

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Einleitung betreffend die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5843/03
Arbeitstitel: Max-Planck-Straße in Köln-Junkersdorf, 1. Änderung

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Stadtentwicklungsausschuss	23.04.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 3 (Linden- thal)	04.05.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	15.06.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 5843/03 gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB für das Gebiet südlich des Autobahnkreuzes West zwischen A 4, den Gleisen der Köln-Frechen-Benzelrather-Eisenbahn (Stadtbahnlinie 7) sowie der A 1 in Köln-Junkersdorf (Ortsteil Marsdorf) —Arbeitstitel: Max-Planck-Straße in Köln-Junkersdorf, 1. Änderung— als Reaktion auf eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 03.04.2008 mit dem Ziel zu ändern und zu ergänzen, in den festgesetzten Sondergebieten anstelle der bisher festgesetzten gebietsbezogenen Verkaufsflächenbegrenzungen, vorhabenbezogene Verkaufsflächen jeweils als Höchstgrenze je Betrieb festzusetzen und die Definition von zentrenrelevantem Einzelhandel an die auf Grundlage des neuen Einzelhandelserlasses vom Rat der Stadt Köln beschlossenen sog. Kölner Liste anzupassen.

Alternative: Aufhebung des Bebauungsplanes mit der Konsequenz, auf die künftige städtebauliche Entwicklung, insbesondere im Hinblick auf die Steuerung des großflächigen Einzelhandels, zu verzichten.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme € _____	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja € _____	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten b) Sachkosten € _____ € _____
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)		Einsparungen (Euro)		

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 5843/03 für das Gewerbegebiet Marsdorf regelt in umfangreichen Sondergebietsfestsetzungen die Ansiedlung von Einzelhandel bzw. dessen Verkaufsflächenbegrenzung. Dies geschieht für jedes der festgesetzten Sondergebiete durch die Festsetzung der innerhalb dieser Flächen maximal zulässigen Verkaufsflächen.

Aufgrund einer aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und einer hierauf gestützten, jüngst erhobenen Klage auf Genehmigung der Erweiterung eines Discounters soll der Bebauungsplan Nr. 5843/03 –Max-Planck-Straße– zur Fehlerbehebung im ergänzenden Verfahren gemäß § 13 in Verbindung mit § 214 Abs. 4 BauGB geändert werden.

Mit Urteil vom 03.04.2008 - BVerwG 4 CN 3.07 - (NVwZ 2008, 902) hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage unzulässig ist. Eine solche Festsetzung könne weder auf § 16 Abs. 2 BauNVO (Maß der baulichen Nutzung) noch auf § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO (Art der baulichen Nutzung) gestützt werden. Eine Kontingentierung der Verkaufsflächen, die auf das Sondergebiet insgesamt bezogen sei, öffne das Tor für sog. "Windhundrennen" potentieller Investoren und Bauantragsteller und schließe die Möglichkeit ein, dass Grundeigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen seien.

Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist auf den Bebauungsplan Nr. 5843/03 –Max-Planck-Straße– übertragbar, weil auch hier für die einzelnen Sondergebiete eine vorhabenunabhängige Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels festgesetzt wurde, was auch der überwiegenden bisherigen Rechtsprechung und Literaturmeinung entsprach.

Da an diesem nicht integrierten Einzelhandelsstandort zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung durch eine ansonsten zu erwartende sukzessive Einzelhandelsexpansion auch weiterhin eine Begrenzung des Einzelhandels erforderlich ist, soll mit der Änderung des Bebauungsplans auf die geänderte Rechtsprechung reagiert werden. Es ist vorgesehen, anstelle der bisherigen gebietsbezogenen Verkaufsflächenbegrenzungen in den Sondergebieten, vorhabenbezogene Verkaufsflächen jeweils als Höchstgrenze und je Betrieb festzusetzen. Dabei soll an dem Ziel festgehalten werden, die Verkaufsflächen weiterhin auf den Stand des Status Quo, der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde gelegt wurde, zu begrenzen.

Für das festgesetzte Sondergebiet nördlich der Dürener Straße, unmittelbar vor der Autobahnunterführung der A 4 (siehe Anlage 2), setzt der Bebauungsplan für die dort ansässigen drei Möbelhäuser eine zentrenrelevante Verkaufsfläche (VK 1) von 2 100 m² und eine nicht

zentrenrelevante Verkaufsfläche (VK 2) von 40 300 m² jeweils als Höchstgrenze fest. Die VK 1-Fläche setzt sich dabei aus dreimal 700 m² zusammen, da jedem Betrieb jeweils 700 m² VK 1 eingeräumt wurden. Bei der Festsetzung der VK 2-Fläche wurden die seinerzeit tatsächlich vorhandenen bzw. genehmigten Verkaufsflächen abzüglich der bereits eingeräumten VK 1-Flächen zugrunde gelegt. Diese setzt sich aus der Summe von 4 100 m² (Viva), 28 200 m² (Realkauf) sowie und 8 000 m² (Polster Trösser) zusammen, die für die einzelnen Betriebe ermittelt wurden.

Für dieses Sondergebiet soll nunmehr festgesetzt werden (siehe Anlage 3), dass für jeden einzelnen Betrieb eine VK 1 und VK 2 grundstücks- und damit vorhabenbezogen festgesetzt wird, ohne dass die Verkaufsflächenbegrenzung insgesamt verändert wird. Eine inhaltliche Änderung ergibt sich für die ansässigen Betriebe somit nicht. In den übrigen relevanten Sondergebieten sollen die Verkaufsflächenbegrenzungen analog geändert werden.

Ferner ist vorgesehen, die Definition von zentrenrelevantem Einzelhandel an den zwischenzeitlich geänderten Einzelhandelserlass anzupassen. Während sich die bestehende Definition von zentrenrelevantem Einzelhandel auf die Anlage 1, Teil A und B des Einzelhandelserlasses NW vom 07.05.1996 (MBI. NW. 1996 S. 922), bezieht, soll nunmehr die auf Grundlage des neuen Einzelhandelserlasses vom 22.09.2008 vom Rat der Stadt Köln beschlossene, sog. Kölner Liste als Definition herangezogen werden.

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1 - 3

- Anlage 1 Befangenheitsplan
- Anlage 2 Ausschnitt aus dem zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5843/03
- Anlage 3 Beispielhafte Festsetzung der künftigen Verkaufsflächen