

Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 76390/02 gemäß § 13 BauGB;
Arbeitstitel: Antoniusstraße in Köln-Porz-Urbach, 1. Änderung**

Der Bebauungsplan 76390/02 ist durch ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB geändert worden.

Der ursprüngliche Bebauungsplan 76390/02 liegt im Stadtteil Porz-Urbach und ist seit dem 10.07.1995 rechtsverbindlich. Er wird im Norden durch die L 84 (Flughafenzubringer), im Westen durch die Frankfurter Straße, im Osten durch das Autobahnkreuz Flughafen sowie die Antoniusstraße und im Süden durch die Wohnbebauung nördlich der Straße Am Maarhof beziehungsweise den Mühlenweg und die Bartholomäusstraße in Porz-Urbach begrenzt. Er setzt ein gegliedertes Gewerbegebiet fest, dessen Flächen über Stichstraßen von der L 84 (Flughafenzubringer) aus erschlossen werden sollen. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden größtenteils landwirtschaftlich genutzt oder liegen brach. Lediglich nördlich der Bartholomäusstraße befinden sich eine private Schießstandanlage sowie eine Einrichtung des Technischen Hilfswerks Köln. Vor kurzem wurde für das Gewerbegebiet der Kanal verlegt und die neue Verkehrsfläche teilweise als Baustraße hergestellt.

Weil die Flächen zum größten Teil zwei privaten Eigentümern gehören, die bis heute kein Interesse hatten die Gewerbefläche zu entwickeln, ist eine Umsetzung der Planung in den letzten 19 Jahren nicht erfolgt. Nunmehr ist von einem Eigentümer beabsichtigt, auf den Gewerbeflächen circa 1 000 oberirdische Stellplätze zu errichten. Bei den Stellplätzen handelt es sich nicht um Stellplätze, die durch die zulässige Gewerbenutzung verursacht werden, sondern um Parkplatzflächen für einen Hol- und Bring-Service zum Flughafen.

Die Gewerbefläche ist aufgrund ihrer günstigen Lage im Stadtteil und wegen der sehr guten Verkehrsanbindungen über den Flughafenzubringer an die Autobahn und den Flughafen in hohem Maße geeignet, hochwertiges Gewerbe zu entwickeln. Der Bebauungsplan 76390/02 dient der Sicherung und Fortentwicklung der innerstädtischen Gewerbeflächen. Der Bebauungsplan 76390/02 soll der Ansiedlung für weitere Unternehmen in Porz dienen. Mit dem Bebauungsplan wird dem Bedarf an Gewerbeflächen und damit auch für Arbeitsplätze der Bevölkerung Rechnung getragen, da es im rechtsrheinischen Köln immer weniger verfügbare Flächen für Gewerbe gibt. Mindernutzungen wie Parkplatzflächen, Parkhäuser, Tankstellen und Autohöfe stehen diesem Ziel entgegen.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern, wurde der Bebauungsplan geändert. Zusätzlich zu den vorhandenen Festsetzungen sollen Mindernutzungen, wie öffentliche Parkplätze, öffentliche Parkhäuser sowie Parkplätze und Parkhäuser für Hol- und Bring-Service, die nicht durch die zulässige Gewerbenutzung verursacht werden, Tankstellen und Autohöfe, nicht zulässig sein. Die Nutzungen werden ausgeschlossen, weil sie die zukünftige Funktionalität des Gewerbegebietes beeinträchtigen können.

Bordelle und bordellartige Betriebe widersprechen ebenfalls den Zielen der Stadt Köln, diesen Standort als Gewerbegebiet, insbesondere für Büros und Unternehmen ohne Einzelhandel, zu entwickeln. Die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben lässt einen Missstand erwarten, der zu dem zu beobachtenden "Trading-Down-Effekt" führen kann und die Versorgungsfunktion für weitere Arbeitsplätze für Büronutzung und produzierendem Gewerbe im Stadtteil schwächen würde. Diese negativen Auswirkungen sollen verhindert werden, zumal der Abstand zur benachbarten Wohnbebauung nicht ausreichend ist, um den erforderlichen Schutz vor möglichen Konflikten durch bordellartige Gewerbenutzung zu gewährleisten.

Aufgrund der Lärmimmissionen durch die Nähe des Flughafens Köln Bonn werden die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen. Insbesondere während der Nachtzeit ist mit erheblichen Fluglärmbelastungen zu rechnen, die dazu führen würden, dass der zulässige Richtwert überschritten würde und somit die gesunden Wohnverhältnisse nicht erreicht werden könnten.

Aus gestalterischen Gründen werden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen im Plangebiet getroffen. Neben dem Erscheinungsbild von Gebäuden beeinflussen Werbeanlagen das Ortsbild, weil sie im Hinblick auf eine starke Auffälligkeit gestaltet werden. Um das heute harmonische Ortsbild nicht durch Werbeanlagen übermäßig zu beeinflussen, werden im Bebauungsplan Regelungen getroffen, die einen Rahmen zur Vermeidung negativer stadtgestalterischer Einflüsse festlegen, aber gleichzeitig den Erfordernissen der Gewerbebetriebe zur Außendarstellung Rechnung tragen.

Werbeanlagen sind im Plangeltungsbereich daher nur am Gebäude, also nicht als freistehende Werbeanlagen zulässig. Die Größe der Werbeanlagen ist auf eine maximale Höhe von 2,50 m und eine zusammenhängende Fläche von 30 m² je Gebäudeseite beschränkt. Die genehmigte Wandhöhe von Gebäuden darf zur Wahrung durchgehender Traufkanten/Attikahöhen nicht überschritten werden. Ebenso sind Werbeanlagen auf Dachflächen unzulässig. Zur Konkretisierung des Begriffs der Wandhöhe wird auf die bauordnungsrechtliche Legaldefinition des § 6 Absatz 4 S. 2 BauO NRW Bezug genommen.

Unter Zugrundelegung der städtebaulichen Zielsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Reduzierung der bisherigen Nutzungen kein unverhältnismäßiger Eingriff in die grundrechtlich geschützten Eigentümerrechte, sondern liegt im Rahmen des zulässigen Abwägungsspektrums. Auch Entschädigungsansprüche sind für die Grundstücke, auf denen die jetzt ausgeschlossenen Nutzungen nicht mehr ausgeübt werden dürfen, nicht gegeben.

Weil oberirdische Versorgungsleitungen ein erheblich negatives Erscheinungsbild verursachen würden, sind alle Versorgungsleitungen, insbesondere die stromführenden, unterirdisch zu verlegen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden konnte.

Sonstige erhebliche Umweltbelange oder zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planung nicht verursacht, weil die Bebaubarkeit der Grundstücke sich nicht gegenüber dem heutigen rechtskräftigen Bebauungsplan ändert.