

Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 74439/03 gemäß § 13a BauGB;

**Arbeitstitel: Gewerbegebiet Rösrather Straße in Köln-Rath/Heumar,
2. Änderung**

Für den seit dem 04.05.1992 rechtskräftigen Bebauungsplan 74439/03 in Köln-Rath/Heumar hat der Rat am 23.03.2000 die erste Änderung beschlossen (rechtskräftig seit dem 03.04.2000).

Ziel der städtebaulichen Planung, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt, war es, einen Gewerbe-standort insbesondere zur Ansiedlung von kleineren und mittleren Gewerbebetrieben sowie auf Teilflächen einen Bauhof der Kölner Verkehrs-Betriebe AG (KVB) zu entwickeln. Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern, wurden Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Um dem Schwerpunkt einer gewerblichen Entwicklung Rechnung zu tragen, sind die nach Baunutzungsverordnung (BauNVO, § 8 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO) in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.

Durch den Ausschluss gewerbegebietsuntypischer Nutzungen sollte sichergestellt werden, dass das Gewerbegebiet seiner geplanten eigentlichen Zweckbestimmung im Zuge der Entwicklung erhalten bleibt.

Mit der ersten Änderung wurde die Planung für einen Bauhof auf Teilflächen im Bereich der festgesetzten Gewerbegebieten aufgegeben und die speziell für diese Nutzung getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Die Flächen wurden in den Festsetzungen den übrigen Gewerbegebieten angepasst.

Die Erschließung des Gewerbegebietes ist abgeschlossen, bis heute sind aber nur Teilflächen bauliche entwickelt worden.

Aufgrund der kontinuierlich hohen Flüchtlingszahlen werden von der Verwaltung laufend Standorte auf ihre Chancen zur Realisierung von Unterbringungsmöglichkeiten geprüft. Insbesondere Standorte mit einer längerfristigen Perspektive sind durch die insgesamt angespannte Lage auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt äußerst knapp. Ziel der Planung ist es daher, auf den bislang vom Markt nicht nachgefragten, erschlossenen Flächen Gemeinschaftsunterkünfte zu errichten und so dringend erforderliche Alternativen zu einer temporären Unterbringung zum Beispiel in Turnhallen, Containern zu schaffen. Der Standort ist gut vom öffentlichen Personennahverkehr erschlossen und bietet Anbindung an die benachbarten Stadtteilzentren in Ostheim und Rath/Heumar mit Versorgungsinfrastruktur. Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung wurden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes nur Betriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (analog § 6 Absatz 1 BauNVO).

Mit dem am 20.11.2014 in Kraft getretenen Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur erleichterten Unterbringung von Flüchtlingen (BGBl. I S. 1748) ist in Artikel 1 § 246 Absatz 10 BauGB 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 für genannte Vorhaben 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 will man mit diesem Gesetz nicht aushebeln. Aus diesem Grund sollen die im Gewerbegebiet ausgeschlossenen ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke zulässig sein, um hier unter anderem vorübergehend Flüchtlinge unterzubringen.

Hier ist es vernünftigerweise geboten, insbesondere die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden 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.

Die Stadt Köln ist rechtlich verpflichtet, alle 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 (Land Nordrhein-Westfalen) zugewiesenen Flüchtlinge weitgehend nur noch in Notaufnahmeeinrichtungen untergebracht werden können. Aus diesem Grund werden zur Vermeidung von Obdachlosigkeit als akute Notmaßnahme kontinuierlich weitere Notaufnahmeeinrichtungen eingerichtet. Dies hat in den letzten Monaten dazu geführt, dass verstärkt kurzfristig nutzbare öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie Schulturnhallen für die Unterbringung von Flüchtlingen in Anspruch genommen werden mussten. Um hier die auch für die Integration notwendige Entlastung durch alternative Unterbringungsmöglichkeiten, welche längerfristig zu Verfügung stehen, zu ermöglichen, sind die vom Gesetzgeber geschaffenen planungsrechtlichen Möglichkeiten konsequent auszunutzen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde davon ausgegangen, dass es genügend Standorte für soziale Einrichtungen im Stadtgebiet gibt. Dies ist aktuell nicht mehr der Fall. Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dass im Plangebiet die bei Aufstellung des Bebauungsplanes vorhandene gewerbliche Nachfrage aktuell nicht gegeben ist, die Öffnung für alternative Nutzungen ist daher städtebaulich vertretbar.

Die vorrangige Inanspruchnahme bestehender, erschlossener Baugebiete durch Anpassung der zulässigen Nutzungen entspricht den Grundsätzen einer ressourcenschonenden Innenentwicklung (§ 1 Absatz 5 BauGB) und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Absatz 2 BauGB).

Die Änderung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Nachbarliche Nutzungen die beeinträchtigt sein könnten, sind nicht ersichtlich, da die ausgeübten Nutzungen durch die Nutzungsänderung keine Beschränkungen erfahren. Die Änderung ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

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

Die Änderung wird 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. Die Voraussetzungen zur Durchführung nach § 13a BauGB sind gegeben, da die festgesetzte Größe der Grundfläche deutlich kleiner als 20 000 m² ist und das Vorhaben keine UVP-Pflicht begründet. Außerdem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor.

Die vorgesehene ausnahmsweise Zulassung von Anlagen für soziale Zwecke wird keine

- Eingriffe in den Naturhaushalt auslösen, 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.