

Bebauungsplanverfahren Nr. 68459/02 ICE-Terminal Messe 2. Änderung in Köln-Deutz Geänderte Beschlusslage zum Offenlagebeschluss und Stellungnahme der Verwaltung

Vorlage Nr. 2666/2012 Bezirksvertretung Innenstadt vom 13.09.2012, TOP 7.2.17 ergänzter Beschluss	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>Die Bezirksvertretung stimmt dem Beschlussvorschlag mit der folgenden Maßgabe zu und empfiehlt dem Stadtentwicklungsausschuss, entsprechend zu beschließen: Die bisher nur als Absichtserklärung aufgenommene langfristige Planung für Rad- und Fußwegeerschließung ist als Festsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen (siehe Anlage 2: Begründung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch).</p>	<p>Zur Verbesserung der fußläufigen Anbindung des neuen Quartiers an die Innenstadt ist es vorgesehen, eine barrierefreie Zugänglichkeit an den Fuß- und Radweg auf der nördlichen Seite der Hohenzollernbrücke zu schaffen. Auch die Planungen für den Breslauer Platz sehen dort eine derartige Lösung vor, so dass künftig eine barrierefreie Fußgängerverbindung über den Rhein gegeben sein wird. Für den Radverkehr schließt sich dadurch die heute noch offene Lücke im Radwegenetz.</p> <p>Die von der Verwaltung erstellte Machbarkeitsstudie favorisiert eine Rampen-/Brückenkonstruktion, die als eigenständige Konstruktion an die vorhandenen Gleiskörper der DB AG anschließt.</p> <p>Dieser Lösungsansatz ist bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens zur MesseCity durch die Bieter berücksichtigt worden.</p> <p>Mit Bekanntwerden der Planungsabsichten der Deutsche Bahn AG, im Zuge des Ausbaus der S-Bahn-Strecke S 11, die Bahnhöfe in Deutz und Hbf mit zwei zusätzlichen Gleisen samt Mittelbahnsteig auszubauen, hat sich die Situation grundlegend verändert. Der damit verbundene Flächenbedarf schränkt den geplanten öffentlichen Raum stark ein. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine konkrete Planung der Deutsche Bahn AG vorliegt, kann auch der Standort einer Rampen-/Brückenkonstruktion nicht festgelegt werden.</p> <p>Die jetzige Ausweisung als Verkehrsfläche ist für den Bau der Fuß- und Radwegerampe ausreichend. Auf die Ausweisung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radwegerampe" wird verzichtet.</p> <p>Auf die besondere Problematik in Bezug auf die fehlende Freistellung der Liegenschaft "Leichlinger Straße" wird ergänzend auf die Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch, Ziffer 4.8 Festsetzungen auf gewidmeten Bahnflächen, hingewiesen.</p>

Vorlage Nr. 2666/2012 Stadtentwicklungsausschuss vom 08.11.2012, TOP 13.2 ergänzter Beschluss	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>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:</p> <p><u>Sinngemäß</u> sollen dabei bezüglich der Einzelhandelsausweisung folgende Festsetzungen getroffen werden (die genaue Formulierung wird von der Verwaltung erarbeitet):</p> <ol style="list-style-type: none">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.	<p>Hierzu wurde eine Mitteilung mit der Vorlagen-Nummer 4187/2012 erstellt und der Bezirksvertretung Innenstadt sowie dem Stadtentwicklungsausschuss in der jeweiligen Sitzung vom 13.12.2012 zur Kenntnis gegeben. Die Bezirksvertretung Innenstadt und der Stadtentwicklungsausschuss hat die geänderten Anlagen 2 - 4 für die Offenlage des Bebauungsplanes zur Kenntnis in der jeweiligen Sitzung vom 13.12.2012 zur Kenntnis genommen.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>

Zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandelsstandorte:

Die Entwicklung der Standortfestlegung zu den Einzelhandelsstandorten wurde grafisch in der Anlage 1 zur Mitteilung 4187/2012 zusammengefasst.

Ursprünglich sollten im Bebauungsplan zwei von einander getrennte Einzelhandelsflächen (Anlage 1 zur Mitteilung 4187/2012, 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 zur Mitteilung 4187/2012, Skizze b) aufgeteilt. Nach der Diskussion im Stadtentwicklungsausschuss werden die Flächen für den Einzelhandel in Richtung des zukünftigen Platzes (siehe Anlage 1 zur Mitteilung 4187/2012, 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 zur Mitteilung 4187/2012 geänderten Skizze c und der daraus resultierenden Änderung im Bebauungsplan (Anlage 3 zur Mitteilung 4187/2012) 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 zur Mitteilung 4187/2012 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 zur Mitteilung 4187/2012) sowie die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften/Gestalterische Festsetzungen (Anlage 4 zur Mitteilung 4187/2012) wurden an einigen Stellen aufgrund von neueren Erkenntnissen angepasst.