die derzeitige Nutzung auf dem Grundstück, da sich im 1. OG ebenfalls eine Küche befindet, in der bislang Catering angeboten wurde.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist die Grenzziehung des Plangebietes zu hinterfragen. In der Begründung findet sich keine Erklärung, weshalb das Plangebiet auf der Brüsseler Straße endet und die Aachener Straße als wohl größte Emissionsquelle, als auch Teile der Brüsseler Straße nicht mehr von der Planung betroffen seien.</p> <p>Die Charakteristik des betroffenen Grundstücks führt dazu, dass die Gäste durch den langen Innenhof erst im hinteren Grundstücksteil in den Gastraum gelangen. Damit liegt dieser, anders als bei anderen Speisewirtschaften nicht mehr ausschließlich im Bereich des WB 3, sondern zu einem erheblichen Teil im WB 1, was zu einer (zumindest teilweisen) Unzulässigkeit der Nutzung „Speisewirtschaft“ auf dem Grundstück führen würde</p> <p>Auch die Einstufung des vorderen Grundstücksteils in die Gebietskategorie WB 3 erscheint nicht sachgerecht. Im Hinblick auf die bestehenden Nutzungen ist nicht nachvollziehbar, weshalb im Abschnitt der Brüsseler Straße südlich der Lütticher</p>		

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>Straße die Unterscheidung zwischen der Einstufung WB 3 und WB 4 erfolgten. Im Ergebnis wären damit weitergehende Einschränkungen verbunden. Dieser Bereich steht und stand zu keinem Zeitpunkt in den vergangenen Jahren der Wohnnutzung zur Verfügung. Diese Räumlichkeiten wären auch nur mit hohem finanziellem Aufwand der Wohnnutzung zur Verfügung zu stellen, da die Räumlichkeiten aufgrund der Nutzung als Catering in ihrem Ausbauzustand als Gastronomiebereiche ausgebaut seien.</p> <p>Auch die Festsetzung der Flächen mit besonderer Zweckbestimmung über den Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sei eine erhebliche und einseitige Beschränkung der gewerblichen Nutzung. Aufgrund der besonderen Aufteilung eines Grundstücks sogar unverhältnismäßig, da der bestehende und genehmigte Gastraum in den Bereich dieser Fläche fällt und daher von dem Verbot erfasst wird. Hier liegt gerade der Unterschied zu den übrigen Gaststätten, die von dem Zweckverbot im Blockinnenbereich nicht betroffen sind. Es handelt sich dabei auch nicht um eine Außengastronomie im Innenhof, für die eine solche Zweckbeschränkung nachvollziehbar wäre, sondern um die Gasträume im Erdgeschoss. Diese Festsetzung sei daher zu streichen. Zumindest sollte der Betrieb als milderes Mittel aber über einen besonderen Bestandsschutz über § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert werden und nicht auf den bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz zurückgedrängt werden.</p> <p>Folgende Regelung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird vorgeschlagen:</p> <p><i>Erneuerungen und Änderungen sowie damit in Verbindung stehende geringfügige Erweiterungen der im Erdgeschoss und 1. OG vorhandenen Anlage der Schank- und Speisewirtschaft Brüsseler Straße ... sind in Abweichung der textlichen Festsetzung nach Nummer 1.5 ausnahmsweise zulässig, soweit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen Wohnbebauung (Brüsseler Straße ...) eingehalten werden. Die vorge-</i></p>		

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>nannten geringfügigen Erweiterungen sind begrenzt auf insgesamt 10 Prozent der nachgewiesenen Netto-Raumfläche (NRF) der Anlage. Berechnungsgrundlage für die NRF sind dabei die Baupläne der Baugenehmigung und die DIN 277 (Ausgabe Januar 2016).“</p>		
12.			
	<p>Als Anwohnerin seit zwanzig Jahren würde beobachtet, dass sich das Belgische Viertel von einem stilvollen, attraktiven Szeneviertel zu einer gesetzesfreien Zone entwickelt. Diverse Lokale ziehen ein Publikum an, das sich im höchsten Maße rücksichtslos und asozial verhalten würde. In Viertel, insbesondere in der Limburger Straße, kommt es mittlerweile regelmäßig zu Schlägereien, Vandalismus und Verunreinigungen durch Wildpinkler. Die Anwohner würden nicht nur um die Nachtruhe gebracht (an Wochenenden sei kein Durchschlafen mehr möglich), sondern sehen auch in der Sicherheit bedroht.</p> <p>In der Limburger Straße käme es regelmäßig zu Polizeieinsätzen. Was früher zu Karneval als Ausnahmesituation galt, wäre mittlerweile bitterer Alltag geworden.</p> <p>Es besteht Klarheit darüber, dass die Bewohner im Hotspot der Kölner Gastronomie- und Clubszene zuhause sind und demnach Lärmbelästigungen gewohnt wären, aber mittlerweile nehmen die Zustände in der Limburger Straße Formen an, die über eine profane Lärmbelästigung hinaus gehen würden.</p> <p>Es sollte mit viel größerer Sorgfalt geprüft wird, welche Lokale mit welcher Art Konzessionen in der Innenstadt, die auch Wohngebiete wären, erlaubt werden sollten.</p> <p>Stadtplanerisch sollte dahingehend wesentlich mehr auf die Bedürfnisse und auch die Rechte der Anwohner eingegangen werden. Auch sollte dringend im Focus behalten werden, dass das Belgische Viertel viel mehr ist als ein Partyort, zu dem es gerade verkommt: Es ist Kunst, Kultur, Design, Mode, Architektur, Passagen, Gourmet, Genuß, Stil und, und, und... Das Juwel</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt</p>	<p>Ziel des Bebauungsplanes ist insbesondere die Verhinderung einer städtebaulichen Fehlentwicklung, die die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung beeinträchtigt.</p> <p>Zur Sicherung der zuvor genannten Ziele soll im Rahmen dieses Bebauungsplanes eine Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung im Gebiet erfolgen. Zu diesem Zweck ist eine horizontale und vertikale Gliederung der Nutzungsstruktur planungsrechtlich möglich und erforderlich.</p> <p>Das Bebauungsplankonzept verfolgt somit die Absicht, das Plangebiet in Bereiche zu gliedern, in denen unterschiedliche Schwerpunkte bezüglich der Konzentration, dem Schutz und der Fortentwicklung der Wohnnutzung gesetzt werden. Hierfür sollen auch Festsetzungen getroffen werden zur Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen, insbesondere Einzelhandelsnutzungen sowie von Schank- und Speisewirtschaften. Dies soll in Umsetzung und Konkretisierung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Köln erfolgen.</p> <p>Aus diesen Gründen erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung des besonderen Wohngebietes (zoniert in WB 1 bis WB 4) nach § 4a BauNVO für die Bereiche des Plangebietes entlang der Bismarckstraße, Brüsseler Straße, Brabanter Straße Antwerpener Straße (östlich Brüsseler Straße) und Maastrichter Straße. Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes (zoniert in WA 1 und WA 2) nach § 4 BauNVO im restlichen Plangebiet folgt dem Ansatz, die vorhandene und eindeutig dominierende innerstädtische Wohnnutzung planungsrechtlich zu sichern.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	„Belgisches Viertel“ sollte aufgrund von Profitgier und ausschließlich wirtschaftlichen Interessen seinen Charme und seine Besonderheiten als innerstädtische Wohnviertel nicht verlieren.		<p>An diesen aufgezeigten planerischen Grundzügen und planungsrechtlichen Ansätzen wird festgehalten.</p> <p>Soweit der Bereich Limburger Straße angesprochen wird, befindet sich dieser außerhalb des Plangebietes. Planungsrechtliche Regelungen können folglich nicht getroffen werden. Die beschriebene Situation und die genannten Erscheinungen betreffen insbesondere das Ordnungsrecht. Die Polizei und das Ordnungsamt der Stadt Köln sind regelmäßig vor Ort im Einsatz.</p>
13.			
	<p>Als Anwohnerin des Belgischen Viertels werden das Wohnen und das bunte städtische Leben sehr geschätzt. Die damit verbundene Anwesenheit vieler anderer Menschen, die die vielfältigen Angebote wahrnehmen sei willkommen. Auch den damit verbundenen Lärm in der Nacht und den zusätzlichen Dreck habe ich in Kauf genommen.</p> <p>Allerdings nehmen die damit verbundenen Belastungen stetig zu und in letzter Zeit mitunter auch jenseits des Erträglichen. So wie die Zielsetzung verstehe, soll an dem typischen und besonderen Charakter dieses Viertels festgehalten werden.</p> <p>Es wird sehr begrüßt, dass sich die Stadt um die Eingrenzung der mitunter allzu ausufernden Partystimmung, die mit großer Rücksichtslosigkeit einhergeht, und um eine gewisse Beruhigung bemüht. Mit der Stellungnahme wird dieser Ansatz dankend begrüßt.</p>	Der Stellungnahme wird gefolgt	Der Dank und die Bestätigung wird zur Kenntnis genommen.
14.			
	Die Beruhigung des Brüsseler Platzes und des Belgischen Viertels als Ziel des Bebauungsplanes wird sich in der nunmehr zur Entscheidung durch den Rat vorgelegten Fassung, nicht erreichen lassen. Der Brüsseler Platz sowie fast das gesamte Viertel, sind ganz unabhängig von der baurechtlichen Zulässigkeit von Nutzungen ein attraktiver urbaner öffentlicher Raum, der bei	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt	<p>Ziel des Bebauungsplanes ist insbesondere die Verhinderung einer städtebaulichen Fehlentwicklung, die die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung beeinträchtigt.</p> <p>Das Bebauungsplankonzept verfolgt somit die Absicht, das Plangebiet in Bereiche zu gliedern, in denen unterschiedliche</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>der entsprechenden Wetterlage durch eine Vielzahl von Bürgern der Stadt Köln sowie von Touristen genutzt wird. Auch dient die Brüsseler Straße als Durchgangsstraße zwischen der Aachener Straße und der Venloer Straße, beides beliebte Aufenthaltsorte. Hier findet auch in den Nachtstunden ein reger Durchgangsverkehr, insbesondere durch Fußgänger und Radfahrer, statt. Dieses Nutzungsverhalten der Öffentlichkeit und die von diesen ausgehenden Immissionen werden sich durch baurechtliche Änderungen nicht ändern oder reduzieren lassen.</p> <p>Selbst die versuchte Entzerrung durch Sperrung der Vogelsanger Straße hat nicht zu dem erhofften Ergebnis geführt, die junge Kölner Bevölkerung vom Brüsseler Platz und Stadtgarten weg zu locken. Die Problematik des Hotspots Brüsseler Platz und Stadtgarten sei nicht dadurch zu lösen, den ganzen Stadtteil Belgisches Viertel mit Einschränkungen zu belegen. Dieser Eingriff in das bisherige Baurecht wäre mehr als fragwürdig. Rechte von hunderten von Eigentümern würden beschränkt. Schon jetzt seien die Vorschriften so eng gefasst, dass Nutzungsänderungen im gewerblichen Bereich so gut wie nicht möglich wären. Das pulsierende Stadtviertel mit einer intensiven Mischnutzung ist auch im Wohnungsbereich begehrt.</p> <p>Menschen die hier wohnen, würden dieses Wohnen – auch mit den Beeinträchtigungen – akzeptieren, die nur punktuell gegeben seien. Die Mieter, die hier neu einziehen, würden wissen, dass sie nicht in die Voreifel oder in den ruhigen Speckgürtel Kölns ziehen.</p> <p>Dem Bebauungsplan-Entwurf wird deshalb widersprochen. Dieser sei nicht zielführend, um die Lärmbelästigungen zu beseitigen, sondern vielmehr würde versucht, eine gewachsene Infrastruktur des Viertels durch Regeln und Maßnahmen an anderer Stelle zu kaschieren.</p>		<p>Schwerpunkte bezüglich der Konzentration, dem Schutz und der Fortentwicklung der Wohnnutzung gesetzt werden. Hierfür sollen auch Festsetzungen getroffen werden zur Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen, insbesondere Einzelhandelsnutzungen sowie von Schank- und Speisewirtschaften. Dies soll in Umsetzung und Konkretisierung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Köln erfolgen.</p> <p>Aus diesen Gründen erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung des besonderen Wohngebietes (zoniert in WB 1 bis WB 4) nach § 4a BauNVO für die Bereiche des Plangebietes entlang der Bismarckstraße, Brüsseler Straße, Brabanter Straße Antwerpener Straße (östlich Brüsseler Straße) und Maastrichter Straße. Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes (zoniert in WA 1 und WA 2) nach § 4 BauNVO im restlichen Plangebiet folgt dem Ansatz, die vorhandene und eindeutig dominierende innerstädtische Wohnnutzung planungsrechtlich zu sichern.</p> <p>Bei der Festsetzung des WA- und WB-Gebietes sind auch die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vorsorgefunktion der Bauleitplanung. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde unter diesem Aspekt einschränkend für die Bereiche, in denen beispielsweise Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden zulässig sein sollen, festgelegt, dass Wohnungen erst ab dem 1. oder 2. Obergeschoss zulässig sind. Diese planerische Entscheidung wurde aus dem Grundsatz der räumlichen Trennung sich gegenseitig beeinträchtigender Nutzungen abgeleitet.</p> <p>Der Trennungsgrundsatz, wie er sich durch die Gliederung der Wohngebiete ableitet, lässt insbesondere dann Ausnahmen zu, wenn das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe bereits seit längerer Zeit und offenbar ohne grundsätzliche Konflikte bestanden hat. Hinzu kommt, dass durch die vorgenannte besondere Eigenart des WB-Gebietes (Gemengelage) das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme eine besondere</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>Ausprägung erfährt und es somit vertretbar ist, wenn im Einzelfall sich grundsätzlich gegenseitig beeinträchtigende Nutzungen gleichwohl ausnahmsweise nebeneinander zugelassen werden können.</p> <p>An diesen aufgezeigten planerischen Grundzügen und planungsrechtlichen Ansätzen wird festgehalten.</p>
15.			
	<p>Die Beruhigung des Brüsseler Platzes und des Belgischen Viertels als Ziel des Bebauungsplanes wird sich in der nunmehr zur Entscheidung durch den Rat vorgelegten Fassung, nicht erreichen lassen. Der Brüsseler Platz sowie fast das gesamte Viertel, sind ganz unabhängig von der baurechtlichen Zulässigkeit von Nutzungen ein attraktiver urbaner öffentlicher Raum, der bei der entsprechenden Wetterlage durch eine Vielzahl von Bürgern der Stadt Köln sowie von Touristen genutzt wird. Auch dient die Brüsseler Straße als Durchgangsstraße zwischen der Aachener Straße und der Venloer Straße, beides beliebte Aufenthaltsorte. Hier findet auch in den Nachtstunden ein reger Durchgangsverkehr, insbesondere durch Fußgänger und Radfahrer, statt. Dieses Nutzungsverhalten der Öffentlichkeit und die von diesen ausgehenden Immissionen werden sich durch baurechtliche Änderungen nicht ändern oder reduzieren lassen. Vielmehr scheint es, dass die geplanten baurechtlichen Änderungen eine innovative und kreative gewerbliche Nutzung erschweren bzw. verhindern und so den Charakter des Belgischen Viertels nachhaltig negativ beeinflussen. Im Hinblick auf vielseitige Einkaufsmöglichkeiten sowie vielfältiges kulturelles Angebot wird das Viertel dadurch sowohl für Bewohner wie Gäste weniger attraktiv.</p> <p>Auch ohne Berücksichtigung dieser grundsätzlichen Bedenken würde sich der vorgestellte Plan in Teilen als sachlich falsch oder fragwürdig darstellen:</p> <p>Die Antwerpener Straße würde sich dadurch auszeichnen, dass in den Erdgeschossen fast ausschließlich eine gewerbliche Nut-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p>	<p>Ziel des Bebauungsplanes ist insbesondere die Verhinderung einer städtebaulichen Fehlentwicklung, die die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung beeinträchtigt.</p> <p>Das Bebauungsplankonzept verfolgt somit die Absicht, das Plangebiet in Bereiche zu gliedern, in denen unterschiedliche Schwerpunkte bezüglich der Konzentration, dem Schutz und der Fortentwicklung der Wohnnutzung gesetzt werden. Hierfür sollen auch Festsetzungen getroffen werden zur Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen, insbesondere Einzelhandelsnutzungen sowie von Schank- und Speisewirtschaften. Dies soll in Umsetzung und Konkretisierung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Köln erfolgen.</p> <p>Aus diesen Gründen erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung des besonderen Wohngebietes (zoniert in WB 1 bis WB 4) nach § 4a BauNVO für die Bereiche des Plangebietes entlang der Bismarckstraße, Brüsseler Straße, Brabanter Straße Antwerpener Straße (östlich Brüsseler Straße) und Maastrichter Straße. Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes (zoniert in WA 1 und WA 2) nach § 4 BauNVO im restlichen Plangebiet folgt dem Ansatz, die vorhandene und eindeutig dominierende innerstädtische Wohnnutzung planungsrechtlich zu sichern.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche des WB 4 grenzen unmittelbar an die zentralen Versorgungsbereiche Aachener Straße und Venloer Straße. Dies spiegelt sich in einer gewerblich intensiv genutzten Erdgeschosszone wider.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>zung durch Gastronomie, Ladengeschäfte sowie Büros stattfindet. Die Bereiche Bismarckstraße, Brüsseler Straße sowie das Eckhaus zur Neuen Maastrichter Straße sollten als intensiv nutzbare Bereiche WB 4 geplant werden. Der derzeit als WA 2 geplante Straßenabschnitt sollte der Realität entsprechend als WB 3 geplant werden.</p> <p>Die Planung scheint sich am wenigsten an den Bedürfnissen der Nutzer des Viertels zu orientieren.</p>		<p>Dieser etablierten Nutzungsstruktur wird Rechnung getragen und dementsprechend für das WB 4 der größte gewerbliche Entwicklungsspielraum innerhalb der WB-Gliederung dieses Bebauungsplanes eingeräumt. Die in der Stellungnahme vorgeschlagenen Umwandlungen der Bereiche des WB 3 in das WB 4 beziehungsweise des WA 2 in das WB 3 würden zu einer deutlich intensiveren gewerblichen Nutzung mit entsprechendem Störpotential dieser Bereiche führen und die mit dem Bebauungsplan vorgesehene Schutzzone für die im Umfeld des Brüsseler Platzes vorherrschende Wohnnutzung erheblich stören.</p> <p>Bei der Festsetzung des WA- und WB-Gebietes sind auch die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vorsorgefunktion der Bauleitplanung. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde unter diesem Aspekt einschränkend für die Bereiche, in denen beispielsweise Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden zulässig sein sollen, festgelegt, dass Wohnungen erst ab dem 1. oder 2. Obergeschoss zulässig sind. Diese planerische Entscheidung wurde aus dem Grundsatz der räumlichen Trennung sich gegenseitig beeinträchtigender Nutzungen abgeleitet.</p> <p>Der Trennungsgrundsatz, wie er sich durch die Gliederung der Wohngebiete ableitet, lässt insbesondere dann Ausnahmen zu, wenn das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe bereits seit längerer Zeit und offenbar ohne grundsätzliche Konflikte bestanden hat. Hinzu kommt, dass durch die vorgenannte besondere Eigenart des WB-Gebietes (Gemengelage) das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme eine besondere Ausprägung erfährt und es somit vertretbar ist, wenn im Einzelfall sich grundsätzlich gegenseitig beeinträchtigende Nutzungen gleichwohl ausnahmsweise nebeneinander zugelassen werden können.</p> <p>An diesen aufgezeigten planerischen Grundzügen und</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			planungsrechtlichen Ansätzen wird festgehalten.
16.	<p>Die Antwerpener Straße zwischen Brüsseler Platz und Antwerpener Straße sei als WA 2 ausgewiesen. Der Betrieb von derzeit drei Schankwirtschaften (mit Außengastronomie) würde über das Maß der Vorgabe der ausnahmsweisen Nutzung auf diesem kurzen und engen Teilstück der Antwerpener Straße hinausgehen. Die von den Betrieben ausgehende Lärmbelastungen würden nicht im Einklang stehen mit dem Ziel des Bebauungsplanes, vorhandene Wohnraumnutzungen zu schützen.</p> <p>Außerdem sollte der genannte Bereich zu einer Gebietskategorie zugewiesen werden, die einerseits die Nutzung der aktuellen Gewerbebetriebe (Schneidereien, Modeladen) ermöglicht, denn diese gehören sicherlich zu den gebietsprägenden, kreativen Nutzungen und andererseits die Schankwirtschaften, deren Lärm die Wohnungsnutzung der anliegenden Anwohner stark beeinträchtigt, nicht erlaubt, jedenfalls nicht in dem derzeitigen betriebenen Ausmaß.</p>	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt	<p>Siehe Ausführungen laufende Nummer 15.</p> <p>Ergänzend wird zu den drei angesprochenen Schankwirtschaften ausgeführt, dass einer dieser Betriebe im WA 2 aufgrund des Störpotentials als Musikgaststätte auf den bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz gesetzt ist, weil er mit der Gebietsausweisung nicht vereinbar ist. Bei den anderen beiden Schankbetrieben handelt es sich um sogenannte Eckkneipen, die mit dem WB 3 überplant sind. Grundsätzlich soll diese für die Gründerzeitviertel typische Kneipenform planungsrechtlich erhalten bleiben.</p> <p>Die weiter genannten gewerblichen Nutzungen sind im WA 2 als nicht störende Handwerks- beziehungsweise Gewerbebetriebe auch zukünftig planungsrechtlich zulässig.</p>
17.	<p>Insgesamt betrachtet sei der Bebauungsplan-Entwurf für die Menschen im Belgischen Viertel ein guter Planungsentwurf und ein wichtiger Schritt um die Wohnqualität im Viertel wieder herzustellen. Einige Aspekte sollten dennoch anders gewichtet werden:</p> <p>In der Begründung sollte auf Seite 1 folgender Satz gestrichen werden:</p> <p><i>„Hierzu zählt insbesondere die vielfältige und für das Belgische Viertel charakteristische Einzelhandelsstruktur“.</i></p> <p>Es sei nicht erforderlich, der erst in allerjüngster Zeit entwickelten Einzelhandelsstruktur mit sogenannten Szenelädchen besonderen Schutz zu kommen zu lassen, weil diese ohnehin mit</p>	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt	<p>Ziel des Bebauungsplanes ist insbesondere die Verhinderung einer städtebaulichen Fehlentwicklung, die die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung beeinträchtigt.</p> <p>Das Bebauungsplankonzept verfolgt somit die Absicht, das Plangebiet in Bereiche zu gliedern, in denen unterschiedliche Schwerpunkte bezüglich der Konzentration, dem Schutz und der Fortentwicklung der Wohnnutzung gesetzt werden. Hierfür sollen auch Festsetzungen getroffen werden zur Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen, insbesondere Einzelhandelsnutzungen sowie von Schank- und Speisewirtschaften. Dies soll in Umsetzung und Konkretisierung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Köln erfolgen.</p> <p>Aus diesen Gründen erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung des besonderen Wohngebietes (zoniert in WB 1 bis WB</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>einer sich verändernden Szene oder steigenden Mieten weiterziehen (siehe hierzu Entwicklungen der Ehrenstraße). Besser wäre ein langfristiges stadtentwicklungspolitisches Konzept für die „Einkaufsstadt Köln“ zu entwerfen und dieses Thema nicht mit dem Schutz des Wohnens im Belgischen Viertel, einem klassischen Wohngebiet mit Kleingewerbe zu vermischen.</p> <p>Im Bebauungsplan-Entwurf wurden neue Aspekte zu fehlendem „Grün“ im Belgischen Viertel, Nutzungsbeschränkungen für Vorgärten und Ausbau von Dachbegrünungen aufgenommen. Diese Regelungen werden ausdrücklich begrüßt und sollten beibehalten werden.</p> <p>In der Maastrichter Straße befindet sich im Bereich des Bebauungsplan Entwurfs kein Speiselokal, lediglich im Haus Nummer 20 sei eine Cocktail-Bar. Allerdings wurde diese Bar vor allem durch die erst während des Bebauungsplanverfahrens errichtete Außengastronomie und in der Corona Zeit mit „Cocktails to go“ zu einem ernsten und großen Problem, weil die Maastrichter Straße sehr eng sei und auch deshalb der Schall an den Hauswänden extrem verstärkend hin und her geworfen würde. Viel zu viele Menschen würden bis nachts um 3 Uhr die Cocktails to go in der ganzen Straße konsumieren. Deshalb sei der „Saufkrach“ durch diese Gaststätte enorm!</p> <p>Für den Teil der Maastrichter Straße zwischen Brüsseler Platz und Brabanter Straße sollte wegen der ansonsten nicht störenden gewerblichen Nutzungen und des sehr hohen Anteils von Wohnungen die Gebietskategorie WB 1 gelten. Die Blockinnenbereiche beidseits der Maastrichter Straße sollten WA 2 sein, um vor allem das dortige noch „ruhige“ Wohnen und ganz besonders das „ruhige“ Schlafen zu schützen. WA 2 würde dort nicht im Konflikt mit den derzeit vorhandenen Gewerbebetrieben stehen.</p>		<p>4) nach § 4a BauNVO für die Bereiche des Plangebietes entlang der Bismarckstraße, Brüsseler Straße, Brabanter Straße Antwerpener Straße (östlich Brüsseler Straße) und Maastrichter Straße. Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes (zonierte in WA 1 und WA 2) nach § 4 BauNVO im restlichen Plangebiet folgt dem Ansatz, die vorhandene und eindeutig dominierende innerstädtische Wohnnutzung planungsrechtlich zu sichern.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche des WB 4 grenzen unmittelbar an die zentralen Versorgungsbereiche Aachener Straße und Venloer Straße. Dies spiegelt sich in einer gewerblich intensiv genutzten Erdgeschosszone wider.</p> <p>Dieser etablierten Nutzungsstruktur wird Rechnung getragen und dementsprechend für das WB 4 der größte gewerbliche Entwicklungsspielraum innerhalb der WB-Gliederung dieses Bebauungsplanes eingeräumt. Die in der Stellungnahme vorgeschlagenen Umwandlungen der Bereiche des WB 2 in das WB 1 beziehungsweise des WB 1 in das WA 2 würden zu einer deutlichen Überplanung gewerblichen Nutzungsstrukturen dieser Bereiche führen. Die mit dem Bebauungsplan vorgesehene Nutzungsmischung würde hier zugunsten des Wohnens verändert.</p> <p>Zu den Fremdkörperfestsetzungen Nummer 1.9 kann klargestellt werden, dass damit lediglich geringfügige Erweiterungen und nur in der bislang genehmigten Betriebsform unter Bedingungen zulässig sind. Nutzungsänderungen in eine Vergnügungsstätte (beispielsweise Musikgaststätte, Nachtclub) wären nicht zulässig.</p> <p>Bei der Festsetzung des WA- und WB-Gebietes sind auch die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vorsorgefunktion der Bauleitplanung. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde unter diesem Aspekt einschränkend für die Bereiche, in denen bei-</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>Zu der Fremdkörperfestsetzung Nummer 1.9 betreffend das Grundstück Brüsseler Platz 9 wird angemerkt, dass keine Änderungen oder Umwandlungen des bestehenden Gewerbes in einen Club oder eine Musikgaststätte erfolgen dürften.</p> <p>Das Lärmgutachten, legt dar, dass der Lärm im Gastronomie- und im Straßenbereich bereits jetzt entschieden zu hoch ist und keine kurzfristigen lärmdämmenden Maßnahmen mit Hilfe des Bebauungsplans verlangt werden können. Dem zunehmenden Krach durch Außengastronomie, dem Verkehrslärm und dem Krach den das Ausgehpublikum macht, soll im Bebauungsplan mit Bauvorschriften für die privaten Eigentümer von Wohnimmobilien im Belgischen Viertel begegnet werden. Das sei nicht ausreichend und nicht in Ordnung, da Verantwortlichkeiten und Kosten für das Management des Lärms im Bereich Wohnen in ungerechtfertigter Weise „verschoben“ werden. Es würde keine öffentliche Förderung von Baumaßnahmen für Bauherren in dem Wohnviertel geben.</p> <p>Auf das Plangebiet wirken Geräusche aus dem öffentlichen Straßenverkehr ein. Die flächigen Berechnungen zeigen, dass durch den Straßenverkehr die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete sowie 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Besondere Wohngebiete zum Teil überschritten werden.</p> <p>Es sollte unbedingt eine Reduzierung des Verkehrslärms und der Außengastronomie erfolgen, die als ein Hauptverursacher des Lärms genannt wird. Alle Plätze und Bürgersteige im Viertel seien inzwischen mit einer immer mehr ausufernden Außengastronomie belegt. Hier bräuchte es städtebaulich und stadträumlich klare Vorgaben und Begrenzungen. Allerdings müsste dies ordnungspolitisch gelöst werden. Ordnungsrechtliche Maßnahmen, wie beispielweise Alkoholverbote, Alkoholverkaufsverbote, Begrenzung für die Außengastronomie bis 22.00 Uhr, Reduzierung der Plätze und Räume für die Außengastronomie, engmaschige Kontrollen der Gastronomiebetriebe durch das Ordnungsamt, Platzsperrungen, Schaffung von alternativen</p>		<p>spielsweise Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden zulässig sein sollen, festgelegt, dass Wohnungen erst ab dem 1. oder 2. Obergeschoss zulässig sind. Diese planerische Entscheidung wurde aus dem Grundsatz der räumlichen Trennung sich gegenseitig beeinträchtigender Nutzungen abgeleitet.</p> <p>Der Trennungsgrundsatz, wie er sich durch die Gliederung der Wohngebiete ableitet, lässt insbesondere dann Ausnahmen zu, wenn das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe bereits seit längerer Zeit und offenbar ohne grundsätzliche Konflikte bestanden hat. Hinzu kommt, dass durch die vorgenannte besondere Eigenart des WB-Gebietes (Gemengelage) das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme eine besondere Ausprägung erfährt und es somit vertretbar ist, wenn im Einzelfall sich grundsätzlich gegenseitig beeinträchtigende Nutzungen gleichwohl ausnahmsweise nebeneinander zugelassen werden können.</p> <p>An diesen aufgezeigten planerischen Grundzügen und planungsrechtlichen Ansätzen wird festgehalten.</p> <p>Im Bebauungsplan werden im Umfang der Ermächtigungsgrundlagen des BauGB die Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere Lärm, getroffen:</p> <p>Zum Schutz der Wohnnutzung in den für Immissionseinwirkungen sensibleren Blockinnenbereichen werden Bereiche festgesetzt, in denen Bewirtungsflächen von Schank- und Speisebetrieben ausgeschlossen werden.</p> <p>In einigen Bereichen ragen Flächen mit bestehenden Schank- und Speisewirtschaften beziehungsweise Flächen, auf denen solche Betriebe planungsrechtlich zulässig sind, in Straßen mit ganz überwiegender Wohnnutzung hinein. Hier sollen zur Minderung der Lärmeinwirkungen Ein- und Ausgänge zu diesen Betrieben nicht zulässig sein.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>Ausgehzonen, Reduzierung der Events, Einschränkungen der Verkehrsströme, Beendigung des Poserverkehrs, sollten ergriffen werden.</p>		<p>In den Bebauungsplan wird zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Festsetzung aufgenommen, dass bei Aus- und Umbauten sowie bei Neubebauungen im Plangebiet nach § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen zu treffen sind.</p> <p>Die vorgenannten Festsetzungen entsprechen dem üblichen und vom Gesetzgeber geforderten Vorgehen in Bebauungsplänen. Die Realisierung ist wegen der Bindung an das Eigentum vom Eigentümer/Bauherrn finanziell zu leisten.</p> <p>Im Rahmen der genannten schalltechnischen Untersuchung wurde insbesondere der Gewerbelärm einer besonderen Prüfung und Bewertung unterzogen.</p> <p>Mit Blick auf die geplanten Festsetzungen der WA-beziehungsweise WB-Gebiete ist zum Gewerbelärm im Einzelnen auszuführen:</p> <p>Betrachtet man die gutachterlichen Einzelergebnisse der untersuchten Betriebe, so ist zunächst im Grundsatz kein Immissionskonflikt, mit Ausnahme des Betriebens von Außengastronomie im Nachtzeitraum, zu erkennen. Der Betrieb der Außengastronomie im Nachtzeitraum ist durch die jeweilige ordnungsbehördliche Erlaubnis sowie durch die gängige Ausnahmeregelung (Verschiebung des Tagzeitraumes in den Nachtzeitraum) der Stadt Köln geregelt.</p> <p>In der vorgenannten Untersuchung wurden allerdings aus Gründen der objektiven Bewertung die zu erwartenden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch den Betrieb von Außengastronomie tags und nachts bei strikter Betrachtung nach TA Lärm untersucht, das heißt ohne eine Verschiebung des Tagzeitraumes über 22 Uhr hinaus.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>Dabei zeigte sich, dass bei einer Betrachtung der Außengastronomie strikt nach TA Lärm im gesamten Plangebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein WB-Gebiet sowie für ein WA-Gebiet von 40 dB(A) nachts um bis zu 20 dB(A) überschritten werden. Im Bereich des Brüsseler Platzes zeigte sich sogar ergänzend, dass durch den Betrieb der Außengastronomie auch im Tagzeitraum die Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete von 55 dB(A) um circa 3 dB(A) überschritten werden.</p> <p>Die vorgenannten Ergebnisse sind bei der Frage der Zumutbarkeit von Störungen der Wohnnachbarschaft durch Lärmbelastigungen von Außengastronomie im Plangebiet beachtlich.</p> <p>Hierbei sollte allerdings berücksichtigt werden, dass allein die Überschreitung der Lärmrichtwerte nach der TA Lärm für die Nachtzeit nicht eine Rückverlegung des Beginns der Nachtzeit auf 22 Uhr gebietet. Vielmehr ist vom Ordnungsamt der Stadt Köln im Einzelfall unter Berücksichtigung der Einzelfälle über die Festlegung des Beginns der Nachtzeit nach § 9 Absatz 2 Nummer 2 Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) zu entscheiden. Gleiches gilt für den Brüsseler Platz hinsichtlich der Einhaltung des Immissionsrichtwertes für WA-Gebiete von 55 dB(A) im Tagzeitraum durch den Betrieb der Außengastronomie. Im Bauplanungsrecht können diese Nutzungen des öffentlichen Verkehrsraumes nicht durch Festsetzungen geregelt werden.</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass die derzeit genehmigten Gewerbebetriebe die Immissionsrichtwerte im Tag- sowie im Nachtzeitraum ausschöpfen (Begrifflichkeit analog der TA Lärm) und die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte zum größten Teil in der Summe eingehalten werden.</p> <p>Als große Belästigung werden im Belgischen Viertel die lauten nächtlichen Besucherströme im öffentlichen Verkehrsraum wahrgenommen. Im Bereich von öffentlichen Plätzen, Kiosken, Nachtgeschäften und Gastronomiebetrieben sind größere</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>Menschenansammlungen zu beobachten, die sich unabhängig von Gastronomiebetrieben spontan bilden, Gespräche führen und dabei mitgebrachte oder vor Ort gekaufte Getränke konsumieren. Weiterhin sind häufig im Bereich von Gastronomiebetrieben, Diskotheken und Musikkneipen Raucher auf der Straße anzutreffen, die sich aufgrund des Nichtraucherschutzgesetzes nicht in den Gebäuden, sondern auf öffentlichen Verkehrsflächen aufhalten. Diese Effekte lassen sich lärmtechnisch räumlich nicht eingrenzen. Im Bauplanungsrecht können auch diese Nutzungen des öffentlichen Verkehrsraumes nicht durch Festsetzungen geregelt werden.</p> <p>Aufgrund der Corona-Pandemie waren 2020/21 Schank- und Speisewirtschaften für lange Zeiträume geschlossen. Gleiches gilt für die verordneten Sperrungen des Brüsseler Platzes in den Abend- und Nachtstunden. Diese außergewöhnlichen und bislang einmaligen Umstände sind ausschließlich mit dem Infektionsschutzgesetz (IfSG) in Verbindung mit der Corona-Schutzverordnung NRW (CoronaSchVO) begründbar. Die genannten Rechtsgrundlagen und die daraus resultierenden Beschränkungen stehen allgemein zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Lärmbelästigungen aber nicht zur Verfügung.</p>
18.			
	Das Bürgerbüro Brüsseler Platz befürwortet den Bebauungsplan. Es wäre wünschenswert, wenn der Rat der Stadt Köln den Bebauungsplan positiv verabschieden würde.	Der Stellungnahme wird gefolgt	Der Bebauungsplan 65450/05 zum Belgischen Viertel, wird mit den Änderungen aus der 2. Offenlage als Satzung beschlossen.

1.2 Die zweite Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Absatz 3 BauGB wurde am 02.12.2020 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht und im Stadtplanungsamt (Stadthaus Deutz) vom 10.12. bis zum 23.12.2020 durchgeführt. Im Zeitraum der zweiten Offenlage (Beschränkung auf die geänderten Teile) sind keine Stellungnahmen eingegangen.