

Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75409/04 (einfacher Bebauungsplan) gemäß § 13a BauGB;

Arbeitstitel: Friedrich-Naumann-Straße in Köln-Porz-Eil, 1. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 75409/04 ist seit dem 05.07.2007 rechtsverbindlich, liegt im Stadtteil Köln-Porz-Eil und ist durch ein beschleunigtes Änderungsverfahren ergänzt und geändert worden.

Der ursprüngliche Bebauungsplan gilt für das Gewerbegebiet beiderseits der Friedrich-Naumann-Straße im östlichen Winkel der Frankfurter Straße/Ecke Theodor-Heuss-Straße in Köln-Porz-Eil und wird um die Fläche der Tennishalle auf der Parzelle 280 in der Gemarkung Eil, Flur 4, erweitert.

Wesentlicher Inhalt des alten Bebauungsplanes ist es, die heute vorhandene gewachsene gewerbliche Struktur des Gewerbebestandes auch in Zukunft zu sichern und zu entwickeln. Er soll städtebauliche Fehlentwicklungen verhindern, die sich aus einer zusätzlichen intensiven Einzelhandelsnutzung ergeben könnten. Weiterer Einzelhandel oder Erweiterungen des vorhandenen Discounters und des Bau- und Gartencenters sollen nicht mehr zulässig sein.

Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, der weder Baufelder noch Ausnutzungsziffern festsetzt. Das Planverfahren wurde seinerzeit im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt, weil sich der nach § 34 BauGB aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab durch die Festsetzungen nicht wesentlich verändert.

Nunmehr hat sich gezeigt, dass die Nutzung der vorhandenen Tennishalle, die außerhalb an das Plangebiet angrenzt, aufgegeben wird und die Absicht besteht, sie in einen bordellartigen Betrieb umzunutzen. Weil das Gewerbegebiet und seine nähere Umgebung nicht dafür geeignet sind, dass hier bordellartige Betriebe angesiedelt werden können, wird die vorhandene Gewerbefläche geringfügig um die Fläche der Tennishalle erweitert und im gesamten Bebauungsplangebiet der Ausschluss von bordellartigen Betrieben festgesetzt.

Bordellartige Betriebe sind mit diesem Gewerbegebiet und seinen unterschiedlichen Grundstücksnutzungen, insbesondere wegen des sehr hohen Anteils an Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe, nicht vereinbar. Auch die unmittelbare Nähe zum Wohngebiet von Eil widerspricht dieser Nutzung an diesem Standort. Begründet wird dies durch die besondere Eigenart von bordellartigen Betrieben und die sich aus dem "Milieu" solcher Betriebe ergebenden Begleiterscheinungen, die nicht mit dem Inbegriff des Wohnens vereinbar sind. Gerade bordellartige Betriebe würden im Hinblick auf ihre spezifischen Standortanforderungen und ihre Auswirkungen hier zu Unzuträglichkeiten führen.

Der Bebauungsplan dient der Sicherung innerstädtischer Gewerbeflächen zur Erhaltung und Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils. Die Änderung und Ergänzung ermöglicht eine Anpassung an die gewünschte neue städtebauliche Entwicklung. Mit dieser Festsetzung trägt die Bebauungsplan-Änderung dazu bei, dass die vorhandene bereits überwiegend bebaute Gewerbefläche in ihrer ursprünglichen Nutzung erhalten bleibt und für wohnverträgliche Gewerbenutzungen nachverdichtet werden kann. Somit wird dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung und Schaffung von Gewerbeflächen im Bestand und somit auch für Arbeitsplätze der Bevölkerung Rechnung getragen. 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 Abs. 4 BauGB, durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Durchführung nach § 13a BauGB sind gegeben, weil 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 sonstigen erheblichen Umweltbelange, betreffend den Verkehrslärm und die Altablagerung 70508, wurden bereits in die ursprüngliche Planung mit eingestellt (siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 75409/04).

Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft gibt es nicht, weil sich die Bebaubarkeit der Grundstücke nicht gegenüber dem heutigen rechtskräftigen Bebauungsplan und der vorhandenen Nutzung der Tennishalle ändert. Nach § 13a BauGB ist ein Ausgleich für den Eingriff nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln stellt das Plangebiet, bis auf einen kleinen Grünflächenstreifen, als Gewerbefläche dar. Die dargestellte Grünfläche befindet sich am nordöstlichen Rand des Plangeltungsbereiches. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes ist durch die geringe Abweichung nicht beeinträchtigt. Darum wird der FNP im Wege der Berichtigung angepasst.