

Begründung nach 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 69449/03;

**Arbeitstitel: Deutzer Ring in Köln-Deutz und -Humboldt/Gremberg,
2. Änderung**

Planungsanlass und Planungsziel

Der Bebauungsplan 69449/03 ist seit dem 23.11.1970 rechtskräftig. Er setzt unter anderem Flächen für den Gemeinbedarf (Staatliche Ingenieurschule für Bau- und Maschinenwesen (jetzt FH Deutz), Feuerwehr und Fuhrpark, Sozialeinrichtungen), öffentliche Grünflächen (Sportanlage), verschiedene allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) sowie umfangreiche öffentliche Verkehrsflächen (Deutzer Ring, Auffahrt Severinsbrücke) fest. Die 1970 getroffenen Festsetzungen überplanten in vielen Fällen den vorhandenen Bestand, Neuplanungen sind mittlerweile weitgehend umgesetzt.

Aktueller Planungsanlass ist die Beantragung der Erweiterung eines bestehenden Lebensmittel-discounters (An der Pulvermühle 2) außerhalb des Nahversorgungszentrums Humboldt/Gremberg um 245 m².

Zur Sicherung und zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche hat die Verwaltung im November 2010 den Entwurf eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vorgelegt, das vom Rat der Stadt Köln am 17.12.2013 beschlossen wurde.

Die im Rahmen der vorgeschalteten Analyse durchgeführte Totalerhebung des Einzelhandels in Köln dokumentiert eine zum Teil deutliche Abnahme der Verkaufsfläche innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sowie andererseits eine Zunahme der Verkaufsfläche außerhalb der Zentren. Auch für das durch das Vorhaben betroffene Nahversorgungszentrum (NVZ) Humboldt/Gremberg, Taunusstraße/Gremberger Straße lässt sich ein deutlicher Rückgang der Einzelhandelsverkaufsfläche zwischen den Erhebungsdaten 1992 und 2008 von 3 980 m² auf 2 375 m² verzeichnen. Um diesen negativen Trend zu stoppen und die Ansiedlung von Betrieben innerhalb des Zentrums zu fördern, ist eine konsequente Begrenzung und mittelfristige Reduzierung der nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche außerhalb des Zentrums, aber in dessen fußläufigen Einzugsbereich (700 m-Radius) zwingend erforderlich.

Beurteilungsgrundlage hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung ist für den vorliegenden Plan (Rechtskraft 23.11.1970) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962. Im Unterschied zu späteren Novellen enthält diese keine Regelungen zum großflächigen Einzelhandel (§ 11 Absatz 3 BauNVO 1990). Die genannten städtebaulichen Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes können auf dieser Grundlage planungsrechtlich nicht umgesetzt werden.

Ziel der Planung ist daher - entsprechend der Empfehlung des Einzelhandelserlasses NRW (Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben, Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr –V.4/VI A 1-16.21– u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie –322/323-30.28.17– vom 22.09.2008, die Umstellung auf die aktuell geltende BauNVO 1990: "Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, die noch aufgrund von älterem vor der BauNVO 1977 geltendem Recht aufgestellt wurden, sind Vorhaben i. S. v. § 11 Absatz 3 BauNVO (großflächiger Einzelhandel) gegebenenfalls uneingeschränkt zulässig. Sind solche Vorhaben im Hinblick auf ihre Auswirkungen dort [...] städtebaulich nicht vertretbar, so kann eine weitere Fehlentwicklung nur durch eine Änderung der Bebauungspläne im Wege der Umstellung auf die geltende Baunutzungsverordnung verhindert werden." (Einzelhandelserlass NRW 2008, S. 40).

Die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann auf diese Weise gezielt gesteuert werden. Ein genereller Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist allein durch die Umstellung auf die BauNVO 1990 nicht möglich, da § 11 Absatz 3 BauNVO Antragstellern die Möglichkeit eröffnet, die Genehmigungsfähigkeit von Sonderfällen gutachterlich nachzuweisen (sogenannte Atypik).

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist neben den Gemeinbedarfsflächen, die nicht weiter zu betrachten sind, da sie nicht Gegenstand der Novellierung der BauNVO waren, als Baugebietsarten das WA (allgemeines Wohngebiet) und das MI (Mischgebiet) aus. Die Gebietskataloge sind nicht durch Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeschränkt.

Bei der Umstellung der BauNVO ist zu prüfen, inwieweit bestehende Baurechte verändert oder eingeschränkt werden. Eine Gegenüberstellung der BauNVO von 1962 mit der BauNVO von 1990 zeigt folgende Abweichungen:

<u>BauNVO 1962</u>	<u>BauNVO 1990</u>
§ 4 WA	§ 4 WA
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden	(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
3. Anlagen für Verwaltung sowie sportliche Zwecke	3. Anlagen für Verwaltung
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen	6. ganz gestrichen
(4) wurde nicht festgesetzt	(4) ganz gestrichen
§ 6 MI	§ 6 MI
(2) zulässig sind	(2) zulässig sind
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe	4. sonstige Gewerbebetriebe
(3) Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden.	ganz gestrichen
	dafür neu:
	8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
	(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teilen des Gebiets zugelassen werden.

Die im WA und MI (ausnahmsweise zulässige), nach der BauNVO von 1962 gegebene Option, zur Nutzung von Grundstücken mit Ställen zur Kleintierhaltung, als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, wurde in dem städtischen Siedlungsraum der mit III- bis XII-geschossigem Wohnungsbau bebauten Parzellen, nicht in Anspruch genommen.

Die Unterscheidung zwischen sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (nach BauNVO 1962) und sonstige Gewerbebetriebe (BauNVO 1990) beeinträchtigt nicht die im Planungsgebiet ansässigen Betriebe, Büro-Geschäfts- und Einzelhandelsnutzungen sowie Schank- und Speisewirtschaften und schränkt sie gegenüber der ursprünglichen Fassung nicht weiter ein.

Die nach der BauNVO 1990 neu hinzu gekommenen Nutzungen der Vergnügungsstätten werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen und nicht verträgliche Störungen mit der vorhandenen Wohnbebauung vorzubeugen, ausgeschlossen.

Im Rahmen dieser Änderung wird der Bebauungsplan lediglich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung von der BauNVO 1962 auf die BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132) umgestellt.

Durch die Änderung beziehungsweise Ergänzung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden kann. Dies bedeutet, dass von einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 Absatz 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

Auswirkungen der Planung

Von der Umstellung des Bebauungsplanes auf die aktuelle Fassung der BauNVO 1990 ist insbesondere ein Discounter im Mischgebiet An der Pulvermühle in seinen Erweiterungsmöglichkeiten betroffen. Dieser Betrieb kann nur im genehmigten Umfang weiter betrieben werden. Er genießt jedoch Bestandsschutz, das heißt in den ausgeübten Bestand seines Grundeigentums wird mit der Planung nicht eingegriffen. Ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Absatz 10 BauNVO ist städtebaulich nicht erwünscht, weil sich der Betrieb nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln vom 17.12.2013 in einer nicht integrierten Lage befindet.

Mit der 2. Änderung werden nur Vergnügungsstätten ausgeschlossen, so dass bei Neubauten oder Nutzungsänderungen das gesamte breite Spektrum zulässiger Nutzungen weiterhin in dem zuvor gegebenen Umfang erhalten bleibt. Insbesondere beschränkt sich die Mischgebietsausweisung (MI) des Bebauungsplanes nicht nur auf den durch den Discounter genutzten Teilbereich, sondern setzt darüber hinaus auch in einem weiteren Bereich ein MI fest.

Unter Zugrundelegung der städtebaulichen Zielsetzung der Bebauungsplan-Änderung ist die Reduzierung der bisherigen Nutzungschancen kein unverhältnismäßiger Eingriff in die grundrechtlich geschützten Eigentümerpositionen, sondern liegt im Rahmen des zulässigen Abwägungsspektrums.

Gemäß § 42 Absatz 1 BauGB kann der Eigentümer eine Entschädigung verlangen, wenn die zulässige Nutzung seines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Gemäß § 42 Absatz 2 BauGB ist der volle Wertunterschied zwischen dem Grundstückswert der bisherigen zulässigen Nutzung und dem Wert, der sich infolge der Änderung des Bebauungsplanes ergibt, auszugleichen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstückes innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab dem Zeitpunkt der erstmaligen Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird. Da der Bebauungsplan 69449/03 seit dem 23.11.1970 rechtskräftig ist, kommt eine Entschädigung nach § 42 Absatz 1 BauGB nicht in Betracht. Nach Ablauf der Sieben-Jahres-Frist sind nur noch Eingriffe in die ausgeübte Nutzung nach Maßgabe des § 42 Absatz 3 BauGB entschädigungspflichtig. Trotz passiven Bestandsschutzes können daher Entschädigungsansprüche für die überplanten Betriebe nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden. Eine Bezifferung ist allerdings im Rahmen des Planverfahrens nicht möglich, weil die abschließende Klärung derartiger Entschädigungsansprüche dem Grunde und der Höhe nach von vielen Einzelfragen abhängig ist, die im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht verlässlich geklärt werden können.