

Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Arbeitstitel: Möbelmarkt in Köln-Poll

Vorlage 4205/2013

hier: Die Bezirksvertretung Porz hat in Sitzung am 11.03.2014 den Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Arbeitstitel: Möbelmarkt in Köln-Poll bis zur nächsten Sitzung zurückgestellt. Darüber hinaus hat sie einen Fragenkatalog aufgestellt, der im Folgenden beantwortet wird.

1. Die Bezirksvertretung bittet um Offenlage und genaue Beschreibung des geplanten Sortiments im zentrenrelevanten Bereich. Insbesondere sollen die Geschäftszentren Siegburger Straße in Poll und Taunusstraße in Gremberg geschützt werden.

Hierzu soll ein Verträglichkeitsgutachten erstellt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Beschreibung von Art und Größe der zentrenrelevanten Nebensortimente ist ohnehin vom Vorhabenträger zu konkretisieren, da sie Gegenstand der verbindlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sein wird. Nach erster Einschätzung der Verwaltung sind die vom Vorhabenträger vorgesehenen Randsortimente für die vorgenannten Zentren nicht schädlich, da diese (Haushaltsartikel, Einrichtungsbedarf, Heimtextilien, Elektrogroßgeräte, Leuchten, Geschenkartikel etc., vgl. Anlage 2 Beschlussvorlage) innerhalb der vorgenannten zentralen Versorgungsbereiche keine zentrenprägende Funktion haben. Die Anregung der Bezirksvertretung Porz die Verträglichkeit der vorgesehenen Sortimente durch ein Gutachten zu prüfen, wird dennoch befürwortet. Die Verwaltung wird den Vorhabenträger zur Erstellung einer Verträglichkeitsanalyse auffordern und die Ergebnisse im Rahmen des weiteren Verfahrens in der Art berücksichtigen, dass eine Schädigung der Zentren in Poll und Humboldt/Gremberg vermieden wird.

Zu diesem Themenbereich sollen zudem folgende Unterpunkte beantwortet werden:

- a. Kann das geplante Sortiment für den kurzfristigen Bedarf nachträglich verändert und durch andere Sortimentsbestandteile aus dem kurzfristigen Bedarf ersetzt werden, und wenn ja, auf welchem Wege?

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Durchführungsvertrag wird das Sortiment dezidiert mit der Größe der Verkaufsfläche festgelegt. Das Sortiment des kurzfristigen Bedarfs wird aufgrund der Zentrenschädlichkeit ausgeschlossen. Eine Veränderung des Sortiments oder der Verkaufsfläche ohne Zustimmung der Verwaltung löst eine Vertragsstrafe aus.

- b. Ist das Sortiment für den kurzfristigen Bedarf dauerhaft genehmigt und damit auch für mögliche Nachnutzer des Gebäudes verbindlich?

Stellungnahme der Verwaltung:

Aus Gründen des Zentrumschutzes für das Stadtteilzentrum Poll, Siegburger Straße und das Nahversorgungszentrum Humboldt/Gremberg, Taunusstraße, werden Sortimente des kurzfristigen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Kölner Sorti-

mentsliste) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan grundsätzlich ausgeschlossen. Die Festsetzung der Sortimente ist auch für einen Nachnutzer bindend.

- c. Kann ein möglicher Nachnutzer auf den vorgesehenen 800 m² für den kurzfristigen Bedarf andere Waren anbieten, die möglicherweise die genannten Geschäftszentren gefährden?

Stellungnahme der Verwaltung:

(siehe oben)

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind nicht vorgesehen. Die Festsetzung der Sortimente im VEP ist auch für einen Nachnutzer bindend.

2. Die BV bittet daneben um einen Überblick über die vorgesehene Verkehrsführung und äußert den Wunsch, den Verkehr in der An- und Abfahrt zum Möbelzentrum möglichst ausschließlich über den angrenzenden Autobahnanschluss zu führen. Hierzu soll beantwortet werden, ob gegebenenfalls eine Lichtsignalanlage eingerichtet und so geschaltet werden kann, dass ein Abbiegen hin zum Ortszentrum Poll über die Straße "Auf dem Sandberg" unattraktiv ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird unter anderem ein Verkehrsgutachten erstellt. Hier ist zu untersuchen, wie die zu erwartenden Verkehrsströme ohne Belastung der angrenzenden Wohnbereiche geleitet werden können. Die Verwaltung schlägt vor, das Untersuchungsergebnis abzuwarten. Die aus der Untersuchung resultierenden verkehrslenkenden Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin festgelegt, ebenso die Kostentragung.

3. Ferner wird die Verwaltung gebeten darzulegen, warum der abgeschlossene Vertrag über die Sanierung des Bodens bis heute nicht zu einer Sanierung der ehemaligen Deponie auf diesem Teilstück geführt hat, und auf welcher Grundlage die Verwaltung davon ausgeht, dass der Investor diese nun vornehmen wird. Falls erforderlich, sind die Details hierzu im nichtöffentlichen Teil vorzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der notarielle Kaufvertrag über das Grundstück wurde 2004 geschlossen. In ihrer Verpflichtungserklärung vom 30.04.2010 hatte sich die Vorhabenträgerin verpflichtet, bis Ende 2013 mindestens die deponietechnischen Sanierungsmaßnahmen auf dem Grundstück durchzuführen. In einem Gespräch bei der Verwaltung am 28.03.2012 hat die Vorhabenträgerin dagegen ausdrücklich erklärt, keine Sanierung mehr zu beabsichtigen. Auf die nochmalige Aufforderung der Verwaltung, mit der Sanierung aufgrund der vertraglichen Verpflichtung zu beginnen, hat die Vorhabenträgerin in ihrem Schreiben vom 11.04.2013 dargelegt, dass sie das Grundstück seit Erwerb 2004 auf dem Markt angeboten habe, aber nur Interessenten gefunden habe, die Flächen für Einzelhandelsnutzungen benötigen. Erst seit Anfang 2013 bestehe Planungsrecht durch den Bebauungsplan "Gewerbepark Poll", der an dieser Stelle Einzelhandel ausschließt. Der Kaufvertrag aus dem Jahr 2004 sei hinsichtlich der planungsrechtlichen Ausnutzung offen, und zwar auch in Bezug auf einen großflächigen Einzelhandel. Den Willensbekundungen der Vorhabenträgerin ist insgesamt zu entnehmen, dass sie die eingegangene Sanierungsverpflichtung wohl erfüllen würde, wenn entsprechendes Planungsrecht geschaffen würde und hofft auf ein entsprechendes Verständnis und Unterstützung von der Verwaltung. Sie lehnt eine selbstständige Sanierung des Kaufgrundstücks ohne Realisierung einer baulichen Nutzung ab, weil der Kaufvertrag von diesem Zusammenhang ausgehe und gibt vor, seit Abschluss des Kaufvertrages mit Planungsrecht für die von ihr bevorzugte Einzelhandelsnutzung gerechnet zu haben.

Nach juristischer Auffassung der Verwaltung können diese Aussagen zwar widerlegt werden. Dies ändert jedoch nichts daran, dass die Vorhabenträgerin ohne Änderung des Planungsrechts eine Verpflichtung, das Grundstück zu sanieren, definitiv nicht anerkennt.

Eine juristische Überprüfung der damals abgeschlossenen vertraglichen Vereinbarungen hat ergeben, dass die Sanierungsverpflichtung auf gerichtlichem Weg aufgrund der 2010 abgegebenen Verpflichtungserklärung wohl mit überwiegender Aussicht auf Erfolg durchgesetzt werden kann. Für die Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte ist jedoch ein erheblicher, derzeit nicht abschätzbarer Zeitaufwand anzusetzen.

4. Die größten Einzelhandelsbetriebe im Stadtteilzentrum Köln-Poll haben eine Verkaufsfläche bis 800 m². Im Rahmen des VEP sollen zentrenrelevante Randsortimente bis 800 m² zugelassen werden. Es ist zu befürchten, dass diese Größe negative Einflüsse auf die im Stadtteilzentrum verbleibende Kaufkraft entwickelt. Deshalb fragen wir
 - a. Bezieht sich die Festlegung von zentrenrelevanten Randsortimenten auf das gesamte Vorhaben oder auf jeden einzelnen Einzelhandelsbetrieb (das hieße, dass dann insgesamt 1 600 m² zentrenrelevante Randsortimente entstehen könnten).

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Festsetzung bezieht sich auf das gesamte Vorhaben. Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie auch LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel – darf die Verkaufsfläche für zentren- beziehungsweise nahversorgungsrelevante Nebensortimente überdies nur maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens betragen. Dies wären für beide Betriebe maximal rund 970 m². Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bleiben mit 800 m² VK für zentrenrelevante Randsortimente noch darunter.

- b. Sieht die Verwaltung die Größe der zentrenrelevanten Randsortimente als noch vertraglich für die umliegenden Stadtteilzentren (auch außerhalb des Stadtbezirks Porz) an beziehungsweise wie soll vermieden werden, dass diese Stadtteilzentren beeinträchtigt werden?

Stellungnahme der Verwaltung:

Im vorliegenden Fall geht die Verwaltung von einer Zentrenverträglichkeit aus (siehe oben).

- c. Kann die Größe der zentrenrelevanten Nebensortimente weiter reduziert oder ganz ausgeschlossen werden?

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts bezüglich der zulässigen Randsortimente (maximal 800 m²) sind gegenüber dem Landesentwicklungsplan bereits sehr restriktiv. Nach Auffassung der Verwaltung wäre eine weitere Reduzierung nur mit einem stichhaltigen Nachweis zentrenschädlicher Auswirkungen durch ein Gutachten möglich. Dies ist jedoch angesichts der Größenordnung und der Art der Randsortimente eher unwahrscheinlich.

5. Neben dem Einzelhandel sind auch Angebote im Dienstleistungsbereich ein wesentliches Merkmal von Zentren, wie sie im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept beschrieben sind und geschützt werden sollen. Der VEP beinhaltet neben Möbelmarkt und Küchenstudio auch ein Fitness-Center. Dazu fragen wir

- a. Wird diese Art von Betrieben auch durch die Regelungen im EHZK erfasst?

Stellungnahme der Verwaltung:

Nein, sogenannte Komplementärnutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, Ärzte etc.) sind zur Vielfalt eines zentralen Versorgungsbereiches zwar erwünscht, werden aber nicht über das EHZK gesteuert.

- b. Sieht die Verwaltung negative Auswirkungen der Ansiedlung auf ähnliche Betriebe im Umfeld (zum Beispiel Fitness-Studio in Poll)?

Stellungnahme der Verwaltung:

Das kann Seitens der Verwaltung nicht ausgeschlossen werden, allerdings darf die Stadt keinen Konkurrenzschutz zugunsten einzelner Wettbewerber, sondern nur zum Schutz eines zentralen Versorgungsbereichs im Ganzen vornehmen. Das beispielhaft genannte Fitness-Studio liegt überdies nicht im Stadtteilzentrum Poll, Siegburger Straße und unterliegt damit nicht dem Zentrenschutz.

- c. Wie beurteilt die Verwaltung die Ansiedlung eines solchen Dienstleisters in Bezug auf die Frage, ob zusätzliche Verkehrsbelastungen durch die Ansiedlung außerhalb von Zentrenbereichen entstehen?

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Ansiedlung eines solchen Dienstleisters hat voraussichtlich eine Zunahme der Verkehrsbelastung zur Folge, unabhängig, ob innerhalb oder außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Im Rahmen des zu beauftragenden Verkehrsgutachtens sind die Auswirkungen für den Standort zu untersuchen und bei Bedarf geeignete Lösungsvorschläge zu entwickeln.

6. Wird im Zuge der Sanierung und Bebauung die Rolshover Straße erneuert?

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Rolshover Straße liegt nicht im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Falls durch die Sanierungs- und Bautätigkeit Straßenschäden entstehen, so hat der Verursacher diese auf seine Kosten zu beseitigen.

7. Wird der Fahrbahnbelag erneuert und in welcher Art sind Gehwege geplant?

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu der Frage der Erneuerung des Fahrbahnbelags wird auf die Beantwortung der Frage 6 verwiesen. Bestandteil der durchzuführenden Verkehrsuntersuchung ist auch die Betrachtung der Fußgängerströme. Liegen hierzu Erkenntnisse vor, so können auch Aussagen über die Art der Gehwege getroffen werden.