
**Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zur Änderung des Bebauungsplanes Nummer 6250/02
Arbeitstitel: Gewerbegebiet Von-Hünefeld-Straße
in Köln-Ossendorf, 4. Änderung**

Planungsanlass und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nummer 6250/02 ist seit dem 08.09.1980 rechtskräftig. Er setzt für den überwiegenden Teil des Planbereiches ein Gewerbegebiet fest. In der Bebauungsplanbegründung wird hierzu Folgendes ausgeführt. "Die Gesetzgebung zum Immissionsschutz, der gestiegene Flächenbedarf pro Arbeitsplatz und die mangelnden Erweiterungsmöglichkeiten veranlassen immer mehr Betriebe, ihren Standort aufzugeben und sich zu verlagern. Diese Entwicklung zwingt die Gemeinde, zur Erhaltung der Wirtschaftskraft und der Arbeitsplätze durch Ausweisung von Gewerbegebieten die Voraussetzungen zu schaffen, dass die Betriebe sich innerhalb des Stadtgebietes verlagern und erweitern können." Nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind drei Änderungen erfolgt, die die Anpassung von Verkehrsflächen bzw. die Ausweisung zusätzlicher Planstraßen sowie die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise für einen Teilbereich des Plangebietes zum Inhalt hatten.

Im Plangebiet hat sich eine Vielfalt typischer Gewerbebetriebe niedergelassen - wie zum Beispiel Handwerksbetriebe in Form von Elektriker, Dachdecker, Karosseriebetrieb und Lackierung, Druckereien, Spedition und Containerdienst, Betriebe für Laden- und Innenausbau, Atemschutztechnik und Arbeitsschutz, Maschinenbau für die Pharmaindustrie, Bäckerei- und Konditoreibedarf, Unternehmen der Selbstklebeindustrie, Türschließtechnik, mobile Raumsysteme und Glasbeschlagtechnik, die Firma Rimova, das Warenverteilzentrum der Firma Klosterfrau, das Bildungszentrum Butzweilerhof der Handwerkskammer zu Köln mit diversen Werkstätten, sowie Großhandelsbetriebe und diverse Büronutzungen.

In jüngster Zeit registriert die Verwaltung eine steigende Nachfrage nach Baugrundstücken zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen beziehungsweise sogenannte Entertainmentcenter. Hierbei kann festgestellt werden, dass vermehrt eine Nachfrage in Gewerbegebieten besteht, die aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage und zur Verfügung stehender Gewerbeimmobilien für Vergnügungsstätten in Frage kommen. Da Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe in Gewerbegebieten als Fremdkörper wirken und städtebaulich erwünschte Nutzungen von ihrem angestammten Platz verdrängen, soll dieser negativen Entwicklung planungsrechtlich entgegen gewirkt werden.

Im Falle des Gewerbegebietes Von-Hünefeld-Straße soll ein ehemaliges Lagergebäude zu einem großräumigen Entertainmentcenter mit vier Spielhallen à 150 m² umfunktioniert werden.

Das Gewerbegebiet Von-Hünefeld-Straße wird heute überwiegend durch produzierende und artverwandte Gewerbebetriebe geprägt. Um das Gewerbegebiet auch weiterhin als Standort für produzierende und artverwandte Betriebe zu sichern und eine städtebauliche Fehlentwicklung zu verhindern, werden Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe innerhalb des Gewerbegebietes kategorisch ausgeschlossen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend geändert beziehungsweise ergänzt. Dies bedeutet, dass die nach § 8 Absatz 3 Nummer 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und die nach § 8 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO als Gewerbebetrie-

be aller Art zulässigen Bordelle und bordellartigen Betriebe durch entsprechende textliche Festsetzungen ausgeschlossen sind.

Im Rahmen dieser Änderung wird der Bebauungsplan insgesamt auf die BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132) umgestellt. Aus Gründen der Rechtsklarheit erfolgt die Umstellung auf das neue Recht sowohl für die Baugebietsvorschriften als auch für die Vorschriften über das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen. Im Hinblick auf die Baugebietsvorschriften ist die Umstellung unbedenklich, da lediglich die Anlagen für sportliche Zwecke nunmehr allgemein zulässig sind. Änderungen ergeben sich beim Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Grund- und Geschossflächenzahl. Bei der Grundfläche sind alle versiegelten Flächen mitzurechnen; die Geschossfläche ist nach den Vollgeschossen zu ermitteln. Eine Einschränkung kann sich somit nur im Hinblick auf die Grundfläche ergeben. Da § 19 BauNVO jedoch Ausnahmen zulässt ist die Umstellung als unbedenklich zu betrachten.

Durch die Änderung beziehungsweise Ergänzung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden kann. Dies bedeutet, dass von einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 Absatz 2 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen wird.

Auswirkungen der Planung

Mit der 4. Änderung werden nur die Nutzungsarten Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen, so dass bei Neubauten oder Nutzungsänderungen das gesamte breite Spektrum zulässiger Nutzungen weiterhin in dem zuvor gegebenen Umfang erhalten bleibt. Unter Zugrundelegung der städtebaulichen Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist die Reduzierung der bisherigen Nutzungschancen kein unverhältnismäßiger Eingriff in die grundrechtlich geschützten Eigentümerpositionen, sondern liegt im Rahmen des zulässigen Abwägungsspektrums

Der Bebauungsplan Nummer 6250/02 ist bereits seit dem 08.09.1980 rechtsverbindlich. Nach § 42 Absatz 2 BauGB ergibt sich eine Pflicht zur Entschädigung nur dann, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird. Insoweit sind im vorliegenden Fall keine Entschädigungsansprüche zu erwarten.