

Darstellung der nach der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfes (VEP) Nr. 67442/05, Arbeitstitel: "Rheinauhafen - Halle 11 -" in Köln-Altstadt/Süd

I. Planungsrechtliche Verfahrensweise

Im Anschluss an die Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen, wurde am 15.05.2008 mit dem Vorhabenträger und dem widersprechenden früheren Eigentümer der Halle 11 (vgl. Stellungnahme 1 der Anlage 2), sowie den auf dessen Seite betroffenen Gesellschaften (vgl. Stellungnahme 2 der Anlage 2) die Sach- und Rechtslage eingehend erörtert. In diese Erörterung wurde auch eine mögliche Änderung des Planentwurfes im Sinne der nachfolgend konkret aufgeführten Änderungen einbezogen. Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass die vorgetragenen grundsätzlichen Bedenken gegen die Zulassung irgendeiner großflächigen Einzelhandelsnutzung unverändert aufrechterhalten werden.

Die dargestellten Änderungen beschränken sich darauf, den eingegangenen Stellungnahmen soweit erforderlich Rechnung zu tragen, d. h. die zulässige Nutzungsart im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Erdgeschoss und erstes Obergeschoss) wird nicht nur über den Durchführungsvertrag i. V. m. einer Regelung nach § 12 Abs. 3a BauGB festgeschrieben, sondern unmittelbar als textliche Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan definiert. Dadurch wird sichergestellt, dass Änderungen der zugelassenen Nutzungsart nur auf der Grundlage einer förmlichen Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbst möglich wären. Eine inhaltliche Änderung des Planentwurfs im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB gegenüber der offen gelegten Fassung ist damit nicht verbunden. Auch werden keine neuen oder zusätzlichen Betroffenheiten der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange begründet.

II. Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfes (VEP)

A) Aus dem Planentwurf entfernte textliche Festsetzungen:

- 1.4 Im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss (Vorhaben- und Erschließungsplan) sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig [§ 1 Abs. 7 BauNVO].
- 1.5 Aus der zulässigen Nutzungsart "Einzelhandelsbetriebe" ist die Anlage "Sex-Shop" nicht zulässig. [§ 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO].
- 1.6 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.
- 1.7 Für den Bereich des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses (Vorhaben- und Erschließungsplan), wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Einzelhandelsnutzung nur dasjenige Vorhaben zulässig ist, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. [§ 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB].

B) In den Planentwurf neu aufgenommene textliche Festsetzungen:

- 1.4 Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss ist ausschließlich ein Einzelhandelsbetrieb für den Verkauf von hochwertigen Möbeln, Leuchten und Wohnaccessoires mit Showroom für die Möbelindustrie zulässig. Die Verkaufsfläche wird auf maximal 3.200 qm begrenzt. Als Kernsortiment sind nur Möbel und als Randsortiment sind auf einer Fläche von maximal 320 qm Leuchten und Wohnaccessoires zulässig. Zusätzlich sind eine Lagerfläche mit maximal 400 qm und Büroflächen sowie Sozialräume und sanitäre Einrichtungen auf einer Fläche von maximal 200 qm zulässig.
- 1.5 Auf der Verkaufsebene im ersten Obergeschoss soll das Erscheinungsbild der Balkone und Erker einschließlich der dazugehörigen Fassadenteile dem von Balkonen und Erkern einer Wohnnutzung entsprechen. Zulässig ist daher nur die Nutzung als Ausstellungsfläche mit hochwertigem Mobiliar aus dem Sortiment der zugelassenen Nutzung.
- 1.6 Oberhalb des ersten Obergeschosses ist Einzelhandel nicht zulässig [§ 1 Abs. 7 BauNVO].

Die textlichen Festsetzungen 1.4 und 1.5 sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.