

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Nachnutzung des ehemaligen Geländes der Firma PSA/Citroën in Köln-Porz-Westhoven**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	25.04.2013

### Beschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, an der bisherigen gewerblichen Nutzung des Areals festzuhalten. Hierfür soll die Verwaltung zunächst gemeinsam mit dem Eigentümer zur Sicherung der Erschließung einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeiten und die abgestimmte gewerbliche Nutzung (kein Einzelhandel, keine Vergnügungsstätten) über einen städtebaulichen Vertrag fixieren. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Areals wird die Verwaltung einen Bebauungsplan aufstellen.

### Alternative:

Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung, für die Fläche einen Bebauungsplan aufzustellen mit dem Ziel, sowohl gewerbliche Nutzung (unter Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätten) als auch Wohnbebauung unter Berücksichtigung von Pflege- und Sozialeinrichtungen sowie von studentischem Wohnen planungsrechtlich zu ermöglichen.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

**Einsparungen: ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

\_\_\_\_\_

**Begründung:**

Das circa 10 ha große ehemalige Firmenareal der PSA/Citroën in Porz-Westhoven wurde im Zuge der Standortentscheidung der Firma zugunsten von Köln von einem Investor erworben und soll nun weiter entwickelt werden.

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, das bedeutet, es liegt faktisch der Gebietstyp "Gewerbegebiet" nach BauNVO vor.

Der Standort befindet sich außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln vorgesehenen Zentren. Einzelhandel aber auch Vergnügungsstätten werden von der Verwaltung an diesem Standort nicht befürwortet.

Der Standort ist im Flächennutzungsplan (siehe Anlage 2) 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 sind 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 und

nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe möglich sind. Die wesentliche Erschließung der gewerblichen Nutzungen soll daher zukünftig über das Gewerbegebiet "An der Westhovener Aue" erfolgen. Hierfür ist vom Vorhabenträger/Investor im Vorfeld Planungsrecht über einen 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.

Eine Wohnbebauung - auch nicht in Teilen - ist auf dem Gelände weder vom Investor noch von der Verwaltung vorgesehen. Ein Ausschluss dieser Nutzungen deckt sich mit den Entwicklungsinteressen des Eigentümers und soll sowohl im städtebaulichen Vertrag als auch im Bebauungsplan vorgesehen werden.

Die Bezirksvertretung Porz hat in ihrer Sitzung am 11.09.2012 die Verwaltung beauftragt,

"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."

Die Verwaltung hat in ihrer Stellungnahme dargestellt, dass aus den oben genannten Gründen eine Wohnnutzung auf dem Gelände nicht zielführend ist.

Daraufhin hat die Bezirksvertretung Porz in ihrer Sitzung am 29.01.2013 einstimmig den Stadtentwicklungsausschuss gebeten, vor Abschluss eines städtebaulichen Vertrages auf die Verwaltung hinzuwirken, einen Bebauungsplan mit der oben genannten Nutzungskonzeption aufzustellen (siehe Anlage 3).

Die Verwaltung hält ihren Standpunkt aufrecht, wonach die Fläche als Gewerbegebiet zu entwickeln ist.

## **Anlagen**

Übersichtsplan

Auszug Flächennutzungsplan

Beschluss Bezirksvertretung Porz vom 29.01.2013