

Bebauungsplan-Entwurf Nr. 61520/02
Arbeitstitel: Donatusstraße in Köln-Pesch

1. Ergebnis der Offenlage
2. Änderung des Planentwurfs

1.0 Ergebnis der Offenlage

Zur Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs vom 07.01. - 06.02.2008 wurde eine Stellungnahme abgegeben, über die der Rat entscheidet:

1.1 Stellungnahme

Ein im Plangebiet niedergelassener Lebensmittelmarkt regt an, auf den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen zu verzichten, und vielmehr der Bestandsfiliale mit derzeit 842 m² Verkaufsfläche und 1.276 m² Nutzfläche durch eine Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO eine Erweiterung auf 1.000 m² Verkaufsfläche und 1.600 m² Geschossfläche zu ermöglichen, um die Filiale auch in Zukunft wettbewerbsfähig zu halten. So sei es ggf. erforderlich, geringfügige Umbaumaßnahmen (z.B. Pfandraum, Backshop etc.) durchführen zu können, um auch bei dieser Filiale den üblichen Standard zu erhalten. Ein völliges Zurücksetzen auf den Bestandsschutz würde dies jedoch ausschließen.

Eine derartige Fremdkörperfestsetzung würde auch im Einklang mit der Begründung zum Einzelhandelsausschluss stehen. Als gewerbliche Baufläche stände das Grundstück des Lebensmittelmarktes langfristig nicht zur Verfügung. Eine Schädigung des Zentrums würde ebenso nicht erfolgen, da die Filiale bei einer Erweiterung keine wesentlich weitere Kaufkraft binden würde.

Zumindest sollte der Einzelhandelsausschluss auf die zentrenrelevanten Sortimente reduziert werden.

1.2 Entscheidung durch den Rat

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

Die Gründe für den Ausschluss des Einzelhandels wurden bereits in der städtebaulichen Begründung zum Planentwurf ausführlich dargelegt: Danach dient der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben dem Fortbestand des Gewerbegebietes Pesch, da derartige Betriebe dessen eigentlicher Zweckbestimmung nicht gerecht werden. Durch die Überplanung gebietsfremder Nutzungen soll sich langfristig ein reiner Gewerbestandort entwickeln. Mit dem Einzelhandelsausschluss wird zugleich der Nahversorgungsbereich von Pesch zur Deckung des täglichen Bedarfs der Wohnbevölkerung geschützt. Die planungsrechtliche Sicherung der im Gewerbegebiet angesiedelten Einzelhandelsbetriebe bzw. der zentrenrelevanten Lebensmittelmärkte und deren Erweiterung würden dieser Zielsetzung entgegenwirken.

2.0 Änderung des Planentwurfs

Im offengelegten Bebauungsplan-Entwurf waren über die nach dem Abstandserlass erfolgte GE-Zonierung hinaus zusätzlich Lärmkontingente nach DIN 45691 festgesetzt. Laut immissionsschutzrechtlicher Überprüfung ist diese Kontingentierung jedoch nicht notwendig, da die festgesetzte Zonierung zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung bereits ausreicht und die Lärmkontingente für die Betriebe bei deren Genehmigung bereits vergeben wurden. Die Festsetzung von Lärmkontingenten kann daher entfallen.

Die Offenlage des so geänderten Planentwurfs wurde vom 28.02. - 13.03.2008 durchgeführt und auf die fortfallende Festsetzung beschränkt. Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.