

Begründung zur Veränderungssperre "Gewerbepark Poll - Teilbereich Gewerbepark Poll-Nord - in Köln-Poll"

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.09.2005 den Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet umfassend die östliche Zubringerstraße L 124, die Rolshover Straße, die Bahntrasse, die östlichen Grundstücksgrenzen der Kleingärten, des Landschaftsverbandes Rheinland und des TÜV Rheinland –Arbeitstitel: Gewerbepark Poll in Köln-Poll– gefasst mit dem Ziel, Gewerbeflächen für kleine und mittlere Betriebe zu erschließen.

Der entsprechende Bebauungsplan wurde ausgearbeitet und am 09.01.2013 bekannt gemacht. Im Rahmen einer Normenkontrolle mit Urteil vom 30.10.2015 - 7 D 5/14.NE OVG NRW - ist er für unwirksam erklärt worden.

Das OVG Münster hielt die textliche Festsetzung Nummer 1.5 zum erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Absatz 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für sechs genau bezeichnete Betriebe (Spielhalle Casino Royal, Mc Donalds, Staples Büroartikel, Diskothek Electrum Club, Telekom T-Punkt Shop und Spielhalle Merkur) zum einen für unwirksam, weil in der Festsetzung nicht der abstrakte Anlagenbezug gewählt wurde, und zum anderen nach Auffassung des Gerichts nur kleinere Anteile, gewissermaßen nur vereinzelt "Einsprengsel" im Plangebiet nach § 1 Absatz 10 BauNVO planungsrechtlich abgesichert werden können. Diese beiden Fehler führten zur Gesamtwirksamkeit des Bebauungsplanes.

Die Festsetzung der Lärmemissionskontingente nach der DIN 45691 hielt das OVG Münster ebenfalls für unwirksam. Das OVG fordert einen klaren Anlagenbezug und vertritt die Auffassung, dass eine gebietsbezogene Festsetzung rechtlich nicht möglich sei. In der schriftlichen Urteilsbegründung machte das OVG hierzu jedoch keine Ausführungen.

Das damalige Ziel der städtebaulichen Planung wird weiterhin verfolgt. Von daher setzt das Bebauungsplan-Verfahren an der Stelle neu an, an der der zu korrigierende Fehler unterlaufen ist.

Zunächst wurde am 13.01.2016 der ehemalige Aufstellungsbeschluss von 2005 aufgrund der aktuellen Rechtsprechung zum Bekanntmachungsverfahren erneut im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht.

Um Verwechslungen mit dem für unwirksam erklärten Bebauungsplan 70430/04 "Gewerbepark Poll" zu vermeiden, wird das Plangebiet des einfachen Bebauungsplanes mit dem Zusatz "Teilbereich Gewerbepark Poll-Nord" benannt. Das letztgenannte Plangebiet umfasst einen kleineren Bereich als den des Aufstellungsbeschlusses. Der Grund liegt in den vor der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes abgetrennten Planbereichen "Gewerbepark Poll-Süd" und "Erweiterung TÜV" (siehe Anlage 1a).

Der Bereich der Veränderungssperre wird begrenzt durch die westlichen Grenzen des TÜV-Parkplatzes, die südlichen Grenzen des Grünstreifens entlang des Zubringers (L 124), der Rolshover Straße und der nördlichen Grenze des Verkehrsübungsplatzes.

Das städtebauliche Planungskonzept zum "Gewerbepark Poll - Teilbereich Gewerbepark Poll-Nord" soll folgende Festsetzungen enthalten:

- die Art der Bauflächen, hier Bauflächen mit gewerblichen Nutzungen in verschiedenen Ausprägungen und eine Fläche für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baumarkt und Gartencenter,
- die Verkehrsflächen,

- textliche Festsetzungen zum Ausschluss von Spielhallen und Einzelhandelsnutzungen,
- Kennzeichnung der Altlastfläche,
- gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen und
- diverse Hinweise.

Zukünftig geplante Vorhaben sollen unter Berücksichtigung der Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes im Übrigen nach den Vorgaben des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt werden.

Zwischenzeitlich liegen zwei Bauvoranfragen vor:

1. Errichtung eines Möbelmarktes mit circa 8 000 m² zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten mit Hochregallager und eines Küchenfachmarktes und
2. Erweiterung einer bestehenden Spielhalle von 109 m² auf 145 m² Nettospielfläche.

Die Entscheidung über beide Vorhaben wurde zurückgestellt, da sie nicht mit den Festlegungen des zukünftigen Bebauungsplanes konform gehen.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden und da das Bebauungsplanverfahren voraussichtlich nicht bis zum Ende der Zurückstellungsfrist rechtskräftig abgeschlossen werden kann, ist eine Veränderungssperre erforderlich.