



Der Oberbürgermeister

Dezernat, Dienststelle

VI/61/1

611/2 prau ma

Vorlagen-Nummer 04.12.2012

4187/2012

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	13.12.2012
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	13.12.2012

**Aussagen der Verwaltung zum TOP 13.2 der 32. Sitzung des Stadtentwicklungsausschuss vom 08.11.2012, Beschluss über die Offenlage betreffend die 2. Änderung des Bebauungsplanes 68459/02
Arbeitstitel: "2. Änderung ICE-Terminal Messe" in Köln-Deutz**

Der Beschluss über die Offenlage betreffend die 2. Änderung des Bebauungsplanes 68459/02 –Arbeitstitel: "2. Änderung ICE-Terminal Messe" in Köln-Deutz– wurde in der 32. Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 08.11.2012 geändert beschlossen:

Sinngemäß sollen dabei bezüglich der Einzelhandelsausweisung folgende Festsetzungen getroffen werden (die genaue Formulierung wird von der Verwaltung erarbeitet):

1. Die Gesamtverkaufsfläche wird auf 1 500 m² begrenzt.
2. In den textlichen Festsetzungen soll festgelegt werden, dass die restlichen Einkaufsflächen nicht zusammenhängend angeordnet werden dürfen.

Stellungnahme der Verwaltung zur Beschlusslage:

Die Begrenzung der Verkaufsfläche erfolgt über die Ausweisung von Flächen für den Einzelhandel. Durch die Ausweisung der Einzelhandelsstandorte je Baufenster/Baublock wird ein mögliches "Windhundprinzip" für eine vorhabenunabhängige Gesamtverkaufsfläche ausgeschlossen. Mit dem Satzungsbeschluss als Ortsrecht muss Maß und Art der baulichen Nutzung eindeutig bestimmt sein. Diese Festsetzungen sind Grundlage zum Beispiel für die Baugenehmigung. Eine textliche Festsetzung, dass im Gewerbegebiet vorhabenunabhängig maximal 1 500 m² Verkaufsflächen zulässig sind, ist mit Mitteln des Bauplanungsrechtes im klassischen, angebotsorientierten Bebauungsplan nicht möglich. Dies entspricht seit der Grundsatzentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 03.04.2008 - 4 CN 3/07 - ständiger obergerichtlicher Rechtsprechung (vgl. Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 04.10.2012 - 10 D 30/08.NE; Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 04.10.2010 - 3 S 1432/07; Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 15.11.2010 - 1 C 10403/09).

Im Zuge der Gespräche zwischen der Verwaltung und der Messe City Köln GmbH & Co. KG wurde ebenfalls geprüft, inwieweit eine Regelung einer Verkaufsflächenbegrenzung in einem den Bebauungsplan ergänzenden städtebaulichen Vertrag, verbunden mit einer die Begrenzung absichernden Baulast, möglich wäre. Diese Lösung wurde aus rechtlichen Gründen nicht weiter verfolgt, da eine Baulast dazu dient, das geplante Vorhaben auf der Grundlage des geltenden Rechts genehmigungsfähig zu machen, und nicht losgelöst von einem konkreten Bauvorhaben zur Bewältigung eines städtebaulichen Konfliktes zwischen Einzelhandelsnutzung und dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche herangezogen werden darf (vgl. Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 02.09.2009

- 3 S 1773/07). Im beiderseitigen Einvernehmen zwischen Investor und Verwaltung hat man sich daher aus Gründen der Rechtssicherheit des Bebauungsplanes geeinigt, die bisherigen Regelungen zur Ausweisung der Einzelhandelsflächen beizubehalten. Die Begrenzung der Einzelhandelsflächen und die Verortung des Einzelhandels auf räumlich voneinander getrennte Standorte wurden vom Investor akzeptiert. Mit der Verortung der Einzelhandelsstandorte von räumlich getrennten Flächen für den Einzelhandel ist der zweite Änderungswunsch erfüllt.

Zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandelsstandorte:

Die Entwicklung der Standortfestlegung zu den Einzelhandelsstandorten wurde grafisch in der Anlage 1 zusammengefasst.

Ursprünglich sollten im Bebauungsplan zwei von einander getrennte Einzelhandelsflächen (Anlage 1, Skizze a - Ausgangslage) festgesetzt werden. Auf Wunsch der Vertreter der Messe City Köln GmbH & Co. KG und in Absprache mit der Verwaltung wurde der westliche Einzelhandelsstandort an dem Messebalkon in fünf kleinere Einzelhandelsstandorte (siehe Anlage 1, Skizze b) aufgeteilt. Nach der Diskussion im Stadtentwicklungsausschuss werden die Flächen für den Einzelhandel in Richtung des zukünftigen Platzes (siehe Anlage 1, Skizze c) sowie in Richtung des Ein- beziehungsweise Ausgangs zum KVB-Tunnel verschoben. Nach Mitteilung der Verwaltung im Stadtentwicklungsausschuss wird die Offenlage des Bebauungsplanes auf Basis der in der Anlage 1 geänderten Skizze c und der daraus resultierenden Änderung im Bebauungsplan (Anlage 3) vorbereitet. Die Begründung (Anlage 2 zur Vorlage 2666/2012) bedarf hierzu keiner Änderung. Lediglich die Festsetzung der Flächen für den Einzelhandel wird entsprechend dem in der Anlage 1 dargestellten Vorschlag 1 c angepasst. Sofern die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Einzelhandel sich im Zuge der Realisierung verschieben, kann der Bebauungsplan über eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB angepasst werden.

Weitere Änderungen:

Die Begründung (Anlage 2) sowie die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften/ Gestalterische Festsetzungen (Anlage 4) wurden an einigen Stellen aufgrund von neueren Erkenntnissen angepasst.

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt die geänderten Anlagen 2 - 4 für die Offenlage des Bebauungsplanes zur Kenntnis.

Anlagen

- 1 Entwicklung der Einzelhandelsstandorte
- 2 Begründung gemäß § 3 Absatz 2
- 3 Bebauungsplan (verkleinert auf DIN A 3)
- 4 Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften/Gestalterische Festsetzungen

Gez. Höing