

Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 69430/05, Arbeitstitel: "Siegburger Straße/Poller Kirchweg" in Köln-Deutz, im Rahmen der öffentlichen Auslegungen eingegangenen Stellungnahmen

I. Allgemeines

Der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 69430/05 hat in den Zeiten vom 09.01. bis 08.02.2008 und vom 03. bis 17.04.2008 beim Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegen. Innerhalb der Auslegungsfristen wurden in insgesamt fünf Stellungnahmen Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Die Stellungnahmen werden in Kapitel II. themenbezogen und 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

1. Ausschluss der Einzelhandelsnutzung

Enthalten in der Stellungnahme lfd. Nr. 1 und 4

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sei nicht rechtmäßig, da keine negativen Auswirkungen auf die bestehende Versorgungsstruktur im Poller Zentrum zu befürchten wären. Der rechtmäßige Ausschluss der Einzelhandelsnutzung würde eine individuelle Betrachtung der örtlichen Situation erfordern. Es sei nicht begründet worden, weshalb alle Arten von Einzelhandel im Plangebiet unzulässig sein sollen. Es müsste auch festgestellt werden, inwieweit der Bedarf an Einzelhandelsbetrieben in Poll und Deutz tatsächlich gedeckt sei und welche Einzelhandelsbetriebe im Falle einer Ansiedlung im Plangebiet schädliche Auswirkungen auf das Poller Zentrum hätten. Der vollständige Ausschluss des Einzelhandels sei unverhältnismäßig und wäre für die geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht erforderlich.

Entscheidung durch den Rat

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Begründung:

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Plangebiet die gewerbliche Nutzung und Entwicklung zu sichern und zu stärken. Dabei soll in Anlehnung an das umgebende, hafennahe großflächige Gewerbe- und Industrieareal die Standortentwicklung gefördert werden. Zur Vermeidung von städtebaulich unerwünschten Nutzungs- und Strukturveränderungen durch bestimmte Einzelhandelsbetriebe und der Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen mit schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche gilt es, die entsprechende Einzelhandelsnutzung an einem nicht integrierten Standort auszuschließen. Die Sicherung zentraler Versorgungsbereiche und die Stärkung der Zentren von Poll und Deutz stehen damit im Vordergrund der gewünschten städtebaulichen Entwicklung. Das Zentrum von Poll befindet sich in ca. 700 m Entfernung südlich vom Plangebiet.

Zentrale Versorgungsbereiche definieren sich in Anlehnung an die im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Siedlungsschwerpunkte und das daraus entwickelte Zentrenkonzept der Stadt Köln. Der Versorgungsbereich von Poll ist hierin als Nahbereichszentrum ausgewiesen. Das Nahversorgungskonzept der Stadt Köln vom 03.06.2003 konkretisiert die Aussagen des Zentrenkonzeptes und verdeutlicht die Ziele der beabsichtigten Einzelhandelsentwicklung und der funktionsgerechten Einbindung in das städtebauliche Ordnungssystem (City, Bezirkszentren, Mittelbereichszentren, Nahbereichszentren) Durch das Nahversorgungskonzept und die Darstellung von Zentren in verschiedenen Funktionsgrößen soll zukunftsorientiert die ausreichende wohnungsnah, zentrenkonzentrierte Versorgung der Bevölkerung gesichert und verbessert werden. Hierzu werden zur Stärkung der zentralen und bevölkerungsnahen Versorgung auch sog. Zentrenentwicklungsräume ausgewiesen. Dezentrale nicht integrierte Entwicklungen und Streulagen mit Kaufkraftumlenkungen und -abflüssen an autoorientierten Randlagenstandorten, zu denen beispielsweise das Plangebiet zählt, sind zu vermeiden, damit nicht die wirtschaftliche Existenz derjenigen Einzelhandelsbetriebe bedroht oder gar vernichtet wird, die eine verbrauchernahe Versorgung gewährleisten.

Insbesondere das Nahbereichszentrum von Poll wäre durch dezentrale Einzelhandelsbetriebe stark betroffen, aber auch das Mittelbereichszentrum von Deutz als ebenfalls schwach ausgeprägtes Zentrum wäre tangiert. Beide Zentren verfügen nur über eine einfache, jedoch für ihre Versorgungsfunktion vollständige Grundausstattung. Es ist somit auch erklärtes Ziel, mit der planungsrechtlichen Zulässigkeitsregelung der Einzelhandelsnutzung im Plangebiet, insbesondere dem angesprochenen Nahbereichszentrum von Poll eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität zuzuführen.

Die Zulassung der Einzelhandelsnutzung im Plangebiet würde sich überwiegend und unmittelbar auf das bestehende Nahbereichszentrum von Poll auswirken. Die bestehende Versorgungsstruktur im Poller Zentrum, insbesondere mit Gütern des täglichen Bedarfs, konzentriert sich im Wesentlichen auf den Bereich der Siegburger - und Rolshover Straße südlich der Bahnstrecke von Köln-Süd nach Köln-Kalk/Gremberg und ist im Nahversorgungskonzept begrenzt durch die Straße Am Altenberger Kreuz im Norden und der Straße Auf dem Sandberg im Süden und deckt im 700 m fußläufigen Einzugsbereich eine Bevölkerungszahl von über 10 000 Einwohnern ab. Die Ladenstruktur ist, wie bereits erwähnt, nur schwach ausgeprägt; jedes Warensortiment wird in der Regel in Breite und Tiefe nur einmal angeboten. Neben Geschäften mit den Gütern des täglichen Bedarfs bestehen auch Dienstleistungsbetriebe, darunter auch eine Bank und eine Sparkasse. Die Angebotsstruktur der Waren orientiert sich an der Bevölkerung des Einzugsbereiches.

Die vorgenante Charakterisierung bedeutet, dass jegliche neue Einzelhandelsansiedlung an nicht integrierten, dezentralen und autoorientierten Standorten mit großem Warenangebot und Agglomerationsmöglichkeiten eine Magnetwirkung entfalten wird, die im Zentrum nicht vergleichbar angeboten werden kann. Die Folge sind Kaufkraftabflüsse bzw. Kaufkraftumlenkungen, Ladenschließungen, verloren gehende Einkaufssynergieffekte und eine Verödung des Zentrums mit seinen Funktionen. Damit würde die wohnungsnah fußläufige Versorgung verloren gehen und sich auf neue dezentrale Lagen verlagern.

Nicht nur die geringe im Nahbereich des Plangebietes (700 m-Radius) zu versorgende Einwohnerzahl von ca. 3 750 EW macht deutlich, dass eine dezentrale Einzelhandelsansiedlung im Widerspruch zum Zentren- und Nahversorgungskonzept stehen würde und, dass mit starken Kaufkraftabflüssen bzw. einer Kaufkraftumlenkung aus dem Zentrum von Poll zu rechnen ist. Die unter verkehrlichen Gesichtspunkten vorteilhafte Randlage des Bebauungsplangebietes begründet außerdem die Annahme auf einen wesentlich größeren Kundeneinzugsbereich des bestimmten Einzelhandels und entsprechende negative Fernwirkungen, wodurch zusätzliche Verkehre aus einem größeren Einzugsbereich zu erwarten sind.

Im Übrigen ist die Annahme unzutreffend, der Bebauungsplan-Entwurf würde vollständige den Ausschluss des Einzelhandels vorsehen, denn ein bestimmter, für das Nahbereichszentrum von Poll unschädlicher Einzelhandel bleibt zulässig. Der im Bebauungsplan-Entwurf näher bestimmte Ausschluss des Einzelhandels ist somit auch nicht unverhältnismäßig. Unter den bereits eingehend genannten städtebaulichen Gesichtspunkten zum Ausschluss bestimmten Einzelhandels, ist

es darüber hinaus gerechtfertigt, das Gewerbegebiet primär dem produzierenden und artverwandten Gewerbe vorzubehalten. Aus dem städtebaulichen Ansatz, dass sich dieser Bereich von Deutz zu einem hochwertigen Bürostandort (z. B. Büro-Campus Deutz) mit dazu verträglichen sonstigen gewerblichen Nutzungen entwickeln kann und dass im Deutzer Hafen gewerbliche und industrielle Nutzungen genehmigungsfähig sind, aber gleichwohl Verbesserungen in der Emissionssituation und städtebaulichen Struktur längerfristig angestrebt werden, wurden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen.

2. Kraftfahrzeughandel in Verbindung mit Autowerkstätten

Enthalten in der Stellungnahme lfd. Nr. 1

Die textlichen Festsetzungen enthalten die Ausnahme, dass Autohäuser nur dann zulässig seien, wenn diese in unmittelbarem Zusammenhang mit einer Werkstatt stehen würden und die Verkaufsfläche baulich und räumlich untergeordnet sei. Demnach wäre nur ein Autohaus zulässig, das in erster Linie als Werkstatt dienen würde mit nur einer vom Umfang her sehr geringen Verkaufsfläche. Zwar wäre eine solche Werkstatt theoretisch denkbar, in der Regel bildet die Ausstellungs- und Verkaufsfläche bei Autohäusern aber den Hauptteil, die Werkstatt ist hingegen in baulicher und räumlicher Hinsicht nur von untergeordneter Bedeutung. Somit hätte die Regelung praktisch keinen Anwendungsbereich. Deswegen sei es notwendig, durch eine entsprechende Festsetzung sicherzustellen, dass Verkaufsflächen für Autohäuser ohne die vorgenannte Einschränkung der Unterordnung zugelassen werden sollten.

Entscheidung durch den Rat

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Begründung:

Die Stellungnahme wurde im Rahmen der nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch durchgeführten Änderung im Anschluss an die erste Offenlage insoweit berücksichtigt, dass nunmehr Kraftfahrzeughandel ohne Einschränkung und Abhängigkeit von Werkstätten zulässig ist. Der Rat schließt sich insoweit der vorgetragenen Argumentation an.

3. Speditionsnutzung Siegburger Str. 122 - 124

Enthalten in der Stellungnahme lfd. Nr. 1 und 4

Auf Teilflächen der Grundstücke Siegburger Str. 122 - 124 wäre bisher eine Spedition betrieben worden, die sich seit 2003 in Liquidation befinden würde. Damit sei der Betrieb lediglich faktisch eingestellt aber nicht aufgelöst worden und könnte jederzeit im Rahmen der genehmigten Nutzung wieder aufgenommen werden. Da aufgrund der vorgesehenen Festsetzung im Bebauungsplan nur noch Betriebsarten der Abstandsklasse VII und Betriebsarten mit ähnlich geringem Emissionsverhalten zulässig sein sollen, wäre der Speditionsbetrieb nicht mehr zulässig. Die Wiederaufnahme einer Speditionsnutzung sei aber bei der Verwertung und Entwicklung des angesprochenen Grundstücks denkbar, da das Betriebsgrundstück auch mit entsprechenden Aufbauten und Anlagen (Tankstelle, Abscheideanlagen, Werkstatthallen und Montagegruben) ausgestattet wäre. Dieses Nutzungsinteresse, das durch den noch bestehenden Bestandsschutz für eine Speditionsnutzung wirtschaftlich gesichert sei, wäre gefährdet, wenn sich der Betrieb nicht in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen erweitern ließe, weil er aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen und Auflagen rechnen müsste. Aufgrund des Bestandsinteresses der Eigentümer sollte die Speditionsnutzung planungsrechtlich gesichert werden.

Entscheidung durch den Rat

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im südlichen Deutz. Dieser Bereich weist westlich der Siegburger Straße eine Gewerbe- und Industrienutzung (Deutzer Hafen) auf. Östlich der Siegburger Straße befindet sich im Nahbereich Büronutzung, die zurzeit erheblich erweitert wird. Südlich des Plangebietes und jenseits des Bahndamms im Stadtteil Poll schließt sich in nur etwa 100 m Entfernung Misch- und Wohnnutzung an.

Aus dem städtebaulichen Ansatz, dass dieser Bereich von Deutz auch als Randbereich der Innenstadt einzuordnen ist und zu einem hochwertigen Bürostandort (z. B. Büro-Campus Deutz) mit dazu verträglichen sonstigen gewerblichen Nutzungen entwickelt werden soll und dass westlich und nördlich im Deutzer Hafen gewerbliche und industrielle Nutzungen genehmigungsfähig sind, aber gleichwohl Verbesserungen in der Emissionssituation und städtebaulichen Struktur längerfristig angestrebt werden, wird die Zulässigkeit der Betriebe in der Art beschränkt. Darüber hinaus ist hinsichtlich des Störgrads zulässiger Nutzungen zu beachten, dass das Plangebiet auch als Übergangsbereich zur Wohn- und Mischnutzung des südlich angrenzenden Stadtteils einzuordnen ist.

Die Betriebsart "Spedition" ist aufgrund der vorgesehenen Festsetzung, dass nur Betriebsarten der Abstandsklassen VII zulässig sein sollen, zukünftig im Plangebiet neben der bereits genannten städtebaulichen Zielsetzung auch aus Gründen des Immissionsschutzes ausgeschlossen. Eine Speditionsnutzung wäre nach der Abstandsliste 2007 (4. BImSchV vom 15.07.2006) in der Abstandsklasse V einzuordnen, die grundsätzlich einem Abstand von ca. 300 m zu reinen Wohngebieten einzuhalten hat.

In zentraler Lage im Plangebiet (Siegburger Str. 122 - 124 und Poller Kirchweg 7 - 9) war ehemals eine Schwerlast-Spedition betrieben worden. Der Betrieb wurde bereits vor mehreren Jahren eingestellt und besteht entsprechend in der Örtlichkeit faktisch nicht mehr. Die heute auf dem ehemaligen Betriebsgelände vorhandenen und von einem hohen Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsbedarf geprägten Baulichkeiten, die alle bereits vor Jahrzehnten im Zusammenhang mit dem Speditionsbetrieb errichtet wurden, vermitteln objektiv den Eindruck der endgültigen Aufgabe der ursprünglichen Zweckbestimmung. Für das ehemalige Betriebsgrundstück suchen die Eigentümer eine andere neue Nutzungsmöglichkeit. Ohne die vom Rat erlassene Veränderungssperre würde heute das Grundstück möglicherweise von einem Lebensmitteldiscounter mit ca. 80 Stellplätzen genutzt werden. Auch führen die Eigentümer, wie sich in der Offenlage zeigte, aktuell Gespräche, das Areal zum Zwecke der Bürobauung vollständig zu veräußern. Jedenfalls ist über Jahre nicht zu erkennen, dass die Speditionsnutzung ernsthaft vor einer Wiederaufnahme stehen würde.

Der passive Bestandsschutz für eine bestimmte Art der Nutzung endet nicht notwendig schon mit deren faktischer Beendigung wegen Eigentümer- oder Pächterwechsel, denn Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 des Grundgesetzes räumt den Berechtigten vielmehr zum Schutz des Vertrauens in den Fortbestand einer bisherigen Rechtsposition je nach konkreten Einzelumständen eine gewisse Zeitspanne ein, innerhalb derer der Bestandsschutz nachwirkt und noch Gelegenheit besteht, an den früheren Zustand anzuknüpfen. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, ob dies objektiv im Sinne der Verkehrsauffassung erkennbar ist.

Nach dem Zeit- und Umstandsmoment ist jedoch davon auszugehen, dass der Bestandsschutz des hier angesprochenen Speditionsbetriebes tatsächlich bereits erloschen ist und für die Abwägung der Planinhalte unbeachtlich ist. Im Handelsregister A des Amtsgerichts Köln wurde bereits am 27.05.2003 eingetragen, dass die Gesellschaft aufgelöst ist.

Auch wenn entgegen der Bewertung das ehemalige Schwertransportunternehmen durch bestehenden Bestandsschutz abwägungsbeachtlich wäre, würde letztlich dieser Umstand ohne Einfluss auf das Ergebnis des Verfahrens sein. Der Betrieb könnte aus den städtebaulichen Überlegungen nicht planungsrechtlich gesichert werden und auch nicht über das Instrument des § 1 Abs. 10

Baunutzungsverordnung (BauNVO), denn bei dem Betrieb würde es sich nicht mehr um einen kleineren Einsprengsel geringfügigem Umfangs handeln. Zusammen mit dem nördlich angrenzenden und auf den passiven Bestandsschutz gesetzten Verbrauchermarkt wäre mehr als die Hälfte der Baugebietsfläche (unter Ausklammerung des im Plangebiet gesicherten Umspannwerks) bereits durch Betriebe belegt, die nicht der angestrebten städtebaulichen Entwicklung entsprechen würden. Der ehemalige Speditionsbetrieb könnte lediglich aufgrund des gewerblich-industriellen Umfeldes im Deutzer Hafen passiven Bestandsschutz erhalten. Voraussetzung wäre allerdings, dass in der Vergangenheit dieser Betrieb bauordnungsrechtlich auch tatsächlich genehmigt wurde, denn nur dann würde die Baugenehmigung der baulichen Anlage Feststellungswirkung im Umfang der genehmigten Nutzung verleihen.

4. Wohnnutzung Siegburger Str. 122 - 124

Enthalten in den Stellungnahmen Ifd. Nr. 1, 2, 4 und 5

Auf Teilflächen der Grundstücke Siegburger Straße 122 – 124 würde genehmigte Wohnnutzung ausgeübt. Für das Grundstück Siegburger Straße 122, 122a und 122b wären die Wohnungen seinerzeit genehmigt worden, weil sie für einen bestimmten Nutzerkreis - betriebsangehörige Fahrer - benötigt wurden. In der Baugenehmigung sei aber keine Bedingung enthalten, etwa dahingehend, dass die Wohnungen auch in Zukunft nur von Betriebsangehörigen genutzt werden dürften. Die Ausführungen in der Begründung, die Wohnungen seien für die Abwägung unerheblich, wären somit fehlerhaft. Auch hätten die angesprochenen Wohnungen für die überplante Fläche prägende Wirkung (der Gebietscharakter würde einem Mischgebiet entsprechen), die es verbietet, diese Nutzung zu ignorieren. Für das Grundstück Siegburger Straße 124 sei die Wohnnutzung, die 1937 beziehungsweise 1939 genehmigt worden sei, zwar derzeit vorübergehend eingestellt, soll jedoch evtl. sogar kurzfristig wieder aufgenommen werden. Die genehmigte Wohnnutzung würde im Übrigen Bestandsschutz genießen, der jedoch bei Festsetzung eines Gewerbegebietes gefährdet sei. Aufgrund des Bestandsinteresses der Eigentümer sollte die Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert werden.

Entscheidung durch den Rat

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes liegt im südlichen Deutz. Dieser Bereich weist westlich der Siegburger Straße eine Gewerbe- und Industrienutzung (Deutzer Hafen) auf. Östlich der Siegburger Straße befindet sich im Nahbereich Büronutzung, die z. Z. erheblich erweitert wird. Südlich des Plangebietes und jenseits des Bahndamms im Stadtteil Poll schließt sich Misch- und Wohnnutzung an.

Vorgesehen ist, für das Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Plangebiet die gewerbliche Nutzung und Entwicklung zu sichern und zu stärken. Dabei soll in Anlehnung an das umgebende, hafennahe großflächige Gewerbe- und Industriereal die Standortentwicklung gefördert werden. Dies bedeutet, dass das Gewerbegebiet primär dem produzierenden und artverwandten Gewerbe vorzubehalten bleiben soll. Aus diesem städtebaulichen Ansatz und dass dieser Bereich von Deutz auch als Randbereich der Innenstadt einzuordnen ist, soll sich der Bereich zu einem hochwertigen Bürostandort (z. B. Büro-Campus Deutz) mit dazu verträglichen sonstigen gewerblichen Nutzungen entwickeln.

Für das Grundstück Siegburger Straße 122, 122a und 122b wurden die Wohnungen seinerzeit genehmigt, weil sie für einen bestimmten Nutzerkreis - betriebsangehörige Fahrer - benötigt wurden. In der Baugenehmigung ist aber offensichtlich keine Bedingung enthalten, etwa dahingehend,

dass die Wohnungen auch in Zukunft nur von Betriebsangehörigen genutzt werden dürfen. Die angeführte Baugenehmigung enthält offenbar somit einen formellen Mangel, da versäumt wurde, die ausschließliche Bindung der Wohnungen an Betriebsangehörige durch eine besondere Bedingung aufzunehmen. Allerdings ist durch den Verweis auf den gleichzeitig erteilten Befreiungsbescheid jedoch eindeutig, dass dieser Inhalt der Baugenehmigung sein sollte. Schließlich hat der Antragsteller damals diesen Befreiungsantrag gestellt und ausdrücklich damit begründet, dass das Speditionsunternehmen ca. 35 Kraftfahrer beschäftigt, die aus betrieblichen Gründen (Fahrbereitschaft) in unmittelbarer Nähe des Betriebes wohnen müssen und ausschließlich aus diesem Grund eine Genehmigung beantragt wird.

Es ist davon auszugehen, dass der Bestandsschutz für die in den fünfziger Jahren des letzten Jahrhunderts baurechtlich genehmigte Wohnnutzung der Gebäude Siegburger Str. 122, 122 a und 122 b ausschließlich für betriebsangehörige Kraftfahrer der Schwerlast-Spedition erloschen ist.

Für das Grundstück Siegburger Straße 124 und 124 a ist die Situation ähnlich zu bewerten. Vermutlich in den 1930er Jahren - das Plangebiet wurde damals durch Gewerbebetriebe in Nachbarschaft zum Deutzer Hafen und der Hafenbahn bebaut - wurde ein freistehendes Einfamilienhaus teilweise mit Büroräumen im Erdgeschoss vom Inhaber der Speditionsfirma, die seit 1922 dort betrieben wurde, beantragt, genehmigt und nach der Errichtung von diesem und seiner Familie genutzt. Darüber hinaus wurde etwa zur gleichen Zeit auf dem Betriebsgelände ein Gebäude mit Garagen, Werkstatt und Lager im Erdgeschoss und Räumlichkeiten zu Wohnzwecken im ersten Obergeschoss, genehmigt und nach der Errichtung von Betriebsangehörigen (Fahrbereitschaft) genutzt. Es ist offensichtlich, dass auch hier die angesprochene Wohnnutzung betriebsbedingt erforderlich und entsprechend zugelassen wurde.

Im Bebauungsplan-Entwurf sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem zulässigen Gewerbebetrieb u. a. zugeordnet sind, nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässig, so dass eine Nutzung der einzelnen Gebäude auf den Grundstücken Siegburger Straße 122 - 124 in diesem Rahmen planungsrechtlich gesichert ist. Eine nicht privilegierte Wohnnutzung für diese Gebäude war zu keinem Zeitpunkt genehmigungsfähig, da das Areal zumindest seit den vorgenannten Zeiträumen ununterbrochen für einen Gewerbebetrieb genutzt wurde und das Umfeld als Gewerbegebiet einzuordnen ist. Die in den vorgenannten Gebäuden heute teilweise ausgeübte, nicht privilegierte beziehungsweise von Anfang an und ohne Unterbrechung nicht genehmigungsfähige Wohnnutzung ist deshalb für die Abwägung der Bebauungsplaninhalte unbeachtlich.

Auch wenn entgegen der Bewertung die angesprochene Wohnnutzung in einzelnen Gebäuden auf den Grundstücken Siegburger Straße 122 - 124 durch bestehenden Bestandsschutz abwägungsbeachtlich wäre, würde letztlich dieser Umstand ohne Einfluss auf das Ergebnis des Verfahrens sein, denn Wohnungen, die nicht mit § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO angesprochen sind, können aus den genannten städtebaulichen Überlegungen nicht planungsrechtlich gesichert werden. Unzutreffend ist in diesem Zusammenhang die Behauptung, die nähere Umgebung sei als Mischgebiet einzuordnen, denn die Bestandserhebung hat ergeben, dass außer der hier angesprochenen Wohnnutzung nur gewerbliche Nutzungen im Umfeld vorhanden sind. Der planungsrechtlichen Sicherung der allgemeinen Wohnnutzung, auch über das Instrument des § 1 Abs. 10 BauNVO, stehen auch die Nichterfüllbarkeit der gesunden Wohnverhältnisse entgegen. Insbesondere der Gewerbelärm aus dem Plangebiet und dem Deutzer Hafen, der Straßenverkehrslärm und analog dazu die Luftschadstoffe von der Siegburger Straße (Individualverkehr und Stadtbahn) sowie die Hochlage der Bahntrasse sorgen für unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohnnutzung. Die Wohnnutzung könnte deshalb lediglich passiven Bestandsschutz erhalten.

5. Höchstgrenze der Gebäudehöhe im Plangebiet

Enthalten in der Stellungnahme lfd. Nr. 1, 3 und 4

Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan-Entwurf sei eine Höchstgrenze für die Gebäudehöhe von 13,5 m vorgesehen, welche durch betriebstechnisch oder konstruktiv erforderliche, untergeordnete Dachaufbauten oder Bauteile maximal 2,5 m überschritten werden könnte. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Siegburger Straße würde sich bereits eine höhere Bebauung befinden, so dass für die Begrenzung kein zwingender städtebaulicher Grund ersichtlich sei. Die Festsetzung auf maximal 13,5 m könnte mit Blick auf das im südöstlichen Planbereich gelegene viergeschossige Gebäude auch nicht mit möglichen Verschattungsproblemen gerechtfertigt werden, jedenfalls dann nicht, wenn der Nachbar einer höheren Bebauung zustimmen würde. Es wird beantragt, die festgesetzte Gebäudehöhe von 13,5 m als Höchstgrenze auf mindestens 15,0 m zu erhöhen, da ein Bürogebäude nach heutigen Anforderungen nur mit einer lichten Raumhöhe von 3,0 m, einer ausreichenden Wärmdämmung mit Attika und mindestens 0,5 m Sockel über Gelände sinnvoll realisiert werden könnte.

Im Rahmen der erneuten Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes wurde die Befürchtung geäußert, die geänderte Festsetzung zur Gebäudehöhe würde die Ausbildung einer Attika ausschließen. Außerdem wurde angeregt, die Bebauung an die Umgebungssituation anzupassen und fünfgeschossig festzusetzen.

Entscheidung durch den Rat

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die Stellungnahme wurde im Rahmen der nach § 4 a Abs. 3 BauGB durchgeführten Änderung im Anschluss an die erste Offenlage insoweit berücksichtigt, dass die Höchstgrenze der Höhe der baulichen Anlagen auf 15,0 m geändert wird.

Durch den Bebauungsplan-Entwurf soll der Zulässigkeitsmaßstab im Plangebiet nicht wesentlich verändert werden. Das gilt auch hinsichtlich der Höhenentwicklung im Plangebiet, so dass die maximal vorhandene Viergeschossigkeit beibehalten werden soll. Gleichwohl trägt die geänderte höchstzulässige Höhe der Bebauung von 15,0 m den Ansprüchen an eine zeitgemäße Bürobebauung mit entsprechenden Geschosshöhen Rechnung. Eine Orientierung an der überwiegend siebengeschossigen Bebauung an der Ostseite der Siegburger Straße kann somit aus städtebaulicher Sicht nicht in Betracht gezogen werden. Im Übrigen wird an dieser Stelle klargestellt, dass bei einer Flachdachbebauung selbstverständlich eine Attika als oberer Gebäudeabschluss nicht ausgeschlossen ist. Es ist in den textlichen Festsetzungen allerdings hervorgehoben, dass auch die Höhe der Attika die höchstzulässige Höhe der Bebauung nicht überschreiten darf.

Soweit im Rahmen der erneuten Offenlage eine fünfgeschossige Bebauung angeregt wurde, ist diese Ausführung unbeachtlich, denn es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Festsetzungen (Kraftfahrzeughandel, Höhe baulicher Anlagen) vorgetragen werden können. Auch unter Berücksichtigung der Stellungnahme würde letztlich dieser Umstand ohne Einfluss auf das Ergebnis des Verfahrens sein, da der Zulässigkeitsmaßstab im Plangebiet nicht wesentlich verändert werden soll.

6. Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und von Vergnügungsstätten im Plangebiet

Enthalten in der Stellungnahme lfd. Nr. 4

Im Rahmen der erneuten Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes wurde die Stellungnahme vorgelegt, der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und von Vergnügungsstätten im Plangebiet sei unbegründet und damit unzulässig.

Entscheidung durch den Rat

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Soweit im Rahmen der erneuten Offenlage zum Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und von Vergnügungsstätten im Plangebiet Stellung genommen wird, sind diese Ausführung unbeachtlich, denn es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Festsetzungen (Kraftfahrzeughandel, Höhe baulicher Anlagen) vorgetragen werden können. Auch unter Berücksichtigung der Stellungnahme würde letztlich dieser Umstand ohne Einfluss auf das Ergebnis des Verfahrens sein, da der Zulässigkeitsmaßstab im Plangebiet nicht wesentlich verändert werden soll.

Mit dem Ausschluss der vorgenannten Nutzungen wird der Ausschluss des bestimmten Einzelhandels flankiert und den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes Rechnung getragen. Erfahrungsgemäß siedeln sich die genannten Nutzungen bevorzugt in freigestellten Gewerbeflächen an, wie am Beispiel des Verbrauchermarktes im Plangebiet nachvollzogen werden kann. Trotz einer häufig großen Flächenbeanspruchung durch diese Betriebe, werden aber allenfalls wenige Arbeitsplätze angeboten, was jedoch dem Leitgedanken der BauNVO für Gewerbebetriebe widerspricht. Außerdem bestehen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und für Vergnügungsstätten im Stadtgebiet wesentlich bessere Standortbedingungen als im Plangebiet.