

Darstellung und Bewertung der zur Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes 68360/04 –Arbeitstitel: Otto-Hahn-Straße in Köln-Godorf– im Rahmen der Offenlage vorgebrachten Anregungen sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme laufende Nummer 1

Es wird angeregt, die im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzte Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment von 2 500 m² gemäß Einzelhandelserlass NRW auf die genehmigte und bestandsgeschützte Verkaufsfläche von 3 500 m² zu ändern. Begründet wird die Anregung mit folgendem Wortlaut:

"Das vorhandene IKEA-Einrichtungshaus verfügt derzeit über eine genehmigte Verkaufsfläche von nur 16 000 m² bei einem genehmigten zentrenrelevanten Randsortiment von 4 320 m² Verkaufsfläche. Seit einigen Jahren hat unsere Mandantin deutlich gemacht, dass eine Erweiterung ausschließlich für das Kernsortiment Möbel auf 3 000 m² bis 4 000 m² Verkaufsfläche notwendig ist, um sich den aktuellen Marktgegebenheiten anzupassen. Hier gilt es insbesondere, das vorhandene Möbelsortiment großzügiger präsentieren zu können, als dies derzeit der Fall ist.

Das für das IKEA-Einrichtungshaus in Rede stehende SO 1 soll die Festsetzung erhalten, dass großflächiger Einzelhandel nur für nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig ist. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind entsprechend der festgesetzten Verkaufsfläche von 2 500 m² als Höchstgrenze zulässig. Dies würde bedeuten, dass bei der geplanten Erweiterung des Kernsortiments Möbel eine Baugenehmigung nur dann erlangt werden kann, wenn das zentrenrelevante Sortiment auf die Größe von 2 500 m² reduziert wird. Einer solchen von der Bezirksregierung Köln gewünschten Festsetzung muss widersprochen werden.

Das vorhandene IKEA-Einrichtungshaus verfügt über ein genehmigtes zentrenrelevantes Sortiment von 4 320 m². Es kann nicht angehen, dass dieses bestandsgeschützte Nebensortiment aufgrund einer Erweiterung reduziert werden muss. Dies widerspricht dem Gedanken des Bestandschutzes, der wiederum aus dem Gedanken des Eigentumschutzes gemäß Artikel 14 Absatz 1 Grundgesetz (GG) herzuleiten ist.

Hinzu kommt schließlich, dass das bestandsgeschützte Nebensortiment mit 4 320 m² aufgrund der seinerzeitigen Baugenehmigung noch über Fliesen, Sanitär etc., Teppiche, harte Fußböden etc. verfügte, was nach heutiger Auffassung in der Stadt Köln nicht mehr als zentrenrelevant angesehen wird. Insofern würde sich sogar schon heute eine Reduzierung um circa 800 m² ergeben, somit auf circa 3 500 m².

Unabhängig von diesen Überlegungen kann es aber nicht angehen, dass ein bereits vorhandener Bestand an zentrenrelevantem Nebensortiment aufgrund der Erweiterung im Kernsortiment auf 2 500 m² trotz entgegenstehender Baugenehmigung reduziert werden muss. Insofern regen wir an, dass bezüglich des speziellen Falles des bestandsgeschützten Einrichtungshauses eine gesonderte Festsetzung in der Weise erfolgt, dass der genehmigte Bestand an zentrenrelevanten Sortimenten im Einrichtungshaus beibehalten werden kann.

Die Forderungen der Bezirksregierung Köln widersprechen schließlich auch der jüngsten Rechtsprechung. Mit seinem Urteil vom 06.06.2005 - 10 D 145/04.NE - (CentrO-Entscheidung), BauR 2005, 1577 ff., hat das Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster die in der Vergangenheit kontrovers diskutierte Frage geklärt, dass § 24 Absatz 3 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) kein Ziel der Raumordnung ist.

In § 24 Absatz 3 LEPro ist unter anderem bestimmt, dass Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe nur ausgewiesen werden sollen, wenn sie räumlich und funktional dem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet sind. Ziffer 3.1.2.3 des Einzelhandelserlasses vom 07.05.1996, auf den sich die Bezirksregierung Köln beruft, versteht sich als Ausnahmeregelung zu dieser Vorschrift. Für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen auch Standorte außerhalb des Siedlungsschwerpunktes zugelassen werden können, wenn der Umfang des zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiments nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche, höchstens aber 2 500 m² beträgt. Diese Ausnahmeregelung von Ziffer 3.1.2.3 des Einzelhandelserlasses muss sich also an § 24 Absatz 3 LEPro messen lassen.

Das OVG Münster hat aber mit seiner Centro-Entscheidung deutlich gemacht, dass § 24 Absatz 3 LEPro kein Ziel der Raumordnung ist. Dies wurde damit begründet, dass jene Soll-Vorschrift nur eine verbindliche Vorgabe im Sinne eines Zieles der Raumordnung sein kann, wenn der Plangeber neben den Regel- auch die Ausnahmenvoraussetzungen mit hinreichender tatbestandlicher Bestimmtheit oder doch wenigstens Bestimmbarkeit selbst festlege, so dass der planenden Gemeinde die Identifizierung eines raumordnerischen Ausnahmefalls ermöglicht werde. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben scheidet § 24 Absatz 3 LEPro als verbindliche Vorgabe aus, weil die Planaussage den Anforderungen an das Bestimmtheitsgebot weder im Hinblick auf die Voraussetzungen des Regelfalles noch im Hinblick auf die Voraussetzungen der Ausnahmefälle gerecht werde. Hinsichtlich des Regelfalles konkretisiere die Vorschrift nicht hinreichend, wann die Nutzungen der angestrebten zentralörtlichen Gliederung und der Sicherung der jeweiligen Versorgungsaufgabe entsprechen. Es bleibe unklar, ob etwa von der Versorgungsaufgabe der zentralörtlichen Stufe für ihren Verflechtungsbereich auszugehen oder ob insoweit allein auf das Gemeindegebiet des jeweiligen zentralen Ortes abzustellen sei. Es gebe keine Bestimmtheitsmerkmale dafür, welche Zentralitätsstufe eine Gemeinde aufweisen müsse, um von einer Übereinstimmung zwischen einem geplanten Einzelhandelsvorhaben bestimmte Größenordnung und der Belegenheitsgemeinde sprechen zu können.

Festzuhalten ist somit: § 24 Absatz 3 LEPro ist kein Ziel der Raumordnung. Demnach zielen die strikten Anweisungen nach Ziffer 3.1.2.3 des Einzelhandelserlasses rechtswidrig auf eine Einschränkung der Planungshoheit der Gemeinden ab und sind unzulässig. Eine Forderung nach höchstens 2 500 m² Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment ist somit rechtswidrig.

Da somit § 24 Absatz 3 LEPro kein Ziel der Raumordnung, sondern lediglich ein Grundsatz der Raumordnung sein kann, hat die Stadt Köln somit im Rahmen der Planungshoheit darüber zu befinden, wie mit dem Bestandsschutz für die 4 320 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente umzugehen ist. Unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes ergibt sich allein die Beibehaltung dieser Fläche auch bei Erweiterung des Kernsortiments.

Der vorliegende Fall des bestehenden IKEA-Einrichtungshauses entspricht insoweit dem Fall, den das OVG Münster in seinem Urteil vom 06.06.2005 zu beurteilen hatte. Auch dort ging es um die Erweiterung eines bereits vorhandenen Einzelhandelsstandortes. Die Stadt Oberhausen hatte zur Vorbereitung der von ihr zu treffenden planerischen Entscheidung ein Gutachten eingeholt. Das Gutachten befasste sich nur mit den durch die geplante Erweiterung bewirkten Umsatzumverteilungen. Das Oberverwaltungsgericht hat hierzu festgestellt, dass dieser Ansatz zutreffend, nachvollziehbar und plausibel sei. Die Planänderung ermögliche nicht etwa die erstmalige Errichtung eines Einkaufszentrums, sondern die Erweiterung eines seit mehreren Jahren am Markt befindlichen Vorhabens. Das sei die Ausgangssituation, die der Rat der Stadt Oberhausen bei der Aufstellung der dritten Änderung des Bebauungsplanes vorgefunden habe und die er seinen Planungsüberlegungen zugrunde zu legen gehabt habe. Der Markt in Oberhausen und in der Region habe sich seit dem Markteintritt des Centro auf das Einkaufszentrum eingestellt. Das Centro sei am Markt etabliert und genauso wie jeder andere Einzelhandelsbetrieb Bestandteil des Einzelhandelsangebots der Region. Anhaltspunkte dafür, dass allein durch die geplanten Verkaufsflächenerweiterung - etwa durch eine damit verbundene Attraktivitätssteigerung des gesamten Einzelhandelskomplexes - die Flächenproduktivität der bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe spürbar stei-

gen und zu zusätzlichen Umsatzverteilungen zu Lasten benachbarter Kommunen führen werde, sei nicht ersichtlich.

Auch im Fall des IKEA-Einrichtungshauses muss festgestellt werden, dass das bestandsgeschützte zentrenrelevante Sortiment mit 4 320 m² Verkaufsfläche schon seit Jahren auf den Markt einwirkt und sich der Markt wiederum darauf eingestellt hat. Wenn nun allein das Kernsortiment Möbel erweitert wird, führt dies zu keiner Änderung der Auswirkungen bezüglich der zentrenrelevanten Sortimente. Wenn denn schon die Erweiterung des Centro um immerhin 30 000 m² mit zentrenrelevanten Sortimenten nach der jüngsten Rechtsprechung nicht zu einer erhöhten Flächenproduktivität und zusätzlichen Umsatzverteilungen führt, kann dies erst recht nicht gelten, wenn lediglich 3 000 m² bis 4 000 m² Kernsortiment allein erweitert werden.

Weiterhin ist zu beachten, dass die Stadt Köln das Oberzentrum in Nordrhein-Westfalen ist. Von daher kann nicht pauschal Ziffer 3.1.2.3 des Einzelhandelserlasses von höchstens 2 500 m² zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment ausgehen. Vielmehr muss unterschieden werden, ob es sich um eine Gemeinde im östlichen Sauerland nahe an der hessischen Landesgrenze handelt oder um die Stadt Köln im Köln-Bonner-Verdichtungsraum. Im Rahmen der gemäß Artikel 28 Absatz 2 Satz 1 GG garantierten Planungshoheit der Stadt Köln muss diese in der Lage sein, eine für sinnvoll erachtete Erweiterung eines Einrichtungshauses auch planerisch zuzugestehen. Dabei ist dann auch zu berücksichtigen, dass neue IKEA-Einrichtungshäuser in durchaus kleineren Städten mit 20 000 m² bis 25 000 m² Verkaufsfläche errichtet werden. Im Oberzentrum Köln muss dies allemal möglich sein. Dass dann der bestandsgeschützte Anteil an zentrenrelevanten Randsortimenten erhalten werden kann, da der Markt sich hierauf eingestellt hat, versteht sich von selbst.

Insofern darf auch noch einmal darauf verwiesen werden, dass der Einzelhandelserlass ein keinen Planungsträger (und auch Gerichte) bindendes Außenrecht darstellt, und zwar weder für sich genommen noch in Verbindung mit einer gesetzlichen Vorschrift - Verwaltungsgericht Münster, Urteil vom 08.03.2001 - 2 K 3122/99 - ("Beckum"), zitiert nach juris online.

So hat diesen Ansatzpunkt jüngst die Rechtsprechung auch aufgenommen und geurteilt, dass der Einzelhandelserlass als ministerieller Erlass keine öffentlich-rechtliche Vorschrift darstellt, also keine Regelung in einem Gesetz, einer Rechtsverordnung oder einer Satzung - Verwaltungsgericht Düsseldorf, Urteil vom 15.04.2005 - 25 K 3211/04 -, n. v.

Da die Bezirksregierung sich allein auf Ziffer 3.1.2.3 des Einzelhandelserlasses beruft, dieser jedoch aufgrund der übergeordneten Vorschrift des § 24 Absatz 3 LEPro kein Ziel der Raumordnung ist und auch kein bindendes Außenrecht für Planungsträger, sind die Forderungen der Bezirksregierung Köln insofern auch gerade angesichts des Bestandsschutzes des vorhandenen zentrenrelevanten Sortiments rechtswidrig."

Weiterhin wird Folgendes angeregt:

"Es besteht Einigkeit darüber, dass der freie Rechtsabbieger zur Optimierung der Verkehrsströme erforderlich ist. Die im Bebauungsplan-Entwurf vorgesehene Straßenbegrenzungslinie berücksichtigt diesen freien Rechtsabbieger aus der Godorfer Hauptstraße in die Otto-Hahn-Straße noch nicht. Die Straßenbegrenzungslinie sollte daher entsprechend verschoben werden, damit der freie Rechtsabbieger eingerichtet werden kann.

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht in der Otto-Hahn-Straße einen Kreisverkehr vor. Dieser Kreisverkehr ist aufgrund der vorliegenden Verkehrsbegutachtung nicht erforderlich. Bislang war auch der Kreisverkehr nicht abgestimmt. Es wird daher angeregt, dass der Kreisverkehr jedenfalls bis auf weiteres nicht errichtet wird, da dieser aktuell nicht erforderlich ist.

Das GF-Recht zugunsten des Grundstückes 6 bis 8 soll nur an die üblichen Ladenöffnungszeiten gekoppelt werden. Es kann nicht verlangt werden, dass dieses GF-Recht 24 Stunden rund um die Uhr eingeräumt werden muss.

Auf dem Grundstück Gemarkung Rondorf-Land, Flur 36, Flurstück 351/205, verläuft die Baugrenze auf der äußeren Gebäudekante der geplanten Erweiterung des IKEA-Einrichtungshauses. Die erforderlichen Fluchttreppen würden dann aber außerhalb der Baugrenze liegen. Es ist sinnvoll, dass die Baugrenze so verschoben wird, dass die Fluchttreppen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Eine Lage der Fluchttreppen innerhalb der dafür jetzt vorgesehenen Baugrenze ist nicht zu realisieren, da es sich bei dem Bauwerk um eine Rasterbauweise handelt. Ein Verzicht auf die Fluchttreppen ist ebenso wenig möglich. Es wird daher angeregt, die Baugrenze entsprechend zu verschieben.

Ebenso auf dem Flurstück 351/205 ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese geplante Fläche wird teilweise von der bestehenden Verkehrsfläche (Umfahrung Gebäude/Anlieferhof) überlagert. Die Grenze der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sollte so verschoben werden, dass sie sich an der Kante der bestehenden Straße orientiert. Ein Anlegen der Pflanzflächen kann in der Verkehrsfläche nicht umgesetzt werden.

Der bestehende Werbeturm von IKEA liegt nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Es wird daher angeregt, die Lage des Werbeturms in die überbaubare Grundstücksfläche mit einzubeziehen und eine entsprechende Höhenfestsetzung zu treffen."

Den Anregungen wird überwiegend stattgegeben.

Der Firma IKEA wurde mit dem Neubau ein zentrenrelevantes Nebensortiment von 4 320 m² Verkaufsfläche genehmigt. Auf der Grundlage der Kölner Liste und der Aussagen im Einzelhandelserlass handelt es sich nach Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln tatsächlich jedoch um zentrenrelevante Sortimente, die einer Verkaufsfläche von circa 3 500 m² (entspricht der Verkaufsflächenzahl [VFZ] 0,040) entsprechen. Mit der Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes soll nun auf den vorhandenen Bestand und die tatsächliche Nutzung eingegangen und die Begrenzung der Nebensortimente angepasst werden.

Eine Überprüfung der festgesetzten Verkehrsflächen hat ergeben, dass die festgesetzten Straßengrenzungslinien die Rechtsabbiegespur von der Godorfer Hauptstraße in die Otto-Hahn-Straße berücksichtigt.

An dem geplanten Kreisverkehr wird festgehalten.

Der heute unbefriedigende Zustand der Zufahrten auf die Grundstücke beziehungsweise der abbiegenden Verkehre wird durch den Kreisverkehr an dieser Stelle deutlich verbessert und entzerrt die heute unübersichtliche Situation der Verkehrsbeziehungen.

Festsetzungen über den Regelungsgehalt von § 9 Baugesetzbuch hinaus können im Bebauungsplan nicht getroffen werden. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht kann im Bebauungsplan nicht mit allgemein gültigen Ladenöffnungszeiten gekoppelt werden.

Der Anregung, die Baugrenzen so zu erweitern, dass erforderliche Fluchttreppen innerhalb der überbaubaren Fläche liegen, wird stattgegeben und durch die Änderung des Bebauungsplanes erfasst.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird ebenfalls korrigiert, so dass die Grenze die bestehende private Verkehrsfläche berücksichtigt und durch die Bebauungsplan-Änderung umgesetzt wird.

Der bestehende Werbeturm wird nicht im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Er bleibt aber grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig und genießt Bestandschutz. Wille des Plangebers ist es, jeden Einzelfall zu prüfen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu entscheiden und keine pauschale Zulässigkeit im Bebauungsplan aufzunehmen.

Stellungnahme laufende Nummer 2

Es wird angeregt, die festgesetzte Verkaufsfläche von 700 m² um circa 200 m² bis 300 m² zu erweitern. Der Bestand sieht heute schon eine Überschreitung der festgesetzten Verkaufsfläche vor. Insgesamt sollte daher auf die Festsetzung der höchstzulässigen Verkaufsfläche verzichtet werden. Gleiches soll für die "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" in der Bauverbotszone der Bundesautobahn gelten. In diesem Bereich befinden sich genehmigte Parkplätze.

Den Anregungen wird nicht stattgegeben.

Der Standort des Discountmarktes liegt außerhalb des Bezirkszentrums Rodenkirchen und außerhalb des Zentrenergänzungsraumes gemäß Nahversorgungskonzept und somit außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Zentrale Versorgungsbereiche definieren sich in Anlehnung an die gemäß § 24 Landesentwicklungsprogramm im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsschwerpunkte der zugeordneten Bereiche und das daraus entwickelte Zentrenkonzept der Stadt Köln. Das Nahversorgungskonzept konkretisiert die Aussagen des Zentrenkonzeptes und verdeutlicht die Ziele der beabsichtigten Einzelhandelsentwicklung und der funktionsgerechten Einbindung in das städtebauliche Ordnungssystem (City, Bezirkszentren, Mittelbereichszentren, Nahbereichszentren). Mit der Differenzierung der Zentren nach Größe, Funktion und Versorgungsgrad sowie der Unterscheidung der Versorgungsbereiche nach Angebot und Vielfalt als Bereiche für die periodische/tägliche und aperiodische Versorgung der Bevölkerung besteht die Aufgabe, eine ausreichende, umfassende und bedarfsorientierte Versorgung in zentralen Lagen sicherzustellen. Mit dem Nahversorgungskonzept soll zukunftsorientiert die ausreichende wohnungsnah, zentrenkonzentrierte Versorgung der Bevölkerung gesichert und verbessert werden. Dezentrale Entwicklungen und Streulagen mit Kaufkraftumlenkungen/-abflüssen an wenige, autoorientierte Randlagenstandorte sind dabei zu vermeiden. Es soll sichergestellt werden, dass durch die regionale und überregionale Steuerung von Einzelhandelsbetrieben nicht die wirtschaftliche Existenz derjenigen Betriebe bedroht oder gar vernichtet wird, die eine verbrauchernahe Versorgung gewährleisten.

Durch die periphere Lage, durch eine gute autoorientierte Anbindung, durch eine hohe Anzahl von Stellplätzen und die Magnetfunktion, die unbestritten ein Discounter ausübt, werden gerade hier Standortvorteile genutzt, die im Zentrum nicht zu erreichen sind. Die überregionale Wirkung und Anziehungskraft, bedingt durch die als Haupterschließungsstraße mit Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz fungierende Godorfer Hauptstraße, wirkt auch auf andere Stadtteile und andere kleine Zentren zusätzlich.

Bei dem bestehenden Lebensmittelmarkt handelt es sich heute schon um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung hat. Selbst wenn der zugrunde liegende Maßstab von 700 m² (entsprechend einer Verkaufsflächenzahl [VFZ] 0,058) nicht als starres Instrument benutzt werden kann, ist der Schwellenwert zur Großflächigkeit deutlich überschritten. Einzelhandelsbetriebe sind großflächig im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten.

Die Entwicklung zu größeren Verkaufsflächen bei Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben, die unbedenklich der ortsnahen Versorgung der Wohnbevölkerung dienen, wird zugleich durch eine andere Tatsache begleitet: Den Vollsortimentern mit 7 500 bis 11 500 Artikeln stehen Discounter gegenüber, die ihr Angebot auf 1 000 bis 1 400 Artikel beschränken und damit leichter mit Verkaufsflächen zurechtkommen und unter der Schwelle von 700 m² bis 800 m² bleiben können. Dieser Typus des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes, der auf die Versorgung eines Gebietes zielt, ist nicht mehr allein mit Hilfe des Kriteriums der Großflächigkeit vom Typus des Betriebes zu unterscheiden, der auf einen größeren Einzugsbereich abzielt.

Stellungnahme laufende Nummer 3

Es wurden Pläne der vorhandenen Mineralöl-Produktenfernleitung mit Leitungszubehör und Schutzstreifen eingereicht. Es wurde darauf hingewiesen, dass die exakte Leitungstrasse aus den Plänen zu übernehmen und einen entsprechenden Hinweis zur Bepflanzung der Trasse im Bebauungsplan aufzunehmen ist.

Den Anregungen wird stattgegeben.

Der entsprechende Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen worden und das Leitungsrecht eingetragen.

Stellungnahme laufende Nummer 4

Es wird angeregt, folgende Hinweise im Bebauungsplan aufzunehmen:

- Im Geltungsbereich ist mit einer Immissionsvorbelastung bezüglich Schall und Luftschadstoffen zu rechnen.
- Bei den Produktions- und Lageranlagen der Raffinerie handelt es sich um Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen.

Den Anregungen wird stattgegeben.

Die entsprechenden Hinweise sind im Bebauungsplan aufgenommen worden.