

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes Arbeitstitel: Gewerbegebiet Westhoven in Köln-Porz-Westhoven

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	03.09.2015
Bezirksvertretung 7 (Porz)	08.09.2015
Wirtschaftsausschuss	17.09.2015
Stadtentwicklungsausschuss	01.10.2015

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) einen Bebauungsplan für das Gebiet zwischen der André-Citröen-Straße, circa 65 m parallel zur Oberstraße östlich und nördliche Grenze der Tennisanlage Oberstraße bis zur östlichen Grundstücksgrenze des Gewerbegebietes "Westhovener Aue" bis zur KVB-Linie7 von Köln nach Zündorf, entlang der KVB-Linie bis zur André-Citröen-Straße (betreffend das ehemalige Citröen-Gelände) in Köln-Porz-Westhoven —Arbeitstitel: Gewerbegebiet Westhoven in Köln-Porz-Westhoven— aufzustellen mit dem Ziel, das ehemalige Firmengelände von Citröen als Gewerbegebiet planungrechtlich (siehe Begründung) festzusetzen;
2. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Porz ohne Einschränkung zustimmt.

Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	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:

Ein Investor hat das circa 9 ha große Firmengelände der Firma PSA/Citröen in Köln-Porz-Westhoven erworben. Für das Areal verfolgt der Investor gemeinsam mit der Stadt das Ziel, ein städtebauliches Konzept für Gewerbe und eine weitere verkehrliche Anbindung des Grundstückes zu entwickeln. Dieses soll folgende Anforderungen gemäß den nachfolgenden Maßgaben einhalten, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern.

Die Fläche ist heute zum Teil mit Gewerbe-, Bürogebäuden und mit sehr großen Stellplatzflächen bebaut. Die Fläche verfügt über erhebliche Bebauungspotentiale.

Das Areal ist im verbindlichen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt und liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 71410/02 aus dem Jahr 1976. Der Bebauungsplan leidet an beachtlichen Rechtsfehlern und ist daher nicht als rechtliche Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes geeignet. Das Oberverwaltungsgericht für NRW hat 1984 den Bebauungsplan im Hinblick auf die erheblichen Verfahrensfehler für nichtig gehalten. Der alte Plan soll im weiteren Verfahren aufgehoben werden.

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln hat die Verwaltung in seiner Sitzung am 11.07.2013 beauftragt, mit dem Investor zunächst einen städtebaulichen Vertrag über die Nutzung des Geländes abzuschließen und zu einem späteren Zeitpunkt einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen. Des Weiteren soll auf einer Teilfläche im Eckbereich Oberstraße/André-Citröen-Straße Wohnbebauung ermöglicht werden. Der Beschluss ist als Anlage 2 beigefügt.

Die Inhalte des Aufstellungsbeschlusses sind mit dem Investor abgestimmt und werden im weiteren Bebauungsplanverfahren mit dem Investor noch weiter konkretisiert.

Die Erschließung des Gewerbegebietes Westhoven soll vorrangig über das westlich gelegene Gewerbegebiet "Westhovener Aue" erfolgen. Für die Sicherung dieser Erschließung hat der Investor gemeinsam mit der Stadt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erschließung Gewerbegebiet Westhoven" entwickelt. Die Erschließung der gewerblichen Nutzungen entlang der André-Citröen-Straße soll über das bereits vorhandene Straßennetz (André-Citröen-Straße) erfolgen.

Es besteht Einvernehmen darüber, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes 71410/02 auch zukünftig den Nutzungsrahmen des Geländes definieren. Voraussetzung hierbei ist der ausreichende Schutz der benachbarten Wohnbebauung. Nachfolgend werden die zukünftigen Festsetzungen und notwendige gestalterische Anforderungen an das Gewerbegebiet definiert.

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird als ein zoniertes Gewerbegebiet festgesetzt. Im Eckbereich der Oberstraße ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan vorgesehen, der auch eine Wohnnutzung ermöglichen soll. Das Grundstück wird zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt und gehört nicht zum Plangebiet.

Der Plangeltungsbereich ist in der Anlage 1 dargestellt.

Folgende Planinhalte sind vorgesehen:

1. Als Art der baulichen Nutzung:

Der Plangeltungsbereich ist als Gewerbefläche festgesetzt (siehe Anlage 3).

2. Das Gewerbegebiet ist zoniert (siehe Anlage 3):

In Zone I sind nur Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen gemäß § 8 Absatz 3 Nummer 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig.

In der Zone I sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

In Zone II sind nur Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude, Lagerhallen sowie Wohnungen gemäß § 8 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

In den Zonen I, II und III sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die die benachbarte Wohnnutzung (an der André-Citröen-Straße und Oberstraße) nicht stören.

3. Mindestabstand zur Grundstücksgrenze:

Die baulichen Anlagen auf dem Gewerbegrundstück müssen einen Mindestabstand von 3 m, 5 m, 6 m, 10 m zur Grundstücksgrenze haben (siehe Anlage 3).

4. Einzelhandelsbetriebe sind im Geltungsbereich nicht zulässig:

Zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung -

- die nicht zentrenrelevanten Sortimente, gemäß der Sortimentsliste der Stadt Köln vom 17.12.2013 jeweils bis 799 m²:
 1. Möbel (auch Teppiche, Teppichböden, Matratzen und Lattenroste) (52.44.1)
 2. Bau- und Heimwerkerbedarf (52.46)
 3. Pflanzen- und Gartenbedarf (Gartencenter, Gärtnereien) (52.49.12)
 4. Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (nur Elektro Großgeräte/weiße Ware) (52.45 teilw.)
 5. Auto- und Motorradhandel (50.1)
 6. Auto- und Motorrad-Zubehör (50.4)
 7. Gebrauchsgüter dieser Sortimente

Die Nummerierung wurde auf der Grundlage der für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept gewählten Systematik verfeinert. Sie basiert auf der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003.

- Darüber hinaus sind Verkaufsstellen zulässig, die in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Betrieben stehen und baulich untergeordnet sind.

Die Stadt Köln geht davon aus, dass eine baulich untergeordnete Verkaufsstelle nicht mehr als 15 % der genehmigten Geschossfläche ausmachen kann und nicht größer als 100 m² ist.

- Öffentliche Tankstellen sind nicht zulässig.
- Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig.
- Anlagen für kirchliche Zwecke sind nur in Zone I und Zone II zulässig.
- Vergnügungsstätten, wie Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros sowie Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ-Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sexshops mit Videokabinen sowie Swingerclubs, Läden in Form von Sex- und Erotikshops sowie Gewerbebetriebe des sexuellen Amüsier- und Unterhaltungsbereiches (z. B. Bordelle und bordellartige Betriebe) sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen:
Werbeanlagen sind nur am Gebäude (keine freistehenden Werbeanlagen oder Werbeanlagen an Pylonen) zulässig. Werbeanlagen sind in Form eines Schriftzuges aus Einzelbuchstaben oder als Signet mit einer maximalen Höhe von 2,5 m und einer zusammenhängenden Fläche von maximal 30 m² je Gebäudeseite zulässig. Ein Überschreiten der Wandhöhe [siehe Definition § 6 Bauordnung (BauO) NW Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss] der einzelnen genehmigten Gebäude durch die Oberkante der Werbeanlage ist nicht zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig.
- Bäume:
Zur Begrünung wird in einem Verhältnis, bezogen auf das gesamte Vertragsgebiet, je sechs Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum gepflanzt und dauerhaft erhalten.
- Begrünung:
Im gesamten Geltungsbereich sind die Flächen zwischen den Baugrenzen und der Grundstücksgrenze dauerhaft mit einer Hecke in einer Breite von mindestens 1 m zu bepflanzen. In diesen Bereichen sind Zufahrten pro Gebäude in einer Breite von maximal 8 m zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen (siehe Anlage 3):
In der Zone I ist die maximale Gebäudehöhe auf 16 m,
in der Zone II ist die maximale Gebäudehöhe auf 16 m,
in der Zone III ist die maximale Gebäudehöhe auf 23 m,
in der Zone IV ist die maximale Gebäudehöhe auf 16 m begrenzt.
Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes gemessen an der Grenze der zugehörigen Erschließungsstraße. Die Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile beziehungsweise bauliche Anlagen - zum Beispiel Antennen, Aufzugüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter, Solaranlagen - überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 3,0 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 25 % nicht übersteigen. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten.

13. Maß der baulichen Nutzung (siehe Anlage 3):

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Vertragsgebiet mit 0,8 festgelegt, die Geschossflächenzahl (GFZ) in der Zone I und Zone II wird mit 2,0, in der Zone III mit der GFZ 2,4 und in der Zone IV mit der GFZ 2,2 festgesetzt.

Die Verwaltung beabsichtigt, mit der Grundstückseigentümerin eine Planungsvereinbarung abzuschließen zur Übernahme der anfallenden Kosten.

Anlagen

- 1 Übersichtsplan
- 2 Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 11.07.2013 über Nachnutzung des ehemaligen Citröen-Geländes
- 3 Plan mit Zonierung
- 4 Alter Bebauungsplan 71410/02 verkleinert