

Darstellung und Bewertung der planungsrelevanten Anregungen, die zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes 5843/03 –Arbeitstitel: Max-Planck-Straße in Köln-Junkersdorf– vorgebracht wurden

Insgesamt gingen 180 Schreiben mit Anregungen zur öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 01.07. bis 31.07.2003 ein. Davon sind die unter den Ziffern 14. bis 180. genannten Einwendungsschreiben nahezu inhaltlich gleich.

Nachfolgend werden eingegangenen Stellungnahmen fortlaufend nummeriert und die planungsrelevanten Anregungen dargestellt und abgewogen. Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt.

1. Stellungnahme:

Es wird angeregt, die in der Begründung zum offengelegenen Bebauungsplan-Entwurf genannte Regelung, wonach Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen gemäß § 21a Baunutzungsverordnung (BauNVO) BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben sollen, in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Den Anregungen wird aus folgenden Gründen entsprochen:

In der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf wird auf Seite 7, zweiter Absatz, aufgeführt, dass Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen gemäß § 21a Absatz 4 BauNVO nicht in die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) mitgerechnet werden sollen, um vor dem Hintergrund der verhältnismäßig gering zulässigen Geschossfläche einen gewissen Bonus für diese aufwendige Art der Unterbringung des ruhenden Verkehrs einzuräumen. Damit im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren dieser Bonus eingeräumt werden kann, werden die textlichen Festsetzungen entsprechend ergänzt. In die Festsetzungen wird aufgenommen, dass gemäß § 21a Absatz 4 BauNVO Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht berücksichtigt werden.

2. Stellungnahme:

Der Einwender ist Eigentümer von circa 25 000 m² unbebauter Fläche im Plangebiet. Er beabsichtigt, seine Fläche zu vermarkten oder zum Teil selber zum Beispiel für den Bau eines Hochregallagers zu nutzen.

Im Bebauungsplan wird das Grundstück als Gewerbegebiet mit einer GFZ von 1,0 festgesetzt. Ferner wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 18,00 m eingeschränkt. Der Einwender führt aus, dass durch diese Festsetzung erhebliche Einschränkungen und sehr starke Wertminderungen hinzunehmen seien. Insbesondere sei er im direkten Vergleich mit anderen Gewerbegebieten, was die Vermarktung des Grundstücks angeht, sehr benachteiligt. Ebenso sei die Möglichkeit, ein Hochregallager zu bauen, aufgrund der festgesetzten GFZ nicht möglich.

Es wird angeregt, anstelle der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 für das Grundstück des Einwenders eine GFZ von 2,0 auszuweisen und den Bau eines Hochregallagers mit 24,00 m Höhe zu ermöglichen.

Den Anregungen wird aus folgenden Gründen nicht entsprochen:

Eine Berücksichtigung würde der planerisch gewollten Einschränkung der zulässigen Geschossflächen auf ein für diesen Standort verträgliches Maß widersprechen. Die Einschränkung ist wegen der Verkehrssituation erforderlich, die insbesondere in den Verkehrsspitzenzeiten von Staulagen geprägt wird. Für die Planung wurde eigens eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, in der die Wechselwirkung zwischen Nutzungsintensität und Verkehrsgeschehen analysiert wurde. Hierzu wurden verschiedene Szenarien mit unterschiedlichen Straßennetzvarianten entwickelt. In einem Szenario wurde wie vom Einwender angeregt, eine bauliche Ausnutzung mit einer GFZ von 2,0 für das gesamte Plangebiet unterstellt. Das Ergebnis der Untersuchung zeigt deutlich auf, dass der Verkehr in diesem Fall, insbesondere auf der heute schon stark frequentierten Dürener Straße, nicht mehr mit vernünftigen Aufwand bewältigt werden kann.

Der Bebauungsplan folgt nach dem Gebot der Gleichbehandlung dem Szenario C der Untersuchung, in dem eine Bebauung aller relevanten Grundstücke mit einer GFZ von 1,0 unterstellt wird. Schon bei dieser Ausnutzung werden neben geringfügigen Umbaumaßnahmen weitere verkehrsoptimierende Maßnahmen erforderlich, deren Umsetzung die vorliegende Planung ebenfalls berücksichtigt. Darüber hinausgehende Verkehrsmaßnahmen, die eine höhere Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen könnten, sind nicht umsetzbar. Vor diesem Hintergrund wird bei der Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Belangen dem Interesse einer nachhaltigen Verkehrsbewältigung Vorrang eingeräumt, und auf die angeregte Erhöhung der GFZ auf 2,0 verzichtet.

Ebenso wird der Anregung nicht gefolgt, die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 24,00 m zu erhöhen. Die festgesetzte Höhe von 18,00 m orientiert sich am oberen Höhengniveau der vorhandenen Bebauung und lässt bei Einhaltung der zulässigen GFZ von 1,0 eine ausreichende bauliche Höhenentwicklung im Gebiet zu. Sie wird festgesetzt, um aus stadtgestalterischen Gründen eine Überhöhung einzelner Gebäude in der Stadtrandlage zu vermeiden.

3. Stellungnahme:

Die Einwenderin ist Eigentümerin des Grundstücks Dürener Straße 409. Das Grundstück ist mit einem Einrichtungshaus bebaut und Teil einer im Bebauungsplan als "Sondergebiet für großflächige Einzelhandels- und Handelsbetriebe" festgesetzten Fläche mit einer zulässigen GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,0. Des Weiteren sollte nach dem Bebauungsplan-Entwurf, der Gegenstand der 1. und 2. Offenlage war, für das Sondergebiet eine uneingeschränkte Verkaufsfläche (VK 1) von 2 100 m² für zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel und eine eingeschränkte Verkaufsfläche (VK 2) von 39 800 m², ausschließlich für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel jeweils als Höchstgrenze festgesetzt werden. Ferner sind vier Vollgeschosse mit einer maximalen Höhe von 18,00 m zulässig.

Es wird dargelegt, dass das Grundstück zum Zeitpunkt des Erwerbes nach § 34 BauGB uneingeschränkt zu Einzelhandelszwecken genutzt werden konnte und dass der Einwender beim Kauf auf diese seinerzeit auch gerichtlich festgestellte planungsrechtliche Grundlage vertraut habe. Weiter wird ausgeführt, dass in dem in der Folge aufgestellten Bebauungsplan 5843/02 eine GFZ von 2,0 und gleichfalls keine Beschränkungen im Hinblick auf Warensortimente festgesetzt wurde. Dass dieser Bebauungsplan zwischenzeitlich für nichtig erklärt wurde, wird bedauert, ändere jedoch nichts an der Schutzwürdigkeit des Vertrauens der Einwender.

Bis auf den Standort Weiden verfüge die Stadt Köln über kein einziges großzügiges Einkaufszentrum. Insoweit nehme der Bereich Marsdorf nur eine unzureichende Ersatzfunktion ein. Es erscheine an der Zeit, den Bürgern auch außerhalb der eigentlichen City und Stadtteilzentren günstige und den Verbraucherwünschen entsprechende Einkaufsmöglichkeiten zu schaffen.

Es wird daher angeregt, für das Grundstück des Einwenders ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit uneingeschränktem Warensortiment und einer GFZ von 2,0 festzusetzen.

Den Anregungen wird aus folgenden Gründen nicht entsprochen:

Eine Berücksichtigung würde der planerisch gewollten Einschränkung des Einzelhandels und der baurechtlichen Ausnutzung der Grundstücke auf ein für diesen Standort verträgliches Maß widersprechen.

Der vom Einwender angesprochene Vorgängerplan 5843/02 wurde unter anderem deshalb für nichtig erklärt, weil er nach Auffassung des OVG Münster an Abwägungsfehlern leidet. Insbesondere wurde bemängelt, dass die Auswirkungen auf das Stadtzentrum, die Nebenzentren und Nachbargemeinden im Falle der seinerzeit uneingeschränkt zulässigen Einzelhandelsnutzung nicht untersucht wurden. Ferner beanstandete das Gericht, dass die zu prognostizierenden verkehrlichen Auswirkungen, die durch den Bebauungsplan hätten ausgelöst werden können, nicht in die Abwägung eingestellt wurden.

Der vorliegende neue Bebauungsplan berücksichtigt mit seinen Festsetzungen eben diese Auswirkungen. So wurden für die Planung eigens eine Einzelhandelsuntersuchung und eine Verkehrsprognose durchgeführt. Beide Untersuchungen zeigen deutlich auf, dass die Auswirkungen des Gewerbestandes im Falle der angeregten uneingeschränkten Sondergebiets- und erhöhten baulichen Ausnutzung, zu städtebaulichen Missständen führen würde.

In der Einzelhandelsuntersuchung wurden die Auswirkungen auf den Kaufkraftabfluss in den umliegenden Gemeinden und innerstädtischen Nahversorgungs- und Versorgungszentren untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Umfang des Status quo der ansässigen Einzelhandelsbetriebe, Sortimente und Verkaufsflächen, keine gravierenden Beeinträchtigungen auf die Versorgungsbereiche im Einzugsbereich zu vermuten sind. Gleichwohl nähert sich die Ausstattung in Marsdorf mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben einer Größenordnung, ab der kritische Beeinträchtigungen auf Versorgungsbereiche im näheren Einzugsbereich zu vermuten sind. Im Falle einer Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit und/oder Attraktivierung der Sortimentsstruktur, des Warenstandards und der Warenpräsentation, sind kritische Beeinträchtigungen durch den großflächigen Einzelhandel zu befürchten. Grundlage für die Analyse der Zentrenrelevanz des Einzelhandelsstandortes Marsdorf ist die realisierte Verkaufsfläche. Um im Weiteren zu zentrenrelevanten Ergebnissen zu kommen, wurden die Verkaufsflächen aller Fachmärkte im Plangebiet in zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Verkaufsflächen unterschieden. Durch diese Vorgehensweise konnte sichergestellt werden, dass auch die zum teil erheblichen zentrenrelevanten Randsortimente von nicht-zentrenrelevanten Fachmärkten, wie zum Beispiel Möbelhäusern, berücksichtigt wurden.

Um der befürchteten Beeinträchtigung des Einzelhandels in den integrierten Versorgungsbereichen entgegenzutreten, schränkt der Bebauungsplan die Einzelhandelsnutzung ein. Dies sollte nach dem Bebauungsplan-Entwurf, der Gegenstand der 1. und 2. Offenlage war, über die Zulässigkeit von zwei unterschiedlichen Verkaufsflächen (VK 1 und VK 2) erfolgen, die in ihrer Summe die Einzelhandelsflächen auf den ermittelten Bestand einschränken. Die VK 1 erfasste die uneingeschränkte Einzelhandelsnutzung und damit sowohl den Einzelhandel mit zentrenrelevanten als auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten während die VK 2 ausschließlich die Verkaufsflächen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten erfasste. Ferner wird festgesetzt, dass für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (hierzu gehört auch das Einrichtungshaus des Einwenders) eine Verkaufsfläche von maximal 700 m² je Betrieb mit zentrenrelevantem Randsortiment zulässig ist, um diesen Betrieben einen Rahmen der heute üblichen Betriebsformen und -präsentationen zu ermöglichen. Einige Möbelhäuser werden damit bezüglich der ermittelten zentrenrelevanten Verkaufsflächen (Randsortimente) deutlich eingeschränkt, wobei anderen Betrieben geringfügige Erweiterungen der Randsortimente bis zu 700 m² zugebilligt werden. Unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsprinzips erscheinen die Überplanungen vertretbar zumal die vorhandenen Nutzungen Bestandschutz genießen.

Mit dieser Vorgehensweise wird in Anlehnung der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens, der bisher auf Grundlage des § 34 BauGB zulässigen ungehemmten Fortentwicklung großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe Einhaltung geboten, wobei gleichzeitig den Belangen des Einzelhandels ein für diesen Standort verträglicher Entwicklungsspielraum eingeräumt wird. Dieser kann sich beispielsweise durch Geschäftsaufgaben anderer Betriebe innerhalb der festgesetzten Sondergebiete ergeben, ohne dass der schützenswerte Einzelhandel in den integrierten Versor-

gungsstandorten beeinträchtigt wird. Die Methodik der Einzelhandelsnutzungsbeschränkung wurde jedoch aufgrund eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes von absoluten, als Höchstgrenze zulässigen Verkaufsflächen (VK 1 und VK 2), auf grundstücks- und vorhabenbezogene Verkaufsflächenzahlen (VFZ 1 und VFZ 2) umgestellt. Dabei gibt die VFZ 1 an, wieviel Quadratmeter an zentrenrelevanter oder nicht-zentrenrelevanter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 BauNVO zulässig ist. Analog gibt die festgesetzte VFZ 2 an, wieviel Quadratmeter an ausschließlich nicht-zentrenrelevanter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 BauNVO zulässig sind.

Für das Grundstück Dürener Straße 409 bedeutet das, dass die im Rahmen der bisher festgesetzten 2 100 m² VK 1 berücksichtigten 700 m² an uneingeschränkter Verkaufsfläche nunmehr 700 m² bei der Berechnung der VFZ 1 von 0,092 berücksichtigt wurden. Ferner wurden innerhalb der bisher festgesetzten 39 800 m² VK 2 berücksichtigten 8 000 m² eingeschränkter Verkaufsfläche nunmehr, bei der Berechnung der festgesetzten VFZ 2 von 1,049 zugrunde gelegt.

Die vorgenommene Einschränkung der baulichen Ausnutzung über die verhältnismäßig gering zulässige GFZ von 1,0 begründet sich aus den Ergebnissen der Verkehrsprognose Marsdorf/Horbell. Die Einschränkung ist wegen der Verkehrssituation erforderlich, die insbesondere in den Verkehrsspitzenzeiten im Plangebiet von Staulagen geprägt wird. Im Rahmen der Verkehrsprognose wurde die Wechselwirkung zwischen Nutzungsintensität und Verkehrsgeschehen analysiert. Hierzu wurden verschiedene Szenarien mit unterschiedlichen Straßennetzvarianten entwickelt. In einem Szenario wurde wie vom Einwender angeregt, eine bauliche Ausnutzung mit einer GFZ von 2,0 unterstellt. Das Ergebnis der Untersuchung zeigt deutlich auf, dass der Verkehr in diesem Fall, insbesondere auf der heute schon stark frequentierten Dürener Straße, nicht mehr mit vernünftigem Aufwand bewältigt werden kann.

Der Bebauungsplan folgt nach dem Gebot der Gleichbehandlung dem Szenario C der Untersuchung, in dem eine Bebauung aller relevanten Grundstücke mit einer GFZ von 1,0 unterstellt wird. Schon bei dieser Ausnutzung werden neben geringfügigen Umbaumaßnahmen weitere verkehrsoptimierende Maßnahmen erforderlich, deren Umsetzung die vorliegende Planung ebenfalls berücksichtigt. Darüber hinausgehende Verkehrsmaßnahmen, die eine höhere Ausnutzung der Grundstücke erlauben würde, sind nicht umsetzbar.

Vor diesem Hintergrund wird bei der Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Belangen dem Interesse einer nachhaltigen Verkehrsbewältigung Vorrang eingeräumt, und auf die angeregte Erhöhung der GFZ auf 2,0 verzichtet. Ebenso wird zur Vermeidung von städtebaulichen Missständen in den umliegenden integrierten Einzelhandelsstandorten die Einschränkung der Warensortimente in den Sondergebieten beibehalten.

4. Stellungnahme:

Der Einwender ist Eigentümer des Grundstücks Max-Planck-Straße 19, für das der Bebauungsplan Gewerbegebiet mit Ausschluss von Einzelhandel, eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 1,0 und vier Vollgeschosse mit einer maximalen Höhe von 18,00 m festsetzt.

Gegen die Festsetzungen werden Bedenken geltend gemacht, da zurzeit das Grundstück nach § 34 BauGB beurteilt wird. Nach dieser Vorschrift sei unter anderem wegen der im Umgebungsbereich vorhandenen großflächigen Einzelhandelbetriebe uneingeschränkter groß- und kleinflächiger Einzelhandel zulässig. Im Verhältnis zu diesen Nutzungsmöglichkeiten bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplanes erhebliche Einschränkungen und führen zu einer gravierenden Verringerung des Grundstückswertes.

Es wird angeregt, Festsetzungen zu treffen, wonach auf dem Grundstück entsprechend der derzeitigen Rechtslage neben gewerblichen Nutzungen aller Art, auch groß- und kleinflächige Einzelhandelsnutzungen oder hilfsweise nicht großflächige Einzelhandelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von unter 700 m² beziehungsweise Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sind.

Den Anregungen wird aus folgenden Gründen nicht entsprochen:

Eine Berücksichtigung würde der planerisch gewollten Einschränkung des Einzelhandels und der baurechtlichen Ausnutzung der Grundstücke auf ein für diesen Standort verträgliches Maß widersprechen.

Der Gewerbestandort Marsdorf wird heute schon von einer massiven Ansammlung großflächiger Einzelhandelsnutzungen geprägt und weist insbesondere in den Verkehrsspitzenzeiten Defizite im Bereich der Verkehrsabwicklung auf. Aus diesem Grund wurde für die Planung eine Einzelhandelsuntersuchung durchgeführt, und eine Verkehrsprognose erstellt. Beide Untersuchungen zeigen deutlich auf, dass die Auswirkungen des Gewerbestandortes im Falle der angeregten Fortentwicklung des Einzelhandels und erhöhten baulichen Ausnutzung zu städtebaulichen Missständen führen würde.

In der Einzelhandelsuntersuchung wurden die Auswirkungen auf den Kaufkraftabfluss in den umliegenden Gemeinden und innerstädtischen Nahversorgungs- und Versorgungszentren untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Umfang des Status quo der ansässigen Einzelhandelsbetriebe, Sortimente und Verkaufsflächen keine gravierenden Beeinträchtigungen auf die Versorgungsbereiche im Einzugsbereich zu vermuten sind. Gleichwohl nähert sich die Ausstattung in Marsdorf mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben einer Größenordnung, ab der kritische Beeinträchtigungen auf Versorgungsbereiche im näheren Einzugsbereich zu vermuten sind. Im Falle einer Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit und/oder Attraktivierung der Sortimentsstruktur, des Warenstandards und der Warenpräsentation sind kritische Beeinträchtigungen durch den großflächigen Einzelhandel zu befürchten.

Um der befürchteten Beeinträchtigung des Einzelhandels in den integrierten Versorgungsbereichen entgegenzutreten, schränkt der Bebauungsplan die Einzelhandelsnutzung ein. Er lässt sie dort, wo sie bereits vorhanden ist, im Umfang des Status quo mit Differenzierungen zu und schließt sie auf den ansonsten gewerblich genutzten Grundstücken aus. Er folgt damit dem Ergebnis des Einzelhandelsgutachtens.

Eine Berücksichtigung der Anregung, in den Gewerbegebieten Einzelhandel zuzulassen, würde eine städtebauliche Fehlentwicklung einleiten. Für den Ausschluss der Einzelhandelsnutzung spricht, dass der Bereich außerhalb eines integrierten Einzelhandelsstandortes liegt. Aus gesamtstädtischer Sicht ist es sinnvoll, die für die Einzelhandelsnutzung prädestinierte Innenstadt sowie die Nahbereichszentren mit ihren wichtigen Versorgungsfunktionen insbesondere für die nichtmotorisierte Bevölkerung zu schützen. Eine ungesteuerte Bereitstellung von Gewerbeflächen für den Einzelhandel würde langfristig durch einen erfahrungsgemäß steten Kaufkraftabfluss aus den integrierten Standorten zu einer Verödung der Versorgungszentren führen.

Die vorgenommene Einschränkung der baulichen Ausnutzung über die verhältnismäßig gering zulässige GFZ von 1,0 begründet sich aus den Ergebnissen der Verkehrsprognose Marsdorf/Horbell. Im Rahmen der Verkehrsprognose wurde die Wechselwirkung zwischen Nutzungsdichte und Verkehrsgeschehen analysiert. Hierzu wurden verschiedene Szenarien mit unterschiedlichen Straßennetzvarianten entwickelt. In einem Szenario wurde eine bauliche Ausnutzung mit einer GFZ von 2,0 unterstellt. Das Ergebnis der Untersuchung zeigt deutlich auf, dass der Verkehr in diesem Fall, insbesondere auf der heute schon stark frequentierten Dürener Straße, nicht mehr mit vernünftigem Aufwand bewältigt werden kann.

Der Bebauungsplan folgt nach dem Gebot der Gleichbehandlung dem Szenario C der Untersuchung, in dem eine Bebauung aller relevanten Grundstücke mit einer GFZ von 1,0 unterstellt wird. Schon bei dieser Ausnutzung werden neben geringfügigen Umbaumaßnahmen weitere verkehrsoptimierende Maßnahmen erforderlich, deren Umsetzung die vorliegende Planung ebenfalls berücksichtigt. Darüber hinausgehende Verkehrsmaßnahmen, die eine höhere Ausnutzung der Grundstücke erlauben würde, sind nicht umsetzbar.

Selbst wenn mit dem vorliegenden Bebauungsplan die zulässigen Nutzungen künftig eingeschränkt werden, ist die Gemeinde dennoch verpflichtet, städtebaulichen Fehlentwicklungen zu begegnen,

auch wenn damit Nachteile für die einzelnen Grundstückseigentümer verbunden sind. Letztendlich kommen, im Hinblick auf ein nachhaltig funktionierendes Gewerbegebiet, die Einschränkungen auch den Grundstückseigentümern zugute. Vor diesem Hintergrund wird bei der Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Belangen, dem Interesse einer nachhaltigen Verkehrsbewältigung und dem Schutz der integrierten Einzelhandelsstandorte Vorrang eingeräumt.

5. Stellungnahme:

Die Einwenderin ist Eigentümerin des Grundstücks Dürener Straße 446 bis 450. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück Gewerbegebiet mit Ausschluss von Einzelhandel, eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 1,0 und vier Vollgeschosse mit einer maximalen Höhe von 18,00 m fest.

Es werden Bedenken gegen die festgesetzte GFZ von 1,0 erhoben. Es wird dargelegt, dass nach dem Tode der Mutter ein 50 %iger Erbteil am Grundstück ausgeschlagen und auf Grundlage des seinerzeit geltenden Planungsrechts unter Annahme einer GFZ von 2,0 ausgezahlt wurde. Mit der nunmehr vorgesehenen GFZ von 1,0 würde mit einem Federstrich der gesamte Erbanteil der Einwenderin verloren gehen, was einen erheblichen Eingriff in das Vermögen der Einwenderin bedeuten würde.

Aufgrund des noch bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes 5842/03 vom 03.03.1997, der eine GFZ von 2,0 festsetzt, könne gemäß § 42 Absatz 1 und Absatz 2 BauGB Entschädigung verlangt werden, wenn die zulässige Nutzung innerhalb von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Diese Voraussetzungen liegen nach Ansicht der Einwenderin vor, so dass, sollte es bei den Festsetzungen bleiben, Entschädigungsansprüche geltend gemacht würden.

Es wird angeregt, eine GFZ von 2,0 zuzulassen.

Den Anregungen wird aus folgenden Gründen nicht entsprochen:

Eine Berücksichtigung würde der planerisch gewollten Einschränkung der baurechtlichen Ausnutzung der Grundstücke auf ein für diesen Standort verträgliches Maß widersprechen.

Die vorgenommene Einschränkung der baulichen Ausnutzung über die verhältnismäßig gering zulässige GFZ von 1,0 begründet sich aus den Ergebnissen der Verkehrsprognose Marsdorf/Horbell. Im Rahmen der Verkehrsprognose wurde die Wechselwirkung zwischen Nutzungsintensität und Verkehrsgeschehen analysiert. Hierzu wurden verschiedene Szenarien mit unterschiedlichen Straßennetzvarianten entwickelt. In einem Szenario wurde eine bauliche Ausnutzung mit einer GFZ von 2,0 unterstellt. Das Ergebnis der Untersuchung zeigt deutlich auf, dass der Verkehr in diesem Fall, insbesondere auf der heute schon stark frequentierten Dürener Straße, nicht mehr mit vernünftigem Aufwand bewältigt werden kann.

Der Bebauungsplan folgt nach dem Gebot der Gleichbehandlung dem Szenario C der Untersuchung, in dem eine Bebauung aller relevanten Grundstücke mit einer GFZ von 1,0 unterstellt wird. Schon bei dieser Ausnutzung werden neben geringfügigen Umbaumaßnahmen weitere verkehrsoptimierende Maßnahmen erforderlich, deren Umsetzung die vorliegende Planung ebenfalls berücksichtigt. Darüber hinausgehende Verkehrsmaßnahmen, die eine höhere Ausnutzung der Grundstücke erlauben würde, sind nicht umsetzbar.

Selbst wenn mit dem vorliegenden Bebauungsplan die zulässigen Nutzungen künftig eingeschränkt werden, ist die Gemeinde dennoch verpflichtet, städtebaulichen Fehlentwicklungen zu begegnen, auch wenn damit für einzelne Grundstückseigentümer Nachteile verbunden sind. Die angedrohte Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen kann nicht als Grund für die Beibehaltung einer Planung herangeführt werden, insbesondere dann nicht, wenn sich aufgrund dieser Planung städtebauliche Missstände abzeichnen. Zudem ist die Frage der Entschädigung nicht im Rahmen der Abwägung zu beantworten, sondern Gegenstand eines separaten Verfahrens. Letztendlich kommen, im Hinblick auf ein nachhaltig funktionierendes Gewerbegebiet, die Einschrän-

kungen auch den Grundstückseigentümern zugute, da auf dem Immobilienmarkt mit einem Grundstück an einem intakten Gewerbestandort sicherlich ein höherer Grundstückspreis zu erzielen sein wird, als an einem verkehrlich überlasteten. Vor diesem Hintergrund wird bei der Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Belangen dem Interesse einer nachhaltigen Verkehrsbewältigung Vorrang eingeräumt.

6. Stellungnahme:

Die Einwanderin ist Eigentümerin der Grundstücke Max-Planck-Straße 5 und 7. Beide Grundstücke sind mit einem Einrichtungshaus bebaut und Teil einer im Bebauungsplan als "Sondergebiet für großflächige Einzelhandels- und Handelsbetriebe" festgesetzten Fläche mit einer zulässigen GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,0. Des Weiteren sollte nach dem Bebauungsplan-Entwurf, der Gegenstand der 1. und 2. Offenlage war, für das Sondergebiet eine uneingeschränkte Verkaufsfläche (VK 1) von 2 100 m² für zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel und eine eingeschränkte Verkaufsfläche (VK 2) von 39 800 m², ausschließlich für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel jeweils als Höchstgrenze festgesetzt werden. Darüber hinaus wird die VK 1 für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf 700 m² (zentrenrelevantes Randsortiment) je Betrieb beschränkt. Ferner sind vier Vollgeschosse mit einer maximalen Höhe von 18,00 m zulässig.

Nachfolgende Anregungen werden vorgetragen:

1. Es werden Bedenken gegen die nach Meinung der Einwanderin zu niedrig festgesetzte VK 2 von 39 800 m² geltend gemacht. Diese trage weder dem im Sondergebiet genehmigten Bestand noch den berechtigten Wünschen der dort ansässigen Einzelhandelsbetriebe nach angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten Rechnung. In diesem Zusammenhang wird auf eine Auflistung der ermittelten Verkaufsflächen verwiesen, die als Grundlage für die festgesetzte VK 1 und VK 2 herangezogen wurde. Es wird darauf hingewiesen, dass für das Einrichtungshaus Viva die angesetzte Verkaufsfläche zu niedrig angegeben wurde. Diese sei laut Bauschein vom 19.01.1994 um 497 m² höher genehmigt worden. Ferner seien Erweiterungsmöglichkeiten aus Gründen des Erhalts der Konkurrenzfähigkeit zwingend erforderlich, da Einrichtungshäuser nach Art der ansässigen Betriebe heutzutage durchweg über Verkaufsflächen von 30 000 bis 70 000 m² verfügen würden. Des Weiteren wird die Auffassung vertreten, dass aufgrund der getroffenen textlichen Festsetzung die zulässige VK 1 auf die VK 2 irrtümlich anzurechnen sei und sich die insgesamt zulässige Verkaufsfläche nicht aus der Addition von VK 1 plus VK 2 ergeben würde.

Es wird angeregt, die Gesamtverkaufsfläche VK 2 auf über 50 000 m² festzusetzen.

Den Anregungen wird aus folgenden Gründen nicht entsprochen:

Die festgesetzten Verkaufsflächengrößen orientieren sich am ermittelten Bestand, der im Rahmen einer empirischen Untersuchung über Verkaufsflächen und Herkunftsgebiete des Einzelhandels im Gewerbegebiet Marsdorf ermittelt wurde. Auf Grundlage der Untersuchung wurde ein Gutachten erstellt, in dem die Auswirkungen des Einzelhandels auf die Zentrenstruktur im Einzugsbereich von Marsdorf betrachtet wurden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich im Umfang des Status quo der in Marsdorf ansässigen Einzelhandelsbetriebe, Sortimente und Verkaufsflächen keine gravierenden Beeinträchtigungen des Einzelhandels in den umliegenden integrierten Versorgungsbereichen nachweisen lassen. Gleichwohl, und das ist ebenfalls ein Ergebnis der Untersuchung, nähert sich die Ausstattung in Marsdorf mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben einer Größenordnung, ab der kritische Beeinträchtigungen auf die Versorgungsbereiche im näheren Einzugsbereich zu vermuten sind. Zur Vermeidung dieser schädlichen Auswirkungen trifft der Bebauungsplan über die Zulässigkeit der festgesetzten Verkaufsflächen Vorkehrungen, die einer weiteren Flächenexpansion des Einzelhandels Einhalt gebieten. Eine Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche von 39 800 m² auf über 50 000 m² würde dem Ziel, den Einzelhandel auf ein für diesen Standort verträgliches Maß einzuschränken, zu wider laufen und würde zu Lasten des schützenswerten Einzelhandels in den integrierten Lagen gehen. Dies umso mehr, da vor dem Gebot der

Gleichbehandlung nicht nur in diesem Sondergebiet, sondern in allen Sondergebieten die Verkaufsflächen um circa 25 % angehoben werden müssten.

Allerdings wird die VK 2 um 500 m² auf 40 300 m² entsprechend der Differenz zwischen der laut Bauschein vom 19.01.1994 genehmigten und im Rahmen der Untersuchung ermittelten Verkaufsfläche erhöht. Die Erhöhung macht lediglich 1,2 % der für dieses Sondergebiet ermittelten Verkaufsfläche aus und liegt damit innerhalb der gutachterlichen Toleranzgrenze.

Die Annahme, dass die zulässige VK 1 auf die VK 2 irrtümlich anzurechnen sei und sich die insgesamt zulässige Verkaufsfläche nicht aus der Addition von VK 1 plus VK 2 ergeben würde, trifft nicht zu. Beide Verkaufsflächen sind unabhängig voneinander zu betrachten, da sie sich unterschiedlich definieren. Während die VK 1 den Verkauf von zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten erfasst, berücksichtigt die VK 2 ausschließlich den Verkauf von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Sie beschränken damit, wie planerisch gewollt, in ihrer Summe die Verkaufsflächen insgesamt.

Die angeregte Erhöhung der VK 2 um circa 25 % würde zu städtebaulichen Missständen in den integrierten Versorgungsbereichen führen und einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung widersprechen.

2. Ferner wird zu bedenken gegeben, dass die zulässige GFZ von 1,0 weder dem vorhandenen noch dem benötigten Bestand gerecht werde.

Es wird angeregt, die GFZ entsprechend den Festsetzungen des für nichtig erklärten Bebauungsplanes 5843/02 auf 2,0 festzusetzen.

Den Anregungen wird aus folgenden Gründen nicht entsprochen:

Der oben genannte Vorgängerplan 5843/02 wurde unter anderem deshalb für nichtig erklärt, weil die verkehrlichen Auswirkungen bei der seinerzeit zulässigen GFZ von 2,0 nicht in die Abwägung eingestellt wurden. Die nunmehr vorgenommene Einschränkung der baulichen Ausnutzung über die verhältnismäßig gering zulässige GFZ von 1,0 begründet sich aus den Ergebnissen der Verkehrsprognose Marsdorf/Horbell, die eigens für den gesamten Gewerbestandort Marsdorf/Horbell durchgeführt wurde. Die Einschränkung ist wegen der Verkehrssituation erforderlich, die im Plangebiet insbesondere in den Verkehrsspitzenzeiten von Staulagen geprägt wird. Im Rahmen der Verkehrsprognose wurde die Wechselwirkung zwischen Nutzungsintensität und Verkehrsgeschehen analysiert. Hierzu wurden verschiedene Szenarien mit unterschiedlichen Straßennetzvarianten entwickelt. In einem Szenario wurde wie angeregt, eine bauliche Ausnutzung mit einer GFZ von 2,0 unterstellt. Das Ergebnis der Untersuchung zeigt deutlich auf, dass der Verkehr in diesem Fall, insbesondere auf der heute schon stark frequentierten Dürener Straße, nicht mehr mit vernünftigem Aufwand bewältigt werden kann.

Der Bebauungsplan folgt nach dem Gebot der Gleichbehandlung dem Szenario C der Untersuchung, in dem eine Bebauung aller relevanten Grundstücke mit einer GFZ von 1,0 unterstellt wird. Schon bei dieser Ausnutzung werden neben geringfügigen Umbaumaßnahmen weitere verkehrsoptimierende Maßnahmen erforderlich, deren Umsetzung die vorliegende Planung ebenfalls berücksichtigt. Darüber hinausgehende Verkehrsmaßnahmen, die eine höhere Ausnutzung der Grundstücke erlauben würde, sind nicht umsetzbar.

3. Darüber hinaus verkenne die Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 700 m² je Betrieb den Inhalt der erteilten Genehmigungen der ansässigen Betriebe. Danach seien zentrenrelevante Einrichtungsgegenstände bzw. der Verkauf von Einrichtungsgegenständen aller Art auf den gesamt genehmigten Verkaufsflächen zulässig.

Es wird angeregt, die VK 1 um den genehmigten Bestand der Betriebe auf circa 14 650 m² zu erhöhen.

Der Anregungen wird aus folgenden Gründen nicht entsprochen:

Die festgesetzte VK 1, welche die uneingeschränkt zulässige Verkaufsfläche erfasst, berücksichtigt für jeden im Plangebiet ansässigen Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (hierzu gehört auch das Einrichtungshaus des Einwenders) eine Verkaufsfläche von maximal 700 m² je Betrieb für das Randsortiment. Da in dem i. R. stehenden Sondergebiet neben dem Einrichtungshaus des Einwenders zwei weitere Einrichtungshäuser vorhanden sind, wurde die VK 1 hier auf insgesamt 2 100 m² (3 x 700 m²) beschränkt. Die Einschränkung folgt dem vom Rat der Stadt Köln beschlossenen gesamtstädtischen Nahversorgungskonzept in dem deutlich hervorgehoben wird, dass im Sinne der Zentrenstärkung und der Nahversorgung der Bevölkerung am Wohnstandort, Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten an dezentralen Standorten weitestgehend auszuschließen sind. Um den Betrieben einen Rahmen der heute üblichen Betriebsformen und -präsentationen überhaupt zu ermöglichen, musste im Hinblick auf das Gebot der Gleichbehandlung eine einheitliche Größe der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente festgelegt werden. Diese wurde auf 700 m² beziffert. Die Begrenzung auf 700 m² orientiert sich an der Schwelle zur Großflächigkeit, die laut Kommentar Fickert/Fieseler (8. Aufl. § 11 Rdn 19.7) als Abgrenzung zwischen den der wohnungsnahen Versorgung dienenden Nachbarschaftsläden und den übrigen Einzelhandelsbetrieben herangezogen werden kann. Einige Möbelhäuser werden damit bezüglich der ermittelten zentrenrelevanten Verkaufsflächen (Randsortimente) deutlich eingeschränkt, wobei anderen Betrieben geringfügige Erweiterungen der Randsortimente bis zu 700 m² zugestanden werden. Unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsprinzips erscheinen die Überplanungen vertretbar, zumal die vorhandenen Nutzungen Bestandsschutz genießen. Bei der Entscheidung für die 700 m²-Beschränkung wurde neben der Zentrenrelevanz auch die Standortgunst des Einzelhandelsstandortes berücksichtigt. Diese ist aufgrund der vorgenannten angespannten Verkehrssituation bereits heute schon vorbelastet. Eine Bewältigung des Verkehrs ist nur mit großem Aufwand zu erreichen.

4. Letztlich sei zu berücksichtigen, dass unabhängig von den Bedürfnissen der Betriebe nach dem früheren Bebauungsplan 5843/02 und auch nach § 34 BauGB großflächiger Einzelhandel mit uneingeschränktem Warensortiment zulässig war beziehungsweise ist. Im Verhältnis hierzu würden die sortimentsbezogenen Regelungen der zulässigen Einzelhandelsnutzungen erhebliche Einschränkungen darstellen.

Es wird angeregt, auf jegliche sortimentsbezogene Einschränkungen zu verzichten.

Der Anregung wird aus folgenden Gründen nicht entsprochen:

Der angesprochene Vorgängerplan 5843/02 wurde unter anderem deshalb für nichtig erklärt, weil er nach Auffassung des OVG Münster an Abwägungsfehlern leidet. Insbesondere wurde bemängelt, dass die Auswirkungen auf das Stadtzentrum, die Nebenzentren und die Nachbargemeinden im Falle der seinerzeit uneingeschränkt zulässigen Einzelhandelsnutzung nicht untersucht wurden. Ferner beanstandete das Gericht, dass die zu prognostizierenden verkehrlichen Auswirkungen, die durch den Bebauungsplan hätten ausgelöst werden können, nicht in die Abwägung eingestellt wurden.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt mit seinen Festsetzungen eben diese Auswirkungen. So wurden für die Planung eine Einzelhandelsuntersuchung und eine Verkehrsprognose durchgeführt. Beide Untersuchungen zeigen deutlich auf, dass die Auswirkungen des Gewerbe- und Einzelhandelsstandortes durch den angeregten Verzicht auf jegliche Sortimentsbeschränkungen, zu städtebaulichen Missständen führen würden. Neben der Beschränkung der zulässigen Grundstücksausnutzungen über die verhältnismäßig gering zulässige GFZ von 1,0, mussten auch einschränkende Festsetzungen für den Einzelhandel getroffen werden. Ziel ist es, einer weiteren Flächenexpansion des Einzelhandels entgegen zu wirken und das Segment der zentrenrelevanten Sortimente unter Berücksichtigung der vorhandenen Haupteinzelhandelsnutzungen langfristig zu reduzieren. Vor diesem Hintergrund werden für alle Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (Einrichtungshäuser und Baumärkte) zwei Verkaufsflächen festgesetzt, die in ihrer Summe den Einzelhandel auf den in der Untersuchung ermittelten Bestand einschränken. Ferner wird über

die Festsetzung der Verkaufsfläche 1 (VK 1) der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten beschränkt (siehe Ziffer 3.). Nur mit Hilfe der einschränkenden Festsetzungen kann in Anlehnung an die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens, der bisher auf Grundlage des § 34 BauGB zulässigen ungehemmten Fortentwicklung großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe Einhalt geboten werden, wobei gleichzeitig den Belangen des Einzelhandels ein für diesen Standort verträglicher Entwicklungsspielraum eingeräumt wird. Dieser Spielraum kann sich beispielweise durch Nutzungsaufgaben vorhandener Betrieb ergeben. Ohne die vorgenommenen Sortimentsbeschränkungen könnte sich zum Beispiel durch Aufgabe von nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzung, ein neuer Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ansiedeln und damit die Nahversorgung der Bevölkerung am Wohnstandort gefährden. Nur mit den vorgenommenen sortimentsbezogenen Einschränkungen kann diese städtebauliche Fehlentwicklung verhindert werden. Da es Ziel der Bauleitplanung ist, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, wird bei der Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Belangen dem Schutz des Einzelhandels in den integrierten Versorgungsbereichen und dem Interesse einer nachhaltigen Verkehrsbewältigung Vorrang eingeräumt.

Die Methodik der Einzelhandelsnutzungsbeschränkung wurde jedoch aufgrund eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes von absoluten, als Höchstgrenze zulässigen Verkaufsflächen (VK 1 und VK 2), auf grundstücks- und vorhabenbezogene Verkaufsflächenzahlen (VFZ 1 und VFZ 2) umgestellt. Dabei gibt die VFZ 1 an, wieviel Quadratmeter an zentrenrelevanter oder nicht-zentrenrelevanter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 BauNVO zulässig ist. Analog gibt die festgesetzte VFZ 2 an, wieviel Quadratmeter an ausschließlich nicht-zentrenrelevanter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 BauNVO zulässig sind.

Für das Grundstück (Realkauf) bedeutet das, das die im Rahmen der bisher festgesetzten 2 100 m² VK 1 berücksichtigten 700 m² an uneingeschränkter Verkaufsfläche 1 nunmehr 700 m² bei der Berechnung der VFZ 1 von 0,033 berücksichtigt wurden. Ferner wurden die innerhalb der bisher festgesetzten 39 800 m² VK 2, 27 700 m² an eingeschränkter Verkaufsfläche 2, nunmehr 28 300 m² (27 700 m² + 500 m² laut Bauschein) bei der Berechnung der festgesetzten VFZ 2 von 1,32 zugrunde gelegt.

Für das Grundstück Max-Planck-Straße 7 (Viva) bedeutet das, das die im Rahmen der bisher festgesetzten 2 100 m² VK 1 berücksichtigten 700 m² an uneingeschränkter Verkaufsfläche 1 nunmehr 700 m² bei der Berechnung der VFZ 1 von 0,075 berücksichtigt wurden. Ferner wurden innerhalb der bisher festgesetzten 39 800 m² VK 2, 4.100 m² an eingeschränkter Verkaufsfläche 2 bei der Berechnung der festgesetzten VFZ 2 von 1,442 zugrunde gelegt.

7. Stellungnahme:

Die Einwanderin ist Erbbauberechtigte des Grundstückes Max-Planck-Straße 9 und 11, das mit einem SB-Warenhaus bebaut ist. Für das Grundstück setzt der Bebauungsplan-Entwurf, der Gegenstand der 1. und 2. Offenlage war, "Sondergebiet für großflächige Einzelhandels- und Handelsbetriebe" mit einer zulässigen GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,0 eine uneingeschränkte Verkaufsfläche (VK 1) für zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel von 8 200 m² als Höchstgrenze sowie vier Vollgeschosse mit einer maximalen Höhe von 18,00 m fest.

Die Einwanderin gibt zu bedenken, dass die festgesetzte VK 1 von 8 200 m² nicht dem genehmigten Bestand entspreche. Sie führt aus, dass die im Rahmen der Baugenehmigung angegebene Verkaufsfläche seinerzeit nicht nach dem Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen angegeben wurde, sondern wie in den südlichen Bundesländern üblich, eine gesonderte Aufteilung in Verkaufsfläche des Verkaufsraums, Kassenzone, Mall und sonstigen Verkaufsnebenflächen vorgenommen wurde. Dabei wurden die Verkaufsflächen zwar benannt, erschienen jedoch nicht in der Rubrik "Verkaufsfläche" des Bauantrages, die bei der Festsetzung der VK 1 zugrunde gelegt wur-

de. Tatsächlich betrage die Gesamtverkaufsfläche des Warenhauses einschließlich Kassenzone und sonstigen Verkaufsflächen nicht 8 200 m² sondern 9 439 m².

Es wird angeregt, unter Berücksichtigung eines geringen Spielraumes für etwaige Erweiterungen, für das Grundstück eine VK 1 von 9 500 m² zuzulassen.

Der Anregung wird aus folgenden Gründen weitgehend entsprochen:

Die Verkaufsfläche VK 1 wird auf 9 400 m² erhöht.

Für die Bemessung der festgesetzten Verkaufsflächen wurden zunächst die im Rahmen des für die Planung erstellten Einzelhandelsgutachtens ermittelten Verkaufsflächen zugrunde gelegt. Diese wurden anhand von empirischen Erhebungen durch systematische Begehungen und qualifizierte Schätzungen ermittelt. Im Anschluss daran wurden die Verkaufsflächen anhand von Baugenehmigungsunterlagen korrigiert. Die korrigierten Verkaufsflächen bildeten die Grundlage für die im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzten Verkaufsflächen und wurden für das SB-Warenhaus der Einwenderin auf 8 200 m² beschränkt.

Eine Prüfung hat ergeben, dass, wie von der Einwenderin vorgetragen, die im Rahmen des Bauantrages angegebene Verkaufsfläche damals nicht nach dem schon existierenden Einzelhandelserslass ermittelt wurde. Eine nunmehr nach dem Erlass durchgeführte detaillierte Zusammenstellung ermittelt eine Verkaufsfläche von 9 337 m². Im Wesentlichen ist die Erhöhung auf die damals nicht in die Berechnung einbezogene, aber gleichwohl genehmigte Shopstraße (1 225 m²) zurückzuführen. In Aufrundung der Fläche wird eine VK 1 von 9 400 m² festgesetzt. Durch die Erhöhung werden die Ergebnisse und Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens, die sich für eine Einschränkung der Verkaufsflächen auf den Status quo aussprechen, nicht verfälscht. Die Erhöhung macht lediglich 2,2 % der für dieses Sondergebiet ermittelten Verkaufsfläche aus und liegt damit innerhalb der gutachterlichen Toleranzgrenze.

Eine weitere Erhöhung der VK 1 über die genehmigte Verkaufsfläche hinaus wird nicht vorgenommen, da es aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist, die Verkaufsflächen aller Einzelhandelsbetriebe auf den Bestand einzuschränken. Andernfalls sind negative Auswirkungen in den integrierten Versorgungsbereichen zu erwarten, die mit den einschränkenden Festsetzungen vermieden werden sollen.

Die Methodik der Einzelhandelsnutzungsbeschränkung wurde jedoch aufgrund eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes von einer absolut, als Höchstgrenze zulässigen Verkaufsfläche (VK 1), auf eine grundstücks- und vorhabenbezogene Verkaufsflächenzahl (VFZ 1) umgestellt. Dabei gibt die VFZ 1 an, wieviel Quadratmeter an zentrenrelevanter oder nicht-zentrenrelevanter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 BauNVO zulässig ist.

Für das Grundstück Max-Plank-Straße 9 bis 11 (Globusmarkt) bedeutet das, dass anstelle der bisher festgesetzten 8 200 m² VK 1 nunmehr 9 400 m² (8 200 m² + 1 200 m² genehmigte Shopstraße) bei der Berechnung der VFZ 1 von 0,239 berücksichtigt wurden.

Bei der Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Belangen werden unter Berücksichtigung des zu schützenden Einzelhandels in den integrierten Versorgungsbereichen die Anregungen im Rahmen des städtebaulich vertretbaren berücksichtigt.

8. Stellungnahme:

Die Einwenderin ist Eigentümerin des Grundstückes westlich der Emmy-Noether-Straße, für das der Bebauungsplan-Entwurf, der Gegenstand der 1. und 2. Offenlage war, "Sondergebiet für großflächige Einzelhandels- und Handelsbetriebe", eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 1,0, eine uneingeschränkte Verkaufsfläche (VK 1) für zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel von 1 400 m² und eine eingeschränkte Verkaufsfläche (VK 2) von 16 100 m², ausschließlich für

nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel jeweils als Höchstgrenze festsetzt. Darüber hinaus wird die VK 1 für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf 700 m² je Betrieb beschränkt. Ferner sind vier Vollgeschosse mit einer maximalen Höhe von 18,00 m zulässig.

Die Anregungen richten sich gegen die für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment vorgenommene Beschränkung der zentrenrelevanten Verkaufsfläche (VK 1) auf 700 m² je Betrieb. Die Einwenderin beabsichtigt, auf dem zurzeit noch brachliegenden Grundstück einen Baumarkt zu errichten. Sie führt an, dass die vorgenannte Beschränkung der VK 1 auf 700 m² für heute klassische Baumärkte einen deutlichen Wettbewerbsnachteil bedeuten würde, da jedenfalls in der Vergangenheit derart enge Sortimentsbeschränkungen unüblich waren. Dabei wird auf übliche Verfahren verwiesen, in denen der Anteil an innenstadtrelevanten Randsortimenten lediglich auf 8 bis 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche beschränkt wurde.

Es könne nicht im Interesse der Stadt Köln liegen, einen Baumarkt festzuschreiben, der aufgrund zu enger Festsetzungen langfristig nicht überlebensfähig sei. Insbesondere bestünde diese Gefahr deshalb, weil nach der überarbeiteten Unternehmenskonzeption in den Baumärkten des hier in Betracht kommenden Betreibers in Zukunft auch Tiere, Tiernahrung und Zooartikel angeboten werden sollen. Hierbei habe der einzelne Betreiber keine Möglichkeit, sich der unternehmerischen Entscheidung zu entziehen. Mit Einführung dieses inzwischen für Baumärkte branchenüblichen Sortiments sei hierfür ein Flächenbedarf zwischen 350 m² und 400 m² verbunden. Dieser Bedarf begründe sich im Wesentlichen mit den sehr sperrigen Produkten (Aquarien, Käfige, Katzenbäume etc.) beziehungsweise den heute handelsüblichen sehr voluminösen Gebinden bei zahlreichen Sortimentsbestandteilen (Trockenfutter, Palettenverkauf, Futtermischungen in Säcken und Konserven u. a.). Damit würde sich der Anteil sonstiger möglicherweise innenstadtrelevanter Sortimentsgruppen an der gesamt zulässigen VK 1 auf nur noch die Hälfte der ohnehin schon knapp bemessenen 700 m² Fläche reduzieren.

Es wird angeregt, entweder die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente (VK 1) mindestens auf 1 000 m² zu erhöhen oder aber das Sortiment Tiere, Tiernahrung und Zooartikel aus dem Katalog der zentrenrelevanten Sortimente herauszunehmen, wie dies für Teppiche bereits erfolgt ist.

Den Anregungen wird aus folgenden Gründen nicht entsprochen:

Die Auswirkungen des Einzelhandelsstandortes Marsdorf wurden im Hinblick auf seine Zentrenrelevanz im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens untersucht. Wesentliches Ergebnis der Untersuchung ist es, die zentrenrelevanten Verkaufsflächen (VK 1) auf den Bestand einzuschränken, und insbesondere eine weitere Verkaufsflächenexpansion an zentrenrelevanten Sortimenten zu verhindern, um damit einer städtebaulichen Fehlentwicklung in den der Versorgung der Wohnbevölkerung dienenden integrierten Versorgungsbereichen entgegen zu wirken. Das Plangebiet liegt außerhalb eines integrierten Versorgungsstandortes, so dass bei der Neuansiedlung des Baumarktes, dessen Kernsortiment in der Regel nicht-zentrenrelevant ist, der Einschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente besondere Bedeutung beizumessen ist. Dies umso mehr, da das Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet sich heute schon einer Größenordnung nähert, ab der zentrenschädigende Auswirkungen zu erwarten sind. Um überhaupt den Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten einen Rahmen an zentrenrelevanter Verkaufsfläche für die heute üblichen Präsentationen einzuräumen, musste bei der Bemessung dieser Flächen ein Maß festgelegt werden. Die Begrenzung auf 700 m² orientiert sich an der Schwelle zur Großflächigkeit, die laut Kommentar Fickert/Fieseler (8. Aufl. § 11 Rdn. 19.7) als Abgrenzung zwischen den der wohnungsnahen Versorgung dienenden Nachbarschaftsläden und den übrigen Einzelhandelsbetrieben herangezogen werden kann. Eine pauschale Erhöhung der VK 1 auf 1 000 m² für Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten wird nicht vorgenommen, da in diesem Falle auch allen anderen vergleichbaren Betrieben diese Erhöhung zugestanden werden müsste und damit ein Aufweichen der notwendigen restriktiven Einschränkung der zentrenrelevanten Sortimente einhergehen würde.

Der Argumentation, dass aufgrund der Unternehmenskonzeption wegen des neuerdings branchenüblichen Angebots von Tieren, Tiernahrung und Zooartikel eine höhere VK 1 erforderlich sei, kann nicht gefolgt werden, da gerade diese Sortimente oft in kleineren Geschäften in den wohnungsnahen Versorgungsbereichen angeboten werden, die es eben zu schützen gilt. Zwar bringt

die 700 m²-Beschränkung der zentrenrelevanten Verkaufsfläche gewisse Wettbewerbsnachteile mit sich, diese müssen jedoch aufgrund der untersuchten Standortbedingungen des Plangebiets hingenommen werden. Dass dadurch die Überlebensfähigkeit des Baumarktes langfristig in Frage gestellt wird, kann nicht nachvollzogen werden. Schon alleine das Verhältnis der zulässigen VK 2 für das nicht-zentrenrelevante Kernsortiment des Baumarktes von 16 100 m² zur angeregten Erhöhung der VK 1 um 300 m² für zentrenrelevante Randsortimente macht dies deutlich, da sicherlich der Hauptumsatz mit den Kernsortimenten und nicht mit den Randsortimenten zu erzielen sein wird.

Die Methodik der Einzelhandelsnutzungsbeschränkung wurde jedoch aufgrund eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes von absoluten, als Höchstgrenze zulässigen Verkaufsflächen (VK 1 und VK 2), auf grundstücks- und vorhabenbezogene Verkaufsflächenzahlen (VFZ 1 und VFZ 2) umgestellt. Dabei gibt die VFZ 1 an, wieviel Quadratmeter an zentrenrelevanter oder nicht-zentrenrelevanter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 BauNVO zulässig ist. Analog gibt die festgesetzte VFZ 2 an, wieviel Quadratmeter an ausschließlich nicht-zentrenrelevanter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 BauNVO zulässig sind.

Für das Grundstück Emmy-Noether-Straße (OBI-Baumarkt) bedeutet das, dass die im Rahmen der bisher festgesetzten 1 400 m² VK 1 berücksichtigten 700 m² an uneingeschränkter Verkaufsfläche nunmehr 700 m² bei der Berechnung der VFZ 1 von 0,017 berücksichtigt wurden. Ferner wurden die bisher festgesetzten 16 100 m² VK 2, vollständig bei der Ermittlung der festgesetzten VFZ 2 von 0,390 zugrunde gelegt.

Der Anregung, das Sortiment Tiere, Tiernahrung und Zooartikel aus dem Katalog der zentrenrelevanten Sortimente herauszunehmen, wird ebenfalls nicht entsprochen, da keine Gründe herangezogen werden können, die eine Herausnahme rechtfertigen würden. Anders wie beim Sortiment für Teppiche trifft es beispielsweise nicht zu, dass diese Sortimente einen großen Flächenanspruch haben und deshalb typischerweise nicht ohne PKW transportiert werden können. Vielmehr kommt man unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheit in Köln zu dem Schluss, dass diese Sortimente oftmals in kleineren Läden innerhalb der wohnungsnahen Versorgungsbereiche angesiedelt sind, und sie deshalb eine gewisse Versorgungsfunktion der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs erfüllen. Zwar gehören Aquarien, Käfige, Katzenbäume etc. sicherlich zu den sperrigen Artikeln und werden häufig mit dem Pkw transportiert. Sie werden jedoch zumeist nur einmalig gekauft und in der Regel übereinander gestapelt, so dass sie nicht den Hauptumsatz der Geschäfte ausmachen und keine überproportionale Fläche in Anspruch nehmen. Der Hauptumsatz wird vielmehr mit Gütern des täglichen Bedarfs der Kleintierhalter, wie zum Beispiel Tierfutter, gemacht, so dass es im städtebaulichen Interesse liegt, das Angebot dieser Sortimente auch weiterhin innerhalb der integrierten Versorgungsbereiche zu sichern und zu schützen.

Bei der Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Belangen, wird dem öffentlichen Belang, den Einzelhandel in den integrierten Versorgungsbereichen zu schützen, Vorrang eingeräumt.

9. Stellungnahme:

Die Einwanderin beabsichtigt die Verlagerung ihrer im Plangebiet vorhandenen Aldi-Filiale auf ein Grundstück westlich der Emmy-Noether-Straße. Der Bebauungsplan-Entwurf, der Gegenstand der 1. und 2. Offenlage war, sieht für dieses Grundstück die Festsetzungen "Sondergebiet für großflächige Einzelhandels- und Handelsbetriebe", eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 1,0, eine uneingeschränkte Verkaufsfläche (VK 1) von 1 400 m² und eine eingeschränkte Verkaufsfläche (VK 2) von 16 100 m², ausschließlich für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel jeweils als Höchstgrenze vor. Darüber hinaus wird die VK 1 für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf 700 m² je Betrieb beschränkt. Ferner sind vier Vollgeschosse mit einer maximalen Höhe von 18,00 m zulässig.

Die Anregungen richten sich gegen die für die Filialverlagerung vorgesehene Verkaufsfläche von maximal 700 m², die der Planentwurf innerhalb der festgesetzten VK 1 von 1 400 m² berücksich-

tigt. Die Einwenderin führt aus, dass mit Rücksicht auf die Entwicklungen im Einzelhandel ein Lebensmittelmarkt nur noch dann erfolgreich und standortsicher betrieben werden könne, wenn er über eine ausreichende Verkaufs- und Geschossfläche verfügen könne. Die fortschreitende Konzentration im Einzelhandel, das erforderliche, umfangreichere und vielfältigere Warenangebot, modernere Ausstattungen der Ladeneinrichtungen und Kassenzonen, geräumigere Gänge zum Befahren mit Einkaufswagen, die Vorhaltung von Packtischen sowie Behältern zum gesetzlich vorgeschriebenen Sammeln der Umverpackungen usw. erfordere heute weit mehr Verkaufsfläche als noch vor einem Jahrzehnt, ohne dass sich hierdurch der Charakter eines "Nachbarschaftsladen" ändern würde. Es wird darauf verwiesen, dass in der Genehmigungspraxis deshalb zumindest in größeren Städten allgemein davon ausgegangen werde, dass die Schwelle der Großflächigkeit über 800 m² liegt. Nach Fickert/Fieseler sei sogar anzunehmen, dass die Entwicklung noch fortschreiten werde, so dass entsprechend der Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg ein Schwellenwert von 1 000 m² zugrunde zu legen sei.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben erscheine es angemessen, der Einwenderin eine größere Verkaufsfläche zuzubilligen als das nach den Vorstellungen des Bebauungsplan-Entwurfes vorgesehen ist. Dabei seien zu Gunsten des Anliegens der Einwenderin folgende Überlegungen zu berücksichtigen:

- Die neue Filiale ersetze eine bereits bestehende in unmittelbarer Nachbarschaft.
- Die angeregte Vergrößerung der Verkaufsfläche diene nicht der Erweiterung des Angebots, sondern primär der verbesserten Warenpräsentation und der Erleichterung der Kundenführung.
- Aus der Erweiterung resultiere keine grundsätzliche Verschiebung des Standortgewichtes. Dies gelte auch gegenüber Wettbewerbern innerhalb des Einzugsgebietes.
- Textil-, Schuh-, Elektro- o. Ä. Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten seien in ihren städtebaulichen Auswirkungen erheblich problematischer als Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Selbst wenn ein solcher Einzelhandelsbetrieb mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten sich nicht an einem nach dem Nahversorgungskonzept geeigneten Standort ansiedeln würde, wären die Auswirkungen auf die in § 11 Absatz 3 BauNVO angesprochenen Belange weit geringer als bei einem der oben genannten Fachmärkte. Unter Berücksichtigung dieser Umstände könne eine Erhöhung der maximalen Gesamtverkaufsfläche von 700 m² auf 900 m² durch die Verringerung der zentrenrelevanten Sortimente im engeren Sinne um eine Verkaufsfläche von 350 m² mehr als ausgeglichen werden.

Es wird angeregt, für die geplante Filiale der Einwenderin anstelle einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m² mit uneingeschränkten Warensortimenten, eine Verkaufsfläche von 900 m² mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzulassen, wobei das zentrenrelevante Sortiment gemäß Anlage 1 Teil A Ziffern 1 bis 10 des Einzelhandelserlasses maximal 350 m² betragen darf.

Den Anregungen wird aus folgenden Gründen nicht entsprochen:

Die Berücksichtigung der 700 m² VK 1 auf dem neuen Einzelhandelsstandort wurde deshalb vorgenommen, um der von der Einwenderin begehrten Filialverlagerung an den auch aus städtebaulicher Sicht verkehrsgünstigeren Standort vornehmen zu können. Die Einschränkungen der Verkaufsflächen begründen sich aus den Ergebnissen eines eigens für die Planung durchgeführten Einzelhandelsgutachtens, in dem die Auswirkungen des bestehenden Warenangebots in Marsdorf auf die Versorgungsbereiche der umliegenden Stadtteile und Nachbargemeinden untersucht wurden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Ausstattung in Marsdorf mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben sich einer Größenordnung nähert, ab der kritische Beeinträchtigungen auf Versorgungsbereiche im näheren Einzugsbereich zu vermuten sind. Sollte sich die Verkehrssituation beziehungsweise die Sortimentsstruktur, der Warenstandart und die Warenpräsentation attraktivieren, sind kritische Beeinträchtigungen durch den großflächigen Einzelhandel Marsdorfs zu befürchten. Das Gutachten schlägt deshalb vor, in den SO-Festsetzungen des Bebauungsplanes die Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente gegenüber dem aktuellen Bestand möglichst zu reduzieren. Aus städtebaulicher Sicht gilt es, den Einzelhandel in den integrierten Versorgungsberei-

chen zu erhalten und zu schützen und die Versorgung der Bevölkerung am Wohnstandort zu sichern und zu fördern. Aus diesem Grund folgt der Bebauungsplan der Empfehlung des Gutachtens und schränkt die Verkaufsflächen der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auf den Bestand ein. Dabei bedient er sich zur Definition der zentrenrelevanten Sortimente der Anlage 1, Teil A und Teil B, des Einzelhandelserlasses NW vom 07.05.1996 (MBL. NW. 1996 S. 922). Für die bestehende Filiale am Standort Max-Planck-Straße wurde nach dem Einzelhandelserlass eine Verkaufsfläche von 661 m² ermittelt, die am neuen Standort aufgerundet mit 700 m² berücksichtigt wird.

Selbst wenn die angeregte Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht der Erweiterung des Angebots, sondern primär der verbesserten Warenpräsentation und der Erleichterung der Kundenführung dienen soll, würde dies den Empfehlungen des Gutachtens widersprechen, da schon in diesem Falle kritische Beeinträchtigungen des Einzelhandels in integrierten Versorgungsbereichen zu befürchten sind. Auch kann der Argumentation, dass mit der Erweiterung keine grundsätzliche Verschiebung des Standortgewichtes verbunden sei, nicht gefolgt werden, da damit sicherlich Umsatzsteigerungen erzielt werden sollen, die zu weiteren Kaufkraftabflüssen in den zu schützenden Versorgungsbereichen führen würden. Die differenziert angeregten Festsetzungen zur zulässigen Verkaufsfläche haben unterm Strich eine Erhöhung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche insgesamt zur Folge, der jedoch im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen entgegengewirkt werden soll. Die festgesetzte Verkaufsfläche 1 (VK 1) erfasst die nach Einzelhandelserlass in Anlage A aufgeführten zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen sowie die in Anlage B genannten in der Regel zentrenrelevanten Sortimente und lässt somit den Verkauf aller in Frage kommenden Artikel des Kernsortiments der Filialkette zu. Auf differenzierte Festsetzungen, die zwischen zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unterscheidet, wurde bewusst verzichtet, um den ansässigen Betrieben aufgrund der Flächeneinschränkung, einen ansonsten möglichst großen Entwicklungsspielraum einzuräumen, der Veränderungen der Sortimentsstrukturen zulässt und Anpassungen an die sich verändernden Marktbedingungen ermöglicht.

Auch wenn die angeregte Erhöhung im Verhältnis zu den bereits realisierten Verkaufsflächen relativ gering erscheint, muss vor dem Gebot der Gleichbehandlung an der strikten Einschränkung der zentrenrelevanten Verkaufsflächen festgehalten werden, zumal keine Gründe erkennbar sind, die eine Bevorzugung gegenüber den anderen Betrieben rechtfertigen würden. Deshalb wird bei der Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Belangen dem öffentlichen Belang, den Einzelhandel in den integrierten Versorgungsbereichen zu schützen, Vorrang eingeräumt und den Anregungen nicht stattgegeben.

Die Methodik der Einzelhandelsnutzungsbeschränkung wurde jedoch aufgrund eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes von absoluten, als Höchstgrenze zulässigen Verkaufsflächen (VK 1 und VK 2), auf grundstücks- und vorhabenbezogene Verkaufsflächenzahlen (VFZ 1 und VFZ 2) umgestellt. Dabei gibt die VFZ 1 an, wieviel Quadratmeter an zentrenrelevanter oder nicht-zentrenrelevanter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 BauNVO zulässig ist. Analog gibt die festgesetzte VFZ 2 an, wieviel Quadratmeter an ausschließlich nicht-zentrenrelevanter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 BauNVO zulässig sind.

Für das Grundstück Emmy-Noether-Straße (Aldi) bedeutet das, dass die im Rahmen der bisher festgesetzten 2 100 m² VK 1 berücksichtigten 700 m² an uneingeschränkter Verkaufsfläche 1 nunmehr 700 m² bei der Ermittlung der festgesetzten VFZ 1 von 0,085 berücksichtigt wurden.

10. Stellungnahme:

Folgende Anregungen werden vorgetragen:

1. Die Auswirkungen des angrenzenden Bebauungsplan-Entwurfes 6042/06 –Arbeitstitel: Toyota-Allee in Köln-Junkersdorf– sollten in die Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen einbezogen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verkehrssituation auf der Dürener

Straße und Horbeller Straße in Verkehrsspitzenzeiten von Staulagen geprägt ist. Es sollten daher Maßnahmen zur besseren Verkehrsabwicklung und Verteilung von Verkehrsströmen im Vorfeld aber zumindest begleitend zu verkehrsverdichtenden Maßnahmen durchgeführt werden.

Die Anregung wurde berücksichtigt.

Für die Planung wurde eigens eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, in der neben dem Plangebiet selbst, auch die Auswirkungen der angrenzend geplanten und bereits vorhandenen Bebauungspläne mit betrachtet wurden. Somit wurden alle für die Planung relevanten Bebauungspläne mit berücksichtigt. Um den zu prognostizierenden Verkehr mit hinreichender Qualität abwickeln zu können, soll das Straßennetz durch bereits verfolgte Maßnahmen ergänzt werden. Hierzu gehören

- Bau der Umgehungsstraße Lövenich,
- vierspuriger Ausbau der Dürener Straße zwischen A 1 und A 4,
- Zusatzfahrstreifen auf der A 1 nördlich des Autobahnkreuzes Köln-West,
- Anschluss der Bonnstraße in Frechen an die Autobahn A 1 in Richtung Westen,
- niveaufreie Querung der Bahntrasse im Zuge der Horbeller Straße,
- Umbau des Knotens Militärringstraße/Dürener Straße (ebenerdig).

Des Weiteren sollen entsprechend den verkehrsgutachterlichen Empfehlungen weitere punktuelle Maßnahmen durchgeführt werden. Dazu zählen die Einrichtung:

- einer zweiten Linksabbiegerspur aus der Max-Planck-Straße (Ost) in die Dürener Straße,
- einer zweiten Linksabbiegerspur aus der Dürener Straße in die Max-Planck-Straße (West),
- eines freilaufenden Rechtsabbiegers von der Dürener Straße in die Horbeller Straße,
- zusätzlicher Abbiegerspuren am Knoten Horbeller Straße/Gleueler Straße.

Darüber hinaus soll

- ein Kreisverkehr mit freilaufender Rechtsabbiegerspur am Verkehrsknoten südlich des Grundstücks Max-Planck-Str. 27 eingerichtet werden,
- die Dürener Straße zwischen A 4 und Salzburger Weg dreispurig ausgebaut werden,
- die Emmy-Noether-Straße durch Absenkung kreuzungsfrei bis zur Toyota-Allee verlängert werden,
- die Toyota-Allee und Bachemer Landstraße bis zur Bonnstraße ausgebaut werden.

Mit den vorgesehenen Ausbaumaßnahmen wird der künftige Verkehr im Bereich Marsdorf mit ausreichender Qualität abzuwickeln sein. Die Untersuchungen des Gutachters zeigen unter anderem auf, dass eine vollkommene Ausschöpfung der baurechtlichen Möglichkeiten, wenn sie überhaupt eintritt, höchstens langfristig zu erwarten ist, so dass die beabsichtigten Straßenbaumaßnahmen erst Zug um Zug erfolgen und nicht in Gänze kurzfristig abgeschlossen werden müssen.

2. Unter Berücksichtigung der Abwicklung von Stadionverkehren, der Anbindung/Erschließung des Stadtwaldviertels Junkersdorf und der Bedeutung der Dürener Straße als Bundesstraße mit überörtlicher Verbindungsfunktion erscheine ein vierspuriger Ausbau der Dürener Straße mit beidseitigen Nebenanlagen bis zur Militärringstraße sinnvoll und erforderlich. Eine Signalisierung der Einmündungsbereiche Dürener Straße/Marsdorfer Straße und Dürener Straße/Salzburger Weg sollte beim Ausbau berücksichtigt werden.

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Es ist vorgesehen, bis zur Fußballweltmeisterschaft 2006 die Dürener Straße zwischen BAB A 1 und A 4 vierspurig auszubauen. In dem Verkehrsgutachten wurde nachgewiesen, dass Probleme der Verkehrsabwicklung nicht auf der freien Strecke liegen, sondern in einer begrenzten Leistungsfähigkeit in dem heute vorhandenen Ausbau der Knotenpunkte begründet sind. Es ist vorgesehen, die vorhandenen Knotenpunkte durch flankierende Maßnahmen so umzugestalten, dass eine ausreichende Leistungsfähigkeit für die prognostizierte

Verkehrsbelastung gewährleistet wird. Darüber hinaus plant der Landesbetrieb Straßenbau Niederlassung Bonn ebenfalls im Hinblick auf die Fußballweltmeisterschaft 2006, die Dürener Straße zwischen Marsdorfer Straße und Salzburger Weg dreispurig auszubauen. Durch den Ausbau der Dürener Straße und einer zielgerichteten Wegweisung wird eine schnelle Zu- und Abfahrt zu den Parkplätzen des Stadions gewährleistet, so dass keine Parksuchverkehre entstehen und die in unmittelbarer Nähe zum Stadion gelegenen Wohngebiete von Verkehren entlastet werden.

3. Bei der Planung der niveaufreien Querung der Bahntrasse im Zuge der Horbeller Straße sollten Maßnahmen zur Beseitigung der Horbeller Straße/Ausfahrt EXTRA Markt einfließen.

Die Anregung kann im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens nicht berücksichtigt werden.

Der niveaufreie Kreuzungsausbau wird im Zuge eines separaten Planfeststellungsverfahrens planungsrechtlich umgesetzt. Im Rahmen dieses Verfahrens, in dem die Detailplanung mit dem Straßenbaulastträger und den berührten Trägern öffentlicher Belange abgestimmt wird, können Maßnahmen zur Beseitigung der Unfallhäufungsstelle einfließen.

4. Die geplante höhenfreie Führung der Stadtbahnlinie 7 am Verkehrsknoten Dürener Straße/Militärringstraße wird befürwortet.
5. Der geplante Ausbau einer zweiten Linksabbiegespur aus der Max-Planck-Straße (Ost) in die Dürener Straße sollte nur in Verbindung mit einer entsprechenden Signalisierung erfolgen.

Der Anregung wird entsprochen.

Die Ausbauplanung des Knotens Dürener Straße/Max-Planck-Straße (Ost) sieht eine Signalisierung vor.

6. Um Staubildungen und Unfallgefahren zu vermeiden, wird eine zweite Linksabbiegespur aus der Dürener Straße in die Max-Planck-Straße (West) für erforderlich gehalten. Ebenso sollte die Max-Planck-Straße (West) in nördlicher Richtung bis zum geplanten Kreisverkehr zweispurig ausgebaut werden.

Den Anregungen wird entsprochen.

Ein zweite Linksabbiegespur und eine entsprechende Zweistreifigkeit in der Max-Planck-Straße ist geplant.

7. Im Zuge des geplanten Kreisverkehrs südlich des Grundstückstücks Max-Planck-Straße 27 (westlichster Kreisverkehr) wird eine freilaufende Rechtsabbiegespur angeregt, die den zu erwartenden LKW-Verkehr aufnehmen kann.

Der Anregung wird entsprochen.

Der geplante Kreisverkehr sieht eine freilaufende Rechtsabbiegespur für die Fahrbeziehung Richtung Max-Planck-Straße (Nord) vor. Der vorgesehene Durchmesser des Kreisverkehrs von 35 m erlaubt eine ausreichende Dimensionierung eines freilaufenden Rechtsabbiegers für LKW-Verkehre. Der detaillierte Ausbau wird im Zuge der Ausbauplanung mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

8. Beim Ausbau des Straßenzuges Toyota-Allee/Bachemer Landstraße sollten Nebenanlagen für Radfahrer und Fußgänger sowie ein Aufweiten des Brückenbauwerks über den Randkanal berücksichtigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der beabsichtigten Verkehrsverlagerung und der damit verbundenen Verkehrserhöhung die Lichtzeichenanlage im Kreuzungsbereich Toyota-Allee/Horbeller Straße künftig gantztägig eingeschaltet werden muss und nicht wie bisher in den Nachtstunden abgeschaltet wird.

Die Anregung kann im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht berücksichtigt werden.

Der in Rede stehende Verkehrszug liegt außerhalb des Plangeltungsbereiches. Die Anregung wird jedoch in die Abwägung zum Bebauungsplan-Verfahren 6042/06 einfließen. Grundsätzlich ist der geplante Ausbau der Toyota-Allee/Bachemer Landstraße bis zur Bonnstraße eine von mehreren Maßnahmen, die darauf ausgerichtet sind, eine Verkehrsentslastung auf der Dürener Straße zu erreichen. Die Realisierung ist nur langfristig umsetzbar, und Bedarf noch der Abstimmung mit der Nachbargemeinde Frechen. Die entsprechende konkrete Ausbauplanung wird zu gegebener Zeit mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange also auch mit dem Polizeipräsidium Köln abgestimmt werden.

9. Für die südliche Anbindung des Plangebietes Toyota-Allee an die Horbeller Straße sollte an der Horbeller Straße eine Signalisierung erfolgen. Des Weiteren wird, wenn es die zu erwartende Verkehrsbelastung zulässt, eine andere Knotenform (Kreisverkehr) für erforderlich gehalten.

Die Anregung kann im Rahmen dieses Planverfahrens nicht berücksichtigt werden.

Die angesprochene Anbindung liegt außerhalb des Plangebiets. Gleichwohl wird die Anregung in die Abwägung zum Bebauungsplanverfahren 6042/06 einfließen.

10. Außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes sollten ausreichende Stellplätze und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen berücksichtigt werden. Daneben werden Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum für erforderlich gehalten.

Die Anregungen wurden berücksichtigt.

Zwar wurde auf die Festsetzung von privaten Stellplatzflächen weitgehend verzichtet, da die Planung im Wesentlichen die Ausweisung von Gewerbe- und gewerblich genutzten Sondergebietsflächen beinhaltet, und den Gewerbetreibenden ein möglichst großer Spielraum bei der Nutzungsaufteilung der Grundstücke ermöglicht werden soll. Die ausreichende Anzahl der privaten Stellplätze wird jedoch über den Stellplatznachweis im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungen sichergestellt und berücksichtigt werden. Die festgesetzten Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen wurden mit den betroffenen Leitungs- und Versorgungsträgern abgestimmt, und, sofern erforderlich, in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Festsetzung von öffentlichen Parkplätzen im Straßenraum ist wenig sinnvoll. Das Straßenprofil wird lediglich nachrichtlich dargestellt, um bei künftigen Veränderungen von Grundstücksein- und Ausfahrten, die eine Umgestaltung der Straßenprofilierung erfordern, nicht Befreiungen von den Planfestsetzungen erteilen zu müssen, die langfristig die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes gefährden könnten. Allerdings erlauben die festgesetzten Ausbaubreiten der inneren Erschließungsstraßen das Anlegen von Parkplätzen. Veränderungen der Parkmöglichkeiten, bzw. die Erstellung neuer Parkplätze werden wie üblich im Zuge der detaillierten Ausbauplanung mit dem Polizeipräsidium abgestimmt.

11. Stellungnahme:

Die Anregungen beziehen sich auf die verkehrliche Situation im Bereich der BAB 1, Anschlussstelle Frechen. Es werden Anmerkungen zur Verkehrsuntersuchung "Harmonisierung der Verkehrsprognose Marsdorf/Horbell und der Verkehrsuntersuchung zum Gewerbegebiet Frechen" gemacht. Im Einzelnen wird vorgetragen:

1. Der Prognosehorizont der Harmonisierung sei nicht ersichtlich. Die Prognose sollte auf das Jahr 2015 ausgerichtet werden.

Den Anregungen wurde nachgekommen.

Die Prüfung der Anregung kommt zum Ergebnis, dass die Verkehrsprognose Marsdorf/Horbell und die Verkehrsuntersuchung Frechen auf einen Zeitraum von 2010 bis 2015 ausgerichtet sind und sich an den durch die Baugebietsausweisungen verursachten Verkehrszuwächsen orientieren. In der Verkehrsprognose Marsdorf/Horbell wurde die Zunahme durch die im Gewerbegebiet Marsdorf induzierten Verkehrsmengen um ein Mehrfaches in Ansatz gebracht, als die im Verkehrsbericht 2000 der Bundesregierung veröffentlichte Zunahme, der eine pauschale Zunahme von ca. einem Prozent per anno bis zum Jahre 2015 zugrunde legt. Die prognostizierten Zuwachsraten liegen damit weit über den Globalzuwächsen und sind auf das Jahr 2015 ausgerichtet.

2. Es wird ein Nachweis der Leistungsfähigkeit, und zwar auch in Bezug auf die beiden benachbarten Verkehrsknotenpunkte - K -1 (B 264/Kölner Straße) und K 1 (Anschluss der Dürener Straße an die A 1) für erforderlich gehalten.

Der Anregung wurde in beiden Gutachten nachgekommen.

In der Verkehrsuntersuchung Marsdorf/Horbell wurden Kapazitätsnachweise für die auf Kölner Gebiet liegenden Knotenpunkte beginnend von der Anschlussstelle Frechen bis zum Knotenpunkt Dürener Straße/Marsdorfer Straße erbracht. Der Knotenpunkt – K –1 liegt auf Frechener Gebiet und wurde deshalb in diesem Gutachten nicht bearbeitet. Allerdings erfolgte in der Verkehrsuntersuchung zum Gewerbegebiet Frechen eine Leistungsfähigkeitsabschätzung für diesen Knotenpunkt mit dem Ergebnis, dass eine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben ist. Beide Gutachten/Untersuchungen wurden vom gleichen Ingenieurbüro erstellt. Insofern ist für die angesprochenen Knotenpunkte – K-1 und K 1 auf gleicher Basis eine Leistungsfähigkeitsberechnung erfolgt.

3. Der Planfall mit einer Anschlussstelle der Bonnstraße an die BAB A 4 könne für die jetzt anstehende Leistungsfähigkeitsberechnung nicht herangezogen werden, da das Verfahren für diese Anschlussstelle noch ausstehe und dessen Ausgang nicht festgelegt sei.

Die Bedenken sind unbegründet.

Die Annahme, dass die Realisierung der Anschlussstelle Bonnstraße mangels ausreichender Planungssicherheit gegenwärtig nicht für die Leistungsfähigkeitsberechnung herangezogen werden kann, ist nicht zutreffend. Ebenso wie der für den Zeithorizont 2015 induzierte Verkehr der geplanten und vorhandenen Baugebiete, mussten auch alle Netzänderungen berücksichtigt werden, deren Realisierung als relativ sicher zu beurteilen sind. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat im Koordinierungsgespräch im Oktober 2003 der Stadt Köln bestätigt, dass die Maßnahme im Zeitplan (zurzeit Vorplanung) liegt und die Anschlussstelle BAB A 4/Bonnstraße bis zur Fußballweltmeisterschaft 2006 hergestellt sein soll. Mit dem Ausbau des Knotenpunktes Aachener Straße/Bonnstraße nördlich der geplanten Anschlussstelle wurde bereits begonnen. Es ist also richtig, dass die Verkehrsprognose Marsdorf/Horbell für den Zeithorizont 2015 den Planfall mit Realisierung der Anschlussstelle Bonnstraße einbezieht.

4. Es wird darauf hingewiesen, dass laut Harmonisierung der Verkehrsprognose Marsdorf/Horbell und der Verkehrsuntersuchung Frechen, ohne Ausbau der nordwestlichen Rampe der Anschlussstelle Frechen, die Grenze der Leistungsfähigkeit erreicht wird. Darüber hinaus wird unterstellt, dass die südöstliche Anbindung der Dürener Straße an die BAB A 1 dem Gesamtverkehr nicht mehr gewachsen sein wird.

Die Bedenken wurden in dem Gutachten berücksichtigt.

Der angesprochene Missstand im Bereich der nordwestlichen Rampe wurde für den Planfall bei Realisierung der geplanten Baugebietsausnutzung angenommen. Er ergibt sich aus der Überlagerung der von der A 1 abfließenden freilaufenden Rechtsabbieger Richtung Frechen und des lichtsignalisierten Linksabbiegers Richtung Köln. Der zu erwartende Missstand kann, wie in der Harmonisierung dargelegt, durch das Anlegen eines eigenen Fahrstreifens

Richtung Frechen oder einer zusätzlichen Spur mit separater Führung zur Kölner Straße parallel zur B 264 behoben werden.

Für die südöstliche Verkehrsanbindung der BAB A 1 an die Dürener Straße wurden ebenfalls Veränderungen aufgezeigt, die umgesetzt werden sollen. Hierzu gehört, dass der geplante vierstreifige Ausbau der Dürener Straße zwischen der BAB A 1 und der Marsdorfer Straße realisiert wird. Der bisher vorhandene Linksabbiegeverkehr aus der Max-Planck-Straße (Knoten 1) in Richtung Osten soll entfallen. Er soll künftig der östlichen Anbindung der Max-Planck-Straße (Knotenpunkt 4) zugeführt werden. Darüber hinaus ist eine weitere Leistungssteigerung für den Knotenpunkt 1 dadurch zu erwarten, dass im Zuge der Dürener Straße zwei Linksabbiegerspuren von ca. 140 m Länge in die Max-Planck-Straße (West) eingerichtet werden, die sich in der Max-Planck-Straße fortsetzen. Ferner wird flankierend für den heutigen T-Knoten südlich des Grundstücks Max-Planck-Straße 27 eine Kreisverkehrsanlage mit freilaufendem Rechtsabbieger vorgesehen. Mit diesen Maßnahmen werden die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre auf der Dürener Straße künftig in ausreichender Qualität abgewickelt werden können, so dass es zu keinen Beeinträchtigungen der südöstlichen Anbindung der Dürener Straße an die BAB A 1 kommen wird.

5. Die Zu- und Ausfahrt der Autobahnmeisterei sollte leistungsfähig bleiben und in die Leistungsfähigkeitsberechnung einfließen.

Der Anregung wird entsprochen.

Für die Verkehrsprognose wurden Verkehrszählungen durchgeführt, in denen die Verkehre der Autobahnmeisterei Frechen enthalten sind. Insofern berücksichtigt die Leistungsfähigkeitsberechnung auch die Verkehre der Autobahnmeisterei. Entgegen der bisherigen Planung bleibt die vorhandene Zu- und Ausfahrt der Autobahnmeisterei erhalten. Hierdurch kann eine bisher notwendige Signaleinrichtung (geplante Auffahrt von der BAB A 1) entfallen, von der Einschränkungen für den Verkehr der Anbindung Frechen zu erwarten gewesen wären.

6. Es wird eine Änderung der im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone im Bereich der nordöstlichen Anschlussstelle Frechen angeregt.

Der Anregung wurde entsprochen.

Die nachrichtliche Darstellung der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone wurde entsprechend modifiziert.

12. Stellungnahme:

Grundsätzlich begrüßt die Handwerkskammer die vorgenommenen Einschränkungen der zulässigen Verkaufsflächen in den Sondergebieten. Es werden jedoch Anregungen zur Wahl der Formulierung der diesbezüglichen Festsetzungen vorgebracht, da nach dem Wortlaut der festgesetzten Formulierung die Verkaufsfläche 1 (VK 1) und die Verkaufsfläche 2 (VK 2) im Bebauungsplan-Entwurf zur 1. und 2. Offenlage jeweils als Höchstgrenze festgesetzt sind. Mit einer von der Handwerkskammer vorgeschlagenen Festsetzung wäre eindeutiger klargelegt, wie groß die Einzelhandelsflächen in den einzelnen Sondergebieten insgesamt sein dürfen und wie viel davon maximal auf zentrenrelevante Nutzungen entfallen darf. Des Weiteren hält die Kammer eine ausschließliche Differenzierung der zulässigen Handelsnutzungen nach zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nur für einen ersten Schritt, die Nutzungen der faktischen Sondergebiete einzuschränken. Sie plädiert deshalb dafür, die Nutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten auf die tatsächlich angebotenen Sortimente zu beschränken und beispielsweise nach Verbrauchermarkt, Spielzeug-Fachmarkt, Elektronikmarkt usw. zu differenzieren.

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

Die getroffenen Festsetzungen sind eindeutig. Es wird eine VK 1 für uneingeschränkten Einzelhandel (mit zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten) und eine VK 2 für eingeschränkten Einzelhandel (mit ausschließlich nicht-zentrenrelevanten Sortimenten) jeweils als Höchstgrenze festgesetzt, die in ihrer Summe und Art den Einzelhandel auf das laut Einzelhandelsuntersuchung für diesen Standort verträgliche Maß beschränken. Der nachfolgende Formulierungsvorschlag der Kammer,

"Die Verkaufsfläche 1 (VK 1) ist als Höchstgrenze der für Einzelhandelsnutzungen zulässigen Gesamtfläche je Gebiet festgesetzt. Die Verkaufsfläche 2 (VK 2) gibt als Obergrenze die Fläche an, auf der der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig ist. Darin ist für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment auch eine Verkaufsfläche von maximal 700 m² je Betrieb für zentrenrelevante Randsortimente enthalten",

verfolgt und erreicht exakt das gleiche Ziel wie die im Bebauungsplan festgesetzte Regelung. Diese lautet,

"Die Verkaufsfläche 1 (VK 1) ist als Höchstgrenze je Gebiet festgesetzt. In ihr ist sowohl zentrenrelevanter als auch nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig. Für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment ist eine Verkaufsfläche von maximal 700 m² je Betrieb mit zentrenrelevantem Randsortiment zulässig.

Die Verkaufsfläche 2 (VK 2) ist als Höchstgrenze je Gebiet festgesetzt. In ihr ist ausschließlich nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig."

Die Methodik der Einzelhandelsnutzungsbeschränkung wurde jedoch aufgrund eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes von absoluten, als Höchstgrenze zulässigen Verkaufsflächen (VK 1 und VK 2), auf grundstücks- und vorhabenbezogene Verkaufsflächenzahlen (VFZ 1 und VFZ 2) umgestellt. Dabei gibt die VFZ 1 an, wieviel Quadratmeter an zentrenrelevanter oder nicht-zentrenrelevanter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 BauNVO zulässig ist. Analog gibt die festgesetzte VFZ 2 an, wieviel Quadratmeter an ausschließlich nicht-zentrenrelevanter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 BauNVO zulässig sind.

Für die Betriebe in den festgesetzten Sondergebieten bedeutet das, dass die für jeden Betrieb individuell ermittelten Verkaufsflächen nicht mehr baugebietsbezogen, sondern wegen dem Bezug zur Grundstücksgröße nunmehr vorhabenbezogen festgesetzt werden, um ein von der Rechtsprechung befürchtetes sogenanntes Windhundrennen auszuschließen.

Auf eine angeregte Beschränkung des zulässigen Einzelhandels auf die tatsächlich angebotenen Sortimente wurde bewusst verzichtet. Solche sortimentsbezogenen Festsetzungen sind ggf. im Rahmen von Einzelfallplanungen sinnvoll, nicht jedoch bei der gewollten Angebotsplanung. Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt das Ziel, einerseits den Einzelhandel auf ein für diesen Standort verträgliches Maß zu beschränken, und andererseits einen ausreichenden Entwicklungsspielraum der Einzelhandelstreibenden zuzulassen, der Veränderungen des Warenangebots zu Lasten zentrenrelevanter Sortimente zulässt. Bei der von der Handwerkskammer vorgeschlagenen sortimentsbezogenen Festsetzung wären Veränderungen, beispielweise die Umwandlung von heute zentrenrelevanter Verkaufsfläche (Verbrauchermarkt) in nicht-zentrenrelevante Verkaufsfläche (Baumarkt) nicht zulässig, da die jeweiligen Sortimente grundstücksbezogen festgeschrieben werden müssten. Mit den getroffenen Festsetzungen werden jedoch solche positiven Veränderungen, die dem zu erhaltenden und zu schützenden versorgungsrelevanten Einzelhandel in integrierten Lagen zugutekäme, ermöglicht.

13. Stellungnahme:

1. Die Einwenderin bezweifelt, ob es im Zuge der geplanten Verlagerung des Discounters vom Grundstück Max-Planck-Straße 26 auf die neue Sondergebietsfläche westlich der Emmy-Noether-Straße bezüglich der Verkaufsfläche zu einem Nullsummenspiel kommt. Sie befürchtet, unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes, eine gleichartige Folgenutzung.

Den Bedenken wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zielen zur Bewältigung negativer Auswirkungen des im Plangebiet ansässigen und geplanten Einzelhandels, insbesondere auf eine konsequente Einschränkung der zentrenrelevanten Verkaufsflächen ab. Dabei kann sich die Gemeinde naturgemäß nur planungsrechtlicher Mittel bedienen. Im Falle der geplanten sinnvollen Verlagerung des Discounters an den neuen verkehrsgünstigen Standort, wurden die vorhandenen circa 700 m² zentrenrelevanten Verkaufsflächen am alten Standort überplant und dem neuen Standort zugiebilligt. Eine Einflussnahme der Gemeinde auf die Regelungen des Bestandsschutzes sieht der Gesetzgeber nicht vor. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass aufgrund der ungünstigen Verkehrsanbindung des alten Standortes, die ja Anlass für die Verlagerung des Betriebes ist, die genehmigte Discounternutzung dort langfristig aufgegeben wird.

2. Ferner könne der Argumentation der verfolgten Angebotsplanung im Hinblick auf die geplante Neuansiedlung eines Baumarktes auf dem Grundstück westlich der Emmy-Noether-Straße nicht gefolgt werden. Diese Anregung bezieht sich auf eine Zusage der Stadt Köln, neben der Verlagerung des Discounters ausschließlich die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung eines Baumarktes auf dem v. g. Grundstück sicherzustellen. Diese Zusage wurde für die beabsichtigte Umsiedlung eines Baumarktes vom Frechener Gebiet auf den neuen Standort an der Emmy-Noether-Straße gemacht. Mit Schreiben vom 15.04.2003 wurde der Gemeinde Frechen mitgeteilt, dass die Gewährleistung dieser Zusage nicht im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen sichergestellt wird, sondern mittels eines städtebaulichen Vertrages erfolgen soll. Im Rahmen von Anregungen gibt die Einwenderin zu bedenken, dass nach Durchführung der Offenlegung die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 33 Absatz 2 BauGB auch für eine andere als die mit der Bezirksplanungsbehörde abgestimmte Nutzung vorliegen würden. Ein städtebaulicher Vertrag als Sicherungsinstrument, der nicht vor der öffentlichen Auslegung fixiert sei, somit ins Leere gehen würde.

Den Bedenken wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt.

Die Befürchtungen treffen nicht zu. Zwischenzeitlich wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem sich der Grundstückseigentümer verpflichtet, ausschließlich einen Baumarkt mit Gartencenter mit maximal 700 m² an zentrenrelevanten Sortimenten und maximal 16 100 m² an nicht-zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen zu errichten. Daneben werden die Rechtsnachfolge und ein Haftungsausschluss nachhaltig geregelt. Damit wird der mit der Bezirksplanungsbehörde abgestimmten Sicherung der Baumarktnutzung entsprochen. Es trifft nicht zu, dass nach Durchführung der öffentlichen Auslegung Baurecht für eine andere Einzelhandelsnutzung bestand, da die Sondergebietsausweisung nicht den Darstellungen des planungsverbindlichen Flächennutzungsplanes (FNP) entspricht. Dieser muss zuerst geändert werden, bevor die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 33 Absatz 2 BauGB vorliegen. Die entsprechende FNP-Änderung Nummer 145 wurde im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung betrieben und ist Voraussetzung für das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

3. Letztendlich werden Bedenken aufgrund der nach Auffassung der Einwenderin ungelösten Verkehrsproblematik erhoben. Unter Berufung auf die bisherige Rechtsprechung zur Problematik in Köln-Marsdorf geht sie davon aus, dass vor der Neuansiedlung von Betrieben zuerst die verkehrlichen Voraussetzungen geschaffen werden müssen. Da dem Ausbau der K 29 (Toyota-Allee/Bachemer Landstraße) seitens der Stadt Frechen nicht zugestimmt werde, lägen die Voraussetzungen für ein Inkrafttreten des Bebauungsplanes nicht vor.

Den Bedenken wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt.

Die Bedenken sind unbegründet, da eben mit Aufstellung dieses Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der notwendigen verkehrlichen Maßnahmen geschaffen werden können. Wichtige Bestandteile dieser Maßnahmen sind beispielsweise die Optimierung der Verkehrsknoten im Plangebiet und der durchgängig vierspu-

rige Ausbau der Dürener Straße zwischen BAB A 1 und BAB A 4, für den der vorliegende Bebauungsplan planfeststellungsersetzend erst die Voraussetzungen schafft. Der angesprochene Ausbau der K 29 auf Frechener Gebiet ist eine von mehreren flankierenden Maßnahmen, die darauf ausgerichtet sind, langfristig eine Verkehrsentlastung der Dürener Straße zu erreichen. Er ist aus Sicht der Stadt Köln wünschenswert und sinnvoll, aber nicht zwingend erforderlich, um die prognostizierten Verkehre abwickeln zu können. Bei dem angeregten Verzicht auf die Inkraftsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes, muss die Frage nach den dann damit verbundenen Auswirkungen gestellt werden. Bisher konnten Bauvorhaben, die nach § 34 BauGB oder nach dem noch südlich der Dürener Straße geltenden Bebauungsplan 5842/03 zu genehmigen gewesen wären, mit Hilfe der auf Grundlage dieser Planung erlassenen Veränderungssperre zurückgestellt werden. Diese Vorhaben haben teilweise die Ansiedlung von zusätzlichem Einzelhandel oder aber stärkere bauliche Ausnutzungen zum Inhalt und müssten bei Verzicht auf den Bebauungsplan im Nachhinein genehmigt werden.

Stellungnahmen 14. bis 180.:

Die nachfolgenden Anregungen wurden von Bürgern und Bürgerinnen - nachfolgend Einwender genannt - aus den umliegenden Wohnvierteln vorgebracht. Die vorgenannten 166 Schreiben sind inhaltlich nahezu gleich, so dass nicht jedes Einwendungsschreiben einzeln, sondern inhaltlich und sachlich gebündelt wird. Die Schreiben richten sich gegen die nach Auffassung der Einwender ungelöste Verkehrsproblematik. Im Einzelnen wird vorgetragen:

1. Es wird unterstellt, dass der in den vergangenen Jahren vom ständig erweiterten Gewerbegebiet verursachte Verkehr nach der beabsichtigten Erweiterung wesentlich höher sei, als im Gutachten angenommen. Es gäbe weitere gültige Bebauungspläne, die dies ermöglichen würden.

Den Bedenken wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt.

Die Befürchtung ist unbegründet. In dem eigens für den gesamten Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Marsdorf/Horbell erstellten Verkehrsgutachten wurde im Gegenteil eine bauliche Entwicklung, auch unter Einbeziehung der relevanten umliegenden geplanten und gültigen Bebauungspläne aufgezeigt, und eine 100 %ige Auslastung aller baurechtlichen Möglichkeiten zugrunde gelegt. Im Weiteren wurden verschiedene Szenarien berechnet und beurteilt. Zwar prognostiziert ein Szenario, dass im Falle einer weiteren uneingeschränkten baulichen Entwicklung Verkehrsmengen zu erwarten sind, die das vorhandene Verkehrsnetz nicht mehr aufnehmen kann. Diesem Szenario wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan jedoch nicht gefolgt. Vielmehr werden mit Aufstellung dieses Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen erst dafür geschaffen, künftige Verkehre auf ein verträgliches Maß einzuschränken. Durch Festsetzung der verhältnismäßig gering zulässigen GFZ von 1,0 werden die baurechtlichen Möglichkeiten gegenüber einer ungehemmten Entwicklung auf Grundlage von § 34 BauGB (nördlich Dürener Straße) bzw. gegenüber der südlich der Dürener Straße zulässigen GFZ von 2,0 deutlich eingeschränkt. Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan die Umsetzung verkehrlicher Maßnahmen vor, durch die der Verkehr künftig in ausreichender Qualität abgewickelt werden kann. Der vorliegende Bebauungsplan ist als ein Baustein einer insgesamt schlüssigen Planung zu betrachten.

2. Ferner wird unterstellt, dass es der Stadt gänzlich an der für das Gewerbegebiet notwendigen Infrastruktur fehle. Es werde ein großes Gewerbegebiet geplant, teilweise realisiert und ständig erweitert, aber die notwendige Verkehrserschließung versäumt. Die Stadt habe weder die rasche Verbindung über die Dürener Straße in die Innenstadt, noch über die Dürener Straße mit dem Umland. Die Dürener Straße bis zum Militärring und der Militärring südlich der Aachener Straße hätten ihre Leistungsfähigkeit bereits bei weitem überschritten.

Den Bedenken wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt.

Wesentliches Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die Konflikte, insbesondere auch im Hinblick auf die verkehrlichen Auswirkungen des Gewerbestandortes Marsdorf zu bewältigen. Hierzu wurde eigens von einem unabhängigen Ingenieurbüro das v. g. Verkehrsgutachten erstellt. Das Gutachten tritt den Nachweis an, dass das unterstellte Verkehrsnetz in der Lage ist, den zu erwartenden Verkehr aufzunehmen. Allerdings ist die Grundlage hierfür der vorliegende Bebauungsplan. Die Probleme der Verkehrsabwicklung liegen nicht in Kapazitätsengpässen auf der freien Strecke der Dürener Straße und den weiter entfernten Hauptschließungsstraßen, sondern begründen sich aus der begrenzten Leistungsfähigkeit der heute vorhandenen Verkehrsknoten im Plangebiet selbst. So schlägt das Gutachten neben der Beschränkung der zulässigen GFZ von 1,0 weitere verkehrliche Maßnahmen vor, die der Bebauungsplan in seinen Festsetzungen aufnimmt. Es ist vorgesehen, die Dürener Straße zwischen BAB A 1 und A 4 vierspurig auszubauen und die vorhandenen Knotenpunkte im Gebiet so umzugestalten, dass eine ausreichende Leistungsfähigkeit für die prognostizierte Verkehrsbelastung gewährleistet wird. Der Verkehr aus dem Gewerbegebiet kann über die Dürener Straße dann auf kürzestem Wege auf die überörtliche Verbindung zur BAB A 1 geführt werden.

3. Des Weiteren habe die Stadt Köln auch keinen leistungsfähigen Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz über die Anschlussstelle Frechen, da die BAB A 1 bereits in den 70er Jahren auf sieben durchgehende Fahrstreifen ausgebaut wurde, ständig überlastet sei und in Zukunft auch sein werde.

Den Bedenken wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt.

Im Bereich der BAB A 1 sind bereits viele Ausbaumaßnahmen realisiert, bzw. werden in absehbarer Zeit fertiggestellt. Hierzu zählt der Ausbau des Autobahnkreuzes Köln-West, der Ausbau der BAB A 1/A 4 südlich des Autobahnkreuzes, der Ausbau der BAB A 4 Richtung Frechen und der Ausbau der BAB A 1 zwischen Bahnstrecke und Jungbluthgasse. Diese Ausbaumaßnahmen dienen der Optimierung des Verkehrsflusses auf den Autobahnen und werden den befürchteten Staulagen begegnen.

4. Die Anbindung des Frechener Wegs an die neue halbe Anschlussstelle Bonnstraße/BAB A 4 Richtung Aachen sei ein Versuch, die Dürener Straße zu Lasten der Wohngebiete Weiden Süd und Junkersdorf radikal zu entlasten. Die Stadt nehme mit bemerkenswerter Selbstverständlichkeit die Wohnstraßen von Weiden-Süd und Junkersdorf als Erschließungsstraßen des Gewerbegebiets in Anspruch. Es wird befürchtet, dass über kurz oder lang die Wohnnutzung in den reinen und allgemeinen Wohngebieten nicht mehr möglich sei.

Den Bedenken wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt.

Der Frechener Weg soll entgegen der Annahme der Einwender nicht an die neue Anschlussstelle angebunden werden, sondern weiterhin in die Bonnstraße einmünden. Die neue Anschlussstelle von der BAB A 4 an die Bonnstraße (nur in und aus Richtung Westen) ist eine Planung des Landesbetriebs Straßenbau NRW und liegt auf Frechener Gemeindegebiet. Bereits durch einen Blick auf das Straßennetz des Bereiches Junkersdorf, Weiden, Lövenich kann festgestellt werden, dass die Unterstellung, durch diesen Anschluss würde die Dürener Straße zu Lasten der Wohngebiete radikal entlastet, nicht zutrifft. Sicher wird für geringe Teile der in diesem Raum wohnenden Bürger auch die neue Anschlussstelle bei bestimmten Fahrzielen von Vorteil sein und sie werden versuchen, diesen zu nutzen. Das sind dann aber Ziel- und Quellverkehre der Wohngebiete, die kaum verdrängbar sind. Da die Stadt Köln nicht beabsichtigt, den Frechener Weg über das normale Maß der allgemeinen Verkehrszunahme zusätzlich zu belasten, wurden entsprechend dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 03.06.2003 Gespräche mit dem Landesbetrieb aufgenommen mit dem Ziel, den Knotenpunkt Frechener Weg/Bonnstraße nicht aufzuweiten. Ferner soll zur Reduzierung der Attraktivität des Straßenzuges an geeigneter Stelle des Frechener Wegs eine Fahrbahnverengung vorgenommen werden, um Fremdverkehre aus den Wohngebieten fernzuhalten.

Des Weiteren sind im Zuge der Planung der Verkehrserschließung des RheinEnergie-Stadions neben den vom Rat beschlossenen Punkten, weitere der Verkehrsberuhigung dienende Maßnahmen vorgesehen. Außerdem plant der Landesbetrieb Straßenbau NRW im Zusammenhang mit der Fußballweltmeisterschaft 2006 die Dürener Straße bis Sommer 2006 zwischen Marsdorfer Straße und Salzburger Weg dreispurig (zwei Spuren in Richtung Westen) auszubauen, um den Stadionverkehr nach Spielende schneller abfließen zu lassen. Diesem Ziel dient auch die Aufweitung der Dürener Straße auf fünf Spuren und die Vollsignalisierung im Knotenpunktbereich mit der Marsdorfer Straße. Auch daraus kann eine weitere Verbesserung der Verkehrsführung im Zuge der Dürener Straße abgeleitet werden, die durch bauliche Maßnahmen im Bereich Militärring noch ergänzt werden soll. Mittels der geplanten Lichtsignalanlage Marsdorfer -/Dürener Straße kann zukünftig unerwünschter Durchgangsverkehr teilweise zurückgedrängt werden.

5. Letztendlich wird Bezug auf die geplante Verkehrsberuhigung in den Wohngebieten genommen. Es wird die Frage gestellt, was die Stadt bis jetzt daran gehindert habe, das nunmehr seit zehn Jahren vorliegende und mit Landesmitteln finanzierte Verkehrskonzept Weiden-Lövenich-Junkersdorf umzusetzen. Es sollten zuerst die verkehrlichen Voraussetzungen geschaffen werden, bevor das Gewerbegebiet weiter bebaut und erweitert wird. Es wird befürchtet, dass die Realisierung des Bebauungsplanes durch immens zunehmende Verkehre weite Teile der Wohngebiete zerstören würde.

Den Bedenken wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt.

Das Verkehrskonzept soll entsprechend dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 14.11.1996 umgesetzt werden. Voraussetzung für die Verkehrsberuhigung ist gemäß dem Verkehrsgutachten Weiden - Lövenich - Junkersdorf die Realisierung der Nordumgehung Lövenich, um Durchgangsverkehre auf den Militärring ableiten zu können. Mit dem Bau der Umgehungsstraße konnte erst nach Abschluss des umfangreichen, aber notwendigen Planfeststellungsverfahrens begonnen werden. Die Realisierung wird voraussichtlich Ende 2004 abgeschlossen sein. Die Umsetzung der gesamten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen ist entgegen der Auffassung der Einwender nicht nur mit Landesmitteln, sondern überwiegend mit städtischen Mitteln zu finanzieren. Sie ist daher von der Bereitstellung städtischer Haushaltsmittel abhängig.

In die Betrachtung über die Auswirkungen der Planung muss auch die Frage nach den Auswirkungen gestellt werden, die im Falle eines Verzichts auf den vorliegenden Bebauungsplan zu erwarten wären. Bisher konnten Bauvorhaben, die nach § 34 BauGB oder nach dem noch südlich der Dürener Straße geltenden Bebauungsplan 5842/03 zu genehmigen gewesen wären, mit Hilfe der auf Grundlage dieser Planung erlassenen Veränderungssperre zurückgestellt werden. Diese Vorhaben haben teilweise die Ansiedlung von zusätzlichem Einzelhandel und stärkere bauliche Ausnutzungen zum Inhalt und müssten bei Verzicht auf den Bebauungsplan genehmigt werden. Erst mit dem vorliegenden Bebauungsplan kann einer weiteren Verdichtung des bereits weitgehend bebauten Plangebietes über die verhältnismäßig gering zulässige Geschossfläche wirkungsvoll begegnet werden. Ebenso schafft der Bebauungsplan erst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des sinnvollen vierspurigen Ausbaus der Dürener Straße und der Verkehrsknoten im Plangebiet, um die Verkehre aus dem gesamten Gewerbebestandort künftig zügiger den überregionalen Verkehrssträngen zuleiten zu können. Er trägt damit wesentlich dazu bei, das innerstädtische Verkehrsnetz, gegenüber einer ansonsten ungehemmt zulässigen baulichen Entwicklung, zu entlasten.