

Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 75409/04 (einfacher Bebauungsplan) gemäß § 13a BauGB;

Arbeitstitel: Friedrich-Naumann-Straße in Köln-Porz-Eil, 2. Änderung

Für den seit dem 05.07.2007 rechtskräftigen einfachen Bebauungsplan 75409/04 im Stadtteil Porz-Eil hat der Rat zusätzlich am 17.12.2009 die 1. Änderung beschlossen (rechtskräftig seit dem 27.01.2010).

Bei dem rechtskräftigen Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der keine Festsetzungen zum Maß der Nutzung festsetzt. Ziel ist es, die Struktur dieses Gewerbe-standorts zu sichern und zu entwickeln. Es sollen städtebauliche Fehlentwicklungen verhindert werden, die sich aus einer zusätzlichen Einzelhandelsnutzung ergeben. Der Bebauungsplan wurde um die Fläche der Tennishalle erweitert und der gesamte Plan dahingehend geändert, dass bordellartige Betriebe im gesamten Planbereich ausgeschlossen werden. Ebenso sind im Bebauungsplan die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig, weil es Ziel der Stadt Köln war, dass sich im Plangeltungsbereich insbesondere Gewerbe- und Handwerksbetriebe ansiedeln sollen.

Das Gewerbegebiet ist seit langer Zeit bebaut, unter anderem durch einen ehemaligen Baumarkt mit Gartencenter. Die baulichen Anlagen des Baumarktes stehen seit einiger Zeit leer und sollten im Rahmen einer Zwangsversteigerung einen neuen Eigentümer bekommen.

Die Stadt Köln hat den Komplex beschlagnahmt (zwischenzeitlich auch erworben), um eine Nutzung im Rahmen einer Notmaßnahme zur Gefahrenabwehr zu realisieren. Er soll als städtische Notaufnahme für Flüchtlinge vorgehalten werden, die Köln direkt ansteuern, bis sie zur Weiterleitung in eine andere Kommune beziehungsweise in eine andere Einrichtung kommen.

Der Bundesrat hat in seiner Sitzung am 07.11.2014 dem Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur erleichterten Unterbringung von Flüchtlingen zugestimmt. Das Gesetz ist seit dem 26.11.2014 in Kraft. In Artikel 1 § 246 Absatz 10 BauGB ist dabei bis zum 31.12.2019 die befristete Zulässigkeit für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende geregelt worden. Die Vorschrift sieht vor, dass von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden kann, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Erleichterungen gelten jedoch nicht, wenn, wie hier, im Bebauungsplan die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für soziale Zwecke) ausdrücklich ausgeschlossen wurden. Diese planerische Entscheidung der Gemeinde soll mit diesem Gesetz nicht in Frage gestellt werden. Aus diesem Grund sollen zukünftig die im Gewerbegebiet ausgeschlossenen ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke nicht mehr ausgeschlossen werden, um hier unter anderem Flüchtlinge unterzubringen. Diese Änderung trägt außerdem dazu bei, das Nutzungsspektrum zu erweitern, um später dem Leerstand besser entgegenwirken zu können.

Das Plangebiet wie auch die angrenzenden Gebiete sind in ihrer Entwicklung abgeschlossen. Die vorhandenen Nutzungen Einzelhandel, Bürogebäude, nicht störende Gewerbebetriebe werden durch die beabsichtigte Nutzungsänderung nicht beeinträchtigt. Dies gilt auch für die Nutzung der Fläche des ehemaligen Baumarktes. Nutzungsänderungsabsichten in der maßgeblichen Umgebung sind nicht ersichtlich. Vor diesem Hintergrund werden vorliegend die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Hier ist es vernünftigerweise geboten, insbesondere die Belange von Flüchtlingen oder Asylberechtigenden und ihrer Unterbringung umzusetzen und die Festsetzung des Bebauungsplanes zu ändern. Dem öffentlichen Interesse an der Unterbringung von Flüchtlingen ist aufgrund der Not-situation ein hohes Gewicht beizumessen. Auch wurde die Entscheidung, die Unterbringungseinrichtung an diesem Standort zu errichten, sehr sorgfältig abgewogen und letztlich gab es zu dieser Entscheidung keine Alternative.

Die Stadt ist rechtlich verpflichtet, alle hier ankommenden Flüchtlinge unterzubringen. Sie ist aber seit langem nicht mehr in der Lage, den zugewiesenen Flüchtlingen eine reguläre Wohnunterkunft zur Verfügung zu stellen. Die dafür zur Verfügung stehenden Kapazitäten sind längst erschöpft. Der Unterbringungsnotstand in Köln hat inzwischen ein Niveau erreicht, dass die von der Zuweisungsbehörde zugewiesenen Flüchtlinge teilweise nur noch in Notaufnahmeeinrichtungen untergebracht werden können. So sind derzeit 1 506 Menschen in Notaufnahmeeinrichtungen untergebracht (Stand 28.02.2015). Aus diesem Grund wurden zur Vermeidung von Obdachlosigkeit als akute Notmaßnahme eine Reihe Notaufnahmeeinrichtungen belegt. Auch der hier in Rede stehende ehemalige Baumarkt gehört als Notaufnahmeeinrichtung dazu. Bei dem Objekt handelt es sich um ein siebengeschossiges Bürogebäude und die ehemalige Baumarkthalle, die nach entsprechendem Umbau im Dezember 2014 belegt und als Notaufnahme genutzt wird. Um den Flüchtlingsfamilien ein gewisses Maß an Privatsphäre zu ermöglichen, wurden für 270 Personen Kojen unterschiedlicher Größe errichtet. Insofern handelt es sich um eine Unterkunft, die durch den Umbau über einen besseren Unterbringungsstandard verfügt, als die derzeit aus der Not heraus zur Vermeidung der Obdachlosigkeit von Flüchtlingen in Anspruch genommenen Turnhallen und das Staatenhaus. Die Betreuung erfolgt durch das Deutsche Rote Kreuz.

Zum 28.02.2015 waren in Köln 5 781 Flüchtlinge untergebracht, davon 1 920 Flüchtlinge in Hotels und 2 355 Flüchtlinge in Wohnungen. Die Zahl der Flüchtlinge steigt ständig weiter dramatisch an. Angesichts der stark steigenden Zugangszahlen werden neben den laufenden Bauvorhaben nach wie vor mehrere weitere Objekte (Grundstücke und Gebäude), auf denen möglichst schnell Unterkünfte für Flüchtlinge entstehen können, benötigt. Zur Abwendung drohender Obdachlosigkeit ist deshalb die Verwirklichung dieses Bauvorhabens dringend erforderlich. Zu den derzeit zugewiesenen Flüchtlingen von 4 946 sind weitere 835 unerlaubt eingereiste Personen vorstellig geworden.

Da die Errichtung vorläufiger Unterkünfte in Containerbauweise wie auch dauerhafte kommerziell errichtete Bauten einen längeren Zeitraum in Anspruch nimmt, sind Zwischenlösungen wie diese im Bebauungsplangeltungsbereich zwingend erforderlich.

Die Änderung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Hinzu kommt, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes davon ausgegangen wurde, dass es genügend Standorte insbesondere auch an sozialen Einrichtungen im Stadtgebiet gibt. Dies ist aktuell aber nicht mehr der Fall. Nachbarliche Interessen, die beeinträchtigt sein könnten, sind ebenfalls nicht ersichtlich, da die ausgeübten Nutzungen durch die Nutzungsänderung keinerlei Beschränkungen erfahren.

Mit dem neuen Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur erleichterten Unterbringung von Flüchtlingen wird bestimmten Vorhaben eine Vorrangstellung eingeräumt, sodass entgegenstehende private Belange zumindest gleichwertig sein müssen. Dies ist nicht erkennbar.

Sonstige Belange oder nachbarliche Interessen sind nicht betroffen. Die Änderung ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Änderung wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB unter Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB, durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Voraussetzungen zur Durchführung nach § 13a BauGB sind gegeben, weil die festgesetzte Größe der Grundfläche zwischen 20 000 m² und 70 000 m² ist und das Vorhaben keine UVP-Pflicht begründet. Außerdem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor. Nach überschlägiger Prüfung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien liegen keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären, vor, da die ausnahmsweise Zulassung von Anlagen für soziale Zwecke

- keine Eingriffe in den Naturhaushalt auslösen wird, die erheblich über die bereits durchgeführten Eingriffe in den Naturhaushalt hinausgehen und
- keine Emissionen oder Immissionen (zum Beispiel Lärm, Luftschadstoffe, Licht, Gerüche) auslösen, die über das Maß hinausgehen, das aufgrund der heute zulässigen gewerblichen Nutzungen an Emissionen und Immissionen möglich und zulässig ist.