

Begründung zur Veränderungssperre Max-Wallraf-Straße in Köln-Braunsfeld

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 08.08.2011 per Dringlichkeitsentscheidung den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet südlich der Stolberger Straße und westlich der Eisenbahnstrecke der Häfen und Güterverkehr Köln AG (HGK AG), betreffend die Grundstücke Stolberger Straße 307 bis 317 sowie Max-Wallraf-Straße 6 und 13 mit den Flurstücken 775, 1017, 1595, 1787, 1788, 1835, 2017, 2118, 2119, 3911/233, 3912/233 und 3913/233 in der Gemarkung Müngersdorf, Flur 77, in Köln-Braunsfeld –Arbeitstitel: Max-Wallraf-Straße in Köln-Braunsfeld– gefasst, mit dem Ziel, ein Mischgebiet festzusetzen, in dem zur Stolberger Straße eine bis zu sechsgeschossige gemischte Nutzung und zur Max-Wallraf-Straße ausschließlich Wohnnutzung zulässig sein soll.

Am 06.06.2011 wurde für das Grundstück Max-Wallraf-Straße 6 ein Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Drogeriemarktes mit einer Bruttogeschosfläche (BGF) von 798 m² und einer Verkaufsfläche von 625 m² gestellt, der auf planungsrechtlicher Grundlage von § 34 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) wegen des bereits auf dem Grundstück vorhandenen Discountermarktes (circa 1600 m² BGF) nicht abgelehnt werden kann.

Entsprechend des in der politischen Beratung befindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes liegt das Grundstück außerhalb eines integrierten Versorgungszentrums und innerhalb des 700-Meter-Radius um das Stadtteilzentrum Braunsfeld, Aachener Straße. Es liegt somit in einem sensiblen Bereich, in dem die Ansiedlung von weiterem Einzelhandel zu unerwünschten Kaufkraftumverteilungen zu Lasten des integrierten Stadtteilzentrums führen würde. Dies gilt umso mehr, da sich durch den bereits vorhandenen großflächigen Discountermarkt Agglomerationseffekte einstellen würden, die die negativen städtebaulichen Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum noch verstärken würden.

Vor diesem Hintergrund wurde zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Der Antrag auf Vorbescheid wurde bis zum 31.08.2012 zurückgestellt. Da das Bebauungsplanverfahren jedoch voraussichtlich nicht bis zum Ablauf der Zurückstellungsfrist abgeschlossen werden kann, ist zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung im Plangebiet der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.