

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Einleitung betreffend die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes 69449/03

Arbeitstitel: Deutzer Ring in Köln-Deutz und -Humboldt/Gremberg, 2. Änderung

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	26.01.2012
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	02.02.2012
Stadtentwicklungsausschuss	07.02.2012

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt den Bebauungsplan 69449/03 gemäß § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 1 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB für das Gebiet zwischen Alemannenstraße und Reitweg im Westen, Deutz-Kalker Straße und Gießener Straße im Norden, An der Pulvermühle und Eisenbahntrasse im Osten und Auffahrt Severinsbrücke im Süden —Arbeitstitel: Deutzer Ring in Köln-Deutz und -Humboldt/Gremberg, 2. Änderung— zu ändern.

Alternative:

Verzicht auf Bebauungsplan-Änderung und Beurteilung von Bauanträgen auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes in Verbindung mit Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen		_____€
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme		_____€
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): **ab Haushaltsjahr:** _____

a) Personalaufwendungen _____€

b) Sachaufwendungen etc. _____€

c) bilanzielle Abschreibungen _____€

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): **ab Haushaltsjahr:** _____

a) Erträge _____€

b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten _____€

Einsparungen: **ab Haushaltsjahr:** _____

a) Personalaufwendungen _____€

b) Sachaufwendungen etc. _____€

Beginn, Dauer _____

Begründung:

Der Bebauungsplan 69449/03 ist seit dem 23.11.1970 rechtskräftig. Er setzt unter anderem Flächen für den Gemeinbedarf (FH Deutz, Feuerwache 10, Sozialeinrichtungen), öffentliche Grünflächen (Sportanlage), verschiedene allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) sowie umfangreiche öffentliche Verkehrsflächen (Deutzer Ring, Auffahrt Severinsbrücke) fest. Die 1970 getroffenen Festsetzungen überplanten in vielen Fällen den vorhandenen Bestand, Neuplanungen sind mittlerweile weitgehend umgesetzt.

Zur Sicherung und zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche hat die Verwaltung im November 2010 den Entwurf eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vorgelegt, welches sich derzeit in der politischen Beratung befindet. Die im Rahmen der vorgeschalteten Analyse durchgeführte Totalerhebung des Einzelhandels in Köln dokumentiert eine zum Teil deutliche Abnahme der Verkaufsfläche innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sowie andererseits eine Zunahme der Verkaufsfläche außerhalb der Zentren. Auch für das durch das Vorhaben betroffene Nahversorgungszentrum (NVZ) Humboldt/Gremberg, Taunusstraße/Gremberger Straße, lässt sich ein deutlicher Rückgang der Einzelhandelsverkaufsfläche zwischen den Erhebungsdaten 1992 und 2008 von 3 980 m² auf 2 375 m² verzeichnen (siehe Anlage 3, Zentrenpass). Um diesen negativen Trend zu stoppen und die Ansiedlung von Betrieben innerhalb des Zentrums zu fördern, ist eine konsequente Begrenzung und mittelfristige Reduzierung der nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche außerhalb des Zentrums, aber in dessen fußläufigen Einzugsbereich (700 m-Radius) zwingend erforderlich.

Beurteilungsgrundlage hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung ist für den vorliegenden Plan (Rechtskraft 23.11.1970) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968. Im Unterschied zu späteren Novellen enthält diese keine Regelungen zum großflächigen Einzelhandel (§ 11 Absatz 3 BauNVO 1990). Die genannten städtebaulichen Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes können auf dieser Grundlage planungsrechtlich nicht umgesetzt werden.

Ziel der Planung ist daher - entsprechend der Empfehlung des Einzelhandelserlasses NRW (Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben, Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr –V.4/VI A 1-16.21– u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie –322/323-30.28.17– vom 22.09.2008, die Umstellung auf die aktuell geltende BauNVO 1990: "Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, die noch aufgrund von älterem vor der BauNVO 1977 geltendem Recht aufgestellt wurden, sind Vorhaben i. S. v. § 11 Absatz 3 BauNVO (großflächiger Einzelhandel) ggf. uneingeschränkt zulässig. Sind solche Vorhaben im Hinblick auf ihre Auswirkungen dort [...] städtebaulich nicht vertretbar, so kann eine weitere Fehlentwicklung nur durch eine Änderung der Bebauungspläne im Wege der Umstellung auf die geltende Baunutzungsverordnung verhindert werden." (Einzelhandelserlass NRW 2008, S. 40).

Die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann auf diese Weise gezielt gesteuert werden. Ein genereller Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist allein durch die Umstellung auf die BauNVO 1990 nicht möglich, da § 11 Absatz 3 BauNVO Antragstellern die Möglichkeit eröffnet, die Genehmigungsfähigkeit von Sonderfällen gutachterlich nachzuweisen (sogenannte Atypik).

Aktueller Planungsanlass ist die Beantragung der Erweiterung eines bestehenden Lebensmittel-discounters (An der Pulvermühle 2) außerhalb des Nahversorgungszentrums Humboldt/Gremberg um 245 m², wodurch die Großflächigkeit (Geschossfläche > 1 200 m²) erreicht wird.

Durch die Änderung beziehungsweise Ergänzung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden kann. Dies bedeutet, dass von einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 Absatz 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

Begründung der Dringlichkeit:

Aktuell liegt ein Bauantrag für die Erweiterung eines bestehenden Discounters (An der Pulvermühle 2) in die Großflächigkeit vor. Damit der Bauantrag fristgerecht nach § 15 BauGB zurückgestellt werden kann, ist der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes innerhalb der Genehmigungsfrist (15.02.2012) notwendig. Aufgrund der Sitzungstermine ist ein Verzicht auf Ersterberatung im Stadtentwicklungsausschuss, eine Beratung in den Bezirksvertretungen Kalk am 26.01.2012 und Innenstadt am 02.02.2012 und der Einleitungsbeschluss am 07.02.2012 im Stadtentwicklungsausschuss erforderlich.

Anlagen

- 1 Geltungsbereich
- 2 Lageplan Vorhaben
- 3 Zentrenpasse NVZ Humboldt/Gremberg
- 4 Nutzungsstruktur NVZ Humboldt/Gremberg
- 5 Nutzungsstruktur BZ Kalk