

Beschluss über Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss betreffend die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76390/02, Arbeitstitel: Antoniusstraße in Köln-Porz-Urbach, 2. Änderung (1515/2018)

Stellungnahme der Verwaltung zur Beschlussfassung der BV 7 vom 09.07.2018

Die Bezirksvertretung Porz (BV 7) hat zum Satzungsbeschluss folgenden Zusatz gemäß Änderungsantrag empfohlen:

3. Zusatz gemäß Änderungsantrag:

Die Befristung der Unterbringung erfolgt zunächst auf fünf Jahre. Anschließend erfolgt eine erneute Vorlage der Verwaltung an die Bezirksvertretung mit der Option auf einmalige Verlängerung bei Bedarf um weitere 5 Jahre

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung hat stets auf den temporären Charakter der Unterbringung, zugleich aber hinsichtlich der Standzeit auch auf die Bedarfslage und die Lebensdauer der Anlagen verwiesen. In der Anlagenbuchhaltung werden entsprechende Anlagen regelmäßig mit einer Nutzungsdauer von 20 Jahren angesetzt. Selbstverständlich ist das nicht gleichzusetzen mit der tatsächlichen Nutzungsdauer, denn diese ist abhängig von der Bauausführung, der Nutzungsintensität, der Qualität der Instandhaltung usw. Die Verwaltung geht davon aus, dass abhängig von der Nutzungsintensität bzw. der Bedarfslage ein Nutzungszeitraum von min. 10 Jahren bis zu 15 Jahren angenommen werden kann.

Die Verwaltung plant aktuell eine einmalige Errichtung des Standortes, d.h. sobald der bauliche Zustand einen Betrieb nicht mehr zulässt, wird dieser an dem Standort perspektivisch eingestellt und es erfolgt ein Rückbau des Areals und die Rückübertragung in das allgemeine Liegenschaftsvermögen. Auch das Genehmigungsverfahren soll lediglich noch einmal initiiert werden, sobald die Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig und somit die soziale Nutzung ausnahmsweise zulässig ist. Sofern dem Änderungsantrag gefolgt wird, ist auf Grundlage der heutigen planungsrechtlichen Voraussetzungen eine Verlängerung der Baugenehmigung nicht möglich, - selbst wenn die BV 7 diese mittragen würde – ((vgl. § 246 Abs. 10 BauGB, „Bis zum 31. Dezember 2019 kann in Gewerbegebieten (§ 8 der Baunutzungsverordnung, auch in Verbindung mit § 34 Abs. 2 BauGB) für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist)).

Die Verwaltung empfiehlt, den Antrag der Bezirksvertretung Porz aus fachlichen und aus wirtschaftlichen Gründen abzulehnen.

Alternative:

Mit einer befristeten Festsetzung kann in besonderen Fällen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ein Baurecht auf Zeit (temporär) geschaffen werden, so dass die Flüchtlingsheime nur über einen Zeitraum von 10 Jahren zulässig sind.

Die Umsetzung in der Praxis würde dann so aussehen, dass die Baugenehmigung für die befristete Nutzung nur für 10 Jahre zu erteilen ist.

Zu erreichen wäre das mit einer ergänzenden textlichen Festsetzung:

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird für die ausnahmsweise zulässige Nutzung der Anlage für soziale Zwecke (hier: Flüchtlingsheime) ein Zeitraum von 10 Jahren festgesetzt.

Zwar ist alleine aufgrund der Bauart selbstverständlich nicht vorgesehen, an dem Standort eine dauerhafte soziale Nutzung zu etablieren, eine konkrete Festlegung auf eine zeitliche Befristung würde den Handlungsspielraum bei der Unterbringung von Flüchtlingen sehr stark einschränken. Der Nutzungszeitraum ist abhängig von der Bedarfslage und der Lebensdauer der Anlagen und kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht verbindlich prognostiziert werden.

Am 17.11.2016 hat der Rat die Standorte zur Errichtung von temporären Flüchtlingsunterkünften – Baubeschluss (3114/2016) unter TOP 10.22 auch die Anlage 1 „Budgetplanung“ beschlossen. In dieser Anlage werden als Nutzungsdauer 20 Jahre angesetzt.

Die Befristung durch eine zusätzliche Festsetzung erfordert in besonderen Fällen wie diesem nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB eine erneute Offenlage. Die Beschlussvorlage 1515/2018 (Satzungsbeschluss) müsste in diesem Fall zurückgezogen werden und könnte den Gremien erst nach erfolgreicher Wiederholung der Offenlage sowie Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in dann weiterentwickelter Fassung erneut zur Beratung vorgelegt werden