

Darstellung und Bewertung der änderungsrelevanten Anregungen, die zur in der Zeit vom 05. bis 19.01.2004 durchgeführten erneuten öffentlichen Auslegung des geänderten Bebauungsplan-Entwurfes 5843/03 –Arbeitstitel: Max-Planck-Straße in Köln-Junkersdorf– vorgebracht wurden

Gemäß § 3 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Insgesamt gingen 88 Schreiben ein, wobei die unter 3. bis 88. genannten Anregungen nahezu inhaltlich gleich sind.

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

1. Stellungnahme:

Die Einwenderin hat bereits mit Schreiben vom 15.07.2003 Anregungen zur ersten öffentlichen Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB vorgebracht und wiederholt diese inhaltlich zur erneuten öffentlichen Auslegung. Da für die erneute Auslegung nur Anregungen zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können, werden im Anschluss nur die änderungsrelevanten Anregungen dargestellt und abgewogen.

Die Einwenderin führt nunmehr aus, dass die geänderte Verkaufsfläche 2 (VK 2) von 40 300 m² nicht dem realen heutigen Bestand entspreche. Es spreche vieles dafür, dass bei der Berechnung eine für die Einwenderin erteilte Genehmigung zur Erweiterung der Verkaufsfläche um 800 m² in einem künftigen vierten Geschoss unberücksichtigt geblieben sei, so dass eine Limitierung auf 40 300 m² nicht erfolgen dürfe.

Den Anregungen wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt:

Die Ausführungen treffen nicht zu. Im Rahmen der für das in Rede stehende Sondergebiet ursprünglich festgesetzten Verkaufsfläche von insgesamt 42 400 m² (2 100 VK 1 plus 40 300 VK 2) wurde für den Einzelhandelsbetrieb der Einwenderin eine Verkaufsfläche von insgesamt 8 700 m² (700 m² VK 1 plus 8 000 m² VK 2) berücksichtigt. Diese Verkaufsflächen werden im Rahmen der nunmehr festgesetzten Verkaufsflächenzahlen (VFZ 1 und VFZ 2) berücksichtigt. Die VFZ 1 von 0,095 berücksichtigt bezogen auf die Größe des Baugrundstückes von circa 7 610 m² 700 m² an uneingeschränkter sowohl zentrenrelevanter als auch nicht-zentrenrelevanter Verkaufsfläche für zentrenrelevante Nebensortimente und die VFZ 2 von 1,049 berücksichtigt 8 000 m² für die ausschließlich nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente des Möbelgeschäfts. Diese Flächengrößen wurden im Rahmen der Datenerfassung für das Einzelhandelsgutachten ermittelt und entsprechen in ihrer Größe dem realen Bestand. Eine gültige, darüber hinausgehend genehmigte Verkaufsfläche von 800 m² existiert nicht. Zwar wurde unter dem Aktenzeichen 63/B 13/11267/1998 eine Baugenehmigung erteilt, diese galt jedoch nur bis zum 25.05.2002 und wurde nicht verlängert. Die Gründe, die gegen eine Erhöhung der zulässigen Verkaufsflächen sprechen, werden in Anlage 2, Ziffer 3., dieser Beschlussvorlage im Rahmen der Abwägung zu den zur ersten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen genannt und dargelegt. Das Abwägungsergebnis wird der Einwenderin mitgeteilt. Ein Wiederholen der Anregungen führt zu keinem anderen Abwägungsergebnis.

2. Stellungnahme:

Die Einwenderin hat bereits mit Schreiben vom 29.07.2003 Anregungen zur ersten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht, und wiederholt diese zur erneuten öffentlichen Auslegung. Änderungsrelevante Anregungen werden nicht vorgebracht. Da für die erneute Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB bestimmt wurde, dass nur Anregungen zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können, wird auf die Anlage 2, Ziffer 6., dieser Beschlussvorlage verwiesen, in der das Abwägungsergebnis dargestellt wird. Dieses Ergebnis wird der Einwenderin mitgeteilt. Ein Wiederholen der Anregungen führt zu keinem anderen Abwägungsergebnis.

Stellungnahmen 3. bis 88.:

Die nachfolgenden Anregungen wurden von Bürgerinnen und Bürgern - nachfolgend Einwender genannt - aus den umliegenden Wohnvierteln vorgebracht. Da für die erneute Auslegung gemäß § 3 Absatz 3 BauGB bestimmt wurde, dass nur Anregungen zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können, werden nur die änderungsrelevanten Anregungen dargestellt und bewertet. Es wird vorgetragen, dass durch die Ergänzung der textlichen Festsetzungen bezüglich der Nichtberücksichtigung von Garagen und Stellplätzen bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl, die bauliche Nutzung der Grundstücke erheblich erhöht werde und es somit zu einer weiteren Verdichtung im Gewerbegebiet kommen würde. Damit verbunden sei eine weitere Zunahme des Verkehrs, der über die Marsdorfer Straße durch die Junkersdorfer Wohnstraßen geleitet werden soll. Die Wohnbevölkerung in Junkersdorf werde von den Verkehren massiv betroffen und die Wohngebiete in ihrer Existenz gefährdet.

Den Bedenken wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt:

Die Annahme, dass aufgrund der Nichtberücksichtigung von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen auf die zulässige GFZ, das Verkehrsaufkommen in Junkersdorf massiv erhöht würde, ist nicht nachvollziehbar. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Vollgeschossen ist gegenüber der ebenerdigen Errichtung von Stellplätzen und Garagen verhältnismäßig aufwendig, so dass nur wenige Gewerbetreibende diesen Bonus für sich beanspruchen werden. Darüber hinaus steht die Errichtung von Stellplätzen und Garagen in unmittelbarem Zusammenhang mit der zulässigen Hauptnutzung, die aufgrund der noch wenigen unbebauten Grundstücke im Plangebiet und der verhältnismäßig gering zulässigen GFZ von 1,0 bereits deutlich eingeschränkt wird. Aufgrund des Ausschlusses von Einzelhandel in den festgesetzten Gewerbegebieten werden die Hauptverkehrserzeuger in diesen Gebieten ausgeschlossen. In den festgesetzten Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel wird die Ausnutzung der Grundstücke neben der gering zulässigen GFZ auch über die zulässigen Verkaufsflächen deutlich eingeschränkt. Diese Betriebe verzichten in der Regel auf die Errichtung von Stellplätzen und Garagen innerhalb von Gebäuden und platzieren diese aus Gründen der guten Erreichbarkeit für den Kunden ebenerdig.

Aus diesem Grund erscheinen die vorgebrachten Bedenken überzogen. Eine Existenzgefährdung der umliegenden Wohngebiete kann nicht nachvollzogen werden. Unter Abwägung der vorgebrachten Anregungen mit den Belangen der Wirtschaft, wird den Belangen der Wirtschaft, hier einen kleinen Bonus für die aufwendige Art der Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb von Gebäuden einzuräumen, wegen der ansonsten vorgenommenen Einschränkung der zulässigen baulichen Nutzung, Vorrang eingeräumt.