

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Einleitung betreffend die Änderung des Bebauungsplanes Nummer 6250/04;

Arbeitstitel: Gewerbe- und Medienpark in Köln-Ossendorf, 7. Änderung Motorworld Bürogebäude und Autohaus

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	01.09.2022
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	05.09.2022
Stadtentwicklungsausschuss	27.10.2022

Beschluss:

1. beschließt, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes 6250/04 gemäß § 2 Absatz in Verbindung mit § 1 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet nördlich der Butzweilerhofallee westlich der Butzweilerstraße, östlich der Bertha-Sander-Straße und südlich der Lärmschutzeinrichtung zum Home Park—Arbeitstitel: Gewerbe- und Medienpark in Köln-Ossendorf, 7. Änderung Autohaus Motorworld — einzuleiten mit dem Ziel, Einzelhandel in Form eines Autohauses zuzulassen;
2. nimmt das städtebauliche Planungskonzept – Arbeitstitel: Gewerbe- und Medienpark in Köln-Ossendorf, 7. Änderung Autohaus Motorworld - zur Kenntnis;
3. beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 1
4. verzichtet auf nochmalige Vorlage falls die Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld) ohne Einschränkung zustimmt.

Alternative:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes 6250/04 - gemäß § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB für das Gebiet nördlich der Butzweilerhofallee westlich der Butzweilerstraße, östlich der Bertha-Sander-Straße und südlich der Lärmschutzeinrichtung zum Home Park - Arbeitstitel: Gewerbe- und Medienpark in Köln-Ossendorf, 7. Änderung Autohaus Motorworld - einzuleiten mit dem Ziel, einen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zu 800 m² zuzulassen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung:

Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nummer 6250/04 mit dem Arbeitstitel "Gewerbe- und Medienpark in Köln-Ossendorf, 6. Änderung Mischgebiet südlich IKEA" ist seit dem 30.09.2015 rechtsverbindlich. Unter anderem wurde ein Mischgebiet (MI 3) westlich der Butzweilerhofstraße und östlich der Bertha-Sandner-Straße festgesetzt, in dem ausschließlich Geschäfts-, Bürogebäude, Gastronomie, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO zulässig sind. Einzelhandel ist ausgeschlossen.

In Mischgebiet MI 3 beabsichtigt die MOTORWORLD Group, ein Bürogebäude mit einem Einzelhandelsbetrieb (Autohaus) im Erdgeschoss zu errichten. Das Autohaus wird unter anderem über Ausstellungsflächen zum Verkauf von PKWs und Werkstätten mit Hebebühnen verfügen.

Das Autohaus ist als Ergänzung zu der südlich der Butzweilerhofallee angesiedelten gewerblichen Nutzung – Motorworld – zu sehen. Das vorhandene Planungsrecht lässt die Realisierung des Vorhabens nicht zu, da im Mischgebiet MI 3 Einzelhandelbetriebe ausgeschlossen sind und dies auch Autohäuser umfasst. Es besteht daher das Erfordernis zur 7. Änderung des Bebauungsplanes 6250/04 mit dem Ziel, Einzelhandel in Form von Autohäusern zuzulassen. Ebenso ergibt sich Änderungsbedarf bei weiteren Festsetzungen (siehe Anlage 3), um das Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen.

Das Plangebiet der 7. Änderung umfasst den Bereich nördlich der Butzweilerhofallee, westlich der Butzweilerstraße, östlich der Bertha-Sander-Straße und südlich der Lärmschutzeinrichtung zum Home Park und ist ca. 9.600 m² groß.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung eines Bürogebäudes mit Autohaus im Erdgeschoss mit insgesamt ca. 2.700 m² Verkaufsfläche, davon maximal 40 m² Verkaufsfläche zentrenrelevanter Einzelhandelssortiment (Merchandising-Produkten der Automobil-Industrie). Außerdem wird die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 im Planbereich Anwendung finden.

Beschluss der Bezirksvertretung Ehrenfeld vom 04.11.2019:

Seit längerer Zeit wird von Seiten der Bezirksvertretung Ehrenfeld und Anwohner*innen des Butzweilerhofes die Nahversorgungssituation bemängelt. Das Gebiet liegt außerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches (700 m-Radius) eines Nahversorgungszentrums und von bestehenden Lebensmittelmärkten in der näheren Umgebung.

Die Verwaltung hat in mehreren Mitteilungen (Session Nr. 0878/2018, 2225/2018, zuletzt 0960/2021) mitgeteilt, dass die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes bis zu 800 m² in integrierter Lage befürwortet wird, im Wesentlichen aber eine geeignete Fläche sowie ein Betreiber für einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt für die Umsetzung des Projektes gefunden werden muss.

Die Bezirksvertretung Ehrenfeld (BV 4) hat in ihrer Sitzung am 04.11.2019 die Verwaltung beauftragt, die Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Medienpark Ossendorf" zwecks Ausweisung eines neuen Nahversorgungszentrums einzuleiten, damit die wohnortnahe Ansiedlung von Einzelhandel für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Butzweilerhof ermöglicht werden kann. Die Planung soll im Vorgriff auf die Überarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfolgen.

Der Planbereich der 7. Änderung würde sich grundsätzlich für die Ansiedlung eines kleinflächigen Nahversorgers aufgrund seiner Lage angrenzend an die bestehende Wohnbebauung eignen, da hier von einer integrierten Lage ausgegangen werden kann. Dies steht jedoch im Widerspruch zu den Entwicklungsabsichten des Eigentümers, der auf dem Grundstück im Erdgeschoss ein Autohaus realisieren möchte. Die *MOTORWORLD Group* als Bauherr sieht keine Möglichkeit, in ihr Bauvorhaben einen Einzelhandelbetrieb der Nahversorgung zu integrieren.

Parallel wurden weitere Ansiedlungsmöglichkeiten eines Nahversorgers im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 6250/04 "Gewerbe- und Medienpark Ossendorf" mit den jeweiligen Grundstückseigentümern geprüft. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Grundstücke in Lage und Verfügbarkeit den Regelungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZHK) entsprechen müssen. Eine wohnortintegrierte Lage und eine Verkaufsfläche unterhalb von 800 m² sind hierbei maßgebend. Die Eigentümer von Potenzialstandorten wurden durch die Verwaltung bestärkt, Betreiber von Lebensmittel-Kleinflächenkonzepten anzusprechen und realistische Ansiedlungsvorhaben mit der Verwaltung abzustimmen. Diese Ansprache war bislang jedoch ohne Erfolg.

Auf allen anderen unbebauten und noch zur Verfügung stehenden Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Medienpark Ossendorf" ist die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes nach EZHK nicht möglich, weil die Grundstücke nicht an die Wohnbebauung anschließen und daher keine städtebaulich integrierte Lage vorweisen und z.T. Gewerbe-Fläche festgesetzt ist. Auch die für eine Ansiedlung erforderliche Änderung des Bebauungsplanes würde dem EZHK widersprechen, da es sich nicht um eine aktuell oder absehbar integrierte Lage handelt. Eine Anpassung des EZHK im Rahmen der Fortschreibung für dieses Vorhaben ist ebenso ausgeschlossen, da hier ein wesentlicher Grundsatz der Steuerungs- und Ansiedlungsregeln - keine Neuansiedlung von Lebensmittelmärkten an nicht integrierten Standorten und in Gewerbegebieten (Ausnahme lediglich sehr kleine Geschäfte/Kioske zur Deckung des "Mittagspausenbedarfs") - verletzt würde, der auch im Rahmen der Fortschreibung nicht zur Disposition gestellt wird.

Somit ist die Situation gegeben, dass auf dem Grundstück der *MOTORWORLD Group* an der Butzweilerstraße/Ecke Butzweilerhofallee ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt grundsätzlich möglich wäre, vom Eigentümer in sein beabsichtigtes Vorhaben aber nicht integrierbar ist. Aufgrund der bisher erfolglosen Ansprache potenzieller Betreiber für einen Lebensmittelmarkt auf weiteren in Frage kommenden Grundstücken, ist die Ansiedlung eines Nahversorgers derzeit nicht realisierbar.

Die Verwaltung empfiehlt, die Änderung des Bebauungsplanes einzuleiten mit dem Ziel, dort ein Autohaus planungsrechtlich zuzulassen und im Zusammenhang mit dem geplanten Bürogebäude die gestalterische Aufwertung des Eingangsbereichs an der Butzweilerhofallee zu ermöglichen.

Der Beschluss der Alternative würde bewirken, dass das Autohaus nicht umgesetzt werden könnte. Ob der Eigentümer dann stattdessen einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt in sein Vorhaben integrieren würde, kann seitens der Verwaltung nicht abgeschätzt werden.

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Bereits geplante und unbebaute Fläche des Siedlungsbereiches der Stadt Köln wird hiermit zur Nachverdichtung überplant.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat voraussichtlich negative Auswirkungen auf den Klimaschutz durch die Emission des Klimaschadgases Kohlenstoffdioxid (CO₂). Im weiteren Verlauf des

Bebauungsplan-Verfahrens werden Maßnahmen zur Minderung der Emission des Klimaschadgases geprüft. Die Leitlinie zum Klimaschutz in der Umsetzung nicht städtischer Neubauvorhaben in Köln findet Anwendung. Nach den gesetzlichen Vorgaben findet eine Umweltprüfung statt. Hierfür werden verschiedene Umweltgutachten erstellt.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Planungskonzept
3. Gegenüberstellung der vorgesehenen Änderungen
4. Erläuterungstext