

Anlage 2

Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Nummer 70439/07

Arbeitstitel: Flamme Möbel in Köln-Poll, Aufhebung

1. Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.70439/07 umfasst den Geltungsbereich des Grundstückes Rolshover Straße 227, Gemarkung Poll, Flur 38, Flurstück 675. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am 30.04.2013 als Satzung beschlossen und ist am 26.06.2013 in Kraft getreten.

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP), dem ein mit dem Vorhabenträger am 12.04.2013 geschlossener Durchführungsvertrag zu Grunde liegt. Einer beantragten Fristverlängerung zur vollständigen Einreichung der Bauunterlagen für die Nutzungsänderung bis zum 30.04.2016 sowie der Fertigstellung des Vorhabens bis zum 31.12.2017 wurde mit der ersten Änderung des Durchführungsvertrages (15.12.2015) stattgegeben.

2. Ziele und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein Sondergebiet -Möbelhaus- festgesetzt. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen. Darin hat sich der Vorhabenträger verpflichtet, die Realisierung der Nutzungsänderung (von Großhandel in Einzelhandel, die Neugestaltung der Fassade und die Neugestaltung des Parkplatzes) innerhalb von 24 Monaten nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu beginnen. Das Plangebiet ist mit einem fünfgeschossigen Möbelhaus bebaut. Dieses Gebäude wurde ursprünglich im Jahre 1963 als Lagergebäude für die Möbelgroßhandlung Friedrich A. Flamme genehmigt. In der Folgezeit änderten sich die betrieblichen Rahmenbedingungen für Möbelgroßhandelsbetriebe weitestgehend. Spätestens seit den 1980er Jahren gingen Möbeleinzelhändler dazu über, ihre Waren nicht mehr bei einem Möbelgroßhändler, sondern unmittelbar über die Hersteller zu bestellen. Seit mehr als 20 Jahren wurde das Gebäude als Möbeleinzelhandelsgeschäft betrieben.

Mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war das Möbelhaus als Einzelhandelsgeschäft planungsrechtlich zulässig.

Als Art der Nutzung wurde, auf den Bestand bezogen, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelhaus festgesetzt. Es war eine realisierte, maximale Gesamtverkaufsfläche von 8 000 m² zulässig. Als Kernsortiment wurden Möbel (auch Teppiche, Teppichböden, Matratzen und Lattenroste) festgeschrieben. Zum Schutz der umliegenden, zentralen Versorgungsbereiche waren innerhalb der Gesamtverkaufsfläche nur maximal 300 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) orientierte sich an der Obergrenze, die § 17 Absatz 1 BauNVO für Sondergebiete vorsieht. Demnach wurde die GRZ mit 0,8 gewählt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) blieb vorhabenbezogen mit 1,9 hinter der Obergrenze, die § 17 BauNVO eröffnen würde (2,4), zurück.

Ebenfalls am Bestand orientiert wurden fünf Vollgeschosse für die Fixierung der Höhe des Bestandsgebäudes festgeschrieben. Der neue Eingangsbereich wurde bezüglich der maximalen Höhe mit zwei Vollgeschossen festgelegt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden als Baugrenzen vorgegeben. Sie orientierten sich eng an dem baulichen Bestand zuzüglich des geplanten neuen Baukörpers für den aufgewerteten Eingangsbereich und dem auskragenden, großen Fenster, das den Eckbereich der Nord- zur Westfassade betonte.

Die Stellplatzanlagen wurden bestandsbezogen mittels eines entsprechenden Planzeichens festgesetzt.

Zur Gliederung und Belebung der Ansicht des Möbelhauses aus Richtung der Rolslover Straße wurden dort acht neue Laubbäume als zu pflanzen festgesetzt.

3. Grund der Aufhebung

Aus wirtschaftlichen Gründen stellte das Unternehmen Flamme Möbel gemäß Gesellschafterbeschluss den Betrieb des Möbelhauses in Köln-Poll zum 31.03.2019 endgültig ein.

Trotz intensiver Bemühungen um eine Nachnutzung des Möbelhauses wurden keine Interessenten gefunden, da es nur noch wenige Anbieter in Deutschland gibt, die auf einer Fläche von 8000 qm Möbel anbieten können. Hinzu kommt, dass die Verkaufsflächen über viele Geschosse aufgeteilt sind.

Eine alternative Einzelhandelsnutzung auf dem Grundstück scheidet aus, da das Grundstück nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Köln -2010- nicht als geeigneter Standort für Einzelhandel eingestuft wird.

In § 4 Abs.2 des Durchführungsvertrages hatte sich der Vorhabenträger verpflichtet, die von ihm geplanten Bauvorlagen für die Nutzungsänderung spätestens nach 12 Monaten sowie die Fertigstellung des Bauvorhabens innerhalb von 24 Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchzuführen. Diese Fristen wurden mit der ersten Änderung des Durchführungsvertrages für die Nutzungs-

änderung zum 30.04.2016 und die Fertigstellung des Vorhabens bis zum 30.12.2017 verlängert. Die Fristen zur Einreichung der vollständigen Bauvorlagen und die damit verbundene Frist der Fertigstellung sind inzwischen abgelaufen.

Nach der Sollvorschrift des § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB ist die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Regelfolge einer nicht fristgerechten Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die Stadt hat bei der dem Abwägungsgebot unterliegenden Aufhebung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die betroffenen öffentlichen und privaten Belange in eigener Verantwortung abzuwägen.

Nach § 12 Abs. 6 Satz 3 BauGB wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 70439/07 in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück Rolshover Straße 227, Gemarkung Poll, Flur 38, Flurstück 675 aufgehoben.

4. Verfahren

Die Träger öffentlicher Belange und die betroffenen Fachdienststellen werden parallel zur Offenlage beteiligt.

Nach der Offenlage soll der Rat der Stadt Köln den Aufstellungs- und Satzungsbeschluss zur Aufhebung fassen.

5. Auswirkungen der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

5.1 Bestehendes Planungsrecht für die nähere Umgebung des aufzuhebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 70439/07

5.1.1 Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Köln, ist das Plangebiet als "Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen" (GIB) ausgewiesen.

5.1.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln sind Gewerbegebiete (GE) dargestellt. Der FNP wurde anlässlich der damaligen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Flamme Möbel“ in Köln-Poll im Parallelverfahren gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung im Hinblick auf ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelhaus angepasst.

Mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der FNP wieder geändert. Die Darstellung erfolgt dann wieder als Gewerbegebiet.

5.1.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Köln ist das Plangebiet als Innenbereich bewertet und enthält daher keine Festsetzungen für diesen Bereich.

5.1.4 Einfacher Bebauungsplan Nr. 7043/02

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Flamme Möbel überplante den darunter liegenden einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, Nr.7043/02, Arbeitstitel: Poll-Vingster Straße in Köln-Poll, der am 28.04.2003 rechtskräftig wurde. Dieser Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. Der einfache Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur Bauweise. Textlich wird bestimmt, dass keine Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Eine Ausnahme bilden Autohäuser und der untergeordnete Werksverkauf von Handwerks- und Produktionsbetrieben. Dieser Bebauungsplan steuert die städtebauliche Entwicklung in der Umgebung.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entsprach der Rahmenplanung Poll.

Im rechtsrheinischen Köln besteht ein Mangel an verfügbaren Gewerbeflächen. Insbesondere mangelt es an Flächen für kleinflächige arbeitsplatzintensive Gewerbebetriebe. Es besteht auch ein großer Bedarf an Flächen für Gewerbebetriebe mit neuen Technologien. Die Lage in Poll ist für derartige Betriebe aufgrund ihrer Nähe zur Stadtmitte, Autobahn und zu den Wohnquartieren besonders günstig.

Da der Planbereich durch den Anschluss an den Autobahnzubringer für den Fahrverkehr sehr gut erschlossen ist, wächst die Gefahr, dass sich Einzelhandelsbetriebe, auch mit höherem Stellplatzbedarf, hier ansiedeln. Da trotz weniger Großhandelsbetriebe die Gewerbegebietsstruktur noch intakt ist, soll diese auch erhalten und planungsrechtlich gesichert werden.

Zum Schutz der benachbarten Nahbereichszentren von Poll, Humboldt/Gremberg und Vingst, aber auch um die erwähnte Struktur des Gewerbegebietes (mit einer Vielzahl von klein- und mittelständischen Unternehmen) nicht nachteilig zu verändern, werden Einzelhandelsbetriebe, die sich an den Endverbraucher richten, innerhalb des Gewerbegebietes ausgeschlossen.

Dies gilt ausnahmsweise jedoch nicht für Autohäuser (mit Werkstatt). Diese Ausnahme ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass Autohäuser in den Nahbereichszentren die benötigten Flächen nur sehr schwer finden und die Werkstätten aufgrund der Emissionen im Konflikt zur Wohnnutzung stehen.

Weiterhin gilt dies nicht für Verkaufsstellen von Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben mit einer Verkaufsfläche, die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Betrieb steht und sich räumlich deutlich unterordnet. Diese Regelung unterstützt die Betriebe bei einer wirtschaftlichen Betriebsführung und berücksichtigt, dass es den klassischen Handwerksbetrieb ohne jegliche Verkaufsaktivitäten nur noch sehr selten gibt.

Zur Verbesserung des Kleinklimas sowie des optischen Erscheinungsbildes werden, wo es umsetzbar ist, entlang der Straßen Pflanzstreifen festgesetzt. Diese Festsetzung ist sinnvoll, da anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern im Stadtgebiet eine hohe stadtklimatische Bedeutung und ökologische Funktion zukommt.

Entlang der Straße Am Poller Holzweg wird öffentliche Grünfläche festgesetzt. Mit dieser Fläche wird der Grünzug zwischen Rhein und Gremberger Wäldchen in den rechtsrheinischen Grüngürtel über die Grünverbindung Poll berücksichtigt.

6 Rechtsfolgen der Planaufhebung

6.1 Bebauungsplan/Gebietsbeschreibung

Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach der Aufhebung nach § 34 Abs.1 BauGB.

Danach ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile zulässig, wenn es sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschießung gesichert ist.

Im vorliegenden Fall ist die Firma Flamme Möbel in unmittelbarem Kontakt mit einer Firma, die das bestehende Gebäude zur gewerblichen Vermietung von Lagerboxen nutzen möchte. Die Architekten haben den Bauantrag zur Nutzungsänderung vorbereitet und werden ihn unmittelbar nach der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einreichen.

Die gewerbliche Vermietung von Lagerungsmöglichkeiten wird in der näheren Umgebung schon angeboten und ist in dem unmittelbar angrenzenden einfachen Bebauungsplan Nr: 7043/02 schon genehmigt worden.

Da sich in der näheren Umgebung Einzelhandel befindet, wäre nach § 34 BauGB allerdings auch Einzelhandel zulässig.

Sollte ein Bauantrag zum Einzelhandel gestellt werden, widerspräche dieser dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln. In einem solchen Fall könnte ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt werden, um die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Köln zu unterstützen.

7 Rechtliche und finanzielle Auswirkungen

Da das Vorhaben nicht innerhalb des im Durchführungsvertrag gesicherten Durchführungszeitraums umgesetzt wurde, ist die Stadt Köln gemäß § 12 Abs.6 BauGB gehalten den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben.

Durch die Aufhebung können gemäß § 12 Abs.6 BauGB keine Ersatzansprüche aus §§ 39 ff BauGB (Vertrauens- und Planungsschaden) geltend gemacht werden, so dass der Stadt Köln keine Kosten entstehen.

Die Firma Flamme Möbel hat als Eigentümerin der Fläche der Aufhebung zugestimmt, so dass das in § 1 Abs. 7 BauGB allgemein normierte rechtsstaatliche Abwägungsgebot berücksichtigt ist.

8 Alternative Entwicklungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan als seinem Kernbestandteil ist nicht nur darauf ausgerichtet, die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Vorhaben zu schaffen, sondern in Verknüpfung mit dem Durchführungsvertrag auch und gerade auf die Verwirklichung des -privatnützigen- Vorhabens.

Die Vorschrift des § 12 Abs. 6 BauGB enthält allerdings darüber hinaus die städtebaurechtliche Verpflichtung der Gemeinde, den Bebauungsplan aufzuheben, sofern es nicht zur fristgerechten Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes kommt.

§ 12 Abs. 5 BauGB eröffnet grundsätzlich die Möglichkeit des Wechsels des Vorhabenträgers. Da aber trotz erheblicher Bemühungen seitens des Vorhabenträgers kein Möbelinteressent gefunden wurde, ist die Stadt verpflichtet, nunmehr der Forderung des § 12 Abs. 6 BauGB nachzukommen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben.

9 Landschafts- und Naturschutz, Artenschutz

Nach § 12 Abs. 6 BauGB erfolgt die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat bezüglich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes und des Artenschutzes keine Auswirkungen. Das bestehende Gebäude mit seinen versiegelten Stellplätzen wird im Weiteren so genutzt.

Durch die Aufhebung erfolgt kein unmittelbarer Eingriff im Hinblick auf die Belange des Landschafts- und Naturschutzes sowie des Artenschutzes. Es wird lediglich die Grundlage für einen (potentiellen) auf Basis des § 34 Abs. 1 BauGB beruhenden Eingriffs geschaffen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens nach dem Zulässigkeitsmaßstab des § 34 Abs. 1 BauGB.

Die Vorschriften zum Landschafts- und Naturschutz sowie zum Artenschutz sind zukünftig im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu beachten und entsprechend zu berücksichtigen.