Stadt Köln
Die Oberbürgermeisterin

Vorlagen-Nummer
0566/2023
Freigabedatum 06.03.2023

Dezernat, Dienststelle
VI/612

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	16.03.2023

Nahversorgung in Köln-Merkenich – Planungsstand für einen Lebensmittelmarkt (kleinflächiger Nahversorger) auf dem städtischen Grundstück Causemannstraße 29-31

Mit Beschluss vom 22.11.2018 (Vorlage 2267/2017/1) hat der Rat die Verwaltung beauftragt, die städtischen Planungen zu einer Neubebauung im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Causemannstr. 29-31, 50769 Köln-Merkenich (Flurstücke 524 und 805, Flur 89, Gemarkung Worringen) einzustellen. Stattdessen hat der Rat die Verwaltung mit der Prüfung beauftragt, inwieweit das Grundstück mit der Maßgabe vermarktet werden kann, auf dem Grundstück sowohl einen Lebensmittelmarkt für die Nahversorgung, als auch öffentlich geförderte Wohnungen unter Beibehaltung der Maßgaben des Ratsbeschlusses vom 28.09.2017 mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 2.000 m² zu errichten.

Im März 2021 hat die Verwaltung zum einen eine Anfrage der SPD-Fraktion der Bezirksvertretung 6 zum Stand der Umsetzung des Planungs- und Prüfauftrages (Vorlage 0261/2021) und zum anderen eine Anfrage der CDU-Fraktion der Bezirksvertretung 6 zur Nahversorgung in Merkenich (Vorlage 0260/2021) beantwortet.

<u>Planungsrechtliche Prüfung des Standortes</u>

Mit der vorliegenden Mitteilung wird die Bezirksvertretung 6 (Chorweiler) über den Sachstand der verwaltungsseitigen Prüfung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen informiert:

Nach wie vor zeigen potenzielle Investorinnen Interesse an dem städtischen Grundstück. Die Ansiedlung eines nicht großflächigen Nahversorgers verwaltungsseitig wird aus Perspektive der Stadtentwicklung weiterhin ausdrücklich unterstützt. Das Amt für Wohnungswesen verfolgt daher gegenwärtig die Errichtung einer Unterkunft für Geflüchtete am Standort nicht weiter.

Im Zuge der planungsrechtlichen Prüfung und der Liegenschaftsvermarktung stellt eine Konzentration von sogenannten Betriebsbereichen gemäß der zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) in Merkenich – und damit auch am Standort Causemannstraße 29-31 – eine Herausforderung dar. Diese Bereiche unterliegen gemäß der Seveso III-Richtlinie und der 12. BImSchV besonderen Sicherheitspflichten und diese sind bei räumlichen Planungen hinsichtlich ihres Gefahrenpotenzials gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen – zu denen auch öffentlich genutzte Verkaufsstätten, wie ein Lebensmittelmarkt zählt – zu berücksichtigen.

Die Bezirksvertretung 6 (Chorweiler) hat daher beschlossen, den Stadtentwicklungsausschuss darum zu bitten, die Verwaltung damit zu beauftragen, ein Gutachten zu erstellen oder in Auftrag zu geben, welches anhand der Schutzvorschriften der Seveso-III-Richtlinie die notwendigen Sicherheitsabstände zwischen den dort erfassten Betrieben einerseits und schutzwürdigen Nutzungen andererseits definiert (Vorlage 3115/2022).

Die Ansiedlung (weiterer) schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft eines Störfallbetriebes ist nicht grundsätzlich unzulässig, da kein striktes „Verschlechterungsverbot“ gilt: Eine Unterschreitung des störfallspezifisch ermittelten Abstands zwischen schutzbedürftiger Nutzung nach § 3 Abs. 5d Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und dem Betriebsbereich ist möglich, wenn im Einzelfall hinreichend gewichtige Belange für die Zulassung des Vorhabens sprechen. In Betracht kommen insbesondere nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes soziale, ökologische und wirtschaftliche Belange (BVerwG, Urteil vom 20.12.2012 – 4 C 11/11).

Das Abstandsgebot des Art. 13 Abs. 2 Seveso-III-Richtlinie ist auch bei der Zulässigkeit von Vorhaben in überplanten Gebieten nach § 30 BauGB zu berücksichtigen, sofern es nicht bereits im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wurde. Sofern der Bebauungsplan dem Abstandsgebot nicht ausreichend Rechnung trägt – wie der am Standort Causemannstraße 29-31 seit dem 28.04.2003 rechtswirksame B-Plan Nr. 6654/03 –, muss es im nachfolgenden bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren von der Bauaufsichtsbehörde berücksichtigt werden.

Somit sind auch bei Nichtvorliegen eines Störfallgutachtens auf Ebene eines Bebauungsplanes oder Stadtteils/-bezirks Bauvorhaben nach §§ 30 und 34 BauGB innerhalb des bebauten Zusammenhangs, die innerhalb von Achtungsabständen um einen Störfallbetrieb liegen, genehmigungsfähig. Dies gilt auch für schutzbedürftige Nutzungen gemäß Seveso III-RL, wie beispielsweis eine Kita oder nicht großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe. Hierzu ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein gutachterlich begleitetes Sicherheitskonzept durch die jeweilige Vorhabenträgerin zu erstellen. Darin ist zu berücksichtigen, ob ein Unterschreiten des angemessenen Abstands im Hinblick auf sonstige – nicht störfallspezifische, sondern sozioökonomische Faktoren – vertretbar ist.

Unabhängig von der Störfallthematik wird der Standort Causemannstraße 29-31 in Köln-Merkenich investorenseitig nicht prioritär behandelt. Mögliche Gründe hierfür können insbesondere der Grundstückszuschnitt und die Nichtverfügbarkeit des angrenzenden Privatgrundstückes Causemannstr. 27 sein. Die von der Verwaltung erstellte Machbarkeitsstudie hat im Ergebnis jedoch aufgezeigt, dass eine Kombination von Einzelhandel und Wohnraum – oder alternativer Büronutzung im Obergeschoss – auf dem Grundstück realisierbar ist.

Konkretisierte städtebauliche Planungsüberlegungen bzw. eine städtebaulich gewünschte (und voraussichtlich genehmigungsfähige) Planung seitens potenzieller Investorinnen liegen der Verwaltung gegenwärtig nicht vor. Insofern stockt auch die Liegenschaftsvermarktung weiterhin. Verwaltungsseitig wird aber unter Bezug auf die erstellte Machbarkeitsstudie sowie unter Würdigung des vorhandenen wirtschaftlichen Interesses potenzieller Investorinnen ein erfolgsversprechender Abschluss der Planung für einen kleinflächiger Nahversorger in Köln-Merkenich als realistisch eingeschätzt. Da die Stadt selbst das Vorhaben nicht umsetzt, kann die Verwaltung gegenwärtig keine Aussagen zum zeitlichen Planungshorizont treffen.

Sobald konkretisierte Planungen vorliegen und die damit verbundene Liegenschaftsvermarktung wieder aufgenommen wurde, werden der Stadtentwicklungsausschuss, der Bauausschuss und die Bezirksvertretung 6 (Chorweiler) hierüber und über die dann mögliche, konkrete zeitliche Projektplanung informiert.