

Der Oberbürgermeister

Dezernat, Dienststelle

VI/61/1

612 fröh280508ma1

Vorlage-Nr.

**2453/2008**

Freigabedatum

**Beschlussvorlage**

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

**Betreff**

**Beschluss über Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss betreffend die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63460/02  
Arbeitstitel: Grüner Weg in Köln-Ehrenfeld**

**Beschlussorgan**

Rat

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	16.06.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	24.06.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Rat	24.06.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

**Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative**

Der Rat beschließt

- über die zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63460/02 eingegangenen Stellungnahmen gemäß Anlage 2;
- die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63460/02 nach § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2 414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3 316) i. V. m. § 7 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2 023) –jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung– als Satzung mit der nach § 9 Abs. 8 BauGB beigefügten Begründung.

**Haushaltmäßige Auswirkungen**

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme € _____	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja € _____	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten    b) Sachkosten € _____ € _____
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)		Einsparungen (Euro)		

**Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen**

Für die unbebauten Grundstücke Melatengürtel Nr. 123 und Grüner Weg war mit Schreiben vom 02.04.2007 ein Antrag zur Einleitung eines Verfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt worden. Geplant war die Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes mit einer Bruttogeschossfläche von 2 300 m<sup>2</sup> und 87 Stellplätzen. Die vorhandene Baulücke am Melatengürtel sollte mit einem IV-geschossigen Baukörper geschlossen werden. Mit Schreiben vom 31.08.2007 wurde der Antrag zurückgezogen, da der Eigentümerin für den bestehenden Lebensmittelmarkt nordwestlich des Grünen Weges eine Zufahrt vom Melatengürtel mit 53 Stellplätzen zwischenzeitlich genehmigt wurde. Die Eigentümer dieser Grundstücke haben zur Offenlage Stellungnahmen abgegeben.

Da das Grundstück für den großflächigen Verbrauchermarkt etwa 400 m vom Bezirkszentrum entfernt liegt, hat die Verwaltung vorgeschlagen den Antrag abzulehnen und den Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 BauGB in Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes südöstlich des Grünen Weges zu ändern. Ziel der Änderung ist der Ausschluss von Einzelhandel innerhalb des Gewerbegebietes; wobei Verkaufsstellen, die in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Betrieben stehen und baulich untergeordnet sind, sowie Kfz-Handelsbetriebe einschließlich Zubehörhandel zugelassen werden sollen.

Am 03.09.2007 wurde sowohl für das Grundstück Melatengürtel Nr. 123 als auch für die Grundstücke am Grünen Weg ein planungsrechtlicher Vorbescheid für die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes beantragt. Da für das Grundstück Melatengürtel Nr.123 ein Mischgebiet ohne Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben festgesetzt ist, wurde der Antrag am 23.01.2008 positiv beschieden. Die Entscheidung über die Voranfrage für die Grundstücke am Grünen Weg wurde gemäß § 15 BauGB bis zum 03.09.2008 zurückgestellt. Für die bestehende Halle Grüner Weg Nr. 3 wurde am 28.09.2007 eine Baugenehmigung für die Nutzungsänderung in eine Verkaufsstätte bis 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen italienischen Groß- und Einzelhandel beantragt. Die Entscheidung über den Bauantrag wurde gemäß § 15 BauGB bis zum 19.10.2008 zurückgestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 63460/02 wurde am 28.01.2002 rechtsverbindlich. Da mit der Änderung des Bebauungsplanes die zulässige Einzelhandelsnutzung innerhalb der sieben Jahresfrist aufgehoben werden soll, können Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 2 BauGB nicht ausgeschlossen werden. Eine wesentliche Wertminderung der Gewerbegrundstücke ist nicht erkennbar, da statt der beantragten I-geschossigen Einzelhandelsnutzung eine bis zu IV-geschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,6 weiterhin zulässig ist.

Vorberatungen

Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplanes), hier: Ablehnung des Antrags sowie

Beschluss über die Einleitung betr. der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63460/02

StEA	09.08.2007	TOP 13.1	einstimmig zur Anhörung in die BV 4 verwiesen
BV 4	13.08.2007	TOP 6.1	einstimmig zugestimmt
	31.08.2007		Der Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wurde zurückgezogen.

StEA 06.09.2007 TOP 13.1 Die Einleitung der Änderung des Bebauungsplanes einstimmig beschlossen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 28.02. bis 27.03.2008 einschließlich.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage Nr. 1 - 4

- 0 Begründung der Dringlichkeit für die Sitzung der Bezirksvertretung 4 am 16.06.2008
- 1 Übersichtsplan
- 2 Darstellung und Bewertung der abgegebenen Stellungnahmen
- 3 Ergänzung der textlichen Festsetzungen
- 4 Begründung zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes

**Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1 - 4**