

Satzungsbegründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 76390/02 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB; Arbeitstitel: Antoniusstraße in Köln-Porz-Urbach 2. Änderung

Für den Bereich besteht seit dem 10.07.1995 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 76390/02 (Arbeitstitel: "Antoniusstraße" in Köln-Porz-Urbach). Er setzt ein gegliedertes Gewerbegebiet fest, dessen Flächen über Stichstraßen vom Autobahnzubringer L 84 aus erschlossen werden können. Eine Umsetzung der Planung ist während der letzten mehr als 20 Jahre nicht erfolgt. Zurzeit läuft allerdings ein Bauantragsverfahren zur Errichtung eines Hotels. Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird daher nach wie vor überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus befindet sich auf der Nordseite der Bartholomäusstraße eine private Schießstandanlage.

Im Jahr 2013 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans 76390/02 eingeleitet. 2015 erlangte der Bebauungsplan mit der 1. Änderung Satzungsbeschluss und wurde rechtskräftig. Ziel dieser Bebauungsplanänderung war die Sicherung und Fortentwicklung der innerstädtischen Gewerbeflächen. Demzufolge wurden Stellplätze und Garagen in den GE-Gebieten nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. In diesem Zusammenhang wurden öffentliche Parkplätze, Stellplätze sowie Parkhäuser für Hol- und Bring-Service nicht zulässig. Somit konnte mit der ersten Bebauungsplanänderung eine städtebauliche Fehlentwicklung verhindert werden. Die GE-Gebiete wurden insbesondere für Büronutzung und produzierende Betriebe gesichert und gestärkt, indem auch Mindernutzungen wie Tankstellen, Autohöfe, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie die oben genannten Parkplätze ausgeschlossen wurden. Somit konnte der Sicherung der Funktionalität des Gewerbegebietes Rechnung getragen werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt worden. Die Voraussetzungen zur Durchführung nach § 13 Abs.1 BauGB sind gegeben, weil durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, da die befristete Genehmigung für die Unterbringung von Flüchtlingen in Containern dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes nicht entgegen stehen und der Änderungsbereich nur die geplanten Flächen für die Container umfasst.

Im ursprünglichen Bebauungsplan heißt es in der Satzungsbegründung:

"Weitere Ausschlüsse von Nutzungen (textliche Festsetzung III) sind ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt worden, um die gewerblichen Bauflächen für solche Betriebe vorzuhalten, die auf die vorhandenen Standortvorteile (Flughafennähe, Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz) in besonderem Maße angewiesen sind."

Ebenfalls wird mit der Änderung nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sowie dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend § 13 Abs.3 BauGB liegt nach der Auswertung der kartografischen Abbildung von Betriebsbereichen und Anlagen nach Störfallverordnung (KABAS) der Bereich des Bebauungsplanes in einem ausreichenden Abstand zum nächsten Störfallbetrieb, so dass es auch keine Anzeichen gibt, dass Auswirkungen schwerer Unfälle zu beachten wären.

Ziel dieser 2. Bebauungsplanänderung ist es Planungsrecht im Sinne des § 246 BauGB zu schaffen, so dass die Unterbringung von Flüchtlingen respektive Asylsuchenden im Geltungsbereich der Änderung möglich ist.

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 wollte der Gesetzgeber nicht aushebeln.

Aus diesem Grund werden die im Gewerbegebiet ausgeschlossenen ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke nun im Bereich der 2. Änderung zulässig; der Standort der geplanten Flüchtlingsheime kann somit geprüft und zugelassen werden.

Trotz etwas abnehmender Zahlen der Flüchtlinge müssen in Köln noch zurzeit (Stand März 2018) ca. 9700 Flüchtlinge untergebracht werden.

Dem öffentlichen Interesse an der Unterbringung von Flüchtlingen ist aufgrund der Situation ein hohes Gewicht beizumessen, da die Stadt Köln zur Aufnahme von Flüchtlingen gesetzlich verpflichtet ist. Die Schaffung neuer Unterbringungsressourcen ist zur Erfüllung dieser Aufgabe erforderlich. Die Bereitstellung kann auf Flächen, die für den Wohnungsbau und der Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung notwendig sind, nicht mehr geschehen. Diese Möglichkeiten sind erschöpft. Die Bereitstellung von kurzfristig zur Verfügung stehenden Flächen (z.B. in Gewerbegebieten), die für einen begrenzten Zeitraum für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt werden, stellt einen öffentlichen Belang im Sinne des Allgemeinwohls dar.

Grundlage des Verwaltungshandelns ist der am 17.11.2016 vom Rat der Stadt Köln gefasste Beschluss "Standorte zur Errichtung von temporären Flüchtlingsunterkünften" Antoniusstraße/Auf dem Hühnerweg, in 51147 Köln-Urbach, Gemarkung Urbach, Flur 4, Flurstück 489. Hierbei sind auf dem städtischen Grundstück mobile Wohneinheiten mit bis zu 400 Plätzen vorgesehen.

Die Unterkünfte sind in der Bauweise als Erscheinungsbild der Baukörper homogen.

Das jeweilige Grundstück, auf dem die mobilen Wohneinheiten errichtet werden, wird eingezäunt und mit Hecken bepflanzt, für die innere Außenfläche rund um die Wohneinheiten wird eine auf die zukünftige Bewohnerstruktur abgestimmte Außenanlagenplanung durchgeführt. Die Flächen zwischen den Baukörpern sind teilweise gepflastert oder mit Rasenfläche und Beeten gestaltet, wodurch in der Mitte z. B. eine platzähnliche Situation entsteht, auf der auch Bänke aufgestellt werden können. An den Seiten, an denen das Grundstück an den öffentlichen Straßenraum grenzt, befindet sich jeweils ein Tor zur Erschließung des Grundstücks. Außerdem werden im Bereich der Außenanlagen Flächen für Müllcontainer, Parkplätze und Fahrräder sowie auch Kinderspielplätze und andere Freizeitgestaltungsmöglichkeiten wie Fußball-, Basketball oder Grillplätze angelegt.

Es handelt sich um den Neubau von sieben freistehenden, 2-geschossigen Flüchtlingsunterkünften inklusive einer Verwaltungsetage.

Der Nachweis der wärme- und schalltechnischen Anforderungen erfolgt durch den Hersteller.

Die temporär genutzten Wohncontainer wurden unter Berücksichtigung des Schall- und Wärmeschutzes sowie der Raumakustik im Vorfeld untersucht. Zum Schallschutz sind die Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz innerhalb des Gebäudes sowie Schallschutz gegen Außenlärm) einzuhalten. Weiterhin wurde abgestimmt, dass aufgrund der sensiblen Nutzung innerhalb der Büroräume (aufgrund der hier zu besprechenden Themen) eine entsprechende Empfehlung der DIN 4109 sicherzustellen ist.

Die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile als resultierendes Schalldämm-Maß aus Wand, Fenster und Lüftungseinrichtungen wurde aufgrund der Containerbauweise für einen Musterraum untersucht. Auf die Unterbringung in einer Gemeinschaftsunterkunft gibt es keinen grundsätzlich abgesicherten Anspruch auf Schlafen bei offenem bzw gekipptem Fenster, so dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dann die entsprechenden Auflagen mit in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

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 ausnahmsweise zulässige Nutzung für soziale Zwecke ist unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar insbesondere im Hinblick auf die objektiv-rechtlich zu berücksichtigenden wirtschaftlichen Interessen. Zurzeit wird ein Hotel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes errichtet, weitere Hotelanlagen sind möglich. Die schutzwürdigen Interessen der Eigentümer werden durch die Errichtung der Flüchtlingsheime nicht weiter eingeschränkt.

Die im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen werden weder durch das Flüchtlingsheim noch von dessen zu erwartenden Folgewirkungen nennenswert beeinträchtigt.

Änderung der textlichen Festsetzung:

Die textliche Festsetzung III

Alt: gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO sind die in dem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Neu: gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO sind die in dem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 -Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche Zwecke- und Nr.3 –Vergnügungsstätten- BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan zur 2. Änderung wurde in der Zeit vom 29.03 bis 30.04.2018 offengelegt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte gleichzeitig zur Offenlage. Es wurden drei Anregungen vorgebracht, über die der Rat der Stadt Köln entschieden hat. Die eingegangenen Stellungnahmen führten nicht zu einer Änderung der Planung bzw. der Festsetzungen.