

Begründung zur Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes 5843/03 Arbeitstitel: Max-Planck-Straße in Köln-Junkersdorf

Der oben genannte Bebauungsplan-Entwurf hat in der Zeit vom 01.07. bis 31.07.2003 öffentlich ausgelegen. Aufgrund von Anregungen wurde der Entwurf geändert. Die textlichen Festsetzungen wurden ergänzt und die zulässigen Verkaufsflächen wurden in den festgesetzten Sondergebieten geringfügig an den genehmigten Bestand angepasst. Im Einzelnen wurde der Entwurf in vier Punkten geändert bzw. ergänzt.

1. Die in der Offenlagebegründung auf Seite 7, zweiter Absatz, beschriebene Regelung, wonach gemäß § 21a Absatz 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht berücksichtigt werden sollen, wurde in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes aufgenommen.
2. Die für das Grundstück Max-Planck-Straße 7 (ehemals Viva) zugrunde gelegte Verkaufsfläche für ausschließlich nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel wurde um 500 m² erhöht, so dass für das 9 279 m² große Grundstück nunmehr 4 600 m² im Rahmen der festgesetzten Verkaufsflächenzahl 2 (VFZ 2) von 0,496 berücksichtigt werden.
3. Die für das Grundstück Max-Planck-Straße 9 bis 11 (Globus) zugrunde gelegte uneingeschränkte Verkaufsfläche für sowohl zentrenrelevanten als auch nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel wurde um 1 200 m² erhöht, so dass für das 39 490 m² große Grundstück nunmehr 9 400 m² im Rahmen der festgesetzten Verkaufsflächenzahl 1 (VFZ 1) von 0,239 berücksichtigt werden.
4. Die textlichen Festsetzungen Nummer 2, vierter Absatz, zweiter Satz, wurde wie folgt geändert: "Hiervon ausgenommen sind Teppiche, die in Teil B der vorgenannten Anlage aufgeführten Sortimente, die durch Beschluss des Rates der Stadt Köln als nicht-zentrenrelevant festgelegt wurden".

Begründung:

zu 1.:

Nach dem Inhalt der ausgelegten Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) sollen Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht berücksichtigt werden, um vor dem Hintergrund der verhältnismäßig gering zulässigen Geschossflächenzahl von 1,0 einen Bonus für diese verhältnismäßig aufwendige Art der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Gebäuden einzuräumen. Um diesen Bonus im Rahmen von Bauanträgen einräumen zu können, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen und die textliche Festsetzung entsprechend ergänzt. Als neuer Punkt 9. wurden die textlichen Festsetzungen wie folgt ergänzt:

"Gemäß § 21a Absatz 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt".

zu 2.:

Für die geplanten Sondergebiete nördlich der Dürener Straße, zwischen A 4 und Max-Planck-Straße (Ost), sah der offengelegte Bebauungsplan-Entwurf für die dort ansässigen drei Einrichtungshäuser eine Verkaufsfläche von insgesamt 41 900 m² als Höchstgrenze vor, um die genehm-

migten bzw. realisierten Verkaufsflächen zu sichern und gleichzeitig eine weitere Expansion des Einzelhandels an diesem nicht integrierten Standort einzuschränken. Die zulässige Verkaufsfläche setzte sich aus der Summe der uneingeschränkten Verkaufsfläche 1 (VK 1) für zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente und der eingeschränkten Verkaufsfläche 2 (VK 2) für ausschließlich nicht zentrenrelevante Sortimente zusammen. Die ursprünglich festgesetzte VK 1 von 2 100 m² hielt für jeden der drei Betriebe 700 m² vor, während die VK 2 von 39 800 m² die vorhandenen Verkaufsflächen aller drei Einrichtungshäuser, abzüglich der zulässigen VK 1, insgesamt berücksichtigt. Mit Hilfe dieser Differenzierung, insbesondere durch die Einschränkung der VK 1 auf 700 m² je Betrieb soll zum Schutz der integrierten Einzelhandelsstandorte eine weitere Attraktivierung des zentrenrelevanten Einzelhandels vermieden werden, wobei gleichzeitig ein verträglicher Entwicklungsspielraum eingeräumt werden soll.

Die festgesetzten Verkaufsflächen wurden durch systematische Erhebungen und qualifizierte Schätzungen ermittelt und aus dem Ergebnisbericht einer eigens für diesen Bebauungsplan durchgeführten empirischen Untersuchung über Verkaufsflächen und Kundenherkunftsgebiete des Einzelhandels im Plangebiet übernommen. Neben den für jedes der drei Einrichtungshäuser pauschal eingeräumten 700 m² an uneingeschränkter Verkaufsfläche (VK 1), wurde für Viva 4 100 m², für Realkauf 27 700 m² und für Polster Trösser 8 000 m² an eingeschränkter Verkaufsfläche 2 (VK 2) eingeräumt.

Da für das Einrichtungshaus Viva (heute Mambo) eine laut Bauschein vom 19.01.1994 um 497 m² höher genehmigte Verkaufsfläche nachgewiesen wurde, als die im Rahmen der Datenerfassung zur Untersuchung ermittelte, wurde die VK 2 für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel um aufgerundet 500 m² erhöht. 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 1,2 % der für die Sondergebiete ermittelten Verkaufsfläche aus und liegt damit innerhalb der gutachterlichen Toleranzgrenze.

zu 3.:

Für das Grundstück Max-Planck-Str. 9 und 11 sah der offengelegte Bebauungsplan-Entwurf Sondergebiet mit einer uneingeschränkten Verkaufsfläche 1 (VK 1) von 8 200 m² für zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente vor.

Auf Anregung des Betreibers des ansässigen Warenhauses hat eine Prüfung ergeben, dass die berücksichtigte Verkaufsfläche nicht der seinerzeit genehmigten Verkaufsfläche entspricht. Die Differenz ergibt sich aus dem Umstand, dass die im Rahmen der Datenerfassung zum Einzelhandelsgutachten ermittelte Verkaufsfläche anhand eingereichter Genehmigungsunterlagen geprüft und zur Offenlage nach unten auf 8 200 m² korrigiert wurde, die in den Genehmigungsunterlagen aufgeführte Berechnung wurde jedoch nicht nach dem Einzelhandelserlass durchgeführt. Eine nunmehr auf Grundlage der seinerzeit eingereichten Genehmigungsunterlagen und nach dem Erlass durchgeführte Berechnung ermittelt eine Verkaufsfläche von aufgerundet 9 400 m². Da diese Fläche der ursprünglich gutachterlich ermittelten Größe von ca. 9 200 m² annähernd entspricht, soll die VK 1 auf 9 400 m² erhöht werden. 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 gutachtehrlichen Toleranzgrenze.

zu 4.:

Nummer 2. der textlichen Festsetzungen definiert die zulässigen Nutzungen in den Sondergebieten und den zulässigen Einzelhandel innerhalb der festgesetzten Verkaufsflächenzahlen 1 und 2 (VFZ 1 und VFZ 2). Dabei wird im vierten Absatz auf die Anlage 1, Teil A und Teil B, des Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen verwiesen. In Teil A werden zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente aufgeführt, während Teil B die in der Regel zentrenrelevanten Sortimente beschreibt. Da der Einzelhandelserlass die Gemeinden in Ziffer 2.2.5 ermächtigt, die in Teil B der vorgenannten Anlage aufgeführten, in der Regel zentrenrelevante Sortimente für nicht zentrenrele-

vant zu erklären, soll diese Ermächtigung in den Festsetzungen berücksichtigt werden. Mit Beschluss vom 15.06.1999 hat der Rat der Stadt Köln bereits Teppiche aus Teil B für nicht zentrenrelevant erklärt. Diesem Umstand wurde bereits in dem offengelegten Bebauungsplan Rechnung getragen. Damit künftige Beschlüsse des Rates, die gegebenenfalls weitere Modifizierungen der zentrenrelevanten Sortimente des Einzelhandelserlasses zum Inhalt haben, nicht mit den Bebauungsplan-Festsetzungen kollidieren, wurde die textliche Festsetzungen Nummer 2., vierter Absatz, zweiter Satz, geändert. Anstelle der Formulierung, "Hiervon ausgenommen ist das in Teil B, Nummer 1., der vorgenannten Anlage 1 aufgeführte Sortiment für Teppiche", wurde folgende Ausnahmeregelung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen "Zentrenrelevanter Einzelhandel ist Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten die in der Anlage 1, Teil A und Teil B des Einzelhandelserlasses NW vom 07.05.1996 (MBI. NW. 1996 S. 922) aufgeführt werden. Hiervon ausgenommen sind die in Teil B der vorgenannten Anlage aufgeführten Sortimente, die durch Beschluss des Rates der Stadt Köln als nicht-zentrenrelevant festgelegt wurden. Hierzu zählt das Warenangebot für "Teppiche".