

## **Darstellung und Bewertung der während der öffentlichen Auslegung vom 28.02. bis 27.03.2008 zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63460/02 –Arbeitstitel: Grüner Weg in Köln-Ehrenfeld– abgegebenen Stellungnahmen**

---

### **Allgemeines**

Die Stellungnahmen werden stichwortartig dargestellt. Von den abgegebenen Stellungnahmen werden nur diejenigen aufgeführt, welche die planungsrechtlichen Festsetzungen betreffen sowie diejenigen, die sich auf die Auswirkungen der Festsetzungen beziehen.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden fortlaufend nummeriert. Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Entsprechend der Nummerierung wurde eine "Entschlüsselungstabelle" erstellt, die zugeordnet die Namen und Adressen enthält. Diese Tabelle wird den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung und des Rates zur Verfügung gestellt.

### **Inhalt der Stellungnahme lfd. Nr. 1**

Es wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

Ehemals wurde ein Groß- und Einzelhandel für Industriegasse auf dem Flächendreieck Oskar-Jäger-Straße/Melatengürtel/Widdersdorfer Straße betrieben. Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung wurde durch einen notariellen Tauschvertrag das Betriebsgrundstück aufgegeben und gegen Grundstücke am Grünen Weg eingetauscht. Die Einschränkung der Einzelhandelsnutzung für die neuen Grundstücke stellt einen erheblichen Wertverlust dar.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass nur diese Grundstücke und ein schmaler Teil des südlich angrenzenden Grundstückstreifens noch unbebaut sind und somit nur diese Flächen konkret vom Einzelhandelsausschluss betroffen wären.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die Grundstücke quasi durch Einzelhandelsnutzungen eingerahmt werden und auf dem Grundstück Melatengürtel Nr. 123 aktuell eine weitere Einzelhandelsnutzung genehmigt wurde. Dies belegt, dass es sich bei diesem Bereich grundsätzlich um einen städtebaulich integrierten Standort handelt, so dass eine weitere Einzelhandelsnutzung gerechtfertigt wäre.

Entscheidung durch den Rat:

**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Mit dem Antrag zur Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von 2 300 m<sup>2</sup> wurde klar, dass seitens der Eigentümer eine über die im bisherigen Bebauungsplan zulässige Einzelhandelsnutzung hinausgehende Einzelhandelsnutzung gewünscht wird. Nachdem für den nordwestlich des Grünen Weges bestehenden Lebensmittelmarkt eine Zufahrt mit 53 Stellplätzen vom Melatengürtel aus genehmigt wurde, wurde der Antrag für den Vorhaben- und Erschließungsplan zurückgezogen.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.09.2007 den Einleitungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst, mit dem Ziel, innerhalb des Gewerbegebietes Einzelhandelsbetriebe auszuschließen. Der planungsrechtliche Vorbescheid für die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes innerhalb des Mischgebietes für das Grundstück Melatengürtel Nr. 123 wurde erteilt und die Entscheidung über den planungsrechtlichen Vorbescheid für die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes innerhalb des Gewerbegebietes für die Grundstücke am Grünen Weg bis zum 03.09.2008 zurückgestellt. Dieses Bauvorhaben widerspricht den Planungszielen der Stadt Köln, da die Gewerbeflächen den produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben vorbehalten werden sollen. Kfz-Handelsbetriebe mit Werkstattbetrieb sind Handwerksbetrieben gleichzustellen. Ein Wertverlust für das Gewerbegrundstück ist nicht erkennbar, da statt der beantragten I-geschossigen Einzelhandelsnutzung eine bis zu IV-geschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 wie bisher zulässig ist.

Betroffen von der Änderung sind alle Grundstücke innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes, so dass langfristig mit einem Zurückgang der Einzelhandelsnutzung innerhalb des Gewerbegebietes ausgegangen werden muss, da auch Anträge für die Nutzungsänderung in Verkaufsstätten abgelehnt werden.

## **Inhalt der Stellungnahme lfd. Nr. 2**

Es wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

Von der Änderung, den Einzelhandel innerhalb des Gewerbegebietes auszuschließen, sind nur die unbebauten Grundstücke am Grünen Weg betroffen, so dass folglich größere Einzelhandelsnutzungen auf den zur Verfügung stehenden Grundstückflächen ohnehin nicht möglich sind.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die beiden Grundstücke quasi durch Einzelhandelsnutzungen eingerahmt werden und auf dem Grundstück Melatengürtel Nr. 123 aktuell eine weitere Einzelhandelsnutzung genehmigt wurde. Dies belegt, dass es sich bei diesem Bereich grundsätzlich um einen städtebaulich integrierten Standort handelt, so dass eine weitere Einzelhandelsnutzung gerechtfertigt wäre.

Entscheidung durch den Rat:

### **Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Mit dem Antrag zur Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von 2 300 m<sup>2</sup> wurde klar, dass seitens der Eigentümer eine über die im bisherigen Bebauungsplan zulässige Einzelhandelsnutzung hinausgehende Einzelhandelsnutzung gewünscht wird. Nachdem für den nordwestlich des Grünen Weges bestehenden Lebensmittelmarkt eine Zufahrt mit 53 Stellplätzen vom

Melatengürtel aus genehmigt wurde, wurde der Antrag für den Vorhaben- und Erschließungsplan zurückgezogen.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.09.2007 den Einleitungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst, mit dem Ziel, innerhalb des Gewerbegebietes Einzelhandelsbetriebe auszuschließen. Der planungsrechtliche Vorbescheid für die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes innerhalb des Mischgebietes für das Grundstück Melatengürtel Nr. 123 wurde erteilt und die Entscheidung über den planungsrechtlichen Vorbescheid für die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes innerhalb des Gewerbegebietes für die Grundstücke am Grünen Weg bis zum 03.09.2008 zurückgestellt. Dieses Bauvorhaben widerspricht den Planungszielen der Stadt Köln, da die Gewerbeflächen den produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben vorbehalten werden sollen. Kfz-Handelsbetriebe mit Werkstattbetrieb sind Handwerksbetrieben gleichzustellen.

Betroffen von der Änderung sind alle Grundstücke innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes, so dass langfristig mit einem Zurückgang der Einzelhandelsnutzung innerhalb des Gewerbegebietes ausgegangen werden muss, da auch Anträge für die Nutzungsänderung in Verkaufsstätten abgelehnt werden.