

**Darstellung und Bewertung der zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 6650 Sd/03 (67500/03)
 –Arbeitstitel: Nördlich Erlenhofstraße in Köln-Niehl– eingegangene Stellungnahme aus der Offenlage**

Die Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 29.06.2016 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht und im Stadtplanungsamt (Stadthaus Deutz) vom 7. Juli bis zum 8. August 2016 einschließlich durchgeführt. Im Zeitraum der Offenlage sind drei Stellungnahmen eingegangen.

Nachfolgend werden die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen dokumentiert und nummeriert. Daran anschließend werden der Inhalt der Stellungnahmen sowie die Entscheidung durch den Rat dargestellt.

Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung, des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates wird Name und Adresse der Absender der Stellungnahme zur Verfügung gestellt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
1	<p>Es stelle sich die Frage, weshalb bestehendes Planungsrecht aufgehoben werden soll wenn der neue Bebauungsplan dieses Grundstück nicht mit einschließe.</p> <p>Es werden Einwände gegen die Aufhebung des bestehenden Planungsrechtes (GE) erhoben. Es sei zu befürchten, dass sich durch die Anwendung des § 34 BauGB (Hinweis Verwaltung: nach erfolgter Teilaufhebung) im Vergleich zum jetzigen Planungsrecht die bauliche Ausnutzung und hiermit verbundene wirtschaftliche Perspektiven schlechter gestellt würden.</p> <p>Der im Eigentum stehende Grundstücksstreifen entlang der Bahn werde derzeit mit in die Überlegungen einer ganzheitlichen neuen Planung für eine Wohnbebauung einbezogen. Es werde eine Erklärung erwünscht, dass eine entsprechende Wohnnutzung auf dem Streifen möglich sei, zumindest sollte ausgeschlossen werden, dass eine minderwertige Ausweisung des Grundstücks (Grünfläche etc.) später einmal erfolge. Die gesamte Fläche längs des Bahndamms sei von zwei Stellen ab der Graditzer Straße befahrbar.</p>	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt	<p>Der Planbereich der Teilaufhebung ist identisch mit dem Planbereich der Neuaufstellung. Die Flurstücke 3093 und 3072 sind von der Teilaufhebung nicht berührt, die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben weiterhin Bestand.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt für das Betriebsgelände des Einwenders teilweise ein Gewerbegebiet (GE), ein Mischgebiet (MI) und für den südöstlichen Bereich eine öffentliche Grünfläche (Spielplatz) fest. Für die Baugebiete (GE/MI) setzt er zwei Vollgeschosse, eine Geschossflächenzahl von 0,7 und offene Bauweise fest.</p> <p>Das Plangebiet selbst ist heute durch eine I- bis II-geschossige Bebauung geprägt. Westlich der Sebastianstraße bzw. südlich der Erlenhofstraße existiert eine Vielzahl von III-geschossigen Gebäuden. Durch die Anwendung des § 34 BauGB ist keine Verschlechterung der baulichen Ausnutzung erkennbar. Eine detaillierte Aussage hierzu kann jedoch nur immer in Verbindung mit einem konkreten Bauvorhaben getroffen werden.</p> <p>Die von dem Einwender angesprochene ganzheitliche</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>Im Zuge der Änderungen solle gewährleistet bleiben, dass Bestandsschutz für die derzeitige Nutzung auf dem Pacht-Eigentumsgrundstück gelte und auch bestehende Sondergenehmigungen uneingeschränkt ihre Gültigkeit behielten. Seit 1996 liege auf den Flurstücken 3093 und 3072 eine unbefristete BImSchG-Genehmigung vor, „Anlage zur Lagerung und Behandlung von Autowracks, Nr.: 8.9, Spalte 2, 4. BImSchV“.</p>		<p>Planung für eine Wohnbebauung wäre auf der Grundlage des Bebauungsplanes nicht möglich. Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden und im Mischgebiet müsste neben der Wohnnutzung auch ein Anteil an gewerblicher Nutzung realisiert werden.</p> <p>Eine Erklärung, ob eine Wohnnutzung auf dem im Eigentum befindlichen Grundstücksstreifen entlang der Bahn möglich ist kann erst bei Vorliegen einer konkreten Planung abgegeben werden.</p> <p>Mit der Teilaufhebung und der gleichzeitigen Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 9 Absatz 2 a BauGB wird nur Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen, so dass bei Neubauten oder Nutzungsänderungen das gesamte breite Spektrum zulässiger Nutzungen nach § 34 BauGB erhalten bleibt. Unter Zugrundelegung der städtebaulichen Zielsetzung der Teilaufhebung und der Bebauungsplanaufstellung ist die Reduzierung der bisherigen Nutzungschancen kein unverhältnismäßiger Eingriff in die grundrechtlich geschützten Eigentümerpositionen, sondern liegt im Rahmen des zulässigen Abwägungsspektrums.</p> <p>Aus der Teilaufhebung des Bebauungsplanes 6650 Sd/03 (67500/03) sind keine Entschädigungsansprüche zu erwarten. Der Bebauungsplan ist bereits seit 1969 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.</p> <p>Für die derzeitige Nutzung auf dem Pacht- und Eigen-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			tumsgrundstück besteht Bestandsschutz dieser gilt auch uneingeschränkt für die BImSchG-Genehmigung.
2,3	<p>Als Eigentümer einer Vielzahl von betroffenen Grundstücken nehmen wir zu der Teilaufhebung sowie zu der Neuaufstellung wie folgt Stellung:</p> <p>Gemäß der Begründung solle die Teilaufhebung sowie die Neuaufstellung allein mit dem Ziel erfolgen Einzelhandelsnutzungen für zentrenrelevante Sortimente auszuschießen. Grundsätzlich stelle sich die Frage, ob dieses Ziel für die Teilaufhebung und die Neuaufstellung als verhältnismäßig anzusehen sei und nicht nachteilige Konsequenzen beinhalte. Der Einwand beziehe sich weniger auf das verfolgte Ziel, sondern vielmehr darauf, dass das geltende Planungsrecht (GE/MI) aufgehoben und zukünftig Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt würden. Es werde befürchtet, dass hierdurch Nachteile bezüglich einer baulichen Ausnutzung im Vergleich zum jetzigen Planungsrecht entstünden und hiermit verbundene wirtschaftliche Perspektiven schlechter gestellt würden.</p> <p>Es sei derzeit eine Neuordnung und ganzheitliche Entwicklung der im Eigentum befindlichen Grundstücke beabsichtigt. Vor diesem Hintergrund sollten wirtschaftliche Nachteile durch die Teilaufhebung und die Neuaufstellung ausgeschlossen werden.</p> <p>Es werde um eine Mitteilung gebeten, dass eine Beurteilung gemäß § 34 BauGB nicht dazu führe, dass die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festlegungen (mit Ausnahme von Einzelhandelsnutzungen für zentrenrelevante Sortimente) verwehrt würden und eine Verschlechterung hinsichtlich der Genehmigung von Art und Maß der baulichen Nutzung zu erwarten sei.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt	<p>Um eine weitere Entwicklung des Plangebietes mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel zu unterbinden, wird im Plangebiet der Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Sinne der "Kölner Sortimentsliste" vom 17.12.2013 festgesetzt. Die Festsetzung dient der Erhaltung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums Alt-Niehl, Sebastianstraße, da davon auszugehen ist, dass durch den Ausschluss des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Plangebiet dessen weitere Ansiedlung im Nahversorgungszentrum Alt-Niehl, Sebastianstraße zu verzeichnen sein wird.</p> <p>§ 1 Absatz 6 Nummer 4 BauGB hebt die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als eigenständigen Belang der Bauleitplanung hervor. Die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden sind von hoher städtebaulicher Bedeutung, und zwar zur Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung. Letztere bedarf angesichts der demografischen Entwicklung eines besonderen Schutzes, vor allem auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt für das Betriebsgelände des Einwenders teilweise ein Gewerbegebiet (GE), ein Mischgebiet (MI) und für den südöstlichen Bereich eine öffentliche Grünfläche (Spielplatz) fest. Für die Baugebiete (GE/MI) setzt er zwei Vollgeschosse, eine Geschossflächenzahl von 0,7 und offene Bauweise fest.</p> <p>Das Plangebiet selbst ist heute durch eine I- bis II-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>geschossige Bebauung geprägt. Westlich der Sebastianstraße bzw. südlich der Erlenhofstraße existiert eine Vielzahl von III-geschossigen Gebäuden. Durch die Anwendung des § 34 BauGB ist keine Verschlechterung der baulichen Ausnutzung erkennbar. Eine detaillierte Aussage hierzu kann jedoch nur immer in Verbindung mit einem konkreten Bauvorhaben getroffen werden.</p> <p>Mit der Teilaufhebung und der gleichzeitigen Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 9 Absatz 2 a BauGB wird nur Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen, so dass bei Neubauten oder Nutzungsänderungen das gesamte breite Spektrum zulässiger Nutzungen nach § 34 BauGB erhalten bleibt. Unter Zugrundelegung der städtebaulichen Zielsetzung der Teilaufhebung und der Bebauungsplanaufstellung ist die Reduzierung der bisherigen Nutzungschancen kein unverhältnismäßiger Eingriff in die grundrechtlich geschützten Eigentümerpositionen, sondern liegt im Rahmen des zulässigen Abwägungsspektrums.</p> <p>Aus der Teilaufhebung des Bebauungsplanes 6650 Sd/03 (67500/03) sind keine Entschädigungsansprüche zu erwarten. Der Bebauungsplan ist bereits seit 1969 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.</p>