

Stellungnahme zu einem Antrag

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 7 (Porz)	11.12.2012

Dringlichkeitsantrag der SPD-Fraktion vom 07.09.2012 betreffend Nachnutzung des ehemaligen Geländes der Firma PSA/Citroën in Westhoven (AN/1561/2012)

Beschluss der Bezirksvertretung Porz vom 11.09.2012:

Die Bezirksvertretung Porz beauftragt die Verwaltung, einen Bebauungsplan für das ehemalige Gelände der Firma PSA/Citroën in Westhoven aufzustellen, wobei folgende Punkte zu beachten und in den Bebauungsplan zu integrieren sind:

- Ausschluss von großflächigem Einzelhandel zum Schutz der nahe gelegenen Orts und Bezirkszentren,
- Ausschluss von Vergnügungsstätten,
- Verbindung von gewerblicher Nutzung und Wohnbebauung, wobei geförderter Wohnungsbau besonders zu berücksichtigen ist,
- Berücksichtigung von Pflege- und Sozialeinrichtung sowie von "studentischem Wohnen", welches hinsichtlich Preis und Wohnungsgröße auf die Bedürfnisse Studierender zugeschnitten ist.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss ist der Bezirksvertretung Porz in der nächsten Sitzung vorzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der bestehende Bebauungsplan 71410/02 vom 26.01.1976 ist rechtsfehlerhaft und kann zur Beurteilung von Vorhaben nicht mehr herangezogen werden. Beurteilungsgrundlage für aktuelle Vorhaben ist daher § 34 Baugesetzbuch (BauGB) (bebauter Innenbereich). Es ist von einer Situation nach § 34 Absatz 2 BauGB auszugehen, faktisches Gewerbegebiet.

Der Standort befindet sich außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln vorgesehenen Zentren. Großflächiger Einzelhandel aber auch Vergnügungsstätten werden von der Verwaltung an diesem Standort nicht befürwortet. Ein Ausschluss solcher Nutzungen deckt sich mit den Entwicklungsinteressen des Eigentümers und wird sowohl im städtebaulichen Vertrag als auch im Bebauungsplan vorgesehen werden.

Der Standort ist im Flächennutzungsplan als großflächiges Gewerbegebiet dargestellt und bietet aufgrund seiner Lage und Größe dringend benötigte gewerbliche Entwicklungsspielräume. Eine heranrückende Wohnbebauung würde die im Umfeld bestehenden Gewerbebetriebe (zum Beispiel Bereich Oberstraße) in ihrer Tätigkeit und ihren Entwicklungsmöglichkeiten erheblich einschränken. Diese Betriebe sind aus Sicht der Verwaltung auch in Zukunft am Standort Westhoven zu erhalten und nach

Möglichkeit standortnahe Expansionschancen zu sichern. Hinzu kommt, dass die vom Eigentümer/Investor der Verwaltung vorgestellte gewerbliche Nutzung, für welche kurzfristig die notwendigen Genehmigungen angestrebt werden, nicht wohnverträglich ist.

Die Beurteilungsmaßstäbe für gewerbliche Nutzungen haben sich durch die an der André-Citroën-Straße bestehende und entwickelte Wohnbebauung verändert. Bei einer zukünftigen Nutzung des ehemaligen Standortes PSA/Citroën ist dies zu berücksichtigen, und die gewerblichen Nutzungen sind entsprechend zu gliedern. Das heißt, dass im Bereich André-Citroën-Straße nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe möglich sind. Die wesentliche Erschließung der gewerblichen Nutzungen soll daher zukünftig über das Gewerbegebiet "An der Westhovener Aue" erfolgen und die gewerbliche Nutzungsintensität von Westen nach Osten hinsichtlich der Emissionen zониert werden.

Eine Wohnnutzung, hierzu gehören auch Studentenwohnungen, wird daher von der Verwaltung abgelehnt.

Um dauerhaft eine leistungsfähige Erschließung der auch zukünftig geplanten gewerblichen Nutzungen zu sichern, ist der Bau einer weiteren Erschließungsstraße von Westen über das Gewerbegebiet "An der Westhovener Aue" vorgesehen. Hierfür ist vom Vorhabenträger/Investor im Vorfeld Planungsrecht über ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zu schaffen.

Zur Sicherung der weiteren Entwicklung beabsichtigt die Verwaltung den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags mit dem Eigentümer, in welchem die städtebaulichen Ziele für das Areal vereinbart werden. Diese sollen parallel zur kurzfristigen Umnutzung auf Grundlage von § 34 BauGB auch über einen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Der Aufstellungsbeschluss erfolgt nach Abschluss des städtebaulichen Vertrags.