

Darstellung und Bewertung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf (VEP) Nr. 67442/05, Arbeitstitel: "Rheinauhafen - Halle 11 -" in Köln-Altstadt/Süd, im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen

I. Allgemeines

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan-Entwurf (VEP) Nr. 67442/05 hat in der Zeit vom 20.03. bis 21.04.2008 beim Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegen. Innerhalb der Auslegungsfrist wurden in insgesamt zwei Stellungnahmen Bedenken vorgetragen, die in die Abwägung einzustellen sind.

Die Stellungnahmen werden in Kapitel II. in zusammenfassender Form dargestellt. Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Entsprechend der Nummerierung wurde eine „Entschlüsselungstabelle“ erstellt, die zugeordnet die Namen und Adressen enthält. Diese Tabelle wird den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung und des Rates zur Verfügung gestellt.

II. Eingegangene Stellungnahmen

Stellungnahme lfd. Nr. 1

1. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68430/02 sei die Etablierung großflächigen Einzelhandels auch mit einem Möbelfachgeschäft im sog. „Siebengebirge“ im südlichen Plangebiet seitens eines Erwerbsinteressenten angefragt worden. Gerade zur Vermeidung solcher Nutzungen sei im maßgeblichen Bebauungsplan Nr. 68430/02 „Rheinauhafen“ übergreifend und ausnahmslos der generelle und sortimentsunabhängige Ausschluss großflächiger Einzelhandelsnutzungen verankert worden.
2. Zur Durchsetzung der planerischen Leitziele des Bebauungsplanes Nr. 68430/02 sei beim Verkauf der Grundstücke jeweils verpflichtend die Einhaltung dieser Vorgaben vereinbart worden. Obwohl auch Interesse an der Etablierung großflächigen Einzelhandels angefragt wurde, seien den Grundstücksverkäufen stets Bebauungsplan konforme Nutzungskonzepte zugrunde gelegt worden.
3. Entsprechend den dargelegten Grundsätzen wurde auch im Kaufvertrag mit der Vorhabenträgerin eine Bebauungsplan konforme Nutzungsstruktur verpflichtend vereinbart. Diese würde für das Erdgeschoss die Bereiche Büro/Gewerbe, Gastro/Gewerbe sowie Gewerbe und im ersten Obergeschoss größtenteils Wohnen und untergeordnet Büro beziehungsweise Büro/Gewerbe vorgeben. Nach Maßgabe des Kaufvertrages wären Abweichungen nur zulässig, wenn Rechte Dritter (z. B. andere Investoren oder Wohnungseigentümer in der Nachbarschaft) nicht berührt würden.
4. In den Kaufverträgen sei zugesagt worden, dass alle Erwerber gleich gestellt werden würden. Wenn nunmehr die Privilegierung der Vorhabenträgerin hinsichtlich des großflächigen Einzelhandels bekannt würde, sei nicht ausgeschlossen, dass Erwerber sich mit Schadensersatzansprüchen an die Verkäuferin wenden. In diesem Zusammenhang sei beachtlich, dass von den 28 Baufeldern insgesamt 24 verkauft seien und sich von den restlichen Baufeldern drei in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet der Halle 11 befänden. Würden solche Schadensersatzansprüche bestehen, müsste die Weitergabe an die Stadt Köln erwogen werden.

5. Der für den gesamten Rheinauhafen verankerte Ausschluss großflächiger Einzelhandelsnutzungen dient dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche in Köln und soll eine Überlastung des Plangebietes mit Verkehr sowie einen überhöhten Stellplatzdruck vermeiden. In der Bauleitplanung hätte die Sicherung zentraler Versorgungsbereiche ebenso wie die Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten Entwicklung eine hervorgehobene städtebauliche Bedeutung.
6. Die mit der Planung verfolgte Zulassung großflächigen Einzelhandels sei isoliert für den Bereich der Halle 11 nicht begründbar und würde auch nicht eine geringfügig geänderte städtebauliche Konzeption darstellen. Da diese Halle 11 in das Gesamtgebiet integriert sei und nicht in eine städtebaulich besondere räumliche Situation einzuordnen wäre, müsste die großflächige Einzelhandelsnutzung mit der gleichen Begründung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie ihrer Stellplatzanforderungen und Verkehrsfrequenz konsequenterweise für alle anderen Grundstücke im Rheinauhafen auch zulässig sein.
7. Die zur Rechtfertigung der vorgesehenen Nutzungen im Einleitungsbeschluss angeführten denkmalpflegerischen Belange wären nicht so gewichtig, dass sie eine Sprengung der für den gesamten Rheinauhafen zum Schutz herausragender städtebaulicher Belange verankerten Leitziele rechtfertigen könnten.
8. Die Festschreibung der ausschließlichen Nutzung der Halle 11 für großflächigen Möbeleinzelhandel sei derzeit nicht im Bebauungsplan-Entwurf – der inhaltlich der Abwägung nur zugänglich wäre, sondern im Durchführungsvertrag vorgesehen. Erforderlich sei, dass sämtliche durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungsoptionen in der Abwägung untersucht werden müssen. Eine solche Betrachtung sei nicht erfolgt; vielmehr würde sich die Planbegründung auf die Betrachtung des im Durchführungsvertrag vorgesehen Möbelhandels beschränken.
9. Die im ausgelegten Planentwurf enthaltene textliche Festsetzung Nr. 1.6 welche bestimmen würde:

„Aus der zulässigen Nutzungsart "Einzelhandelsbetriebe" ist die Anlage „großflächiger Einzelhandel“ nur dann zulässig, wenn diese Nutzung weder Stadtteil- und Nahversorgungszentren beeinträchtigt, noch negative verkehrliche Auswirkungen für den ruhenden und fließenden Verkehr erwarten lässt.“

sei planungsrechtlich unbestimmt und somit unwirksam.
10. Ein Bedarf von nur 136 Stellplätzen für das Vorhaben erscheint ebenso unternetzt wie die Annahme, es würde „zu keiner Änderung des Verkehrsaufkommens gegenüber den bereits genehmigten Nutzungen“ führen. Für das Vorhaben sei vielmehr ein Bedarf von mindestens 170 Stellplätzen anzusetzen. Nach der Bauordnung sei sogar ein Bedarf von 213 Stellplätzen zu ermitteln (je 15 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz). Eine Verstärkung des Parkplatzdrucks wäre durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsnutzungen gerade im Umfeld verdichteter Bebauung (Kranhäuser) städtebaulich nicht vertretbar. Auch die angesetzten Fahrzeugbewegungen erscheinen deutlich unternetzt. Die Planung, für die ein Verkehrsgutachten nicht erstellt sei, würde wegen des zu gering angesetzten Stellplatzbedarfs und eines deutlich höheren Kundenverkehrs von unrealistischen Prämissen ausgehen. Realistisch wäre es, von einer Verdoppelung des Verkehrs von mindestens 1000 Kfz pro Tag auszugehen.
11. Die Planung würde gegen die Maßgaben des § 24a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) verstoßen, wonach u. a. Kerngebiet mit großflächigem Einzelhandel nur innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ausgewiesen werden dürften. Da auch keiner der Ausnahmetatbestände des § 24a Abs. 3 bis 6 LEPro vorläge, der die Etablierung eines Kerngebietes für großflächigen Einzelhandel im konkreten Fall zuließe, würde sich die Planung insoweit raumordnungsrechtlich als unwirksam erweisen.

Entscheidung durch den Rat

Die Stellungnahme wird überwiegend nicht berücksichtigt.

Begründung:

Zu 1.

Im Jahre 1998 ist die Einrichtung eines Öko-Kaufhauses im Siebengebirge diskutiert worden. Dieses Kaufhaus sollte sich über alle Etagen erstrecken und war somit hinsichtlich der Verkaufsfläche um ein Vielfaches größer als der in der Halle 11 geplante Möbelmarkt. In einem Workshop am 05. und 06. Juni 1998 wurde speziell zum Siebengebirge empfohlen, nur in den unteren Geschossen Gewerbe und Dienstleistung zuzulassen, also etwa analog den in der Halle 11 durch das Möbelgeschäft in Anspruch genommenen Flächenanteilen im Gebäude. Dies ist in den Bebauungsplan entsprechend eingeflossen. Eine Vergleichbarkeit des 1998 geplanten Öko-Kaufhauses im Siebengebirge mit dem geplanten Möbelgeschäft in der Halle 11 ist somit wegen der sehr unterschiedlichen Dimensionen nicht gegeben.

Zu 2.

Die Absprachen zwischen dem Grundstückseigentümer und den jeweiligen Grundstückserwerbern stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen, da der Grundstückseigentümer durch derartige Regelungen nicht in die gemeindliche Planungshoheit eingreifen kann.

Zu 3.

Der Stellungnahme ist nicht zu entnehmen, dass der Vorhabenträger aufgrund des zwischen ihm und dem Grundstückseigentümer abgeschlossenen Grundstückskaufvertrages rechtlich gehindert wäre, das Vorhaben zu verwirklichen.

Zu 4.

Unter welchem rechtlichen Gesichtspunkt Dritte den Grundstücksverkäufer bei Realisierung des Vorhabens auf Schadensersatz in Anspruch nehmen könnten, ist in der Stellungnahme nicht erkennbar. Es ist auch keine rechtliche Grundlage gegen die Stadt Köln wegen dieser befürchteten Schadensersatzansprüche zu erkennen.

Zu 5.

Die mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf bereits benannt. Durch die Zulassung des Vorhabens wird der Einzelhandelsausschluss für die übrigen Flächen im Rheinauhafen weder rechtlich noch tatsächlich in Frage gestellt. Die Entscheidung des Rates in seiner Funktion als Träger der Planungshoheit erfolgt auf der Grundlage der Bewertung eines konkreten Vorhabens an einem festgelegten Standort. Die tragenden Gründe für den generellen Einzelhandelsausschluss sind nach wie vor gültig. Aus genau diesem Grund ist eine Änderung der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel außerhalb des Plangebietes des hier in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Das konkrete Vorhaben wird aufgrund der Bedenken aus dieser Stellungnahme in seiner Art der Nutzung konkret festgesetzt. Der Rat geht davon aus, dass die vorliegend in Rede stehende inhaltlich eng begrenzte Einzelhandelsnutzung mit der städtebaulichen Zielsetzung für den Rheinauhafen verträglich ist und ihr daher auch nicht entgegensteht.

Zu 6.

Bei der städtebaulichen Rechtfertigung der vorliegenden Planung geht es nicht allein um die Frage einer Sondersituation der betroffenen Flächen im Rheinauhafen, sondern auch um das der Planung zugrunde liegende Konzept. Beides gemeinsam rechtfertigt es, für diesen Teil des Plangebietes in engen Grenzen den bestimmten großflächigen Einzelhandel zuzulassen, weil diese Nutzungen die Ziele der Planung für den Rheinauhafen, auch soweit sie den Umgang mit großflächigem Einzelhandel betreffen, nicht in Frage stellen.

Zu 7.

Das Gebäude Halle 11 hat für das Gebiet des Rheinauhafens wegen seiner Denkmaleigenschaft und somit auch städtebaulich eine besondere Bedeutung. Die angestrebte Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss des Gebäudes ermöglicht die Offenhaltung der dortigen Hallenbereiche ohne zusätzliche funktionsbedingte Zwischenwände und macht diese für einen unbeschränkten Kreis der Öffentlichkeit erlebbar.

Zu 8.

Die Stellungnahme wurde im Rahmen der nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführten Änderung im Anschluss an die Offenlage insoweit berücksichtigt, dass nunmehr die Festschreibung der Nutzung der Halle 11 für großflächigen Möbeleinzelhandel nicht nur im Durchführungsvertrag, sondern auch im Bebauungsplan-Entwurf vorgesehen ist. Vergleicht man die zunächst planungsrechtlich zugelassene Nutzung mit der nunmehr festgesetzten Nutzung im Sinne eines Möbelhauses mit Showroom und geringem Randsortiment, zeigt sich, dass diese Bedenken mit der Übernahme der Bestimmungen aus dem Durchführungsvertrag ausgeräumt sind. Sämtliche durch den Bebauungsplan-Entwurf ermöglichten Nutzungen finden damit in der Abwägung Berücksichtigung.

Zu 9.

Die Stellungnahme wurde im Rahmen der nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführten Änderung im Anschluss an die Offenlage insoweit berücksichtigt, dass die zitierte Festsetzung 1.6 entfällt. Weil nunmehr ausschließlich das konkrete Vorhaben in den Bebauungsplan-Entwurf übernommen wurde, musste konsequenterweise auch die textliche Festsetzung Nr. 1.6 entfallen.

Zu 10.

Auszugehen ist von einer gewerblichen Nutzung sowohl im Erdgeschoss als auch im ersten Obergeschoss. Denn die rechnerisch einen geringeren Stellplatzbedarf auslösende Wohnnutzung im ersten Obergeschoss nach vorliegender Baugenehmigung war nach dem bisherigen Planungsrecht nicht vorgesehen, sondern setzte eine Befreiung von den Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplanes durch die Stadt Köln voraus. Die aktuell geplante Nutzung (mit Einzelhandel im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss) löst einen Bedarf für die gesamte Halle 11 von 136 Stellplätzen aus. Aus dem Vertrag zwischen dem Grundstücksverkäufer und dem Vorhabenträger stehen dem Vorhabenträger 136 Stellplätze, einschließlich der von ihm selbst errichteten Stellplätze zu. Die Genehmigung aus dem Jahr 2006 mit einer Befreiung für Wohnnutzung im ersten Obergeschoss sah einen Bedarf von 127 Stellplätzen vor. Eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende gewerbliche Nutzung (Büro- und Gastronomieflächen) sowohl im Erdgeschoss als auch im ersten Obergeschoss hätte vergleichbaren oder sogar höheren Stellplatzbedarf ausgelöst. Die vorstehenden Zahlen verdeutlichen, dass die Annahme eines durch die Planänderung deutlich erhöhten Stellplatzbedarfs nicht gerechtfertigt ist. Die nun aufgrund der Bedenken vorgenommene Festsetzung der Art des großflächigen Einzelhandels als „Möbelhaus mit Showroom und geringem Randsortiment“ sichert die Berechnungsgrundlage für die zu erwartende Kundenfrequenz, die sortiments- und betriebstypabhängig bei Einzelhandelsbetrieben bestehen. Möbelhäuser gehören zu den Betrieben mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment. Im Vergleich zu den heute typischen modernen Möbelhäusern verfügt das vorliegende Vorhaben über eine sehr geringe Verkaufsfläche im Kernsortiment. Die Fläche für das Randsortiment ist mit maximal 320 m² ebenfalls sehr klein. Derartige Möbelhäuser lösen im Vergleich beispielsweise zu innenstadtrelevanten Textil-, Schuh- oder Elektrofachmärkten oder auch zu SB-Warenhäusern und Verbrauchermärkten einen deutlich geringen Stellplatzbedarf aus. Die Verkehrserzeugungsberechnung der Stadt Köln bestätigt, dass das Vorhaben zu keiner Änderung des bisher angenommenen Verkehrsaufkommens führt. Hinzu kommt, dass das Vorhaben nicht über eigene nennenswerte Lagerflächen verfügt (Showroom-Konzept). Die Auslieferung der Ware erfolgt über ein externes Lager. Die Kunden sind daher nicht auf eine Anfahrbarkeit des Vorhabens mit dem PKW angewiesen. Das Showroom-Konzept ohne eigene Lagerflächen wirkt sich auch positiv auf den Anlieferungsverkehr aus, der sich im Wesentlichen auf den An- und Abtransport der Ausstellungsstücke beschränkt.

Der Behauptung, dass hier von einer Verdoppelung der Verkehre auf mindestens 1000 Kfz pro Tag auszugehen ist, kann nicht gefolgt werden. Grundlage für die Verkehrserzeugungsberechnungen ist das Heft 42 – 2000 der Schriftenreihe der Hessischen Straßen und Verkehrsverwaltung zur Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung von Dr. Ing. D. Bosserhoff. Danach ist für die Ermittlung der Anzahl der Kunden für Möbelmärkte ein Faktor von 0,06 bis 0,12 Kunden pro m² Verkaufsfläche (VKF) anzusetzen. Gewählt wurde hier bereits mit 0,12 der höhere Wert. Das ergibt bei einer Verkaufsfläche von 3.200 m² eine zu erwartende Kundenzahl von 384 Kunden pro Tag. Der Betreiber des Möbelhauses geht von einer zu erwartenden Kundenfrequenz von 100 bis 500 Personen pro Tag aus. Daher wurde bei den Berechnungen die weit hö-

here Annahme von 500 Kunden pro Tag zu Grunde gelegt. Unter Berücksichtigung der weiteren Berechnungsfaktoren

- Anzahl der Wege je Kunde = 2
- MIV-Anteil = 60%
- Pkw-Besetzungsgrad = 1,2

ergibt das für den Kundenverkehr eine Anzahl von 500 Fahrten/Tag. Zuzüglich der Beschäftigtenverkehre und der Lieferverkehre ergibt dies einen Gesamtverkehr für dieses Möbelhaus von 579 Fahrten/Tag. Selbst unter Annahme von Maximalwerten, wie hier vorgenommen, ist ein Ergebnis von 1000 Kfz pro Tag nicht zu erzielen. Es ist also davon auszugehen, dass durch die Ansiedlung des Möbelmarktes nicht mehr als ca. 580 MIV Fahrten pro Tag entstehen und dass somit das Vorhaben zu keiner Änderung des Verkehrsaufkommens führen wird.

Zu 11.

Das gesetzliche fixierte Ziel der Sicherung zentraler Versorgungsbereiche steht der Planung nicht entgegen. Nach § 24a Landesentwicklungsprogramm wird der Schutz zentraler Versorgungsbereiche im Wesentlichen durch Standortanforderungen für solche großflächigen Einzelhandelsbetriebe gewährleistet, die innenstadt- oder nahversorgungsrelevante Sortimente führen. Das hier in Rede stehende Kernsortiment „Möbel“ ist naturgemäß nicht nahversorgungsrelevant und gehört auch weder zu den im Anhang zu § 24a LEPro aufgelisteten innenstadtrelevanten Leitsortimenten noch ist das Möbelsortiment als Kernsortiment Gegenstand der in Aufstellung befindlichen Liste der Stadt Köln über innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente. Das Vorhaben entspricht vielmehr der Regelung des § 24a Abs. 3 LEPro zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten, wonach Standorte für solche Einzelhandelsbetriebe ausdrücklich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zugelassen werden. Nur der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass eine Gefährdung des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt von Köln schon im Hinblick auf die geringe Fläche des geplanten Einzelhandelsbetriebes ausgeschlossen ist.

Stellungnahme lfd. Nr. 2

Die laufende Nummer zwei der Stellungnahmen schließt sich in ihrer Stellungnahme der laufenden Nummer eins inhaltlich vollständig an.

Entscheidung durch den Rat
Siehe laufende Nummer eins.

Begründung:
Siehe laufende Nummer eins.