

Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 67442/05;

Arbeitstitel: Rheinauhafen - Halle 11 - in Köln-Altstadt/Süd

1. Anlass und Ziel der Planung

In der Halle 11 im Rheinauhafen soll ein großflächiger Einzelhandel für den Verkauf von Möbeln, Leuchten und Wohnaccessoires und ein Showroom für die Möbelindustrie im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss angesiedelt werden. Da das Vorhaben nach dem geltenden Planungsrecht nicht zulässig ist, hat die Eigentümerin des Grundstücks der Halle 11 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) beantragt. Dem Antrag hat der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 14.02.2008 entsprochen.

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) soll die Zulassung des vorgenannten großflächigen Einzelhandelsbetriebes bestimmt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat darüber hinaus das Ziel, den bereits begonnenen Umbau der Halle 11, der auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für den Rheinauhafen erfolgt, planungsrechtlich zu sichern.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll das bestehende denkmalgeschützte Gebäude der "Halle 11" umfassen. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes bezieht sich nur auf das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss des Gebäudes.

2.2 Vorhandene Struktur und Erschließung

Die fünfgeschossige denkmalgeschützte ehemalige Lagerhalle "Halle 11" wird derzeit umgebaut und aufgestockt. Das Gebäude wird in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde entkernt, saniert und mit neuer Bausubstanz hinter historischer Fassade versehen. Gleichzeitig entstehen in unmittelbarer Nachbarschaft das mittlere und nördliche Kranhaus und ein neues Bürohaus gegenüber dem Sport- und Olympiamuseum.

Auf der Grundlage der Gesamtkonzeption Rheinauhafen werden die übergeordneten Erschließungsarbeiten des Gebietes von der Häfen und Güterverkehr Köln AG (HGK) durchgeführt. Die öffentliche Verkehrserschließung von der Rheinuferstraße ist erstellt. Unter der Mittelachse (Erschließungsstraße) des Rheinauhafens erstreckt sich eine Gemeinschaftstiefgarage, an die eine Tiefgarage der Halle 11 angebunden wird. Die Mittelachse ist gemäß Erschließungskonzept für den Rheinauhafen im weiteren Planumfeld bereits als Fußgängerzone ausgebaut. Im direkten Umfeld des Geltungsbereiches ist sie derzeit noch Baustraße.

Die technische Infrastruktur und der Anschluss der Ver- und Entsorgungsträger sind derzeit in Planung oder Ausführung.

3. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68430/02 mit dem Arbeitstitel "Rheinauhafen" in Köln-Altstadt/Süd, der seit dem 05.08.2002 rechtskräftig und in Umsetzung begriffen ist.

4. Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als Kerngebiet dar. Die angestrebte Gebietsausweisung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entspricht der Festsetzung im FNP.

Das Entwicklungskonzept Innenstadt (Stand 1989) stellt das Gebiet als öffentliche Grünfläche mit den Signeten "kulturelle Nutzungen" sowie "Spiel und Sport" dar. Im Kapitel "Sondernutzungen" wird ergänzend ausgeführt, dass über neuere Vorstellungen auf dem Rheinauhafengelände, die auch Wohn- und Gewerbenutzungen mit einschließen, im Rahmen eines Wettbewerbes entschieden werden sollen. Die Zielsetzungen des Entwicklungskonzeptes Innenstadt wurden mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 68430/02 aufgegeben beziehungsweise konkretisiert.

Das Plangebiet befindet sich im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins. Die Bauleitplanung unterliegt damit dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts, Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3 245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666). Die Errichtung und die Erweiterung einer baulichen Anlage innerhalb des Überschwemmungsgebietes bedarf der Genehmigung durch die zuständige Behörde, der Bezirksregierung Köln, nach § 31b Wasserhaushaltsgesetz.

5. Begründung der Planinhalte

Das Planungskonzept sieht für das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss großflächigen Einzelhandel für den Verkauf von Möbeln mit einem Showroom für die Möbelindustrie mit maximal 3.200 m² Gesamtverkaufsfläche inklusive maximal 10% Verkaufsfläche für Randsortimente wie Leuchten und Wohnaccessoires vor. Zusätzlich sind 600 m² Nutzfläche für Lager, Büro, Sozialräume und sanitäre Einrichtungen geplant.

Die Andienung der Einrichtung soll gemäß dem Erschließungskonzept im Rheinauhafen über die Mittelachse erfolgen. Die nötige Be- und Entladung soll generell auf der Gebäudenordseite, also von unterhalb der Severinsbrücke stattfinden.

Der Bebauungsplan Nr. 68430/02 sah vor, den historischen Baukörper der Halle 11 allseits zurück gestaffelt mit einem zweigeschossigen Neubau aufzustocken.

Nach einem Architektenwettbewerb ist auf der Basis des geltenden Bebauungsplanes das architektonische Konzept für den Neubau der Halle 11 weiter entwickelt worden. Demnach schiebt sich nun ein kubischer Neubau wie ein "Implantat" in die vorhandene Altbaukubatur hinein. Das "Implantat" erscheint als eigener Baukörper im fünften und sechsten Obergeschoss und oberhalb des ersten Obergeschosses jenseits des historischen Baukörpers an der Rheinseite. Das "Implantat" setzt sich in Material und Farbe von der historischen Bausubstanz ab.

Die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan geringfügig geänderte städtebauliche Konzeption soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das MK-Gebiet wird analog der bisherigen Festsetzungen in unterschiedliche Nutzungsbereiche gegliedert. Die Unterteilung fügt sich in die Gesamtkonzeption des Rheinauhafens ein.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss "großflächiger Einzelhandel" im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss umfasst, wird ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für den Verkauf von Möbeln mit einem Showroom für die Möbelindustrie mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 3.200 m² inklusive eines Randsortimentes wie Leuchten und Wohnaccessoires, das lediglich auf einer Fläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden darf, festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die Nutzung sich in das Einzelhandels- und Entwicklungskonzept der Stadt einfügt und keinen Verkehr generiert, der den zum bestehenden Bebauungsplan aufgestellten Annahmen über den ruhenden und fließenden Verkehr wesentlich widerspricht. Zusätzlich sind eine Lagerfläche mit maximal 400 m² und Büroflächen sowie Sozialräume und sanitäre Einrichtungen auf einer Fläche von maximal 200 m² zulässig.

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. Damit wird unter gestalterischen Gesichtspunkten sichergestellt, dass sich die Einzelhandelsnutzung in die äußere Wahrnehmbarkeit der vorherrschenden Wohnnutzung des denkmalwerten Gebäudes einfügt. Dies gilt aber auch im Hinblick auf die Sicherung der äußeren Erscheinung des Vorhabens gerade in den besonders leicht von Passanten wahrnehmbaren sensiblen unteren Nutzungsebenen.

Bei der städtebaulichen Rechtfertigung der Bebauungsplaninhalte 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.

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 in seiner Art der Nutzung konkret festgesetzt. Es ist davon auszugehen, 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.

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. Eine Gefährdung des

zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt von Köln ist schon im Hinblick auf die geringe Fläche des geplanten Einzelhandelsbetriebes ausgeschlossen.

Oberhalb des ersten Obergeschosses werden im Sinne des § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, um dem Schutzbedürfnis der Wohnungen nachzukommen und nicht übermäßig Verkehr zu generieren. Außerdem stünde eine weitere Zunahme beziehungsweise Konzentration der Einzelhandelsnutzung im Plangebiet nicht mehr im Einklang mit der städtebaulichen Gesamtkonzeption des Rheinauhafens.

Die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind mit Verweis auf den § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig, da sie mit dem Schutzbedürfnis der hier zulässigen Wohnungen kollidieren. Aus dem gleichen Grund sind auch Tankstellen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO mit Verweis auf den § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 7 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig [§ 1 Abs. 6 BauNVO]. Hier werden auch alle weiteren Tankstellen aus den o. g. Gründen ausgeschlossen. Auch sonstige Wohnungen sind nach dieser Regelung zunächst ausgeschlossen, da der Standort durch erhebliche Lärmemissionen durch Verkehr vorbelastet ist.

Im Teilgebiet mit der Bezeichnung MK* sind vom zweiten bis vierten Obergeschoss mit Verweis auf § 7 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO Wohnungen oder eine gewerbliche Nutzung, ebenfalls analog rechtsgültigem Bebauungsplan, zulässig. Ab dem fünften Obergeschoss sind nur Wohnungen zulässig. Die Festsetzung stimmt mit der Gesamtkonzeption im Rheinauhafen überein und dient der Schaffung einer Nutzungsmischung im Plangebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch Lärmemissionen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der Bebauungsplan setzt eine geschlossene Bauweise fest. Die Festsetzung entspricht der Festsetzung im rechtsgültigen Bebauungsplan mit dem Ziel, das historische Erscheinungsbild der Baukörper im Rheinauhafen zu erhalten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 1,0 festgesetzt, da das Grundstück und damit der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu 100 % über- bzw. unterbaut sind.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 6,0 bei sieben Geschossen (VII) festgesetzt. Die Festsetzung zur GFZ überschreitet die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Höchstgrenze. Im Bebauungsplan Nr. 68430/02 ist für die GFZ keine Festsetzung getroffen worden, da sie auf das Plangebiet insgesamt bezogen im Bereich der zulässigen Höchstgrenze liegt. Die Höchstgrenze im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO wird überschritten, da unter Berücksichtigung der angrenzenden Freiflächen und des Rheins die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die hohe städtebauliche Dichte nicht beeinträchtigt werden. Die Einwirkungen auf die Umwelt und die Bedürfnisse des Verkehrs haben sich gegenüber dem Grundkonzept des Rheinauhafens nicht verändert.

Die Festsetzung der Dachform als Flachdach wird aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen, um den übergeordneten Gestaltungsrichtlinien im Rheinauhafen zu entsprechen.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu den tatsächlichen Höhen der Außenwände (Attika). Die Höhen beschreiben den Bestand des historischen Gebäudes und des in Umsetzung befindlichen "Implantats". Die Höhenfestsetzung der Außenwand des Denkmals ist gegenüber dem geltenden Bebauungsplan unverändert (Bestand). Die Festsetzung der tatsächlichen Höhe der Außenwand (Attika) des Neubaus (Aufstockung) ist dagegen geringfügig niedriger und sichert die Umsetzung des "Implantats".

Im Bebauungsplan werden Höhenmaße festgesetzt, um die die tatsächlichen Höhen der Außenwände überschritten werden dürfen. Analog der bisherigen Festsetzungen können untergeordneten Bauteile diese Höhen um maximal 2,0 m überschreiten. Damit soll sichergestellt werden, dass die Dachaufbauten sich gegenüber dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen.

Ausschließlich Trafostationen, Lüftungseinrichtungen und Dachausstiege dürfen die tatsächlichen Höhen der Außenwände um maximal 2,8 m überschreiten. Diese Festsetzung gibt es im rechtsgültigen Bebauungsplan nicht. Hier wird auf die Besonderheit reagiert, dass die genannten technischen Geräte nicht im Hochwasserbereich aufgestellt werden und aus technischen und denkmalpflegerischen Gründen nicht im historischen Gebäude integriert werden können. Die Höhe der Dachausstiege ergibt sich aus bautechnischen Gründen (Lärmschutz, lichte Höhe).

Die Begrenzung der Gesamtfläche der Dachaufbauten über der Höhe der Außenwand verbleibt bei 30 % in Bezug auf die jeweilige Dachfläche. Diese Bauteile müssen vom Rand der baulich zugeordneten Dachfläche mindestens so weit zurücktreten, wie sie selbst hoch sind. Beide Festsetzungen entsprechen den Regelungen im bisherigen Bebauungsplan und sichern eine verträgliche Dachgestaltung auf dem Gebäude.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Baulinien festgesetzt. Die Baulinien spiegeln die gestalterischen Absichten des Bauvorhabens im Rahmen des Gestaltungskonzeptes für den Rheinauhafen wider.

Die Gebäudekanten des bestehenden Denkmals bilden, wie im rechtsgültigen Bebauungsplan, die äußere Begrenzung des überbaubaren Bereiches. Die Baulinien im fünften und sechsten Obergeschoss sind dreiseitig gegenüber den Baulinien des Denkmals zurück versetzt. Abweichend vom bestehenden Bebauungsplan, der für diese Geschosse allseitig ein Rücksprung gegenüber der historischen Kante vorgesehen hat, ist an der Rheinseite kein Rücksprung der Baulinie gegenüber den unteren Geschossen vorgesehen, um die gestalterische Absicht des "Implantats" realisieren zu können. Die Festsetzungen dienen der Absicht, die Baumassen der historischen Gebäude zu erhalten und bauliche Ergänzungen ablesbar zu machen.

Von der rheinseitigen Gebäudeaußenwand ab dem ersten Obergeschoss können Erker und Balkone bis maximal 1,7 m über die Baulinie vortreten, wenn die Abstandflächenregelung nach § 6 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) eingehalten wird. Diese Gebäudeteile können höchstens zwei Drittel der gesamten Gebäudeseite einnehmen. Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist allseitig ab dem ersten Obergeschoss eine Überschreitung der Baulinie von 0,7 m bei einer Begrenzung von 25 % je Gebäudeseite vorgesehen.

Nach der Festsetzung im Bebauungsplan ist für drei Gebäudeseiten keine Überschreitung der Baulinien durch Balkone und Erker mehr vorgesehen. Hier sind die Gegebenheiten durch den historischen Bestand, an dem lediglich wenige minimale Vorsprünge vorhanden sind, maßgebend.

An der rheinseitigen Gebäudeseite ist durch das Konzept des "Implantats" eine besondere Gestaltung geplant. Vor die historische Gebäudekante treten Erker und Balkone, die in die übergeordnete Kubatur des Neubaus auf dem fünften bis sechsten Obergeschoss in eine gestalterische Einheit integriert werden. Dieses Konzept wird durch gestalterische Festsetzungen zusätzlich gesichert. Die Beschränkung auf einen Teil von zwei Drittel der Fassade wurde getroffen, um durch eine gewisse Transparenz der vorderen Balkonebene die hintere, historische Ebene erfahrbar zu machen.

Von den Gebäudeaußenwänden im Erdgeschoss kann ein Vordach bis maximal 2,0 m über die Baulinie vortreten, wenn eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 3,50 m eingehalten wird. Diese Festsetzung entspricht den Regelungen des bisherigen Bebauungsplanes und dient der Einhaltung einheitlicher Gestaltungsrichtlinien im weiteren Plangebiet und der Sicherung von lichten Durchfahrtshöhen für den öffentlich zugänglichen Bereich.

5.4 Verkehrs- und Erschließungsflächen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Tiefgarage festgesetzt. Im Gesamtkonzept für den Rheinauhafen war das Untergeschoss der Halle 11 nicht als Tiefgarage vorgesehen, um unter Beachtung des § 31b Wasserhaushaltsgesetz den natürlichen Retentionsraum des Rheins zu erhalten.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes wurde die Nutzung als Tiefgarage wasserwirtschaftlich beurteilt und genehmigt. Der Retentionsraum wurde gesichert. Die Tiefgarage wird an die Gemeinschaftstiefgarage des Rheinauhafens angeschlossen.

In der festgesetzten Tiefgarage sind ausnahmsweise auch Flächen für Haustechnik oder Abstellräume bis zu einem Flächenanteil von 15 % zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Die Festsetzung entspricht dem rechtsgültigen Bebauungsplan und berücksichtigt die Notwendigkeit, die bebaubare Fläche technisch erschließen zu können und Abstellflächen zum Gebäudemanagement (z. B. Müllräume, Abstellraum für Hochwasserschutzanlagen) zu schaffen, die an anderer Stelle im Denkmalsbestand nicht realisierbar sind. Die Flächen sind in der Berechnung des Retentionsraums berücksichtigt.

Für das Bauvorhaben ist von einer gewerblichen Nutzung sowohl im Erdgeschoss als auch im ersten Obergeschoss auszugehen. Die aktuell geplante Nutzung 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 zur Verfügung. 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 durch die Planänderung kein deutlich erhöhter Stellplatzbedarf anzunehmen ist. Die 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 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 Anfahbarkeit 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.

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 höhere 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. 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.

5.5 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Die Festsetzungen zum Verbot des Verbrennens von Abfällen und festen Brennstoffen entsprechen den Regelungen des rechtgültigen Bebauungsplans und dienen der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Innenstadt.

Das Plangebiet ist wesentlich durch die Severinsbrücke mit Straßenlärm vorbelastet. Im Rahmen des Bebauungsplanes "Rheinauhafen" wurden die Lärmimmissionen bewertet und die Baufelder mit Lärmpegelbereichen versehen. Die Lärmemissionen gelten heute unverändert, so dass die Lärmpegelbereiche aus dem rechtgültigen Bebauungsplan übernommen und dargestellt wurden. Die Umsetzung der Baugenehmigung erfolgt derzeit mit diesen Vorgaben.

5.6 Gestalterische Festsetzungen

Die Werbeanlagen im Plangebiet sind nur unterhalb der tatsächlichen Höhen der Außenwände (Attika) zulässig. Diese Regelung wurde aus dem alten Bebauungsplan übernommen und unterstützt die Zielsetzung, im gesamten Rheinauhafen eine einheitliche und zurückhaltende Regelung für Werbeanlagen zu erlangen. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass die Werbeanlagen in den Denkmalbestand verträglich integriert werden.

Die Erker und Balkone an der rheinseitigen Gebäudeseite sind durch einen außen rundum geschlossenen und massiven Rahmen in ihrer Gesamtheit einzufassen. Mit dieser Gestaltung wird sichergestellt, dass die historische Halle 11 als Gebäudekörper erfahrbar bleibt und die Gebäudekubatur des Neubaus ("Implantat") trotz Vor- und Rücksprünge durch untergeordnete Bauteile in einer einheitliche Form gefasst werden.

6. Umweltbelange

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² Grundfläche). Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, wie das Ergebnis einer Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) hinsichtlich des geplanten großflächigen Einzelhandels ergab. In diesem Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

6.1 Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Ein Eingriff in Natur und Landschaft, Boden, Wasser oder andere Belange des Naturhaushaltes ist nicht zu erwarten, da sich das Vorhaben in bereits bestehender bebauter Fläche befindet. Es besteht keine Notwendigkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft.

6.2 Abfall

Die zu erwartenden Abfälle können ohne besondere Überwachung über die normale Abfallentsorgung beseitigt werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser wird in den Rhein, Schmutzwasser in die Kanalisation geleitet.

6.3 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Nach Beendigung der Bauphase sind keine Belästigungen oder Belastungen zu erwarten. Die Belästigungen während der Bauphase sind aufgrund ihrer zeitlichen Begrenztheit hinzunehmen.

6.4 Gefahrenstoffe

Der Umgang mit gefährlichen Stoffen ist nicht erforderlich.

6.5 Fauna und Flora

Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna- Flora- Habitat- und Vogelschutzgebieten, da es sich beim beabsichtigten Vorhaben lediglich um eine Nutzungsänderung handelt.

6.6 Schutzgüter

Das Plangebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet oder besitzt einen Schutzstatus mit Ausnahme des Denkmalschutzes.

6.7 Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Überschwemmungsgebiet des Rheins. Es haben Maßnahmen zum Schutz der Bebauung und Sicherung des Retentionsraumes zu erfolgen.

6.8 Luft

Das Vorhaben hat keinen negativen Einfluss auf die gegebene Situation.

6.9 Siedlungsdichte

Die Bevölkerungsdichte liegt im mittleren Bereich.

6.10 Kulturgüter

Das bestehende Gebäude der "Halle 11" unterliegt dem Denkmalschutz. Die Belange der öffentlichen Zugänglichkeit sollen gewahrt werden.

6.11 Lärm

Der Vorbelastung durch Verkehrslärm wird durch Schutzmaßnahmen und Anordnung der unterschiedlichen Nutzungen begegnet.

7. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Überschwemmungsgebiet des Rheins.

Das bestehende Gebäude der "Halle 11" unterliegt dem Denkmalschutz.

8. Planverwirklichung und Kosten

Der Vorhabenträger hat sich gemäß § 12 Abs. 1 BauGB verpflichtet, die Planungskosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan) zu tragen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich außerdem im Durchführungsvertrag, spätestens 3 Monate nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die vollständigen Bauvorlagen für das festgesetzte Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 6 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung mit der Baumaßnahme nachhaltig beginnen und das Vorhaben innerhalb von zwei Jahren fertig stellen und in Betrieb nehmen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich in dem vorgenannten Vertrag auch, das Vorhaben mit der Maßgabe durchzuführen, wonach das Erdgeschoss aufgrund des gut erhaltenen Kreuzgewölbes ohne zusätzliche Zwischenwände erstellt und so dauerhaft erhalten werden soll. Ausnahmsweise können mit Zustimmung der Stadt leichte Wände aufgestellt werden, sofern hierdurch das Ziel, die Erdgeschosebene in ihrer Gesamtheit erlebbar zu machen, nicht beeinträchtigt wird. Die heute bestehenden massiven Trennwände genießen Bestandsschutz. Auch wird geregelt, dass die Balkone von Kunden nicht betreten werden dürfen.