

## **Begründung zum Bebauungsplan-Einleitungsbeschluss**

**Arbeitstitel: Rheinauhafen - Halle 11 - in Köln-Altstadt/Süd**

---

Mit Schreiben vom 07.11.2007 hat die Halle 11 GmbH, Köln, die Eigentümerin des Grundstücks der "Halle 11" im Rheinauhafen ist, gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) beantragt. Ziel des VEP soll die Zulassung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für den Verkauf von Möbeln, Leuchten und Wohnaccessoires sowie eines Showrooms für die Möbelindustrie im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss der sog. Halle 11 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68430/02 mit dem Arbeitstitel: Rheinauhafen in Köln-Altstadt/Süd sein. Die Antragstellerin bittet darum, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Der Bebauungsplan "Rheinauhafen" in Köln-Altstadt/Süd ist seit dem 05.08.2002 rechtskräftig. Das gesamte Baugebiet im Plangeltungsbereich ist als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Generell ausgeschlossen werden großflächige Einzelhandelsbetriebe. Dies erfolgte einmal, um die in der Umgebung vorhandenen und funktionsfähigen Stadtteil- und Nahversorgungszentren nicht zu beeinträchtigen, aber auch im Hinblick auf verkehrliche Belange. So steht einerseits für den ruhenden Verkehr nur ein begrenztes Platzangebot innerhalb des Plangebietes zur Verfügung, andererseits hat das seinerzeit erstellte Verkehrsgutachten Leistungsgrenzen der Rheinuferstraße aufgezeigt. Regelmäßig werden durch großflächige Einzelhandelsnutzungen ein erhöhter Stellplatzbedarf mit entsprechenden Ziel- und Quellverkehren ausgelöst.

Das beantragte Vorhaben ist als atypisch zu bewerten, denn die vorgenannten negativen Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Planes soll das Gebäude der "Halle 11" umfassen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für das gesamte Erdgeschoss und das gesamte erste Obergeschoss des etwa 120 m langen Gebäudes eine gewerbliche Nutzung im Rahmen des gegliederten Kerngebietes festgesetzt. Im zweiten bis vierten Obergeschoss ist eine gewerbliche Nutzung oder eine Wohnnutzung vorgesehen, im fünften und sechsten Obergeschoss ist zwingend eine Wohnnutzung festgesetzt. Auf einer Länge von ca. 30 m im nördlichen Bereich ist wegen der Nähe zur Severinsbrücke in allen Geschossen eine gewerbliche Nutzung im Rahmen des Kerngebietes festgesetzt.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die Nutzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes "Rheinauhafen" für das Grundstück der "Halle 11" nach Art und Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich zu erhalten und im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss umfasst, zukünftig großflächigen Einzelhandel zuzulassen, der weder Stadtteil- und Nahversorgungszentren beeinträchtigt, noch die bereits angesprochenen negativen verkehrlichen Auswirkungen für den ruhenden und fließenden Verkehr erwarten lässt. Im abzuschließenden Durchführungsvertrag soll sich der Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 3a BauGB verpflichten, den festzusetzenden atypischen, großflächigen Einzelhandel ausschließlich in der Form des vorgenannten Möbelgeschäftes durchzuführen.

Das Konzept sieht eine Verkaufsfläche von etwa 3 200 m<sup>2</sup> vor. Ca. 10 % dieser Fläche sollen für Lampen und Wohnaccessoires genutzt werden. Zusätzlich werden etwa 600 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Lager, Büro, Sozialräume und sanitäre Einrichtungen benötigt.

Die Andienung der Einrichtung soll gemäß allgemeinem Konzept im Rheinauhafen über die Mittelachse erfolgen. Die nötige Be- und Entladung soll generell auf der Gebäudenordseite stattfinden.

Die Größe der Verkaufsfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> für das Nebensortiment (Lampen und sonstige Wohnaccessoires) ist für die in der Umgebung vorhandenen und funktionsfähigen Stadtteil- und Nahversorgungszentren unschädlich.

Von den für das Möbelgeschäft einschließlich der übrigen Nutzungen für das gesamte Gebäude erforderlichen 136 Stellplätzen können alle Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen werden, 36 Stellplätze auf dem Grundstück und 100 Stellplätze mit Baulast in der öffentlichen Tiefgarage. Die notwendige Anzahl der Stellplätze für das Möbelgeschäft einschließlich der übrigen Nutzungen für das gesamte Gebäude ist nur unwesentlich höher als die Anzahl der Stellplätze für die bereits genehmigten Nutzungen im gesamten Gebäude (127 Stellplätze).

Das Vorhaben führt zu keiner Änderung des Verkehrsaufkommens gegenüber den bereits genehmigten Nutzungen. Es bestehen daher keine negativen Auswirkungen auf die Belastung der Rheinuferstraße.

Unter Gesichtspunkten des Denkmalschutzes wird das Vorhaben positiv beurteilt, da insbesondere das Erdgeschoss der denkmalgeschützten "Halle 11" mit dem gut erhaltenen Kreuzgewölbe möglichst weitgehend ohne zusätzliche Zwischenwände oder Einbauten erhalten wird. Dies soll im Durchführungsvertrag in Abstimmung mit dem Konservator näher geregelt und festgeschrieben werden.

Positiv ist ebenfalls zu bewerten, dass durch die Art der geplanten Nutzung die denkmalgeschützten Räumlichkeiten in einem hohen Maße der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden können.

Die Vorprüfung des Vorhabens gemäß Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.8 hat ergeben, dass eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung nicht erforderlich ist und damit das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden kann.